

Snel ontwikkelen onder de Omgevingswet

Sinds begin 2024 is de Omgevingswet een feit. Veel namen van wetten en regels zijn net even anders, maar inhoudelijk lijkt het veel op het oude. Maar mét enkele verschillen. Om wat grip te krijgen op enkele nieuwe producten vergelijken we die met de oude.

Twee sporen tot bouw...

Er zijn twee procedures om te ontwikkelen: WOP of BOPA.



1 Wijziging omgevingsplan

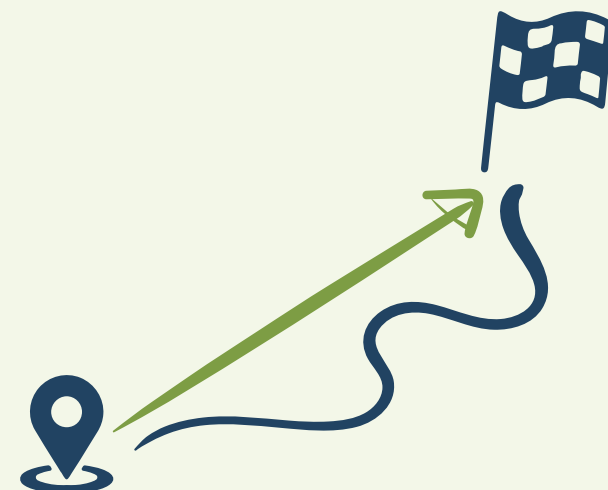
De eerste is de wijziging omgevingsplan (WOP). Dit figuur lijkt veel op het bestemmingsplan van voorheen. Hoe de WOP er precies uit komt te zien is niet helemaal duidelijk, het digitale stelsel kent nog stevige vragen. Na de WOP kunnen omgevingsvergunningen aangevraagd worden.

2 Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Het tweede spoor voor ontwikkelingen is via een procedure tot het verkrijgen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Het ruimtelijke product dat hierbij gemaakt wordt is de onderbouwing 'etfal' (evenwichtige toedeling van functies aan locaties).

De BOPA is er in twee smaken: met of zonder concreet bouwplan. Als er nog geen concreet bouwplan is kan al wel het bouw- en gebruiksrecht verkregen worden. Het lijkt zo wel wat op een "bestemmingsplanvergunning"; een aantrekkelijk figuur (helemaal nieuw is het niet, maar onder de Wro/Wabo zelden gebruikt). Daarna kan in een opvolgende procedure de omgevingsvergunning voor het bouwen aangevraagd worden. Zo ontstaat een fasering in het werk waarbij de tweede vergunning opvolgend is op de eerste. Noot: welstandstoetsing is een ruimtelijk besluit en als dat geen onderdeel is van de eerste BOPA-procedure is dat wederom buitenplannen in de opvolgende procedure. De bouwtechnische aspecten zelf zijn binnenplannen (ook wel 'OPA' genaamd).

Of de procedure regulier of uitgebreid is staat los van de vraag of er gefaseerd wordt.



Onderzoekslasten

Minder / eenvoudigere onderzoeken en verlegging naar de vergunningsfase: MvT par. 5.12.



1 regel loket

Bestaat de regel elders al? Dan niet nog een keer. Nieuwe stukken zijn daardoor eenvoudiger (art. 1.4, 2.7 en 4,6 Ow en 2.1-2.3 Ob).

In de onderstaande tabel staan de planfiguren die in relatie tot het bouwrecht en bouwen het meest gebruikt werden. Een vergelijking tussen de wet **tot** 2024 en **erná** met kort de essentie vermeld.

Wet tot 2024: Wro en Wabo

Bestemmingsplan

- Geeft gebruiks- en bouwmogelijkheden.
- Is geheel bekend en duidelijk.
- Onderzoekverplichting duidelijk: doorgaans vrij veel nu al nodig en beperkt deel bij de latere vergunning.

Uitgebreide omgevingsvergunning alleen gebruiksmogelijkheden

- Op basis Ruimtelijke Onderbouwing (ROB).
- Wordt niet vaak gebruikt.
- Onderzoekverplichting gelijk aan bestemmingsplan.

Uitgebreide omgevingsvergunning gebruiksmogelijkheden én vergunning bouw

- Op basis Ruimtelijke Onderbouwing (ROB).
- Veelgebruikte planfiguur.
- Onderzoekverplichting tot op uitvoeringsniveau.

Wet vanaf 2024: Omgevingswet

Omgevingsplan / wijziging omgevingsplan



- Geeft gebruiks- en bouwmogelijkheden.
- Deze planfiguur kent onduidelijkheden.
- Onderzoekverplichting cf. MvT Omgevingswet lager dan bij Wro. Meer uitstel tot latere vergunning.

Omgevingsvergunning* alleen bouw- en gebruiksrecht



- Op basis van een onderbouwing etfal.
- Soort "bestemmingsplanvergunning".
- Onderzoekverplichting gelijk aan omgevingsplan.

Omgevingsvergunning* gebruiksmogelijkheden én vergunning bouw



- Op basis van een onderbouwing etfal.
- Onderzoekverplichting tot op uitvoeringsniveau.



Conclusie

Welke procedure het beste past is afhankelijk van de ontwikkeling en het beleid/de techniek van de gemeente waar het plan gesitueerd is. Voor nieuwe ontwikkelingen lijkt de wijziging van het omgevingsplan gezien de onduidelijkheid daarover nu niet meteen een gunstige keuze. Een **BOPA** ligt dan voor de hand. Voor het vergund krijgen van nieuw gebruiksrecht (bijvoorbeeld wonen in plaats van bedrijf) en bouwrecht is de **gefaseerde BOPA** een aantrekkelijk alternatief. De omgevingsvergunning voor het bouwen volgt dan later.

Meer weten over deze planfiguren? Vanuit onze ontwikkelgerichte aanpak vertellen wij u er graag meer over en geven advies over de te volgen procedure voor uw ontwikkeling.

Meer weten over de Omgevingswet? Scan de QR-code!



www.iplo.nl/regelgeving/omgevingswet



*: onder de Omgevingswet is elke procedure regulier. Na 8 weken beslissing op ontvankelijke aanvraag. Tenzij het bestuur deze tot uitgebreid verklaart aan de raad. Dan 26 weken inclusief ontwerpbesluit ter visie.