

## Nota Fysieke Leefomgeving 2026

De raad van de gemeente Bloemendaal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 december 2025

### **b e s l u i t:**

de Nota Fysieke Leefomgeving 2026 vast te stellen

### **Voorwoord**

Voor u ligt de Nota Fysieke Leefomgeving 2026. Deze nota vervangt de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2023. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Dit maakt dat de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2023 gebaseerd was op verouderde regelgeving. De Nota Fysieke Leefomgeving 2025 is aangepast aan de nieuwe Omgevingswet. De ambitie van het college is om het ruimtelijk beleid eenvoudiger en duidelijker te formuleren. Daar geeft deze nota invulling aan.

Aanvragen die voldoen aan het Omgevingsplan moeten worden verleend. Er worden echter ook aanvragen ingediend die niet passen in het Omgevingsplan. De gemeente is altijd verplicht om een overweging te maken of alsnog medewerking kan worden verleend. Deze overweging wordt gemaakt op basis van het ruimtelijke beleid van de gemeente. De nota Fysieke Leefomgeving biedt een inhoudelijk beoordelingskader voor hoofdzakelijk Buitenplanse Omgevingsplanactiviteiten (lees: BOPA's). Aan de hand van deze nota kan een afweging gemaakt worden over nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Bloemendaal.

### *Leeswijzer*

Allereerst komt het inhoudelijke toetsingsbeleid aan de orde. Het vormt zowel een toetsingskader voor de inhoudelijke afweging van aanvragen als een handreiking voor potentiële initiatiefnemers. In de bijlagen is vervolgens een aantal documenten opgenomen dat een rol speelt bij de beoordeling van aanvragen en duiding geeft bij de begrippen, zoals in deze nota gebruikt.

### *Bevoegdheid*

De bevoegdheid om af te wijken via BOPA is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Dat betekent dat er beslissingsruimte bestaat. In overeenstemming met de Algemene wet bestuursrecht kiest het college van burgemeester en wethouders ervoor om met deze nota die beleidsvrijheid deels in te vullen. Daarnaast geldt naast deze nota ook de Nota Bijbehorende Bouwwerken 2026, die tegelijk met deze nota door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. Deze nota bindt zowel het college als de gemeenteraad, afhankelijk van welk bestuursorgaan bevoegd is om een besluit te nemen.

In deze nota wordt gesproken over de Omgevingsvisie. Tot inwerkingtreding van de Omgevingsvisie is de Structuurvisie van kracht. De Omgevingsvisie neemt uiteindelijk de plaats in van de structuurvisie.

## Beoordelingsprincipes

### Inleiding

In dit hoofdstuk staan de beleidsregels voor de beoordeling van ruimtelijke procedures, die in bijlage 1 zijn beschreven. De beleidsregels zijn opgesteld in de lijn van de Omgevingswet en worden toegepast in de beoordeling van BOPA's en afwijkingen van het omgevingsplan, zoals een wijziging van het omgevingsplan of een coördinatiebesluit. Dit betekent dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de omgevingskwaliteit beoordeeld moeten worden.

In beleidsregels 1 en 2 vindt een toets aan het Rijksbeleid, regionaal beleid en het gemeentelijk beleid plaats. In beleidsregel 3 wordt het plan getoetst aan de eisen van de Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (hierna: ETFAL). De procedurele aspecten van de behandeling van een conceptaanvraag zijn opgenomen in bijlage 2.

Met een BOPA (zie bijlage 4 voor uitwerking BOPA) kan een activiteit die in strijd is met het omgevingsplan toch worden toegestaan voor zover dit niet strijdig is met de ETFAL<sup>1</sup>. De ETFAL is de vervanger

---

1) Artikel 8.0a lid 2 Bkl.

van de toets aan de 'goede ruimtelijke ordening' zoals we die kenden uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van vóór 1 januari 2024. ETFAL is, door te zien op de *hele fysieke leefomgeving*, breder dan het begrip goede ruimtelijke ordening. Met de bredere strekking is bedoeld op ook de niet-ruimtelijke motieven. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan aspecten als gezondheid, duurzaamheid en klimaat(adaptatie). De ETFAL is een abstract kader, er zijn geen wettelijke regels over wanneer wel of geen sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties.

### Beleidsregels

Voor het voeren van ruimtelijke procedures (zoals BOPA, coördinatiebesluit en een wijziging van het omgevingsplan) en het nemen van een beslissing op een conceptverzoek gelden de volgende drie beleidsregels:

- Beleidsregel 1: Rijks- en provinciaal beleid;
- Beleidsregel 2: gemeentelijk beleid;
- Beleidsregel 3: eisen kwaliteit fysieke leefomgeving.

#### **Beleidsregel 1 – Rijks- en provinciaal beleid**

*Het college kan alleen medewerking verlenen aan een afwijking van het omgevingsplan als:*

1. *Het initiatief in overeenstemming is met het geldende Rijksbeleid en;*
2. *het initiatief voldoet aan provinciaal beleid en regionale afspraken.*

*Initiatieven die hiermee in strijd zijn worden reeds daarom afgewezen, zodat niet wordt toegekomen aan een toets aan de beleidsregels 2 en 3.*

#### *Ad. 1 Rijksbeleid*

De instructieregel met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit kwaliteit leefomgeving is hier van belang<sup>2</sup>. Kleine ontwikkelingen, zoals het toevoegen van tien woningen in stedelijk gebied, vallen volgens vaste jurisprudentie (op het moment van vaststellen van deze nota) niet onder de ladder<sup>3</sup>.

Daarnaast moeten de instructieregels van het Rijk worden toegepast bij buitenplanse omgevingsplan-activiteiten<sup>4</sup>. De instructieregels voor de fysieke leefomgeving zijn hoofdzakelijk te vinden in afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

#### *Ad. 2 Provinciaal beleid en regionale afspraken*

Een belangrijk toetsingsmoment in de ruimtelijke procedure is de vraag of de ontwikkeling passend is in een regionale behoefte. Regionale afspraken worden daarom in ruimtelijke procedures steeds belangrijker. Het betekent ook dat stedelijke ontwikkelingen die niet in een regionale behoefte voorzien, in beginsel niet worden toegestaan. Daarnaast moet aan regionaal beleid worden getoetst.

#### **Beleidsregel 2 – Gemeentelijk beleid**

1. *Als het initiatief valt onder de Nota Bijbehorende Bouwwerken 2026, is alleen die nota van toepassing. Op basis van deze nota wordt medewerking verleend of geweigerd. Er wordt niet getoetst aan sub 2 en beleidsregel 3 en;*
2. *Een plan mag niet strijdig zijn met:*
  - a. *de uitgangspunten van de omgevingsvisie;*
  - b. *ruimtelijk beleid;*
  - c. *sectoraal beleid.*

#### *Ad 1. Nota Bijbehorende Bouwwerken 2026*

De initiatieven waar de Nota Bijbehorende Bouwwerken 2026 op van toepassing is, worden niet getoetst aan beleidsregel 3. De toets speelt zich in dat geval verder af binnen de Nota Bijbehorende Bouwwerken. Daarnaast wordt niet getoetst aan beleidsregel 3 indien de beleidsregels over uitwegen en hekken en hagen van toepassing zijn op het initiatief<sup>5</sup>.

2) Artikel 5.129g Bkl.

3) ECLI:NL:RVS:2017:1724.

4) Artikel 8.0b lid 1 Bkl.

5) Beleidsregels voor het verlenen van uitwegvergunningen Bloemendaal 2008 | Lokale wet- en regelgeving.

*Ad 2. Overig gemeentelijk beleid*

- a. Ontwikkelingen en initiatieven die niet passen binnen het omgevingsplan worden beoordeeld aan de hand van het ruimtelijk beleid zoals opgenomen in de Omgevingsvisie. Wanneer een initiatief niet past binnen het kader van de Omgevingsvisie, wordt niet meegewerkt aan dat initiatief en wordt er geen ruimtelijke procedure opgestart. Tenzij sprake is van gewijzigd c.q. nieuw beleid dat is vastgesteld door de raad;
- b. onder ruimtelijk beleid vallen andere ruimtelijke nota's die niet zijn opgenomen in het omgevingsplan;
- c. in het geval van sectoraal beleid gaat het om ander beleid dan omgevingsbeleid dat van toepassing kan zijn op een initiatief.

**Beleidsregel 3 – Eisen kwaliteit fysieke leefomgeving**

1. Voor zover een initiatief een gebruikswijziging omvat, wordt niet getoetst aan de punten 2 en 3;
2. Voor de toets van een initiatief op de invloed daarvan op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving geldt:
  - a. Dorpenzone: geen verslechtering van de bestaande ruimtelijke kwaliteit;
  - b. Landgoederenzone: verbetering van de bestaande ruimtelijke kwaliteit;
  - c. Kust- en duinzone: verbetering van de bestaande ruimtelijke kwaliteit;en.
3. De beoordeling van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving vindt plaats op basis van de geformuleerde hulpvragen, zoals genoemd in bijlage 4.

Als het plan past binnen de beleidsregels (1 en 2), wordt in het kader van de ETFAL, een stedenbouwkundige toets verricht. Deze toets is ingedeeld in drie ruimtelijke componenten: de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In de bijlagen is de *Handreiking Omgevingskwaliteit* opgenomen. Daarin wordt de inhoudelijke toets nader uitgewerkt. Mogelijk is een beoordeling van de afdelingen Groen en Verkeer in dit kader noodzakelijk. Ook wordt in het kader van ETFAL gekeken naar de (sociale) veiligheid.

*Concrete toepassing voor ontwikkelingen op het grondgebied van Bloemendaal*

Binnen het grondgebied van Bloemendaal maken we onderscheid in de dorpenzone, de landgoederenzone en de kust- en duinzone. Binnen de zones zijn diverse standaarden van de omgevingskwaliteit te onderscheiden. Voor de kust- en duinzone en de landgoederenzone geldt dat de omgevingskwaliteit moet *toenemen*. Het doel is om de kust- en duinzone en de landgoederenzone groen en open te houden. Om die reden wordt er nu voor gekozen om binnen de dorpenzone ruimtelijke ontwikkelingen toe te staan, mits de omgevingskwaliteit gelijk blijft of toeneemt (een 'ja, mits' principe). Aan de hand van de *Handreiking Omgevingskwaliteit* wordt beoordeeld of de omgevingskwaliteit afneemt, gelijk blijft of toeneemt. Als een verbetering voor een zone noodzakelijk is en de verbetering niet kan worden bereikt, is geen sprake van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties.

**Hardheidsclausule**

In bijzondere gevallen, waarbij de gevolgen van het niet meewerken aan een initiatief vanwege het op een ondergeschikt punt niet voldoen aan een beleidsregel heel onevenredig zou zijn, kan van een beleidsregel worden afgeweken. De afwijking wordt uitdrukkelijk gesignaleerd, gemotiveerd en gemeld aan de Commissie grondgebied.

*Aldus vastgesteld door de gemeenteraad op 29 januari 2026 onder intrekking van de Nota Ruimtelijke Beoordeling 2023 (incl. bijlagen).*

*In werking: 1 maart 2026*

*De raad voornoemd, d.d.*

*de griffier,*

*de voorzitter,*

## Bijlage 1: De ruimtelijke instrumenten

### Vergunningplichtige activiteiten

Een omgevingsplanactiviteit (OPA) is een activiteit die de gemeente in het omgevingsplan heeft aangegeven als vergunningplichtig. Ook een activiteit die afwijkt van de regels van het omgevingsplan is een omgevingsplanactiviteit. Dit is de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Deze twee vergunningplichtige activiteiten worden hieronder nader uitgewerkt.

#### 1. OPA

Het omgevingsplan heeft in dit geval bepaald dat het verboden is de activiteit zonder omgevingsvergunning te verrichten. De omgevingsvergunning wordt verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning<sup>6</sup>. Past een initiatief binnen een voormalige binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van het tijdelijke deel van het omgevingsplan? Dan moet tot inwerkingtreding van het definitieve omgevingsplan aan de onderliggende Nota Fysieke Leefomgeving worden getoetst. Op het moment dat het definitieve omgevingsplan in werking treedt, vervalt voor alle OPA's de mogelijkheid om aan de onderliggende Nota Ruimtelijke Beoordeling (de ETFAL) te toetsen.

#### 2. BOPA

Een BOPA is een activiteit die afwijkt van de regels van het omgevingsplan, waarbij met een ruimtelijke onderbouwing moet zijn aangetoond dat het plan voldoet aan de ETFAL<sup>7</sup>.

In de omgevingswet staat het omgevingsplan centraal. Het omgevingsplan vormt daarmee voor gemeenten het belangrijkste ruimtelijke instrument. Artikel 4.17 van de Omgevingswet bepaalt dat de gemeente een voortdurende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) verwerkt in het omgevingsplan. Dit gebeurt binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de BOPA. Deze verplichting geldt pas vanaf 1 januari 2032. Voor inwerkingtreding van de Omgevingswet kon voor een ontwikkeling een herziening van het voormalige bestemmingsplan worden opgesteld, ook wel postzegelbestemmingsplan genoemd. Een dergelijk bestemmingsplan heeft alleen betrekking op het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt. De procedure voor de BOPA is een eenvoudigere procedure dan een wijziging van het omgevingsplan.

### Omgevingsplanwijziging

Het kan onder bepaalde omstandigheden beter zijn om een wijziging van het omgevingsplan aan te vragen. Denk bijvoorbeeld aan initiatieven waarbij gelijktijdig in samenhang een aanpassing van andere regels uit het omgevingsplan nodig is. Bijvoorbeeld afschalen van de gebruiksruimte van omliggende bedrijven om woonbebouwing mogelijk te kunnen maken. Dit kan namelijk niet met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Voor het voeren van een omgevingsplanprocedure op verzoek, moet voorafgaand een positief conceptbesluit genomen zijn door het college. Tegen een wijziging van het omgevingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State<sup>8</sup>. Het maakt hierbij niet uit of het gaat om een wijziging op aanvraag of een ambtshalve wijziging. Er is ook beroep mogelijk tegen de schriftelijke weigering om een besluit te nemen op de aanvraag en het niet tijdig nemen van een besluit op de aanvraag<sup>9</sup>.

### Coördinatieregeling

De nieuwe afdeling 3.5 van de Awb (Algemene wet bestuursrecht), die gelijk in werking is getreden met de Omgevingswet, vervangt de coördinatieregelingen uit diverse wetten die opgaan in de Omgevingswet. De coördinatieregeling gaat niet zo ver dat besluiten waartegen geen rechtsbescherming open staat, alsnog rechtsbescherming krijgen. In sommige gevallen bepaalt de Omgevingswet dat bestuursorganen de coördinatieregeling van afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht verplicht moeten gebruiken<sup>10</sup>.

### Nadeelcompensatie

De overheid kan rechtmatig handelen en toch schade veroorzaken. Bijvoorbeeld door het verlenen van een omgevingsvergunning, het inperken van rechten of neveneffecten door werkzaamheden. Het gaat dus om schade veroorzaakt door rechtmatige besluiten, en om schade veroorzaakt door rechtmatige

6) Artikel 8.0a lid 1, Bkl.

7) Artikel 8.0a lid 2, Bkl.

8) Zie artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb.

9) Zie artikel 6:2, Awb.

10) Artikel 16.7 Omgevingswet.

feitelijke handelingen. Het verlenen van een omgevingsvergunning of het weigeren ervan, maar ook het wijzigen van het omgevingsplan zijn omstandigheden die binnen het toepassingsbereik van de nadeelcompensatie vallen (art. 15.1 Omgevingswet).

Het bevoegd gezag kan de kosten van nadeelcompensatie geheel of gedeeltelijk verhalen op de initiatiefnemer. Dit kan worden geregeld in een overeenkomst (artikel 13.3c Omgevingswet).

### De bevoegdheidentabel

De aanvraag voor een omgevingsvergunning volgt in beginsel de reguliere procedure. Op diverse plaatsen in de Omgevingswet en in artikel 10.24 van het Omgevingsbesluit staat wanneer de uitgebreide procedure geldt. In de uitgebreide procedure (uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb) beslist het bevoegd gezag binnen zes maanden na een aanvraag. Eventueel te verlengen met zes weken.

In de tabel op de volgende pagina is voor de verschillende instrumenten het volgende aangegeven:

- het artikel in de wet waarop het instrument gebaseerd is;
- wat de doorlooptijd van de procedure is;
- bij welk orgaan de bevoegdheid ligt voor het nemen van een besluit;
- of er wel of geen inspraak vereist is;
- hoe het plan verwerkt wordt.

Instrument	Artikel	doorlooptijd	bevoegdheden	inspraak	Werking
<b>Wijziging omgevingsplan</b>	Artikel 16.30 lid 1 Ow.	Uitgebreide procedure. 6 maanden, te verlengen met een redelijke termijn, art. 3:18 Awb.	Gemeenteraad	Afd. 3.4 van de Awb. Het ontwerp omgevingsplan ligt zes weken ter inzage.	Het omgevingsplan wijzigt met betrekking tot de betrokken locatie.
<b>Binnenplanse afwijking (OPA)</b>	Artikel 8.0a, lid 1, Bkl.	8 weken: reguliere omgevingsaanvraag	College van b&w	Geen inspraak	De afwijking geldt alleen voor de omgevingsvergunning.
<b>Buitenplanse afwijking (BOPA), reguliere procedure</b>	Artikel 8.0a lid 2, Bkl.	8 weken: reguliere omgevingsaanvraag	College van b&w	Geen inspraak	De afwijking geldt alleen voor de omgevingsvergunning. De gemeente verwerkt een voortdurende omgevingsvergunning voor een BOPA binnen 5 jaar in het omgevingsplan.
<b>Buitenplanse afwijking (BOPA), Uitgebreide procedure</b>	Artikel 8.0a lid 2, Bkl. Uitgebreide procedure op grond van art. 10.24 Omgevingsbesluit, afdeling 16.3 Ow, art. 16.65 lid 1 onder b Ow en art. 16.65 lid 4 Ow.	Uitgebreide procedure. 6 maanden, te verlengen met een redelijke termijn, art. 3:18 Awb.	College van b&w	Afd. 3.4 van de Awb. Een ontwerpbesluit ligt 6 weken ter inzage	De afwijking geldt alleen voor de omgevingsvergunning. De gemeente verwerkt een voortdurende omgevingsvergunning voor een BOPA binnen 5 jaar in het omgevingsplan.
<b>Buitenplanse afwijking, met Bindend adviesrecht</b>	Artikelen 16.15, 16.15a en 16.15b Ow.	Reguliere of uitgebreide procedure. De wettelijke beslistermijn op de aanvraag wijzigt niet door de toepassing van het bindend adviesrecht.	College van b&w voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Gemeenteraad voor het afgeven van een bindend advies.	Geen inspraak, tenzij uitgebreide procedure.	De afwijking geldt alleen voor de omgevingsvergunning. De gemeente verwerkt een voortdurende omgevingsvergunning voor een BOPA binnen 5 jaar in het omgevingsplan.

<b>Coördinatie-regeling</b>	Afdeling 3.5 Awb. Verplicht gebruiken op grond van art. 16.7 Ow. Of van toepassing verklaren met coördinatiebesluit (art. 3:20 onderdeel b Awb).	Afhankelijk van de gecoördineerde besluitvorming.	Het uitgangspunt is dat de bevoegde bestuursorganen (10.25 Ob) het coördinatiebesluit, bedoeld in artikel 3:20, onderdeel b, gezamenlijk nemen.	Afhankelijk van de gecoördineerde besluitvorming.	Afhankelijk van de gecoördineerde besluitvorming.
-----------------------------	--	---	---	---	---

## Bijlage 2: Procedurebeschrijving conceptverzoeken

### Inleiding

Als de initiatiefnemer iets beoogt te bouwen of te verbouwen en wil weten of het plan haalbaar is, dan kan een conceptverzoek worden ingediend. Een conceptverzoek is geen definitieve omgevingsvergunningaanvraag. Het conceptverzoek heeft geen juridische status en is geen onderdeel van de wettelijke procedure. Tegen een conceptbesluit kan geen bezwaar of beroep worden ingediend. Indien het bindend adviesrecht van toepassing is, bijvoorbeeld wanneer meer dan 1 woning wordt toegevoegd, wordt het conceptverzoek niet inhoudelijk behandeld<sup>11</sup>.

Conceptverzoeken worden getoetst zoals opgenomen in de quickscan in bijlage 3. Hierbij wordt een eenvoudige toets aan het beleid van de gemeente uitgevoerd. Hoewel al het beleid en relevante informatie wordt betrokken zal dit niet uitvoerig in de toets worden opgenomen.

Met behulp van de quickscan wordt beoordeeld of het initiatief wel of niet voldoet aan het beleid. Dit is geen garantie dat uiteindelijk aan een aanvraag omgevingsvergunning wel of geen medewerking wordt verleend. Vanwege maatschappelijke of politieke inzichten kan immers altijd anders worden besloten.

De gemeente communiceert niet actief maar wel open en eerlijk over ingediende conceptverzoeken. Het is aan initiatiefnemer om zelf te communiceren en te participeren met eventuele belanghebbenden.

### Indieningsvereisten conceptverzoek

Een conceptverzoek kan worden ingediend om duidelijkheid te krijgen over de uitvoerbaarheid van een kleine of ingrijpende ontwikkeling. De mate waarin gegevens van het project moeten worden ingediend hangt daar voor een groot deel vanaf. Het gaat er bij de beoordeling van een conceptverzoek om dat er voldoende gegevens voorhanden zijn om een goede inschatting van de effecten van het project op de fysieke leefomgeving te maken. Zo kan de ETFAL globaal beoordeeld worden. Het is daarnaast van belang dat (de aard en omvang) van het project tussen het conceptverzoek en de uiteindelijke formele aanvraag voor de toestemming van het project niet wijzigt tenzij dat op verzoek van de gemeente gebeurt. Het is daarom van belang dat de initiatiefnemer het project voor het indienen van het conceptverzoek goed heeft doordacht en dat hetgeen waarvoor de aanvraag wordt ingediend in principe het project is waarvoor ook de vergunning zal worden gevraagd.

Voor informatie over het indienen van een conceptverzoek is er een pagina op de website van de gemeente Bloemendaal gemaakt: [Conceptverzoek](#)

Op deze pagina is ook het digitale aanvraagformulier te vinden, dat gebruikt moet worden bij het indienen van een verzoek.

### *Indieningsvereisten Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)*

De volgende indieningsvereisten gelden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit:

- foto's en situatietekeningen van de bestaande situatie;
- situatietekeningen van de nieuwe situatie;
- kadastrale kaart in pdf.

### Inhoudelijke beoordeling conceptverzoek

Een project waarvoor het conceptverzoek wordt ingediend wordt in ieder geval getoetst aan beleidsregel 1 en 2 van deze nota. Zo kan direct worden vastgesteld of het plan strijdig is met landelijk beleid, provinciaal beleid en/of gemeentelijk beleid.

Vervolgens wordt door de behandelend ambtenaar een quickscan uitgevoerd. De quickscan heeft als doel te inventariseren of het plan wel of geen ETFAL oplevert. Als uit de quickscan wordt geconcludeerd dat het plan geen ETFAL oplevert, dan benoemt de behandelend ambtenaar mogelijke aanpassingen die maken dat wel sprake is van een ETFAL.

De quickscan omvat een globale evaluatie van het plan aan de bestaande beleidsregels. Het betreft een snelle en efficiënte manier om een beeld te krijgen van de effecten van het plan op de fysieke leefomgeving. Het conceptbesluit omvat dus de uitkomst van de voorgenoemde quickscan. Voor de uitvoering van de quickscan wordt minder uitgebreid getoetst aan de beleidsregels in deze nota dan bij een aanvraag voor een omgevingsplanactiviteit. Dit omdat het een globale inventarisatie van het plan betreft. De ambtenaar schrijft aan de hand van de quickscan een korte onderbouwing waarom het plan globaal wel of geen ETFAL oplevert. Waar mogelijk worden aanpassingen aan het plan geïnitieerd die tot een toewijzing van de omgevingsvergunning kunnen leiden.

<sup>11</sup>) Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie bij afwijkingen van het Omgevingsplan | Lokale wet- en regelgeving.

De omvang van het project maakt welke afdelingen verder bij de beoordeling betrokken moeten worden. Het project wordt zo nodig intern uitgezet bij de juiste specialisten.

#### **Procedure behandeling conceptverzoeken**

Een conceptverzoek wordt ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Het team Omgevingsbeleid neemt het verzoek in behandeling en toetst de volledigheid. Wanneer nodig wordt de verzoeker gevraagd om aanvullende gegevens in te dienen. Als die stukken niet tijdig binnen de gestelde termijn worden ontvangen, dan wordt het verzoek niet verder behandeld. Zodra het conceptverzoek volledig is, zorgt het team Ruimtelijke Ordening (RO) ervoor dat het project integraal wordt beoordeeld.

#### **Participatie**

Ook in het kader van het conceptverzoek is het belangrijk om de omgeving vooraf te informeren over een initiatief. Denk dan aan buurtbewoners, ondernemers of andere betrokkenen en belanghebbenden. Voordat het conceptverzoek wordt ingediend, kunnen de meningen en ideeën van belanghebbenden worden verzameld. Zo kan onduidelijkheid worden weggenomen en kunnen bezwaren in een later stadium voorkomen worden. De participatie kan ook beperkt blijven tot het verstrekken van een informatieve brief aan omwonenden en hoeft dus niet ingrijpend te zijn. Voor meer informatie en richtlijnen wordt verwezen naar het participatiebeleid van de gemeente Bloemendaal.

#### **Overeenkomst**

Als kostenverhaal van toepassing is, wordt in een positief conceptbesluit aangegeven dat niet eerder aan een procedure zal worden meegewerkt voordat met de gemeente een overeenkomst nadeelcompensatie en/of een anterieure overeenkomst is gesloten waarmee kostenverhaal is verzekerd.

Wanneer een initiatiefnemer de gemeente verzoekt om mee te werken aan een ontwikkeling waarvoor een ruimtelijke procedure is vereist, worden alle kosten verhaald op deze initiatiefnemer. Hiermee komt het ontwikkelingsrisico bij de ontwikkelende partij te liggen en niet bij de gemeente die de aanvraag slechts beoordeelt en faciliteert. Het betreft hier ten eerste de afwenteling van eventuele nadeelcompensatie. Hierbij valt aan te raden dat initiatiefnemers vooraf een risicoanalyse nadeelcompensatie door een deskundige laten uitvoeren om de risico's voor zichzelf in te schatten.

Bij een ontwikkeling kunnen ook kosten ontstaan voor de aanleg van bijvoorbeeld nutsvoorzieningen, het verwijderen of aanleggen van inritten of parkeerplaatsen, ook op gronden van derden, en ambtelijke kosten. Deze kosten komen ook voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de afwenteling van deze kosten wordt voorafgaand aan behandeling een anterieure kostenverhaalsovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente.

Voor het verhalen van de kosten kan de initiatiefnemer kiezen om een exploitatieplan vast te stellen of met de gemeente een anterieure overeenkomst af te sluiten. In de [Handreiking Kostenverhaal](#) is dit proces nader uitgewerkt en zijn modelovereenkomsten opgenomen.

### Bijlage 3: Quickscan conceptverzoek


Onderstaand is het format van de Quickscan in het kader van de conceptverzoeken opgenomen. De Quickscan wordt enkel toegepast bij initiatieven waar het bindend adviesrecht van de gemeenteraad niet van toepassing is.

#### Quickscan conceptaanvraag Nota Fysieke Leefomgeving 2026

Zaaknummer :

Adres :

Datum :



Afbeelding van initiatief

#### Inleiding

In de inleiding wordt benoemd om welk initiatief het gaat op welke locatie. Ook wordt aangegeven wat de strijdigheid is met het omgevingsplan.

##### *Beleidsregel 1*

Er wordt kort onderbouwd of er een strijdigheid is met Rijks- of provinciale regels. Deze worden alleen benoemd als er sprake is van een strijdigheid. Als er een strijdigheid is, wordt de quickscan niet verder vervolgd.

##### *Beleidsregel 2*

Sub 1.

Als de Nota Fysieke Leefomgeving op een aanvraag van toepassing is, wordt hieraan getoetst. Enkel wanneer de Nota Fysieke Leefomgeving niet van toepassing is, wordt de quickscan verder vervolgd.

Sub 2.

Kort wordt omschreven of het plan past binnen het ruimtelijk beleid van de gemeente. Alleen beleidsstukken die zich uitspreken over het initiatief worden benoemd.

##### *Beleidsregel 3*

De omgevingskwaliteit van het initiatief wordt beoordeeld. Hierbij worden de waarden en hulpvragen gebruikt maar niet expliciet benoemd. Als een initiatiefnemer zelf een onderbouwing heeft aangeleverd van de omgevingskwaliteit, wordt beoordeeld of dit op een juiste wijze heeft plaatsgevonden.

#### Conclusie

In de conclusie wordt kort samengevat of het plan passend is binnen het gemeentelijk beleid.

## Bijlage 4: Handreiking Omgevingskwaliteit

De Gemeente Bloemendaal kent een hoge omgevingskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen binnen de fysieke leefomgeving kunnen de omgevingskwaliteit verder verbeteren, maar ook verslechteren. Het beschermen en verbeteren van de kwaliteit is een belangrijk uitgangspunt in de Omgevingsvisie Bloemendaal. Nieuwe plannen worden daarom door de gemeente getoetst op de impact op de fysieke leefomgeving. Met het oog op de omgevingskwaliteit wordt per individuele buitenplanse omgevingsplanactiviteit getoetst of sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL).

### Hoe gebruiken we de ETFAL?

De ETFAL is een abstract toetsingskader, er bestaat geen geldende regelgeving over wanneer wel of geen sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties. Met de onderstaande hulpvragen kan worden geanalyseerd wat de effecten van het plan zijn op de fysieke leefomgeving. De vragen die hieronder staan, zijn enkele voorbeelden van hulpvragen die gehanteerd kunnen worden per onderwerp. In het kader van de fysieke leefomgeving is de toets dus breder dan enkel de beoordeling van ruimtelijke kwaliteit<sup>12</sup>. Duurzaamheid, klimaat(adaptatie), sociale veiligheid en gezondheid kunnen ook onderdeel uitmaken van de ETFAL-onderbouwing.

Deze bijlage bevat daarom hulpvragen over de omgevingskwaliteit, maar ook hulpvragen over de (sociale) veiligheid en gezondheid. Het is afhankelijk van het initiatief welke hulpvragen toegepast kunnen worden. Daarom zijn voorbeelden van hulpvragen in deze bijlage opgenomen. Onderstaande lijst met hulpvragen is dus niet sluitend.

In het kader van duurzaamheid en milieu wordt naast stedenbouwkundig advies ook advies uitgebracht door de Afdeling 'Groen' en de afdeling 'Duurzaamheid'. Dit maakt dat hulpvragen in de beoordeling zijn onderverdeeld in twee onderdelen:

1. De hulpvragen zijn voor de stedenbouwkundige toets onderverdeeld in drie kernwaarden: de belevingswaarden, gebruikswaarden en toekomstwaarden. Ook zijn over de duurzaamheid en klimaat(adaptatie) hulpvragen opgenomen voor de advisering van afdeling 'Groen' en 'duurzaamheid';
2. Hulpvragen over (sociale) veiligheid en gezondheid.

### 1. Omgevingskwaliteit en duurzaamheid

- *De stedenbouwkundige toets heeft raakvlakken met duurzaamheid en milieuadaptatie. Hieronder staan enkele voorbeelden van hulpvragen die gebruikt kunnen worden voor de onderbouwing van de ETFAL-beoordeling. De stedenbouwkundige hulpvragen zijn onderverdeeld over de drie kernwaarden: gebruikswaarden, belevingswaarden en toekomstwaarden.*

#### Gebruikswaarde

Hoe een plek gebruikt wordt (of gaat worden) staat centraal bij deze waarde.

- o Heeft het plan een nadelig effect op de plek zelf of op de omgeving door bijvoorbeeld geluid, bezonning, privacy of iets anders?
- o Is er voldoende ruimte aanwezig voor het gebruik?
- o Is het (toekomstig) gebruik passend bij de grootte en kwaliteit van het gebouw?

#### Belevingswaarde

Aantrekkelijkheid van een gebied of een plan is waar het om gaat bij de belevingswaarden.

- o Past de ontwikkeling bij de eigenheid van de omgeving of is het contrasterend?
- o Is de plek of het plan rommelig, divers of monotoon en past het bij de omgeving? Een goede balans tussen verscheidenheid en uniformiteit zorgt voor een hoog gewaardeerde omgeving.
- o Zijn de voorkanten en de achterkanten van het gebouw goed ingepast? Een achterkant aan openbare ruimte kan het gevoel van onveiligheid geven, een voorkant aan openbare ruimte geeft gevoel van veiligheid.

#### Toekomstwaarde

In hoeverre een plek toekomstbestendig is, wordt met deze waarden beschreven.

- o Is een plek levensloopbestendig en is er aandacht voor mensen van alle leeftijden en voor mindervaliden?
- o Hoe houdt het plan rekening met het veranderende klimaat als het gaat om hitte, droogte en schaduw?

<sup>12</sup>Voor inwerkingtreding van de Omgevingswet werd de ruimtelijke kwaliteit beoordeeld.

- o Kan het gebied of gebouwen (in de toekomst) ook gebruikt worden voor andere functies of gebruikers?
- *In het kader van de ruimtelijke analyse en het klimaat wordt (wanneer noodzakelijk) advies uitgebracht door de Afdeling 'Groen'. Voorbeelden van hulpvragen in dit kader zijn:*
  - o Krijgen nieuwe en bestaande bomen voldoende ruimte en mogelijkheden voor volwaardige groei?
  - o Houdt het plan rekening met biodiversiteit in relatie met klimaatverandering?

## **2. Sociale veiligheid en gezondheid**

In het kader van (sociale) veiligheid en gezondheid wordt advies uitgebracht door het team 'Omgevingsbeleid'. Het betreft onder andere de onderstaande hulpvragen:

- o Is het gebied sociaal veilig? Is er licht en zicht op alle plekken?
- o Wordt er met het initiatief milieuwinst geboekt voor geluid, luchtkwaliteit en/of bodemkwaliteit?
- o Zijn er speciale voorzieningen voor mindervaliden?

## **Bijlage 5: Participatie**

Onder de Omgevingswet is een belangrijke rol weggelegd voor participatie. De gemeenteraad heeft vastgelegd in welke gevallen participatie verplicht uitgevoerd moet worden door een initiatiefnemer<sup>13</sup>. De gemeente beoordeelt enkel of de participatie is uitgevoerd. De participatie is vormvrij. De gemeente mag geen oordeel vormen over de wijze van participeren of over de uitkomst. De gemeente mag enkel de uitkomst gebruiken om een ruimtelijke afweging te maken. Het weigeren of verlenen van een omgevingsvergunning op basis van het wel of niet goed uitvoeren van participatie is niet toegestaan. Bij aanvragen of conceptverzoeken waarbij participatie niet verplicht is, wordt het initiatiefnemers aangemoedigd goed te communiceren en te participeren met belanghebbenden. De gemeente betreft eventuele uitkomsten graag bij haar ruimtelijke afweging.

### *Voorbeeld:*

*Een omwonende geeft aan dat hij bij een informatieavond is geweest van initiatiefnemer maar er niet naar hem geluisterd is en dat de participatie niet goed is uitgevoerd.*

- De gemeente mag dit niet betrekken bij haar besluitvorming.

*Een omwonende geeft aan dat het initiatief te hoog wordt waardoor de privacy in zijn tuin afneemt.*

- De gemeente kan dit betrekken bij haar besluitvorming.

---

<sup>13</sup>Adviesrecht gemeenteraad en verplichte participatie bij afwijkingen van het Omgevingsplan | Lokale wet- en regelgeving.