



Proces Passewaaij 9-11 Naar een omgevingsplan

Informatieve commissie



Inhoud

- **Doel van de presentatie/avond**
- **Stand van zaken ontwikkeling Passewaaij 9-11**
- **Kenmerken omgevingsplan**
 - Omgevingsplan vs. bestemmingsplan
- **Omgevingsplan Passewaaij**
- **Stand van zaken en vervolg**
 - Planning omgevingsplan Tiel
 - de winkel blijft open

Doel van presentatie/avond

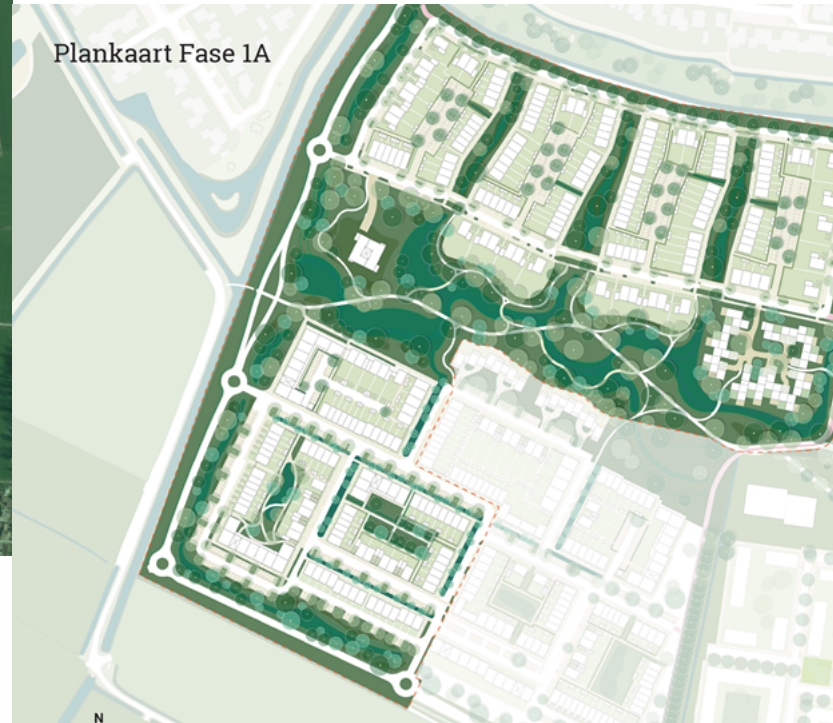
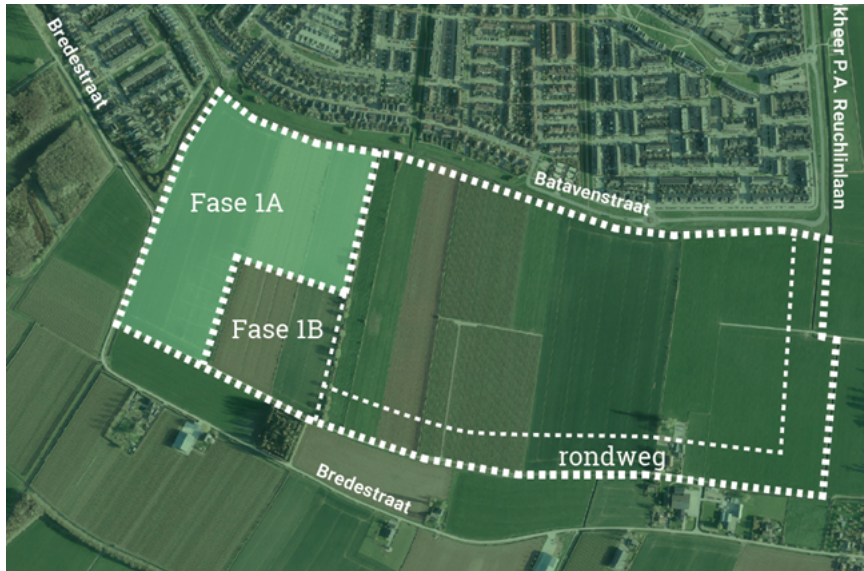
- We willen u als raad bijpraten over stand van zaken Passewaaij 9-11 en u meenemen in het nieuwe instrument van Omgevingsplan.

Dit in voorbereiding op de aanstaande planvoorstellen die ter vaststelling aan u worden voorgelegd:

- nu tijd om te wennen aan de andere opzet
- nu mogelijkheid om vragen te stellen

Stand van zaken Passewaaij

- Stedenbouwkundig plan eerste fase nagenoeg gereed, laatste puntjes op de i



Stand van zaken Passewaaij



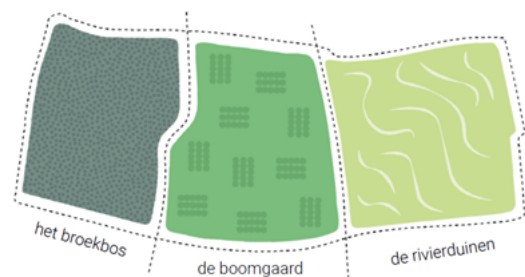
Segment	Aandeel	Woningtype	Aantal
Sociaal	25%	Rijwoning 4,8m	14
		Appartement S	56
		Bebo	9
Midden	30%	Rijwoning 4,5m	32
		Rijwoning 5,4m	52
		Appartement M	18
		Levensloop 6,9m	8
Vrije sector	45%	Rijwoning 6,0m	54
		Patiowoning	11
		2-onder-een-kap 6,0m	34
		Drive-in woning 6,0m	15
		Appartement V.S.	16
		Vrijstaand 6,0m	13
		Totaal aantal woningen:	332

Stand van zaken Passewaaij

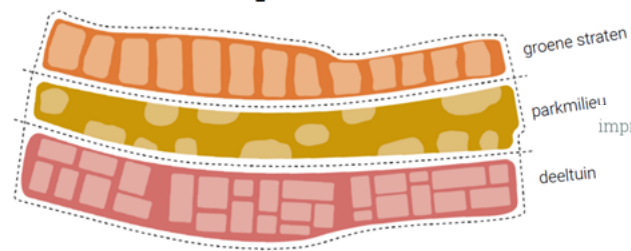
- Beelkwaliteitsplan gehele plangebied nagenoeg gereed, laatste puntjes op de i



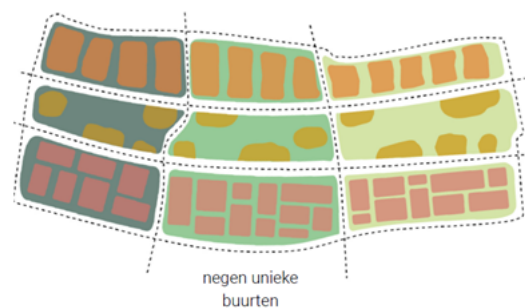
Beeldkwaliteitsplan



+

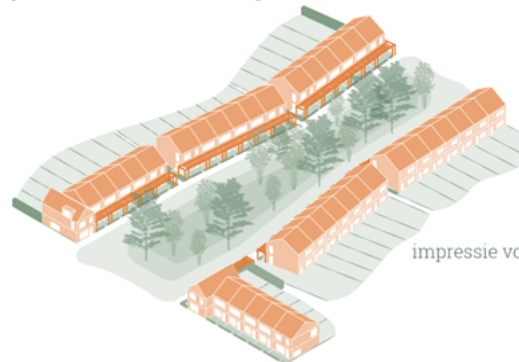


=



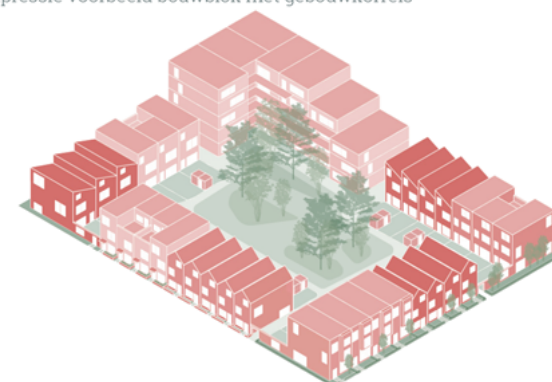
impressie voorbeeld leven aan de groene straat

bebouwing in het park



impressie voorbeeld bouwblok met gebouwkorrels

impressie voorbeeld bouwblok met gebouwkorrels



Bouwclaimovereenkomst

- Finaal overleg d.d. 15 september 2026 met ontwikkelaars en stedenbouw over stedenbouwkundig plan en vertaling in bouwclaimovereenkomst
- Oktober 2026: één op één gesprekken over de bouwvelden die toegekend zijn aan de verschillende ontwikkelaars
- November 2026: afronden bouwclaimovereenkomst en tekenmoment inplannen
- Na ondertekening ter inzage legging omgevingsplan eerste fase

Waarom een omgevingsplan?

- 1 januari 2024: omgevingswet in werking getreden
- 1 januari 2032: één gebiedsdekkend omgevingsplan voor de hele gemeente
- Alle regels betrekking hebbend op de fysieke leefomgeving (bouwwerken, water, natuur, bedrijvigheid, milieu, etc.)
- Opvolger van
 - bestemmingsplannen
 - gemeentelijke verordeningen (deels)
 - rijksregels (deels): “de bruidsschat”

Bestemmingsplan

Ruimtelijkeplannen.nl

ADRES: Achterweg 2 ti
PLANNAAM OF -NUMMER:

Achterweg 2, 4001MV Tiel

GEMEENTE (6) PROVINCIE (1) RIJK (5)

BESTEMMINGSPLANNEN

- Binnenstad 2023**
bestemmingsplan
geheel in werking (vastgesteld 2024-07-03)
- Paraplubestemmingsplan Omzetten woningen**
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2018-12-19)
- paraplubestemmingsplan parkeren**
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2018-10-17)
- Binnenstad, eerste herziening**
bestemmingsplan
onherroepelijk (2011-08-16)
- Bestemmingsplan binnenstad**
bestemmingsplan

STRUCTUURVISIES

Binnenstad 2023
gemeente Tiel
bestemmingsplan
geheel in werking (vastgesteld 2024-07-03)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

158223.7, 433039

- Enkelbestemming**
Maatschappelijk
- Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 1
- Bouwvlak**
- Maatvoering**
 - maximum bouwhoogte: 12 m
 - maximum goothoogte: 12 m

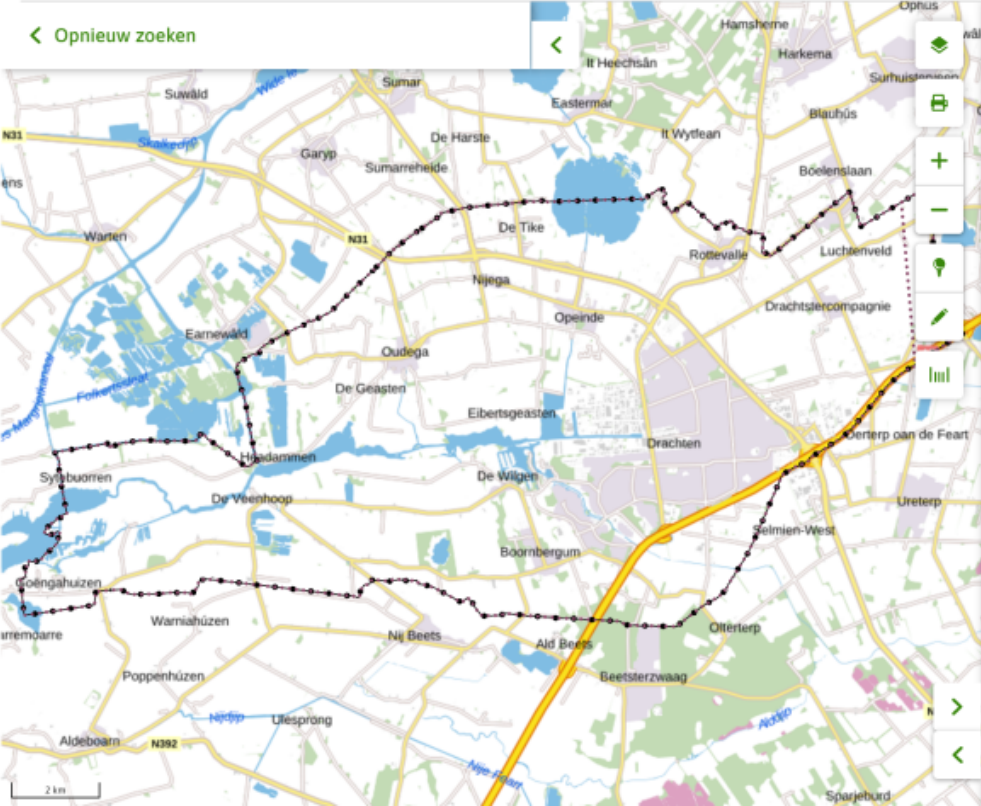
Omgevingsplan

 Omgevingsloket

Regels op de kaart

Menu

[Opnieuw zoeken](#)



Omgevingsplan gemeente Smallerlingland

[Plekinfo](#) **Overzicht** [Regels](#) [Bijlagen](#) [Toelichting](#) [Zoeken](#)

Hoofdstuk 2 Doelen

Afdeling 2.1 Doelen omgevingsplan

Hoofdstuk 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Afdeling 4.1 Thema's

Afdeling 4.2 Gebiedstypen

Hoofdstuk 5 Activiteiten

Afdeling 5.1 Algemene bepalingen

Hoofdstuk 6 Gebruiksactiviteiten

Afdeling 6.1 Gebiedsonafhankelijke gebruiksactiviteiten

Afdeling 6.2 Gebiedsgerichte activiteiten met gebruikruimte

Hoofdstuk 7 Bouwactiviteiten

Afdeling 7.1 Bouwen - algemeen

Afdeling 7.3 Bijbehorend bouwwerk bouwen

Afdeling 7.4 Dakkapel bouwen

Afdeling 7.5 Erf- en perceelafschieding bouwen

Afdeling 7.6 Kozijn- en gevelwijzigingen bouwen

Afdeling 7.7 Dakopbouw bouwen

Afdeling 7.8 Dakterras bouwen

Afdeling 7.9 Zonnepanelen en zonnecollectoren plaatsen

[Locatie zoeken](#)

[Muntsgrope 2, 9221TP Rottevalle](#)

Perceel Rottevalle (RTV00) D 1393

Adres in dit perceel
[Muntsgrope 4, 9221TP Rottevalle](#)

[Toon documenten op gekozen locatie](#)

Legenda

Kaartlagen

Gekozen locatie

Omgevingsplan

Aanvullende regels

Geselecteerde kenmerken

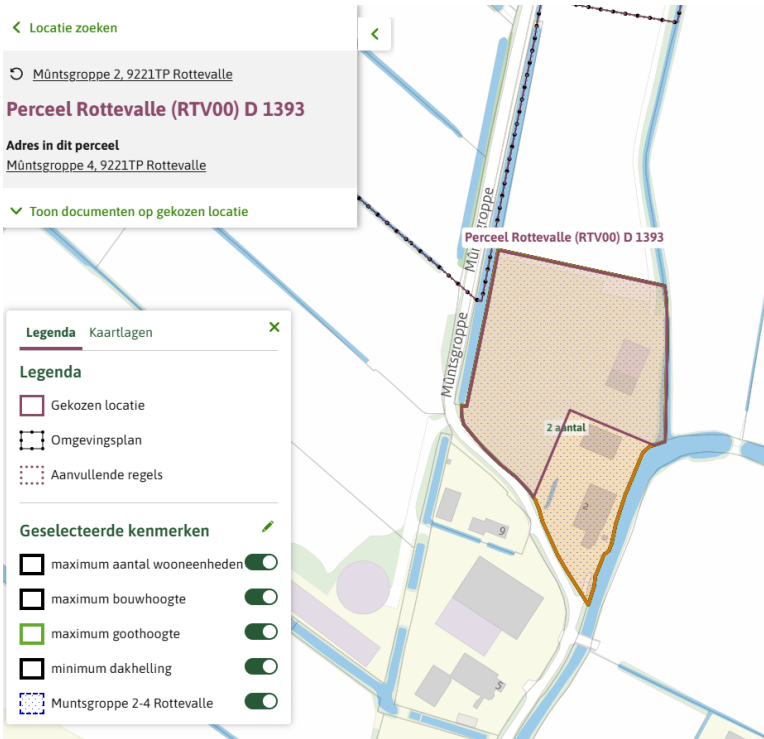
maximum aantal wooneenheden

maximum bouwhoogte

maximum goothoogte

minimum dakhelling

Muntsgrope 2-4 Rottevalle



Bestemmingsplan

- Veel bestemmingsplannen
- Plangebied is beperkt
- Bestemmingen en aanduidingen
- Per bestemming alle regels
- Herhalingen van regels
- Systematiek was voorgeschreven

Omgevingsplan

- Eén omgevingsplan
- Hele gemeente
- Functies en activiteiten
- Doorverwijzingen naar regels
- Elke (inhoudelijke) regel één keer
- Systematiek is vrij
- Digitaler dan het bestemmingsplan



Bij het omgevingsplan wijzigen we steeds hetzelfde document!



Aanbieden van het plan verloopt anders, u krijgt een [link](#)

Grip op het omgevingsplan

Grip = zorgen dat voor één systematiek in het omgevingsplan

Grip = zorgen dat initiatiefnemers en wij als gemeente op dezelfde manier werken

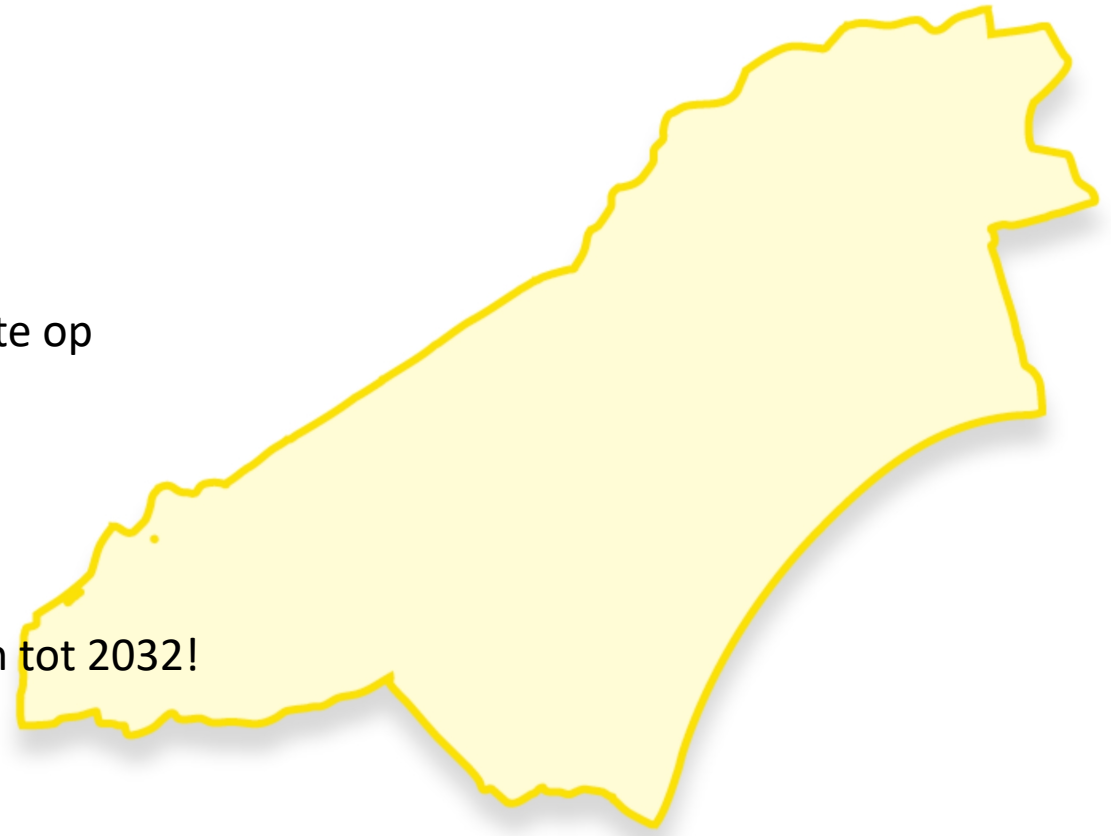


Bestemmingsplannen
deel APV
Kapverordening
Welstandsnota
Milieuverordening
Bruidsschat
Monumentenverordening

We zijn aan het verhuizen tot 2032!



Omgevingsplan Tiel



Rol raad en college - producten

Standaard regelstructuur – stramien om de regels te ordenen

- Stramien vormgeven – college
- Stramien invullen – raad

Over de voortgang van de producten informeren we de raad

Standaard motiveringstructuur

- Stramien en standaardteksten – college
- Ingevuld stramien vaststellen – raad

Waar nodig geven we nadere uitleg of zoeken we afstemming

Handboek wijzigen omgevingsplan

- bevat werkprocessen en uitvoeringsafspraken - college

Structuur

- Basisstructuur van de VNG is de leidraad voor de structuur van ons omgevingsplan
- Inspiratiedocument, geen blauwdruk
- Op maat snijden voor Tiel
- Binnen de basis van de VNG maken we onze inrichtingskeuzes
 - Verdeling tussen thema's, gebieden en activiteiten
 - Koppeling met instructieregels Rijk en provincie
 - Koppeling met omgevingsvisie
 - Raadpleegbaarheid is belangrijk – dienstverlening



De uitwerking leggen we steeds bij u ter besluitvorming voor

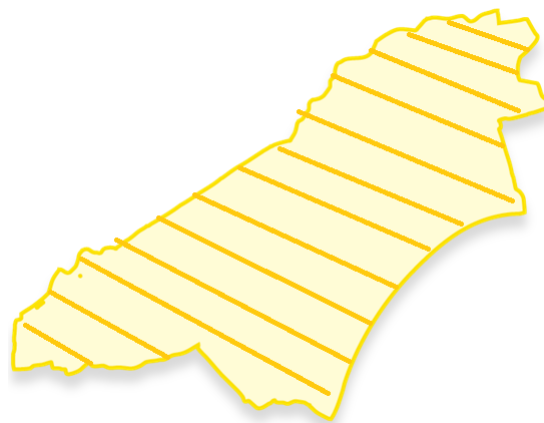
Hoofdstuk 4: de “Richtingaanwijzer”

Hoofdstuk 4:

Aanwijzingen in de
fysieke leefomgeving

Géén inhoudelijke regels

Regels voor activiteiten
uit hoofdstuk 5 worden
geactiveerd of
uitgesloten



Thema's



Gebiedstype



Apothekerskast met regels

Hoofdstuk 5: regels over activiteiten

Regels over:

Algemene bepalingen

Bouwen

Werkzaamheden

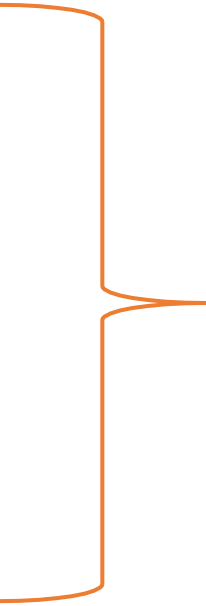
Duurzaamheid

Woonactiviteiten

Bedrijfsactiviteiten

Detailhandelsactiviteiten

Tijdens de verhuizing: ontwikkelingen in aparte hoofdstukken

- | | | |
|--|---|---|
| 1. Algemene bepalingen | | 15. Financiële bepalingen |
| 2. Doelen | | 16. Procesregels |
| 3. Programma's | | 17. Handhaving |
| 4. Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving | | 18. Monitoring en informatie |
| 5. Activiteiten – algemeen |  | 19. Gereserveerd |
| 6. Gebiedsgerichte activiteiten | | 20. Gereserveerd |
| 7. Bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten | | 21. Gereserveerd |
| 8. Milieubelastende activiteiten | | 22. Bruidsschatregels |
| 9. Activiteiten in openbaar gebied | | 23. Ontwikkeling Lingehoven |
| 10. Activiteiten water en wegen | | 24. Ontwikkeling Passeswaaij buurt 9 |
| 11. Activiteiten m.b.t. planten en dieren | | 25. Ontwikkeling Passewaaij buurt 10-11 |
| 12. Activiteiten m.b.t. cultureel erfgoed | | 26. Overangsrecht |
| 13. Overige activiteiten | | 27. Slotbepalingen |
| 14. Beheer en onderhoud | | |
- Hoofdstuk 5**
VNG

Voorbeeld uitwerking: omgevingsplan Passewaaij 9-11

- Vooraf:

Het betreft een concept Omgevingsplan dat nog niet openbaar is

In procedure nemen van dit plan is voorzien Q4-2026/Q1-2027, mede afhankelijk van plansoftware

Wat we u laten zien is nog niet definitief maar geeft een impressie

Ontwikkellocatie Passewaaij buurt 9 (fase 1)

Omgevingsplansystematiek

Paragraaf 21.4.2.2. Ontwikkellocatie Passewaaij Fase 1

Artikel 21.30 Aanwijzing gebiedstype

Er is een gebiedstype **Ontwikkellocatie Passewaaij Fase 1**.

Artikel 21.31 Doelen

Binnen de locatie **Ontwikkellocatie Passewaaij Fase 1** gelden de volgende doelen:

- het beschermen van de gezondheid;
- het beschermen van het milieu;
- het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- het behouden van cultureel erfgoed;
- het waarborgen van een goede kwaliteit van bouwwerken;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur voor nadelige gevolgen van activiteiten;
- het beheren van infrastructuur;
- het beheren van watersystemen;
- het beheren van natuurgebieden;
- het gebruiken van bouwwerken;
- het bevorderen van een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling;
- het bieden van voldoende woonruimte.

Artikel 21.32 Insluiten activiteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden binnen de locatie **Ontwikkellocatie Passewaaij Fase 1** voor zover het gaat om activiteiten met gebruikruimte, alleen de volgende activiteiten verricht:

- woonactiviteiten;
- infrastructuuractiviteiten.

Artikel 21.33 Woonactiviteiten

- Woonactiviteiten worden uitsluitend verricht binnen de locatie **Passewaaij Fase 1- Wonen**;
- Bij het verrichten van woonactiviteiten wordt voldaan aan:
 - paragraaf 21.5.2.1 Passewaaij Fase 1 Bouwen - algemeen;
 - paragraaf 21.5.2.2 Passewaaij Fase 1 Gebouw bouwen;
 - paragraaf 21.5.2.3 Passewaaij Fase 1 Bijbehorend bouwwerken bouwen;
 - paragraaf 21.5.2.4 Passewaaij Fase 1 Bouwwerken geen gebouwen zijnde bouwen;
 - paragraaf 21.5.3.1 Passewaaij Fase 1 Gebiedsgerichte activiteiten met gebruikruimte- algemeen
 - paragraaf 21.5.3.4 Passewaaij Fase 1 Woonactiviteiten
 - paragraaf 21.5.3.5 Passewaaij Fase 1 Activiteiten met parkeerbehoefte.
 - Paragraaf 21.5.3.3 Passewaaij Fase 1 Geluid gevoelig gebouw bouwen binnen geluids aandachtsgebied.

Bestemmingsplansystematiek

→ Gebiedstype

→ Insluiten activiteiten

→ Geen inhoudelijk regels
Wel verwijzing naar hoofdstuk 5



Hoofdstuk 5: inhoudelijke regels

Paragraaf 21.5.2.2 Gebouw bouwen

Artikel 21.43 Toepassingsbereik

- 1 Deze paragraaf is van toepassing op het bouwen van gebouwen binnen de locatie Ontwikkellocatie Passewaaij Fase 1.
- 2 Deze paragraaf is niet van toepassing op het bouwen van bijbehorende bouwwerken.

Artikel 21.44 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van cultuurhistorische waarden;
- c. beschermen van het woon- en leefklimaat;
- d. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken; en
- e. het beschermen van de gezondheid.

Artikel 21.45 Beoordelingsregels omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt in aanvulling op / in afwijking van artikel 22.29 alleen verleend als:

- a. gebouwen binnen de locatie Passewaaij fase 1 – bouwen-bouwwvlak-aebouw worden gebouwd;
- b. de maximale bouwhoogte van gebouwen die op de kaart aangegeven Passewaaij fase 1 - maximale bouwhoogte niet overschrijdt;
- c. gebouwen ter plaatse van de locatie Passewaaij fase 1- kap worden afgedekt met een kap;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders, niet in strijd is met de reguliere omgevingskwaliteit, in ieder geval beoordeeld volgens de beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Passewaaij.

Paragraaf 21.5.2.3 Bijbehorende bouwwerken bouwen

Artikel 21.46 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het bouwen van bijbehorende bouwwerken.

Artikel 21.47 Oogmerken

De regels in deze paragraaf zijn gesteld met het oog op:

- a. het beschermen van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden;
- b. het beschermen van cultuurhistorische waarden;
- c. het beschermen van het woon- en leefklimaat;
- d. het beschermen van de architectonische kwaliteit van bouwwerken; en
- e. het beschermen van de gezondheid.

➡ Toepassingsbereik: waar geldt het

➡ Oogmerken: het waarom van de regels

➡ Vergunningsplicht

Beoordelingsregels: wanneer wordt een vergunning verleend

Planning : Omgevingsplan Tiel

- Nota van uitgangspunten
- Blok 1 – Bouwen en erfgoed (gemeentebreed)
- Blok 2 – Milieu (gemeentebreed)
- Blok 3 – Planologie en milieu (per gebiedstype)
- Blok 4 – Verordeningen (gemeentebreed)

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
BLOK 1 BLOK 2	BLOK 3: gebiedstype 1	BLOK 3: Gebiedstype 2	BLOK 3: Gebiedstype 3	BLOK 4		

De winkel blijft open

- BOPA, tenzij dit niet kan (dan omgevingsplanwijziging)
- voor grote projecten: omgevingsplanwijziging

Opbouw omgevingsplan

- Nota van uitgangspunten gaan we opstellen en leggen we aan u voor
- We bereiden een gefaseerde opbouw voor
- Over de voortgang blijven wij u informeren



Vragen?

