

Omgevingswet: van bestemmingsplan naar omgevingsplan

De Omgevingswet treedt naar verwachting op 1 januari 2023¹ in werking.

Bestemmingsplannen bestaan straks niet meer onder de Omgevingswet. Deze worden vervangen door een Omgevingsplan. Is voor jouw bouwinitiatief een wijziging van een geldend bestemmingsplan nodig? En moet je hiervoor nog een aanvraag indienen?

Ons advies is om dan geen aanvraag te doen tot het wijzigen van een bestemmingsplan, maar te kiezen voor een alternatieve werkwijze: een aanvraag voor een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan (Wabo). Deze aanvraag kun je nog indienen volgens het oude recht, als je dit voor 1 januari 2023 doet. Zo voorkom je mogelijk extra kosten en een vertraging in de procedure.

Overgang

In het overgangsrecht van de Omgevingswet staat dat alleen bestemmingsplannen die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet als ontwerp ter inzage zijn gelegd, nog volgens de huidige Wet ruimtelijke ordening (oude recht) kunnen worden afgehandeld.

Aanvragen om een bestemmingsplanwijziging die initiatiefnemers na 1 oktober 2022 indienen, lopen het risico dat ze niet tijdig tot een ontwerpbestemmingsplan kunnen komen vanwege de doorlooptijd. Het kost immers tijd om een bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen. Het risico bestaat dan dat een ontwerp niet meer volgens de huidige Wro (oude recht) behandeld kan worden. Het zou zonde zijn als je als initiatiefnemer dan je aanvraag later nog moet 'ombouwen' naar een nieuwe aanvraag volgens het nieuwe wettelijke instrumentarium, namelijk het omgevingsplan.

Alternatieve werkwijze

Om extra kosten en vertraging te voorkomen, raden wij initiatiefnemers daarom een andere werkwijze aan. Je kunt het beste een aanvraag indienen voor een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking bestemmingsplan (uitgebreide WABO-procedure). Wenselijke initiatieven die niet passen in de geldende bestemmingsregeling kunnen vaak ook met deze uitgebreide procedure worden gerealiseerd. Als deze wordt aangevraagd vóór 1 januari 2023, dan wordt deze nog wel behandeld volgens het oude recht. We raden je altijd aan om eerst contact met ons op te nemen, voordat je een aanvraag voor een buitenplanse afwijking bestemmingsplan indient. We kijken dan samen in hoeverre deze alternatieve werkwijze ook echt geschikt is voor jouw bouwinitiatief. Voor deze procedure dient de aanvraag compleet te zijn met alle benodigde documenten en dan is het handig om eerst een principeverzoek in te dienen.

Vooruitblik na 1 januari 2023

Voor aanvragen die na de inwerkingtreding van de Omgevingswet worden ingediend, gelden de nieuwe regels van de Omgevingswet. Je kunt dan bij de gemeente een verzoek doen tot het wijzigen van het Omgevingsplan of je kunt een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aanvragen. Nadere informatie hierover volgt nog op www.heusden.nl en www.heelheusdenbouwtmee.nl. We kunnen ons voorstellen dat er vragen zijn over deze nieuwe werkwijze. We kijken daarom graag met je mee naar de mogelijkheden.

Contact

Mocht je nog vragen hebben over dit bericht, neem dan contact op met de behandeld medewerker van je aanvraag of met het cluster Ruimtelijke Ordening. We zijn bereikbaar per telefoon: (073) 513 17 89 of per mail: info@heusden.nl.

¹ Mocht de Omgevingswet niet op deze datum in werking treden, dan zullen we hierover weer communiceren wat dit voor jou betekent.