

De Omgevingswet treedt in werking op 1 januari 2024(?), welke routes kunt u volgen om uw bouwplannen vergund te krijgen?

Poelmann van den Broek wijst u graag de weg.

Route 1:

Herziening bestemmingsplan

Ruim voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt u in actie

Deze route is het meeste geschikt als het wenselijk is dat het nieuwe planologische regime herhaald toepasbaar is of, mits niet wordt gekozen voor coördinatie, het plan nog onvoldoende is uitgewerkt of uitgetekend om een omgevingsvergunning te kunnen aanvragen.

Goed van start!

Moeten er meerdere besluiten worden genomen? Dan kan een coördinatie-regeling worden toegepast. Dit verkort de doorlooptijd.

Dien het formele (en complete) verzoek tot herziening van het bestemmingsplan in, minimaal 16 weken voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.



Het ontwerp van het bestemmingsplan dient voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage te worden gelegd.

Als het plan van kracht wordt, is het onderdeel van het omgevingsplan. Beroep wordt dan getoetst conform huidige regelgeving.

De omgevingsvergunning is in samenhang met het bestemmingsplan vastgesteld (zowel voor het bouwen als de planologische toets).

Aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwen (tenzij sprake is van een 'vrijgesteld' bouwplan) en de planologische toets dienen op basis van de Omgevingswet te worden afgewikkeld.

Let op: gezien de benodigde voorbereidingstijd is deze route in de meeste gevallen praktisch onhaalbaar. Dit kan anders worden mocht de inwerkingtreding opnieuw wordt uitgesteld.

Route 2:

Beschikking op aanvraag

Vlak voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt u in actie

Deze route is het meest geschikt als uw bouwplan pas vlak voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet voldoende concreet en uitgewerkt is en u het plan nog op basis van de huidige regelgeving vergund wenst te krijgen.

Tot en met de dag vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet kan er nog een aanvraag ingediend worden om in de omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan (project-besluit of kruimel).

De gehele afwikkeling van de omgevingsvergunning, inclusief het eventuele bezwaar en (hoger) beroep, verloopt nog conform huidige regelgeving.

Via deze weg wordt het specifieke bouwplan goedgekeurd. De omgevingsvergunning wordt op basis van het overgangsrecht een omgevingsvergunning als bedoeld in de Omgevingswet.

Uw bouwplan is vergund.

Route 3:

De Omgevingswet als navigator

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt u in actie

De Omgevingswet treedt in werking.

Deze route is het meest geschikt als u behoefte heeft aan meer ruimte voor een organische gebiedsontwikkeling.

Gevolgen als gedurende procedure het toetsingskader wijzigt door inwerkingtreding Omgevingswet:

Aanvraag niet compleet? Er is nog gelegenheid om de aanvraag aan te vullen.

Herschrijven regels

Andere regeling planschade

Herschrijven toelichting

Aanvullende onderzoeken

Voordeel: invulling doorschuiven naar beleidsregels

Van 'goede ruimtelijke ordening'

naar 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Scan de QR code en bekijk de video voor meer informatie



De Omgevingswet: van goede ruimtelijke ordening naar evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Nu de Omgevingswet in werking treedt gaan we van een goede ruimtelijke ordening naar evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bestemmingsplannen worden omgevingsplannen. De bedoeling is dat de Omgevingswet ruimte biedt voor meer organische gebiedsontwikkelingen en een vermindering van onderzoekslasten.

Het wordt bovendien toegestaan om de exacte invulling van functies en bebouwingmogelijkheden afhankelijk te stellen van een nader (planologisch) besluit.

Planvoorbereiding
Voor een projectontwikkelaar zijn dat op zichzelf positieve ontwikkelingen. Dit vergt echter wel een aanzienlijk andere voorbereiding van procedures. Voor de sectorale onderzoeken gaan andere uitgangspunten gelden. Hoogstwaarschijnlijk moeten ook de plankaarten en planregels anders worden ontworpen.

Omgevingsplannen kunnen ook meer ruimte bieden voor organische gebiedsontwikkeling. In de Omgevingswet wordt niet meer voorgeschreven dat reeds bij de vaststelling van het omgevingsplan moet worden vastgesteld of dat de daarin opgenomen functies ook allen uitvoerbaar zijn.

Het is als projectontwikkelaar ter voorkoming van vertraging en hogere plankosten daarom van groot belang tijdig te beslissen over de te volgen route. Wij helpen u daarbij uiteraard graag verder. Voor meer informatie, kijk op pvdv.nl/omgevingswet of bel naar 024 - 381 0810.

Poelmann van den Broek
ADVOCATEN