



## **Samenvatting van de belangrijkste wijzigingen Omgevingswet: actualisatie**

Een artikel van Pieter Kok van VBTM-advocaten en Bart de Jonge, jurist bij Aedes.

Versie 21 november 2021

### **1. Omgevingsplan**

- 1.1 Gemeenten zijn straks verplicht voor haar grondgebied één omgevingsplan vast te stellen met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit omgevingsplan gaat de bestemmingsplannen vervangen. In het omgevingsplan moeten alle onderwerpen over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. Het gaat daarbij om meer dan alleen de bestemming van gronden en gebouwen. Denk daarbij ook aan onderwerpen zoals het kappen van bomen, het gebruik van monumenten en het plaatsen van reclame-uitingen. Ook milieuregels kunnen straks in het omgevingsplan worden opgenomen en kan een omgevingsplan actieve verplichtingen bevatten. Zoals bijvoorbeeld een maximaal verhardingspercentage of het aanbrengen van een waterberging. Verder zullen regels ten aanzien van de exploitatie straks in het Omgevingsplan opgenomen moeten worden en niet meer in een separaat exploitatieplan. Overigens blijft het onder de Omgevingswet nog steeds de lijn dat kostenverhaal primair gaat via een anterieure overeenkomst en niet via exploitatieregels.

Doordat de regelgeving minder gefragmenteerd wordt, is het voor corporaties als gebruiker van die fysieke leefomgeving gemakkelijker om regels te vinden. Sommige regels over het gebruik en de verdeling van corporatiewoningen, zoals de regels in de Huisvestingswet en de Leegstandwet, blijven op zichzelf staan.

### **2. Meer flexibiliteit door open normen: maatwerkregels en maatwerkvoorschriften**

- 2.1 Omdat onder de Omgevingswet steeds een integrale afweging gemaakt moet worden tussen alle belangen die spelen in de fysieke leefomgeving, is voldoende flexibiliteit in de regels noodzakelijk. Wat wenselijke kwaliteit is, varieert immers per regio. Voor sommige activiteiten zullen daarom geen algemene rijksregels meer gelden. Het gaat dan om activiteiten waarvoor de lokale situatie bepalend is: zoals horeca, sportfaciliteiten, detailhandel, bouwmarkten, onderwijs- en kantoorgebouwen, dierenpensions. Ook voor bouwwerken regelt het Rijk niet langer alle hinderaspecten. Waar de wet wel regels stelt, zijn die regels dikwijls als open normen geformuleerd. De Omgevingswet geeft gemeenten de vrijheid om eigen afwegingen te maken over veel aspecten van de leefomgeving. De gemeenten kunnen de open normen verder invullen met lokale maatwerkregels. Gemeenten hebben dus meer mogelijkheden om zelf te bepalen welke kwaliteit zij aanvaardbaar of wenselijk vinden.

De Omgevingswet maakt het bijvoorbeeld in een aantal gevallen mogelijk om via maatwerkregels de EnergiePrestatieCoëfficiënt aan te scherpen. Dat kan bijvoorbeeld bij de energiestatienorm voor maatregelen op gebiedsniveau, zoals stadsverwarming of grootschalige zonne-energie. Dat kan ook bij gebruiksfuncties zoals de woonfunctie of de gezondheidszorgfunctie. Ook kunnen gemeenten onder voorwaarden lagere geluidsgrenswaarden stellen of aanvullende eisen stellen



voor geuruitstoot. Andere voorbeelden van maatwerk zijn afwijkende regels voor lichtinval, duurzaamheid of brandveiligheid.

De vrijheid van de gemeente om eigen regels te stellen is niet onbegrensd. De gemeente kan maatwerk alleen inzetten als daarmee specifieke belangen worden gediend. Zo'n belang kan zijn het waarborgen van de veiligheid of het beschermen van de gezondheid. Om af te wijken van algemene regels is nodig dat in de Omgevingswet het toepassen van een maatwerkregel uitdrukkelijk is toegestaan. Voor onderwerpen zoals luchtkwaliteitsnormen, externe veiligheid, geluid- en geurnormen blijven centrale maximaal toelaatbare waardes gelden. In het figuur op de volgende pagina is weergegeven hoe de afwegingsruimte kan worden benut.

Verder kan de gemeente maatwerk toepassen door in concrete gevallen aan vergunningen maatwerkvoorschriften te verbinden, waaraan de vergunninghouder gebonden is. Daarnaast is in het nieuwe stelsel mogelijk gemaakt dat in veel gevallen de vergunningaanvrager kan verzoeken in plaats van een voorgeschreven maatregel een andere, gelijkwaardige maatregel toe te passen.

### **3. Digitale Stelsel Omgevingswet (DSO)**

- 3.1 Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal er een nieuw digitaal loket voor de fysieke leefomgeving worden geïntroduceerd, het DSO. Via dit digitale loket kunnen corporaties en andere betrokkenen straks zien welke regels er gelden op een bepaalde locatie. Het DSO zal bestaande toepassingen zoals het Omgevingsloket online en Ruimtelijkeplannen.nl gaan vervangen.

### **4. Vergunning in delen (de knip)**

- 4.1 In het nieuwe stelsel is straks een onderscheid tussen een 'technisch' deel en een 'ruimtelijk' deel van de omgevingsvergunning. En net als onder het huidige recht, blijven een aantal activiteiten vergunningvrij, zoals bijvoorbeeld gewoon onderhoud of het plaatsen van kozijnen. Het nieuwe stelsel betekent dat er soms één vergunning nodig is (technisch óf ruimtelijk), soms twee vergunningen nodig zijn (technisch én ruimtelijk) en soms dat er helemaal geen vergunning nodig is. De initiatiefnemer bepaalt zelf welke vergunning hij wanneer aanvraagt. Daarbij geldt wel dat het project pas kan worden uitgevoerd als alle benodigde vergunningen zijn verkregen. Let er dus in de planning goed op dat u als corporatie alle vergunningen tijdig aanvraagt en vervolgens ook tijdig krijgt.

### **5. Inspraak van de woonomgeving**

- 5.1 De Omgevingswet bepaalt dat burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties in een vroegtijdig stadium betrokken worden bij besluiten met betrekking tot de leefomgeving. Voor het vaststellen van een omgevingsplan gelden andere regels dan voor het aanvragen van een omgevingsvergunning. Bij een omgevingsplan moet de gemeente vooraf aangeven hoe het inspraaktraject eruit komt te zien. Achteraf moet aangegeven worden hoe de omgeving bij het besluit betrokken is en wat daarvan het resultaat is geweest. In de praktijk zal dat vaak betekenen dat de initiatiefnemer (lees: de corporatie) verantwoordelijk is voor het betrekken van de omgeving. De corporatie die een omgevingsvergunning aanvraagt voor een nieuw project moet voortaan bij de aanvraag van een vergunning aangeven of burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken en zo ja,



wat daarvan de resultaten zijn. Corporaties doen er verstandig aan met de gemeente duidelijke afspraken te maken over de wijze waarop zij de omwonenden bij de plannen moeten betrekken.

## **6. Geen gebruiksvergunning meer nodig**

6.1 In het nieuwe stelsel hoeft u geen vergunning meer aan te vragen voor het brandveilig in gebruik nemen van een gebouw. Daarvoor zal voor een aantal gevallen een meldingsplicht terugkeren. Dat betekent uiteraard niet dat er daarmee onder de Omgevingswet geen regels zijn voor brandveiligheid. Er komt een opvolger voor het Bouwbesluit waarin onder andere de regels voor brandveiligheid zijn opgenomen en waaraan voldaan zal moeten worden.

## **7. Een algemene zorgplicht en specifieke zorgplichten**

- 7.1 De vergunningplicht neemt dus af, maar daar komt een zorgplicht voor terug. De algemene zorgplicht is dat overheden, bedrijven en burgers zelf verantwoordelijk zijn voor een veilige en fysieke leefomgeving. Het is straks in het nieuwe stelsel in zijn algemeenheid verboden om een activiteit te verrichten als daardoor nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving (dreigen te) ontstaan. Dit algemene verbod geldt als vangnetbepaling om schadeveroorzakers aan te kunnen spreken daar waar er geen specifieke overtreding plaatsvindt.
- 7.2 Daarnaast zijn er in de wet specifieke zorgplichten opgenomen. Zo geldt ten aanzien van brandveiligheid dat degene die weet of kan vermoeden dat er bijzonder brandgevaar is, verplicht is om al het mogelijke doen om het ontstaan van brand te voorkomen. Dat is dus eens te meer reden voor corporaties om de brandveiligheid van uw woningbezit goed in beeld te hebben.

## **8. Niet meer altijd recht op Planschade**

8.1 Stel de gemeente besluit de bestemming van bijvoorbeeld een weiland te wijzigen om toekomstige woningbouw mogelijk te maken. Nu hebben de omwonenden recht op schadevergoeding zodra de bestemming is gewijzigd. Hun woningen dalen immers in waarde. Die schadevergoeding wordt meestal doorbelast aan de corporatie die de woningen op dat weiland wil realiseren. In het nieuwe stelsel hebben de omwonenden pas recht op nadeel-compensatie als een omgevingsvergunning is gepubliceerd of, indien geen vergunning nodig is, wanneer het project daadwerkelijk wordt uitgevoerd. Het schademoment wordt dus in tijd opgeschoven. Een ander verschil is dat de schade wordt bepaald aan de hand van de feitelijke situatie en niet langer aan de hand van de maximale planologische mogelijkheden. Daarmee sluit de hoogte van eventuele schade beter aan bij de werkelijk veroorzaakte planschade. Wanneer de woningen van de omwonenden minder dan 5 procent in waarde dalen, hebben de omwonenden helemaal geen recht op vergoeding. Deze nieuwe regel zal er naar verwachting toe leiden dat corporaties minder nadeelcompensatie hoeven te betalen.

## **9. Vermindering onderzoekslasten**

9.1 Voor bouwplannen geldt dat er straks minder en op een later moment onderzoeken uitgevoerd moeten worden. In het nieuwe stelsel is het niet langer nodig om te onderzoeken wat er in een bepaald gebied kan komen maar wat er ook daadwerkelijk komt. Daarnaast bestaan er mogelijkheden van versoering van de onderzoeksvraag en hergebruik van gegevens. Dat moet tot een vermindering van onderzoekslasten zorgen bij initiatiefnemers van bouwplannen.



## **10. Sturen op woningbouwcategorieën**

10.1 Wat niet verandert, maar wellicht in deze samenvatting niet onvermeld kan blijven, is dat de gemeente de mogelijkheid behoudt om te sturen op woningbouwcategorieën. Net als in het huidige systeem kan de gemeente dan via het Omgevingsplan invloed uitoefenen op wat voor woningen er op een bepaalde locatie gebouwd kunnen worden. Wat wel nieuw is, is dat daarvoor straks geen doelgroepenverordening meer nodig is. De doelgroepen waarvoor de woningen zijn bedoeld, moeten straks in het Omgevingsplan worden aangewezen.