

De Omgevingswet is winst voor ontwikkelaars, mits ...

14-03-2017 09:50

Er zitten veel voordelen aan de Omgevingswet vast zoals minder onderzoekslasten, snellere procedures en minder knellende milieuregels. Maar wat gaan de gemeenten doen met de vrijheid die deze wet hun biedt? Gerwin Gabry en mr. Dirk van de Rijdt (KuiperCompagnons) leggen dit uit.

De Omgevingswet belooft veel goeds voor ontwikkelaars. De omgevingsvisie zal consistentere beleid opleveren en aan de voorkant duidelijker maken welke kwaliteiten gewenst zijn. Het omgevingsplan - de vervanger van het bestemmingsplan - zal minder onderzoekslasten, snellere procedures en minder beknellende milieuregels (bestuurlijke afwegingsruimte) opleveren. Kortom, de hijskraan kan eerder opgebouwd worden. Zie onderstaand voorbeeld:



[\(zie dit PDF met hetzelfde schema in groot formaat\).](#)

Onzekere factor

Maar zo eenvoudig zal het in de praktijk misschien niet worden. De vrijheid die de Omgevingswet gemeenten biedt, vormt tegelijkertijd een onzekere factor. Zo lijkt de wal het schip te keren. Want wil je als potentiële koper wel een woning afnemen, als niet duidelijk is wat er naast je huis gaat gebeuren? Je zal toch willen weten waar die drukke weg komt en waar het park ... en of er hoogbouw naast je woning kan komen.

Deze (willekeurige) vragen zullen direct doorwerken bij het opstellen van een omgevingsplan. Ongetwijfeld zal de neiging bestaan onzekerheid weg te nemen door het doen van nadere onderzoeken en de boel dicht te regelen. De wens tot participatie en zorgvuldige besluitvorming zal bovendien omslaan in langere procedures. Het valt dus nog te bezien of de Omgevingswet in de praktijk echt voordeel gaat opleveren voor ontwikkelaars.

Hoe van elkaar leren?

Gelukkig zijn er ook voorbeelden van omgevingsplannen die de doelen van de wetgever wel lijken waar te maken. Daarom is een symposium als dit ook zo belangrijk. Hoe kunnen we van elkaar leren plannen te maken die echt winst opleveren? Dat kan alleen als we in de omgevingsvisie heel goed opschrijven welke omgevingskwaliteit we willen en als we dat concreet vertalen in omgevingsplanregels die niet knellen, maar wel voldoende zekerheid naar de omgeving bieden. De Omgevingswet reikt de hand naar een ieder uit om mee

VASTGOED JOURNAAL

te doen. Wij brengen dat samen met Vastgoedjournaal en een keur aan sprekers [op 21 maart in de praktijk!](#)

Dit artikel is geschreven door drs. Gerwin Gabry en mr. Dirk van de Rijdt (KuiperCompagnons).

Meer over de nieuwe [Omgevingswet, lees HIER.](#)