



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Programma
Aan de slag met de
Omgevingswet

De koop van een woning en het omgevingsrecht

Wat is belangrijk om te weten als u een woning wilt kopen?

Wat is belangrijk om te weten als u een woning wilt kopen? En waar kunt u dat vinden?

Heeft u interesse in het kopen van een woning? Dan is het belangrijk dat u op de hoogte bent van alles in en rondom deze woning. Welke bouw- en gebruiksactiviteiten mogen wel en wat mag er niet aan en in de woning? En wat mag er wel en wat mag er niet op het perceel waarop de woning staat? Ook toegestane bouwactiviteiten en andere activiteiten in de leefomgeving rondom de woning zijn goed om te weten. Al deze activiteiten, zowel op het perceel waarop de woning staat als in de omgeving, kunnen namelijk van invloed zijn op het woongenot. En daarmee ook op de waarde van de woning.

Concreet kunt u als koper behoefte hebben aan antwoorden op vragen als:

- Welke functie heeft het perceel of woning en welke activiteiten mag ik hier uitvoeren (naast uiteraard de woonfunctie)?
- Mag ik (zonder vergunning) uitbouwen of een extra verdieping realiseren?
- Mag ik een dakkapel plaatsen?
- Is de woning een monument (rijksmonument of provinciaal of gemeentelijk monument)?
- Is het een beschermd stads- of dorpsgezicht?
- Zijn er beperkingen bij het graven in de grond (bijvoorbeeld bodemvervuiling of archeologische vindplaats)? En zo ja, welke?
- Staat op het perceel een waardevolle beschermde (monumentale) boom die aangewezen is door de gemeente en extra beschermd wordt?
- Mag ik in de voortuin een parkeerplaats aanleggen?
- Mag ik de woning zonder vergunning splitsen in meerdere woningen?
- Wat mag er op het open terrein tegenover de woning gebouwd worden?
- Welke uitbreidingsmogelijkheden heeft de fabriek die op 1 kilometer afstand van de woning ligt?

Welke bouwactiviteiten en andere activiteiten in de fysieke leefomgeving wel of niet mogen, is geregeld in het omgevingsrecht. Het omgevingsrecht is op 1 januari 2024 vernieuwd. Op die datum is de Omgevingswet in werking getreden. Deze brochure wijst u - als geïnteresseerde om een woning te kopen - de weg in het omgevingsrecht. En u krijgt de informatie die van belang is bij het kopen van een woning. Daarbij vindt u eerst meer informatie over het omgevingsplan. Verder krijgt u meer uitleg over welke andere documenten dan handig zijn om te raadplegen. Aan het einde van de brochure vindt u de wettelijke verplichtingen die verkopers en (potentiële) kopers van woningen hebben. Zo weet u welke informatie voor de koper van een woning belangrijk is om te verzamelen en voor de verkoper om te delen.

De Omgevingswet en informatie over wat is toegestaan in de leefomgeving

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze wet bundelt een groot aantal wetten. Alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving - regels over onderwerpen als ruimte, bouwen, infrastructuur, milieu, natuur en water - zijn daardoor in principe onder de paraplu van één wettelijke regeling gebracht. De Omgevingswet geeft het Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten handvatten om het beleid rondom de fysieke leefomgeving vorm te geven en regels te stellen die voor iedereen bindend zijn.

Het omgevingsplan

De belangrijkste verzamelplek van regels die voor burgers bindend zijn, is het omgevingsplan. Het omgevingsplan is een gemeentelijk plan dat geldt voor de hele gemeente. Het bevat in principe alle belangrijke regels die iets te maken hebben met bouwactiviteiten en andere activiteiten in de fysieke leefomgeving.

De woorden 'in principe' zijn hierbij niet zonder betekenis. De Omgevingswet maakt het namelijk mogelijk om - onder bepaalde voorwaarden - een vergunning te krijgen voor activiteiten die op grond van het omgevingsplan niet zijn toegestaan. Een voorbeeld hiervan is het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van 10 woningen op een locatie waar daarvoor een schoolgebouw stond dat niet meer in gebruik is.

Omdat zulke afwijkingen van het omgevingsplan kunnen voorkomen, is het voor mogelijke kopers van woningen noodzakelijk om ook na te gaan of voor soortgelijke afwijkingen vergunningen zijn verleend. De directe leefomgeving van de woning die u als koper op het oog heeft, kan er dan (binnenkort) anders uitzien dan u op grond van het omgevingsplan kunt verwachten.

Met het raadplegen van het omgevingsplan en van vergunningen waarmee van het omgevingsplan wordt afgeweken, krijgt u als mogelijke koper van een woning een compleet beeld van alle bouwactiviteiten en andere activiteiten in de fysieke leefomgeving die zijn toegestaan op het perceel waar de woning staat en de omgeving daarvan.

Alles verandert met de tijd

Dit complete beeld kan in de loop van de tijd natuurlijk veranderen. Er kunnen initiatiefnemers komen die ergens een bouwactiviteit of een andere activiteit in de leefomgeving willen uitvoeren die op grond van het omgevingsplan niet is toegestaan. En waarvoor zij ook nog geen vergunning hebben om af te wijken van het omgevingsplan. Daarnaast kan de gemeente - maar ook de provincie of het Rijk - beleid hebben ontwikkeld, waardoor in de toekomst het omgevingsplan er anders uit komt te zien. Wilt u als mogelijke koper zo goed mogelijk voorbereid zijn op toekomstige veranderingen op het perceel waar de woning staat of in de omgeving daarvan? Dan is het goed om ook de gemeentelijke omgevingsvisie en de provinciale omgevingsverordening te onderzoeken. Soms hebben het Rijk of de provincie voor een specifieke locatie ook een aanwijzing gegeven aan de gemeente om het omgevingsplan aan te passen. Dat heet een instructie. Deze kunt u via een zoekopdracht op internet vinden en raadplegen.

Het omgevingsplan bestaat uit twee delen: een tijdelijk deel en een nieuw deel

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Voor elke gemeente in Nederland geldt nu één omgevingsplan. Dat omgevingsplan is ontstaan 'van rechtswege'. Dat wil zeggen dat dat plan niet als omgevingsplan door de gemeenteraad is vastgesteld, maar automatisch op grond van de Omgevingswet is ontstaan uit verschillende plannen en andere documenten die voor 1 januari 2024 van kracht waren. Een combinatie van de inhoud van bestaande documenten heeft een nieuwe naam gekregen. Dit omgevingsplan noemen we: het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Gemeenten die na 1 januari 2024 die regels in het omgevingsplan willen aanpassen, moeten het omgevingsplan zelf wijzigen. Zo kunnen gemeenten bouwactiviteiten of andere activiteiten in de fysieke leefomgeving verbieden die op grond van het tijdelijke deel van het omgevingsplan wel zijn toegestaan, of juist (bouw)activiteiten toestaan die op grond van het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn verboden. Het gewijzigde (deel van het) omgevingsplan is een omgevingsplan dat niet van rechtswege is ontstaan, maar door de gemeente is vastgesteld. En waarbij gebruik wordt gemaakt van alle (nieuwe) regels van de Omgevingswet.

Het nieuwe deel van het omgevingsplan

Een (deel van het) omgevingsplan dat is gewijzigd met toepassing van alle regels van de Omgevingswet noemen we: het nieuwe deel van het omgevingsplan. Dit deel van het omgevingsplan ziet er anders uit dan het tijdelijke deel dat op 1 januari 2024 is ontstaan.

Activiteiten die op grond van het omgevingsplan zijn verboden, kunnen - behalve door het wijzigen van het omgevingsplan - ook worden toegestaan door het verlenen van een vergunning om af te wijken van het omgevingsplan. Dit werd hiervoor al genoemd.

Wilt u als koper weten welke bouwactiviteiten en andere activiteiten in de fysieke leefomgeving zijn toegestaan? Dan moet u dus zowel het tijdelijke deel van het omgevingsplan als het nieuwe deel van het omgevingsplan als verleende vergunningen in afwijking van het omgevingsplan raadplegen. Op alle drie zal hierna dieper worden ingegaan.

Wat staat er in het tijdelijke deel van het omgevingsplan?

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan is op 1 januari 2024 in de eerste plaats gevormd door de bestaande planologische regels die zijn vastgesteld op grond van de eerdere wetgeving die op die datum is ingetrokken. Dit zijn voor een belangrijk deel plannen op grond van de vroegere Wet ruimtelijke ordening (Wro): bestemmingsplannen, exploitatieplannen, inpassingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen, beheersverordeningen en voorbereidingsbesluiten. Verder staan bepaalde regels uit de erfgoedverordening en de verordening over hemelwater en grondwater ook in het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

Bouwen aan de woning

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan kent voor een belangrijk deel nog de vormgeving en terminologie van de plannen en andere besluiten die op grond van de Wro zijn vastgesteld. Zo zijn voor bouwwerken de bouwvoorschriften (zoals bouwvlakken en de bouwhoogte) en de gebruiksvoorschriften (zoals het gebruik als woning) in het tijdelijke deel van het omgevingsplan opgenomen.

In de omgeving

In het tijdelijke deel van het omgevingsplan staan ook regels over de emissies van geluid, geur en trillingen door bedrijfsmatige milieubelastende activiteiten. En regels over horeca-, recreatie- en detailhandelsactiviteiten. Ook staat in het tijdelijke deel van het omgevingsplan in welke gevallen een omgevingsvergunning nodig is voor bijvoorbeeld een uitbouw. Deze regels zijn in het tijdelijke deel van het omgevingsplan voor alle gemeenten gelijk. Voor inwerkingtreding waren deze onderwerpen in regelgeving van het Rijk geregeld.

Vergunning voor bouwactiviteiten

Onder de Omgevingswet bestaat een vergunning voor bouwactiviteiten uit twee delen:

- er is een vergunning waarbij de bouwactiviteit aan het omgevingsplan wordt getoetst;
- er is een vergunning waarbij de bouwactiviteit wordt getoetst aan de technische regels die gelden voor het bouwen.

Of de eerste soort vergunning nodig is, staat in het omgevingsplan. Of een bouwtechnische vergunning voor de bouwactiviteit nodig is, is geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan kan niet meer worden gewijzigd, en is dus bevroren. De bestaande planologische regels zoals die in het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn opgenomen, wijzigen alleen nog als een lopende procedure waarbij die regels nog worden gewijzigd klaar is. Ook als gevolg van een rechterlijke uitspraak kan het tijdelijke deel van het omgevingsplan nog wijzigen. Zulke wijzigingen zullen vooral de eerste jaren na inwerkingtreding van de Omgevingswet nog voorkomen. Zo worden ontwerpbestemmingsplannen die uiterlijk in december 2023 zijn ingediend, nog volgens het oude recht afgehandeld. Voordat zo'n bestemmingsplan door de gemeenteraad is beoordeeld en de rechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) een (eind)uitspraak heeft gedaan naar aanleiding van daartegen ingestelde beroepen, kunnen na 1 januari 2024 nog wel enkele jaren verstrijken.

Informatie aanvullend op het tijdelijke deel van het omgevingsplan

Sommige regels die voor (bouw)activiteiten van belang zijn, zijn sinds 1 januari 2024 blijven bestaan naast het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Een voorbeeld hiervan is de doelgroepenverordening. Niet alle gemeenten hebben zo'n verordening. In de doelgroepenverordening kunnen voor woningbouwcategorieën die in het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn aangewezen - denk hierbij aan een sociale huurwoning, een huurwoning voor middenhuur of een sociale koopwoning - huurprijs- en kooprijsgrenzen worden genoemd. Verder gelden er instandhoudingstermijnen waarbinnen alleen mensen uit een bepaalde doelgroep (met een bepaald maximum inkomen) in de

genoemde huurwoningen mogen wonen. Het is voor mogelijke kopers van woningen aan te raden om de doelgroepenverordening te raadplegen. Zo komt u er - in combinatie met het tijdelijke deel van het omgevingsplan - achter of de woning die u op het oog heeft is aangewezen als een woning in een bepaalde categorie.

Ook andere informatie over wat er wel en niet mag aan activiteiten, zowel op het perceel waarop een woning staat als in de omgeving, staat niet in het tijdelijke deel van het omgevingsplan, maar vindt u op een andere plek. Daarbij is in het bijzonder de registratie van verschillende zogenaamde publiekrechtelijke beperkingen in de Basisregistratie Kadaster (BRK) van belang. Meer informatie vindt u in deze brochure.

Wat staat er in het nieuwe deel van het omgevingsplan?

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan moet door de gemeente worden omgezet in het nieuwe deel. Het omgevingsplan bevat voor het gehele grondgebied van de gemeente veel verschillende soorten regels. Daarom zal het omzetten van die regels niet door middel van één gemeentelijk besluit gebeuren, maar geleidelijk en met verschillende besluiten die elkaar opvolgen.

Het omzetten van het tijdelijke naar het nieuwe deel kan op twee manieren gebeuren.

De eerste manier: de gemeente bepaalt per deelgebied

De eerste manier is het voor een bepaald, vastomlijnd gebied, verplaatsen van regels van het tijdelijke naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Het belangrijkste is dat in het nieuwe deel van het omgevingsplan door de gemeente wordt bepaald welke activiteiten waar en onder welke voorwaarden zijn toegestaan. Daarin heeft de gemeente niet in alle gevallen helemaal de vrije hand. Zo is zowel op rijksniveau als door de provincie met instructieregels aangegeven welke regels de gemeente moet aanhouden bij het mogelijk maken van activiteiten. Zulke regels bepalen bijvoorbeeld hoeveel geluidsbelasting een gemeente maximaal binnenin een woning mag toestaan.

Een gebied waarvoor de gemeente een wijziging van het omgevingsplan heeft vastgesteld, valt vanaf het moment dat deze wijziging in werking treedt onder de werking van het nieuwe deel van het omgevingsplan. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan is voor dat gebied vanaf dat moment dan 'leeg'. Het is de verwachting dat in de komende jaren op deze manier steeds delen van het tijdelijke deel van het omgevingsplan zullen verhuizen naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Wanneer dit voor alle gebieden is gebeurd, staan in het tijdelijke deel geen regels meer en kan dit deel vervallen.

De tweede manier: de gemeente regelt het per onderwerp voor het gehele grondgebied

In de tweede plaats kan een gemeente er ook voor kiezen om bepaalde onderwerpen in één keer voor de hele gemeente te regelen in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Dit kan een handige aanpak zijn voor regels die voor 1 januari 2024 waren opgenomen in lokale verordeningen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan regels over het kappen van bomen uit de bomenverordening, die ook na 1 januari 2024 als afzonderlijke gemeentelijke verordening is blijven voortbestaan.

Heeft de gemeente regels voor één of meer onderwerpen overgezet? En gaat het om een locatie waarvoor de overige regels nog in het tijdelijk deel van het omgevingsplan staan? Als mogelijke koper van een woning moet u dan zowel het nieuwe als het tijdelijke deel van het omgevingsplan raadplegen. Zo krijgt u een compleet beeld van wat vanuit het omgevingsplan aan bouwactiviteiten en andere activiteiten in de fysieke leefomgeving is toegestaan.

Gemeenten zijn verplicht om uiterlijk op 1 januari 2032 de hele inhoud van het tijdelijke deel te hebben omgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Onderdelen van het nieuwe deel van het omgevingsplan

Het belangrijkste onderdeel van het nieuwe deel van het omgevingsplan is een verzameling algemene regels. De algemene regels bepalen waar wat mag en aan welke voorwaarden de activiteiten moeten voldoen. Algemene regels in het omgevingsplan kunnen het karakter hebben

van zowel verbods- als gebodsbepalingen. Verreweg de meeste regels hebben het karakter van een verbodsbepaling. Voor sommige activiteiten is aangegeven dat het verboden is deze (op bepaalde locaties) te verrichten, tenzij een omgevingsvergunning voor die activiteit wordt verkregen. Zo'n activiteit wordt een omgevingsplanactiviteit genoemd.

Naast regels voor activiteiten kunnen gemeenten in het nieuwe deel van het omgevingsplan ook omgevingswaarden vaststellen. Omgevingswaarden nemen in het nieuwe deel van het omgevingsplan onder meer de plaats in van de bouwvoorschriften die aanwezig zijn in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Er kunnen in het nieuwe deel van het omgevingsplan bijvoorbeeld omgevingswaarden worden vastgesteld voor de maximale bouwhoogte van woningen en voor bouwvlakken waarbinnen woningen mogen worden gebouwd of uitgebreid.

Bent u een mogelijke koper van een nieuwbouwwoning? In het nieuwe deel van het omgevingsplan kan ook worden bepaald dat sommige woningen in een speciale categorie vallen: sociale huurwoningen, woningen voor middenhuur of sociale koopwoningen. In het omgevingsplan staat dan hoe lang een woning tot de aangewezen categorie moet blijven behoren en wat dit betekent voor de maximale huur- of koopprijs en voor welke doelgroepen (met een bepaald maximum inkomen) de woningen zijn bestemd. Zoals aangegeven bij het tijdelijke deel van het omgevingsplan waren zulke bepalingen vóór 1 januari 2024 voor een belangrijk deel opgenomen in de doelgroepenverordening. Deze zelfstandige verordening blijft van kracht zolang de regels nog niet zijn overgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Raadpleeg zelf het omgevingsplan in een paar stappen

Bekijk het omgevingsplan via de website www.omgevingswet.overheid.nl. De informatie op deze website is openbaar en gratis te raadplegen.

Wilt u als mogelijke koper meer informatie over de toelaatbaarheid van activiteiten, zowel op het perceel waarop de woning staat als in de omgeving van het perceel?

Kies op deze site voor het onderdeel 'Regels op de kaart'.

Via dit onderdeel kan iedereen regels en informatie over de leefomgeving bekijken in het Omgevingsloket. U vindt onder 'Regels op de kaart' ook een instructievideo voor dit deel van de website.

Regels op de kaart toont zowel de omgevingsdocumenten die gemaakt zijn in het kader van de Omgevingswet (bijvoorbeeld het nieuwe deel van het omgevingsplan) als de ruimtelijke plannen waarvoor voor 1 januari 2024 de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gold, zoals een bestemmingsplan.

Als koper van een woning kunt u zowel zoeken via de knop 'Bekijk documenten op uw locatie' als via de knop 'Bekijk zoeken op onderwerp'. Beide opties worden hierna uitgelegd.

Bekijk documenten op uw locatie

Wilt u de regels en informatie bekijken die voor u als koper interessant zijn? Kies een locatie of klik op de kaart. U krijgt verschillende opties om uit te kiezen:

Zoeken op locatie of document

Als u op de locatie kiest of op de kaart klikt, vindt u documenten die gelden op de door u gekozen locatie. U kunt ook een bepaald omgevingsdocument vinden door bijvoorbeeld te zoeken op de titel of het identificatienummer van een document. Het identificatienummer van een document is een uniek nummer dat ieder ruimtelijk plan of omgevingsdocument heeft.

Plekinfo

Na het kiezen van een document kunt u onder 'Plekinfo' de informatie bekijken over een bepaald object of vlak op de kaart. U kunt klikken op de informatie onder Plekinfo en u kunt dan de regels bekijken die daarover gaan. In bestemmingsplannen vindt u hier bijvoorbeeld ook de maximale bouwhoogte of de grootte van het bouwvlak.

Inhoud en Regels

Hier kunt u alle regels bekijken. Wilt u alleen de regels raadplegen die gelden op de gekozen locatie? Kies dan voor 'Toon alles op gekozen locatie'. Door een klik op de kaart kunt u ook een andere locatie (in de omgeving) kiezen en de regels bekijken die daar van toepassing zijn.

Kaartdetails

Op de kaart kiest u via 'Kaartdetails' verschillende informatielagen en achtergrondlagen. Bijvoorbeeld de kadastrale kaart, gemeentegrenzen of een luchtfoto.

Bekijk zoeken op onderwerp

Via deze knop kunt u zoeken op een onderwerp: zoals een activiteit, thema of gebiedsaanwijzing. Bekijk de regels, zonder dat u de documenten zelf hoeft te openen. U heeft hierbij de volgende mogelijkheden:

Documenten met regels

Hier vindt u als koper alle omgevingsdocumenten met regels die gelden voor de gekozen locatie. U kunt deze documenten bekijken door op de knop 'Bekijk documenten' te klikken. De documenten zijn gesorteerd op overheidsorganisatie: gemeente, waterschap, provincie en Rijk. Daarnaast kunt u via het filter onder 'Alle opties' het zoekresultaat verfijnen. Kiest u voor 'beleid', dan vindt u alle beleidsdocumenten op de gekozen locatie, bijvoorbeeld de omgevingsvisie.

Activiteiten

U kunt ook zoeken naar een juridische activiteit. Op deze manier vindt u alleen die regels die gaan over de specifiek gekozen juridische activiteit. Zo kunt u bijvoorbeeld kiezen voor de flora- en fauna-activiteit om te bekijken waar en in welk omgevingsdocument de juridische regels over deze activiteit zijn opgenomen.

Gebieden met regels

Informatie onder 'Gebieden met regels' komt uit omgevingsdocumenten die zijn gemaakt in het kader van de Omgevingswet. Het kan bijvoorbeeld gaan om een beperkingengebied, functie of bouwvlak. Als koper vindt u hier ook informatie uit bestemmingsplannen zoals bouwhoogte. Klik vervolgens op de kaart om deze informatie te bekijken.

Thema's

Kies hier uit thema's die gaan over een bepaald aspect van de fysieke leefomgeving. Kiest u bijvoorbeeld voor het thema bodem? Dan vindt u de omgevingsdocumenten met regels over het onderwerp bodem.

Afwijken van het omgevingsplan

Onder de Omgevingswet zijn er twee mogelijkheden om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken die in strijd zijn met een geldend omgevingsplan.

- Ten eerste kunnen in het nieuwe deel van het omgevingsplan regels worden vastgesteld die de gewenste ontwikkeling mogelijk maken.
- Er is ook nog een tweede mogelijkheid om nieuwe ontwikkelingen, waaronder bouwinitiatieven, mogelijk te maken die in strijd zijn met het omgevingsplan. Dit kan door voor de gewenste (bouw) activiteit een omgevingsvergunning te verlenen die afwijkt van het omgevingsplan. Dat kan een afwijking zijn van het tijdelijke deel, maar ook van het nieuwe deel van het omgevingsplan. Zo'n omgevingsvergunning heet onder de Omgevingswet een omgevingsvergunning voor een

buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het wordt vaak afgekort naar een omgevingsvergunning voor een BOPA. Een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt verleend als het resultaat van die vergunningverlening een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' oplevert. De gemeente beoordeelt dit. Een andere randvoorwaarde waaraan een BOPA moet voldoen is dat deze in overeenstemming is met de instructieregels en instructies van Rijk en provincie die van toepassing zijn op het omgevingsplan.

Het raadplegen van afwijkingen van het omgevingsplan

Zoals de naam al duidelijk maakt, wordt met een vergunning voor een BOPA een activiteit mogelijk gemaakt buiten het omgevingsplan om. Een vergunning voor een BOPA moet door de gemeente wel worden verwerkt in het omgevingsplan. Dat moet de gemeente doen binnen 5 jaar. Maar deze verplichting wordt pas van kracht op het moment dat de gemeente alle onderdelen van het tijdelijke deel van het omgevingsplan heeft omgezet naar het nieuwe deel van het omgevingsplan.

Zolang een vergunning voor een BOPA niet is verwerkt in het omgevingsplan, is deze op www.omgevingswet.overheid.nl via 'Regels op de kaart' zichtbaar gemaakt door een aanduiding op de kaart. Wilt u weten wat er in de vergunning voor de BOPA staat? Zoek de vergunning op via de website van de gemeente.

Het omgevingsplan en de Basisregistratie Kadaster (BRK)

Algemeen

Voor kopers van woningen is het belangrijk om te weten dat niet alle (publiekrechtelijke) beperkingen die voor hen van belang zijn in het omgevingsplan zijn opgenomen. Er zijn ook publiekrechtelijke beperkingen die geregistreerd zijn of worden in de Basisregistratie Kadaster (BRK). Het gaat hier om bijzondere beperkingen die in de vorm van een individuele beschikking aan een woningeigenaar worden opgelegd. In de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (Wkpb) en het daaruit voortvloeiende Aanwijzingsbesluit Wkpb is aangegeven over welke beperkingen dit gaat. Als u bij het Kadaster de eigendomsinformatie van een woning opvraagt, zullen deze beperkingen daarop aangegeven zijn. Een voorbeeld hiervan zijn de rijksmonumenten. Die vindt u op deze manier via de BRK. Aan het raadplegen van de BRK via de website van het Kadaster zijn kosten verbonden.

Deze publiekrechtelijke beperkingen in de BRK zijn dus voor u als koper van belang naast de publiekrechtelijke beperkingen die als algemene (niet-bijzondere) beperkingen opgenomen zijn of worden, in het tijdelijke of nieuwe deel van het omgevingsplan. Het omgevingsplan kunt u vinden via het Omgevingsloket.

Een bijzondere categorie zijn publiekrechtelijke beperkingen die in de BRK opgenomen blijven totdat zij in het nieuwe deel van het omgevingsplan als algemene beperking opgenomen zijn. Bij deze categorie gaat het om de gemeentelijke monumenten. Deze zijn dus niet in het tijdelijke deel opgenomen, maar worden wel in het nieuwe deel van het omgevingsplan opgenomen. Gemeenten hebben tot 1 januari 2032 de tijd om deze publiekrechtelijke beperkingen in het nieuwe deel van het omgevingsplan op te nemen en uit de BRK te verwijderen.

Overgangsrecht¹

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is voor bestaande in de BRK geregistreerde besluiten waarbij (bijzondere) publiekrechtelijke beperkingen zijn opgelegd verschillend overgangsrecht van toepassing. Het overgangsrecht voor de categorie van bijzondere publiekrechtelijke beperkingen voor gemeentelijke monumenten is al genoemd. In aanvulling daarop gelden er - in het algemeen - voor de al onder het oude recht in de BRK geregistreerde besluiten met (bijzondere) publiekrechtelijke beperkingen de volgende overgangsrechtelijke situaties:

¹ Meer informatie over het overgangsrecht kunt u vinden op www.iplo.nl/regelgeving/wkpb-omgevingswet/

- Besluiten die door het overgangsrecht worden gelijkgesteld met een vergelijkbaar besluit op grond van de Omgevingswet. Dit is voor kopers kenbaar doordat deze gelijkstelling in de BRK bij deze publiekrechtelijke beperkingen is vermeld. Dit is bijvoorbeeld bij voorkeursrechten het geval.
- Besluiten die door het overgangsrecht geheel worden afgewikkeld onder het oude recht. De vermelding in de BRK blijft dan ongewijzigd totdat de afwikkeling heeft plaatsgevonden en de publiekrechtelijke beperking wordt verwijderd uit de BRK. Dit is bijvoorbeeld bij diverse bodembesluiten het geval.
- Besluiten waarvoor geen overgangsrecht geldt: deze besluiten zijn direct vervallen bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze publiekrechtelijke beperkingen moeten zo snel als mogelijk is na 1 januari 2024 uit de BRK worden verwijderd. Dit gaat bijvoorbeeld over de aanwijzing van provinciale monumenten en sommige bodembesluiten.

De onderzoeksplicht van de koper en de mededelingsplicht van de verkoper in het algemeen

Om ervoor te zorgen dat u als mogelijke koper van een woning beschikt over alle informatie over de woning en over de leefomgeving die voor u als koper van belang is om te weten, kent de wet verplichtingen voor zowel de verkoper als de koper.

Gedeelde verantwoordelijkheid

De verkoper heeft een mededelingsplicht, ook wel genoemd de informatieplicht. Deze verplichting houdt in dat de verkoper aan de koper alle belangrijke informatie over de woning en over het perceel waarop de woning staat met de koper moet delen. Dit is het geval als de verkoper weet of kan weten dat deze informatie belangrijk is voor de koper.

Tegenover de mededelingsplicht van de verkoper, staat de onderzoeksplicht van de koper. Van u als koper wordt verwacht dat u informatie die voor u beschikbaar is opvraagt en onderzoekt. Ook zonder dat de verkoper die informatie geeft.

Verhouding mededelingsplicht en onderzoeksplicht

Een belangrijke vraag is: 'Hoe verhouden de mededelingsplicht van de verkoper en de onderzoeksplicht van de koper zich tot elkaar?' Met deze vraag heeft u in de praktijk te maken wanneer een woning gebreken heeft. Het gaat dan om gebreken waarvan het de vraag is of u als koper deze gebreken bij bezichtiging kon ontdekken en daarbij kon begrijpen wat dat voor u als koper betekent. Om antwoord te krijgen op die vraag wordt het aangeraden - zowel voor de verkoper als de koper - om juridisch advies te vragen.

In deze brochure gaat het om de vraag wat op grond van het omgevingsrecht op het perceel waarop de woning staat en in de (directe) omgeving van het perceel aan bouwactiviteiten en gebruiksactiviteiten is toegestaan. De informatie die nodig is om deze vraag te beantwoorden, is voor een belangrijk deel te vinden in regels en plannen die openbaar en digitaal kosteloos toegankelijk zijn. Het opvragen van deze informatie valt onder de onderzoeksplicht van de koper en niet onder de mededelingsplicht van de verkoper. Informatie over publiekrechtelijke beperkingen die zijn geregistreerd in de BRK, valt wel onder de mededelingsplicht van de verkoper. Als de verkoper alle beperkingen die hij heeft gevonden in de BRK in de koopovereenkomst vermeldt, heeft hij voor deze vraag aan zijn mededelingsplicht voldaan. De verkoper mag geen onjuiste informatie aan de koper geven.

Tot slot

Deze brochure is bedoeld om u wegwijs te maken. Maar het raadplegen en begrijpen van de betekenis van de informatie die u op www.omgevingswet.overheid.nl vindt, zal voor u als koper niet altijd even gemakkelijk zijn. Bent u geïnteresseerd in het kopen van een woning en vindt u onvoldoende de weg in deze brochure? Vraag dan een aankoopmakelaar om hulp. U kunt bij vragen over de regels ook terecht bij de gemeente en - voor vragen over provinciale regels - bij de provincie.

Meer uitleg over het omgevingsplan is ook te vinden op de website van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). U vindt deze informatie via www.vng.nl/artikelen/uitleg-omgevingsplan.

