

REACTIE OP INTERNETCONSULTATIE OMGEVINGSWET

Nu is de kans om onze regels voor de leefomgeving klaar te maken voor de toekomst. De nieuwe Omgevingswet moet zo opgesteld worden dat bestaande bottlenecks uit de praktijk er mee worden opgelost. Hierbij twee concrete voorstellen en een aanbod om samen op te trekken bij het opstellen van de regels van de Omgevingswet.

Wet geluidhinder

Nu is er een Wet geluidhinder die totaal anders is opgebouwd en totaal anders werkt dan de Wet ruimtelijke ordening. Beiden zijn van toepassing op bijvoorbeeld het bouwen van een huis en de aanleg van een weg of rotonde. De Wet ruimtelijke ordening is flexibel zodat op verschillende soorten situaties effectief ingespeeld kan worden. Dit varieert van gedetailleerde plannen, waarbij het gewenste eindbeeld vooraf vaststaat tot globale plannen, waarbij initiatiefnemers veel ruimte krijgen in de uitvoering. De Wet geluidhinder kent maar één instrument, namelijk de ontheffing van de wettelijk vastgelegde voorkeurswaarde voor geluid.

Hier wringt de schoen. Neem bijvoorbeeld een nieuw bestemmingsplan voor de transformatie van een verouderd bedrijventerrein in de stad. Deze laat bewust ruimte voor verschillende invullingen wanneer in een volgend stadium inwoners, bedrijven en soms overheden daadwerkelijk aan de slag gaan en (laten) bouwen. Dat is precies volgens het uitgangspunt van de Wet ruimtelijke ordening. Toch moet, volgens de Wet geluidhinder, nog steeds een gedetailleerd akoestisch onderzoek worden uitgevoerd. Ter illustratie: in één van de gebiedsontwikkelingen in Den Haag (Laakhaven West en Petroleumhaven) heeft dit geleid tot een akoestisch onderzoek naar 8 verschillende bebouwings- en faseringsvarianten. Een rapport van 550 pagina's. Of de variant is onderzocht die daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden is de vraag. Deze mismatch in wetgeving kost initiatiefnemers en de samenleving onnodig veel tijd, energie en geld. Per saldo leidt het onderzoek bovendien niet tot 'minder geluid'. Ontwikkelingen en investeringen in onze steden worden hierdoor vertraagd en ontmoedigd.

De Omgevingswet biedt de uitgelezen kans om dit op te lossen. Ons voorstel: wanneer de planvorming nog in een vroeg stadium is en gekozen wordt voor een globaal bestemmingsplan (of beter: globale omgevingsverordening), kan worden volstaan met een indicatief onderzoek, zodat kan worden afgewogen of het wenselijk is om op de locatie te bouwen. In een later stadium – als de plannen zeer concreet zijn – kan bij het verlenen van de vergunningen definitief worden besloten over de geluidsontheffing. De geluidregelgeving speelt dan in de verschillende fasen van het planproces een belangrijke rol. Indicatief bij de start en gedetailleerd bij de uitvoering.

Grondexploitatiewet

Een ander goed voorbeeld is de Grondexploitatiewet, of Grexwet. Het oorspronkelijke doel hiervan was de aanpak van free riders. Grondspeculanten die bij staduitbreiding volop meedelen in de winsten, maar alle kosten (zoals riolering, wegen en parken) bij de samenleving neerleggen. Ook op dit vlak is de tijd veranderd. We breiden de stad niet meer uit in weilanden, maar pakken juist verloederde en verouderde gebieden in de stad aan. De Grexwet houdt hier geen rekening mee en werkt vaak juist averechts. Dit kan zelfs leiden tot de, enigszins Kafkaëske situatie, dat een rendabel initiatief dat door een particuliere initiatiefnemer wordt uitgevoerd door de gemeente moet worden voorzien van dekking van fictieve tekorten. Dit houdt verbeteringen en investeringen in de stad tegen.

De nieuwe Omgevingswet biedt de kans om de Grexwet beter aan te laten sluiten op de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkeling. Bij de vaststelling van de omgevingsverordening zou, zoals jaren gebruikelijk is geweest, een onderbouwing van de uitvoerbaarheid van het plan voldoende moeten zijn. Het instrument om kosten te verhalen (exploitatieplan) kan worden gekoppeld aan de omgevingsvergunning. Hierdoor wordt het goede behouden (aanpak free riders), maar wordt het slechte afgeschaft (de verstikkende werking bij veel binnenstedelijke ontwikkelingen). Als bij de opzet van het exploitatieplan vervolgens rekening kan worden gehouden met de verschillende uitvoeringsstrategieën (nu moet steeds worden uitgegaan van de fictie van actief grondbeleid, terwijl dat vaak niet meer de realiteit is) worden de belangen en onderhandelingspositie van de maatschappij versterkt en niet juist gefrustreerd.

Het vervolg

De nieuwe Omgevingswet biedt de mogelijkheid om deze en nog vele andere bottlenecks op te lossen. Het is nu zaak dat het kabinet de praktijkervaring en -kennis van steden en gemeenten inzet om een succesvolle nieuwe Omgevingswet te maken waar Nederland nog lang voordeel van heeft en beter van wordt.

Maarten Engelberts en Jan Willem Kooijmans, jurist en planoloog bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling Den Haag