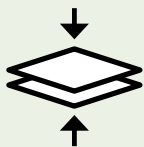


# Omgevingswet & stedelijke transformatie

De nieuwe Omgevingswet is sinds 1 januari 2024 van kracht. Dat zorgt voor grote wijzigingen, ook bij binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Wat verandert er? En wat betekent dat voor gemeenten en ontwikkelaars? Dat lees je in deze factsheet.



## Wat zijn de uitgangspunten?



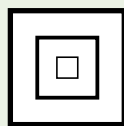
### Samenvoeging

De Omgevingswet biedt één gebundeld, afgestemd en **inzichtelijk** omgevingsrecht voor initiatiefnemers en bewoners. Zo is het begrip voor bouwwerk opgenomen om lokale verschillen te voorkomen. Alle **wetten en regels** van het Rijk, provincie, waterschappen en gemeenten voor een locatie of gebied over de fysieke leefomgeving zijn op één plek terug te vinden.



### Verbreding thematiek

De fysieke **leefomgeving** als geheel staat centraal in omgevingsplannen en vergunningen voor omgevingsplanactiviteiten. Dus geen afvinklijstje meer voor de beoordeling van initiatieven, maar een integrale afweging: draagt dit initiatief bij aan een goede omgevingskwaliteit? En aan de maatschappelijke behoeften? Is bijvoorbeeld op een specifieke plaats groen belangrijker dan parkeren, dan ligt een lagere parkeernorm voor de hand.



### Lokaal maatwerk

Provincies of gemeenten hebben meer **mogelijkheden voor maatwerk**, want eerdere Rijksregels vallen nu deels onder hun verantwoordelijkheid. Zo kun je als gemeente op veel onderwerpen afwijken van rijksregels en eigen regels stellen, ook afgestemd op de specifieke locatie. Bijvoorbeeld andere milieueisen stellen.



### Snelle besluitvorming

Besluitvorming over de fysieke leefomgeving gaat **sneller**, want veel vergunningen moeten gemeenten binnen 8 (in plaats van 26) weken verlenen (of afwijzen).

## Nieuwe termen en begrippen

### Omgevingsplan

Elke gemeente bundelt in één [omgevingsplan](#) alle gemeentelijke bestemmingsplannen, verordeningen en rijksbrede regels. Onderdelen van dit plan kan de gemeenteraad of het college altijd wijzigen.

### Omgevingsplanactiviteit

Afwijken van bestemmingsplannen doe je met een binnenplanse of buitenplanse [omgevingsplanactiviteit](#).

### Digitaal Stelsel Omgevingswet

Het [Digitaal Stelsel Omgevingswet](#) is de plek waar initiatiefnemers hun vergunningaanvragen indienen en waar zij de daarvoor relevante informatie kunnen vinden.



**Stedelijke  
Transformatie**

*Meer ruimte voor wonen*

# Wat verandert er voor gebiedsontwikkelingen?

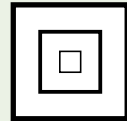


## Participatie

**Participatie** is een vast onderdeel van je ontwikkelproces. Gemeenten hebben veel vrijheid bij het bepalen hoe ze alle belanghebbenden betrekken bij besluiten.



*Initiatiefnemers zijn medeverantwoordelijk voor de participatie. Daarvoor kan de gemeente wel specifieke richtlijnen opstellen.*



## Lokaal maatwerk

De **breder blik** op de fysieke leefomgeving wordt lokaal ingekleurd. Dat **lokale maatwerk** biedt meer ruimte voor maatschappelijke ontwikkelingen. Zo kunnen gemeenten met minder regels of andere eisen beter inspelen op wat past bij het gebied en bewoners, eigenaren en gebruikers. Denk aan specifieke regels over [geluidsbelastingen](#) of bepaalde gezondheidsdoelstellingen voor een plangebied.



*Ontwikkelaars moeten zich dus verdiepen in de onderwerpen waarover de gemeente regels stelt. Tegelijk moeten lokale regels niet tot onnodige stapeling leiden, want dat kost extra tijd en geld voor landelijk werkende initiatiefnemers.*



## Uitvoerbaarheidstoets

Bij de planvorming is nog niet duidelijk wat er precies gebouwd wordt. Daarom doe je eerst een **globale uitvoerbaarheidstoets** om op hoofdlijnen duidelijk te krijgen wat wel of niet kan. Pas bij de **vergunningverlening** volgen **gedetailleerde onderzoeken**. Je hoeft dus niet op voorhand voor een milieueffectrapportage of het bestemmingsplan uitgebreide onderzoeken uit te gaan van de maximale invulling van de mogelijkheden.



*Zorg wel dat de juiste onderzoeken op het juiste moment beschikbaar zijn.*

## Aanvullingswet Grondeigendom

### Kostenverhaal

Vooraf een uitgebreid exploitatieplan vaststellen in het omgevingsplan is niet meer nodig, want [voor elk bouwinitiatief](#) moet de gemeente een anterieure overeenkomst sluiten of een exploitatieplan/regels [kostenverhaal](#) maken. Dat maakt [organische ontwikkelingen](#) makkelijker. Kostenverhaal verschuift naar de fase van vergunningverlening. De actualiseringsplicht van exploitatieplan van gemeenten is vervallen.

### Planschade

De uitkering van [planschade](#) wordt niet meer gebaseerd op een bestemmingsplan, maar op een omgevingsvergunning.