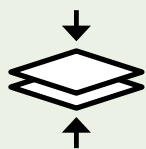


Omgevingswet & stedelijke transformatie

Als de nieuwe Omgevingswet op 1 juli 2022 ingaat, brengt dat grote wijzigingen, óók voor binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Wat wordt straks anders? En waarop kun je je voorbereiden als gemeente of ontwikkelaar? Hier vind je de hoofdlijnen.



Wat zijn de uitgangspunten?



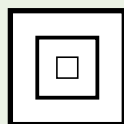
Samenvoeging

De Omgevingswet biedt één gebundeld, afgestemd en **inzichtelijk** omgevingsrecht voor initiatiefnemers en bewoners. Zo is het begrip voor bouwwerk opgenomen om lokale verschillen te voorkomen. Alle **wetten en regels** van het Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten voor een locatie of gebied over de fysieke leefomgeving zijn op één plek terug te vinden.



Verbreding thematiek

De fysieke **leefomgeving** als geheel staat centraal in omgevingsplannen en vergunningen voor omgevingsplanactiviteiten. Dus geen afvinklijstje meer voor de beoordeling van initiatieven, maar een integrale afweging: draagt dit initiatief bij aan een goede omgevingskwaliteit? En aan de maatschappelijke behoeften? Is bijvoorbeeld op een specifieke plaats groen belangrijker dan parkeren, dan ligt een lagere parkeernorm voor de hand.



Lokaal maatwerk

Provincies of gemeenten krijgen meer **mogelijkheden voor maatwerk**, want eerdere Rijksregels vallen straks deels onder hun verantwoordelijkheid. Zo kun je als gemeente op veel onderwerpen afwijken van rijksregels eigen regels stellen, ook afgestemd op de specifieke locatie. Bijvoorbeeld waar andere milieueisen stellen.



Snelle besluitvorming

Besluitvorming over de fysieke leefomgeving gaat **sneller**, want veel vergunningen moeten gemeenten binnen 8 (in plaats van 26) weken verlenen (of afwijzen).

Nieuwe termen en begrippen

Omgevingsplan

Elke gemeente bundelt in één [omgevingsplan](#) alle gemeentelijke bestemmingsplannen, verordeningen en rijksbrede regels. Onderdelen van dit plan kan de gemeenteraad of het college altijd wijzigen.

Omgevingsplanactiviteit

Afwijken van bestemmingsplannen doe je straks met een binnenplanse of buitenplanse [omgevingsplanactiviteit](#).

Digitaal Stelsel Omgevingswet

Dit [portaal](#) bevat straks alle omgevingsplannen en andere relevante informatie. Hier moeten initiatiefnemers straks hun vergunningaanvragen indienen.



**Stedelijke
Transformatie**

Meer ruimte voor wonen

Wat verandert er voor gebiedsontwikkelingen?

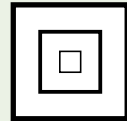


Participatie

Participatie wordt een vast onderdeel van je ontwikkelproces. Dat hoeft voor gemeenten niet veel te veranderen; zij hebben veel vrijheid in bepalen hoe ze alle belangen betrekken bij besluiten.



Initiatiefnemers zijn straks medeverantwoordelijk voor de participatie. Daarvoor kan de gemeente wel specifieke richtlijnen opstellen.



Lokaal maatwerk

De **breder blik** op de fysieke leefomgeving wordt lokaal ingekleurd. Dat **lokale maatwerk** biedt meer ruimte voor maatschappelijke ontwikkelingen. Zo kunnen gemeenten met minder regels of andere eisen beter inspelen op wat past bij het gebied en bewoners, eigenaren en gebruikers. Denk aan specifieke regels over [geluidsbelastingen](#) of bepaalde gezondheidsdoelstellingen voor een plangebied.



Ontwikkelaars moeten zich dus verdiepen in de onderwerpen waarover de gemeente regels stelt. Tegelijk moeten lokale regels niet tot onnodige stapeling leiden, want dat kost extra tijd en geld voor landelijk werkende initiatiefnemers.



Uitvoerbaarheidstoets

Bij de planvorming is nog niet duidelijk wat er precies gebouwd wordt. Daarom doe je eerst een **globale uitvoerbaarheidstoets** om op hoofdlijnen duidelijk te krijgen wat wel of niet kan. Pas bij de **vergunningverlening** volgen **gedetailleerde onderzoeken**. Je hoeft dus niet op voorhand voor een milieueffectrapportage of het bestemmingsplan uitgebreide onderzoeken uit te gaan van de maximale invulling van de mogelijkheden.



Zorg wel dat de juiste onderzoeken op het juiste moment beschikbaar zijn.

Aanvullingswet Grondeigendom

Kostenverhaal

Vooraf een uitgebreid exploitatieplan vaststellen in het omgevingsplan is straks niet nodig, want [voor elk bouwinitiatief](#) moet de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten of een exploitatieplan/regels [kostenverhaal](#) maken. Dat maakt [organische ontwikkelingen](#) makkelijker. Kostenverhaal verschuift naar de fase van vergunningverlening. De actualiseringsplicht van exploitatieplan van gemeenten vervalt.

Planschade

De uitkering van [planschade](#) wordt niet meer gebaseerd op een bestemmingsplan, maar op een omgevingsvergunning.