

26 september 2022 actualisering: 15-10-22

'Markt ziet Omgevingswet als te risicovol maar verder uitstel is funest'

Wat vindt Friso de Zeeuw van de Omgevingswet? Hoe schat hij de gevolgen in van de wet voor markt en overheid? “Ontwikkelaars zijn bang dat gemeenten extra duurzaamheidseisen gaan stellen, terwijl milieugroeperingen vrezen dat ontwikkelaars teveel macht krijgen.”

door Martijn van Leeuwen

Over het hernieuwde uitstel van de invoering van de wet tot 1 juli 2023 zegt De Zeeuw: “Mijn politieke instinct zei er geen nieuw uitstel zou komen, tenzij er een negatief bericht over het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet, red.) van de Adviescommissie ICT zou komen. En dat dat negatieve bericht kwam er. Een meerderheid van de Senaat – waaronder enkele oppositiepartijen – heeft deze zomer ingestemd met een CDA-motie om de datum van 1 januari 2023 intact te laten en betrokken partijen zekerheid te bieden. Maar na het verschijnen van het negatieve advies over het DSO, zag je de steun elke dag afnemen. Het is beroerd voor de geloofwaardigheid van het de wet, maar ik begrepen dan invoering per 1 januari echt onverantwoord zou zijn.”

Overgangstermijn

Ook als de wet op 1 juli in werking treedt, zal dat zeker hobbels gaan geven, waar de dienstverlening door de gemeenten zeker onder zal leiden. Daarom moet de EHBO pl=klaar staan: de Eerste Hulp Bij de Omgevingswet.

Een zo'n maatregel kan de oud-praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling en voormalig BPD-directeur Nieuwe Markten al bedenken. “Alle plannen moeten opereren onder het nieuwe digitale stelsel. Maar dat nieuwe stelsel is ook na 1 juli nog niet perfect, net zo min als de partijen die het moeten gebruiken er allemaal klaar voor zijn. We moeten pragmatisch zijn. Als we willen voorkomen dat projecten vertraging oplopen, moet het kabinet de oude digitale standaard in leven houden met een overgangstermijn van een, liefst twee jaar. Dat heet Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM). Daarmee kunnen dan na 1 juli nog wijzigingen in het ‘voorlopig omgevingsplan’ met het oude digitale systeem worden doorgevoerd.

Komende maanden moeten marktpartijen en overheden laveren tussen het ‘oude’ bestemmingsplan en het nieuwe omgevingsplan. Er ontstaat nu filevorming bij de gemeenten omdat initiatiefnemers graag zien dat ‘hun’ bestemmingsplan nog voor 1 juli ter visie wordt gelegd. Tot 1 juli zijn de gewone bestemmingsplannen rechtsgeldig. Bestaande bestemmingsplannen worden op die datum van rechtswege omgezet naar tijdelijke omgevingsplannen. Na 1 juli moeten die zo snel mogelijk voldoen aan de nieuwe wettelijke ingrediënten van de Omgevingswet.

Zeggenschap

Wat vindt De Zeeuw inhoudelijk het meest spannende element uit de Omgevingswet? “De wet vergroot de zeggenschap van het college van B&W. Zo mag het college extra voorschriften, eisen en verplichtingen aan een bouwplan stellen die niet in een omgevingsplan zijn opgenomen. Dat kan gaan over de bouwlocatie, de bebouwingsdichtheid, hoogte, functiemix, infrastructuur. Is het bestuur enthousiast over een plan, kan dat goed uitpakken voor ontwikkelaars; dan gaat het gemeentebestuur een soort planologisch maatpak voor dat plan leveren. Ontwikkelaars zijn anderzijds bang dat gemeenten extra duurzaamheidseisen gaan stellen, die hun plan onbetaalbaar maken. Of de oren laten hangen naar bezwaarmakers in de omgeving.

De meeste praktijkmensen zeggen: gemeente, geef maar een helder kader in het omgevingsplan, met heldere voorschriften en kaartbeelden. Als het bouwplan dan niet helemaal past in het omgevingsplan, dan hebben we Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA) als bruikbaar instrument om van het omgevingsplan af te wijken.”

Geen jurisprudentie

De voormalig BPD-directeur merkt echter wel dat de markt niet meer zit te springen om de Omgevingswet. “De wet is bedoeld om proceduretijden te verkorten en marktpartijen te helpen in de taakstelling om 1 miljoen woningen te bouwen. Marktpartijen zijn daar sceptisch over. Ze vrezen dat het ingewikkelde, gemankeerde digitale stelsel de tijdswinst teniet doet. Bovendien bevat de wet nieuwe regels waarover geen jurisprudentie is. Bezwaarmakers zullen met hun advocaten de nieuwe wettelijke bepalingen uittesten. Niemand weet hoe rechters zullen oordelen. In die zin is de Omgevingswet een giga-experiment. Als je ontwikkelaars, beleggers en bouwers in hun hart kijkt, hebben ze liever veel langer uitstel (met twee jaar) of eigenlijk afstel van de wet. Zij zien de wet op dit moment als procesrisico.”

Geloofwaardigheid

Zelf is De Zeeuw tegen verder uitstel. “Ik ben geen enthousiaste voorstander meer. Of de wet de afhandelingssnelheid vergroot? Eerst zien, dan geloven. Maar weer uitstel zal de verwarring nog groter maken en de geloofwaardigheid en het draagvlak verder verkleinen. Bovendien hebben overheden al zoveel voorbereidingen gedaan. Positief is dat de Omgevingswet sterk op de praktijk en op vergunningverlening is gericht. Alles wat we kunnen weten aan de voorkant, is nu in beeld. Laten we nu maar kijken hoe het in de praktijk uitpakt.”