VASTGOED JOURNAAL

Q&A Omgevingswet: Hoe ziet het overgangsrecht eruit?

12-03-2020 10:27

Iedere week zullen op VJ de juridische experts van NewGround Law een facet behandelen van de Omgevingswet, de nieuwe wet- en regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving. Vandaag beantwoorden Anne-Marie Klijn en Pim Oremans de vraag: Hoe ziet het overgangsrecht van de Omgevingswet eruit?

De Omgevingswet vervangt alle bestaande wet- en regelgeving op het gebied van de fysieke leefomgeving (o.a. ruimtelijke ordening, milieu en natuurbescherming). Onder het motto “eenvoudig beter” zullen 40 wetten en 120 AMvB’s worden gebundeld in één wet en vier AMvB’s. Dat zou het omgevingsrecht inzichtelijker, voorspelbaarder en gemakkelijker in het gebruik maken; een integrale benadering van de fysieke leefomgeving, meer flexibiliteit en afwegingsruimte voor lokale overheden en snellere besluitvorming.

Als het aan het kabinet ligt, treedt de Omgevingswet per 1 januari 2021 in werking. Daarom zullen wij op deze plek wekelijks een vraag beantwoorden ten aanzien van de Omgevingswet. De vraag van deze week luidt: wat is het overgangsrecht naar de nieuwe Omgevingswet?

Eerdere delen uit de serie Q&A Omgevingswet teruglezen? Klik hier om de hele reeks artikelen van NewGround Law op VJ in te zien.

Zoals we in de blog van vorige week al kort toelichtten gaan we met de Omgevingswet toe naar een stelsel waarbij voor meerdere vergunningsplichtige activiteiten straks alleen nog maar de nieuwe omgevingsvergunning nodig is. Eerder besteedden we al aandacht aan het omgevingsplan, wat het bestemmingsplan gaat opvolgen. Want wat gebeurt er nu met bestaande vergunningen en bestemmingsplannen, als straks de nieuwe instrumenten van de Omgevingswet in werking treden?

Overgangsfase: van bestemmingsplan naar omgevingsplan
Wanneer de Omgevingswet in werking treedt hebben waarschijnlijk nog niet alle planwetgevers een omgevingsplan klaarliggen dat aan alle eisen voldoet. Voor die gevallen heeft de wetgever het ‘omgevingsplan van rechtswege’ bedacht. Dat houdt in dat de bestaande bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, wijzigingsplannen, exploitatieplannen etc. onderdeel uitmaken van een tijdelijk omgevingsplan, het omgevingsplan van rechtswege, tot er een nieuw omgevingsplan is vastgesteld. Vanaf dag één van inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt dus overal een omgevingsplan, maar als nog geen nieuw plan is vastgesteld bestaat dit omgevingsplan uit de al bestaande regels en heeft het nog geen betrekking op de gehele fysieke leefomgeving. In de praktijk betekent dit dat in eerste instantie alleen de naam van de regels verandert.

Het nieuwe ‘echte’ omgevingsplan kan de planwetgever vaststellen op twee manieren: óf door stapsgewijs regels aan het omgevingsplan toe te voegen, óf door in één keer een volledig omgevingsplan vast te stellen. Voor dit proces, waarbij de tijdelijke (oude) regels moeten worden omgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan, geldt een overgangsfase. Het bevoegd gezag heeft straks waarschijnlijk tot 2029, al moet deze datum nog definitief worden vastgelegd. Voor die tijd moeten ook de nieuwe taken en bevoegdheden die met de Omgevingswet op het bord van gemeenten komen worden geregeld in het omgevingsplan. Het gaat om lokale vraagstukken die nu landelijk geregeld zijn, bijvoorbeeld regels voor milieubelastende activiteiten (o.a. horeca, recreatie en detailhandel), lozingen, geluid, geur, trillingen en bepaalde bouwregels.

Om gemeenten een handje te helpen heeft het Rijk de constructie van de zogenaamde ‘bruidsschat’ bedacht. De nu nog landelijke regels landen automatisch in het omgevingsplan. Gemeenten en waterschappen krijgen

vervolgens tot waarschijnlijk 2029 de tijd om zelf een afweging te maken hoe ze deze onderwerpen willen regelen, maar onze verwachting is dat veel gemeenten ervoor zullen kiezen aan te sluiten bij de huidige landelijke regels.

Voor de overgang van structuurvisie naar omgevingsvisie wordt naar verwachting een kortere termijn gesteld; gemeenten krijgen hiervoor waarschijnlijk tot 2024 de tijd.

Overgangsrecht voor vergunningen
Voor vergunningen heeft de wetgever een duidelijk systeem bedacht. Alle vergunningen die onherroepelijk zijn op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt, behouden hun rechtsgeldigheid. Ook als een aanvraag is gedaan volgens de 'oude' procedure wordt deze aanvraag in principe afgedaan volgens het oude recht. Dat geldt ook voor eventuele bezwaar- en beroepsprocedures. Het uitgangspunt is dus: als de aanvraag is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt het oude recht voor de gehele procedure, en als deze is ingediend ná inwerkingtreding geldt het nieuwe recht voor de gehele procedure.

Er zit echter een addertje onder het gras. Het kan zijn dat onder de Omgevingswet de bevoegdheid om te beslissen op een vergunningsaanvraag wordt overgeheveld naar een ander bestuursorgaan. In principe handelt dan alsnog het 'oude' bestuursorgaan de aanvraag af, maar met instemming van het 'nieuwe' bestuursorgaan kan de verdere behandeling door dit orgaan worden overgenomen. Deze stap kan zomaar vertraging opleveren, dus het is belangrijk om in de bouwplanning rekening te gaan houden met dit proces. Daarnaast is het verstandig om bij zowel het 'oude' als het 'nieuwe' bevoegd gezag op tijd te polsen of men van plan is de vergunningverlening over te hevelen, om last-minute verassingen te voorkomen.

Tot slot
De wetgever heeft het overgangsrecht zo opgesteld dat bestaande aanvragen voor plannen en vergunningen zo veel mogelijk volgens het oude recht worden afgehandeld. Toch kan het, afhankelijk van de planning van een bestemmingsplan- of vergunningentraject en de inwerkingtredingsdatum van de Omgevingswet, verstandig zijn om in overleg met het bevoegd gezag voor te sorteren op de nieuwe wetgeving. Hiermee kan niet alleen het bevoegd gezag een handreiking worden gedaan in hun ontwikkeling van een nieuw omgevingsplan, maar het kan ook handig zijn als er in de toekomst bijvoorbeeld nog planologische wijzigingen in het verschiet liggen. Het is immers makkelijker bouwen op een goede fundering.

Een bijdrage van Anne-Marie Klijn en Pim Oremans, advocaten bij NewGround Law.

Redactie