

DE OMGEVINGSWET GAAT ONS HELPEN, MAAR WE ZULLEN MOETEN LEREN

Voor advocaat **Pelin Oztürk** van **Lexence** was 2023 buitengewoon. Stikstof-kwesties en vooral de naderende Omgevingswet domineerden haar werkzaamheden. Ze waarschuwt: 'Op 1 januari wordt het niet ineens makkelijker voor de vastgoedsector.'

'De theorie en de praktijk moeten nog bij elkaar komen', trapt de advocaat af. In een pittig gesprek dat volgt tempert ze de hoop die sommige vastgoedondernemers hebben gevestigd op de nieuwe Omgevingswet die per 1 januari 2024 ingaat. 'Het zal geen oplossing bieden voor diegene die op een doorbraak in een vastgelopen project zit te wachten, dat is *wishful thinking*', zegt ze. 'Sterker nog, ik denk dat voor veel projectontwikkelaars in 2024 de focus zal komen te liggen op het leren werken met deze nieuwe wet. Er komt een serieuze verandering van wetgeving op de markt af, met op onderdelen verschillende interpretatiemogelijkheden. En dan heb ik het enkel nog maar over wetgeving.'

Ze vervolgt: 'Het is nu ook de tijdsgeest waarin we leven die het, naast de marktomstandigheden, nog complexer maakt. De vastgoedsector is ontegenzeggelijk gejuridiseerd. Dat kan niemand ontkennen; je hoeft online maar te Googlen en je ziet artikelen waarin de ene partij over de andere

buitelt met als resultaat vaak een patstelling. Iedereen mag iets vinden en al die meningen leiden vaak tot onnodig lange procedures. Een van de grote problemen daarbij is dat er al een fikse capaciteitsprobleem is bij veel gemeentelijke overheden die vergunningen en bezwaren moeten beoordelen. Dat zorgt nog weleens voor de nodige vertragingen in zowel vergunningverlening als het onherroepelijk worden daarvan.'

Met stikstofproblematiek bij vastgoedontwikkelingen en de aanstaande invoering van de Omgevingswet is Pelin Oztürk wel wat gewend. Ogenscheinlijk opereert de jonge advocaat non-stop in de hoogste versnelling. Er komt een continue stroom werk in haar richting. Zeker dit jaar, waarin vastgoedprofessionals dagelijks vragen op haar afvuurden. 'De meesten zijn bezorgd voor het grote onbekende. En dat snap ik wel. Het is nu een papieren waarheid, de Omgevingswet, en die moet de tijd krijgen om straks rustig te landen.'



‘DE VASTGOEDSECTOR IS ONTEGENZEGGELIJK GEJURIDISEERD’

Hoe anders was de wereld van de advocaat een tijd geleden. Toen de Omgevingswet voor de sector ver-van-het-bed leek en Pelin Oztürk het onderwerp op de agenda probeerde te krijgen. ‘Tijdens presentaties zag ik vastgoedprofessionals met gapende gezichten in de zaal. Zoiets van: ‘We will cross that bridge when we get there’. Nu zie je mannen en vrouwen rechtop zitten en aantekeningen maken als ik een presentatie geef. Dat vertelt mij hoe het leeft.’

En dat was (en is) te merken. ‘In Q2 werd het druk met vragen over de invoering van de Omgevingswet en de gevolgen voor de bestaande projecten. Sindsdien is het niet meer opgehouden voor ons. Samen met cliënten bereiden wij ons voor op iets substantieels. En ik kan zeggen: Lexence staat in 2024 klaar om te *dealen* met de nieuwe Omgevingswet en daarin het beste advies te geven.’

OMGEVINGSWET

Ze schetst de geschiedenis van de Omgevingswet. ‘Het is de grootste verandering sinds 1848 en we praten hier al vanaf circa 2014 over. De Omgevingswet zou oorspronkelijk in 2018 in werking treden. Maar die datum werd een aantal keer uitgesteld. Er zaten teveel haken en ogen aan de invoering en dan met name in het digitale stelstel (Digitaal Stelsel Omgevingswet), dat het enige informatiepunt moet zijn voor de burger en daarbij informatie moet geven over wat wél of niet kan.’

Ze weet het exact. In september 2018 kwam ze zelf bij Lexence werken. Als Rotterdamse voelt ze zich thuis bij het toonaangevende Nederlands advocatenkantoor met een internationaal Zuidas-profiel. Bestuursrecht, met een focus op omgevingsrecht, is haar domein. ‘Ik ben een beetje

een Hoe zeg je dat netjes? Een vakidoot. Als ik op mijn fiets door de stad rijd moet ik goed op het verkeer letten; het liefste kijk ik naar alle gerealiseerde ontwikkelingen of projecten die op stapel staan. Dan fantaseer ik over mogelijkheden en oplossingen in de steden. Ik raak er thuis niet over uitgepraat. Van mijn vrienden mag het wel eens een tikkie minder. Ook al werken zij allemaal in dezelfde hoek. Ja die gelijke passie voor vastgoed en stedelijke ontwikkeling, dat moet wel in mijn omgeving. Anders is het niet vol te houden met mij.’ Ze glimlacht breeduit.

Ze richt zich op de belegger, de ontwikkelaar, asset managers en andere professionals in het spectrum ruimtelijke ordening en stedelijke ontwikkeling. Ze spart, geeft advies, graaft naar casuïstiek en jurisprudentie. ‘Er zijn onnoemelijk veel ruimtelijke beslissingen te nemen in ons land. Daar hangen evenveel belangen aan vast. In de advisering in het voortraject, in de juridische route en de keuzes die er daarop gemaakt moeten worden. Omwonenden en milieubewegingen kijken continu over onze schouder mee, op elke hoek van de straat wordt een vereniging opgericht. Een vastgoedprofessional kan dat niet altijd en allemaal overzien. Daar zijn wij voor.’

RECHTSPRAAK

In 2024 komt daar zagezegd die nieuwe, veelbesproken wet, die in de kern een reeks doelen dient: eenvoud en flexibiliteit zijn de voornaamste. ‘We moeten makkelijker kunnen beslissen over de fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. De fysieke leefomgeving gaat niet alleen over bouwen en ontwikkelen. Er komen ook andere aspecten bij kijken, zoals geluid, lucht, water, veiligheid, et cetera. Samen met



‘DE MEESTE VASTGOEDPROFESSIONALS ZIJN BEZORGD VOOR HET GROTE ONBEKENDE. EN DAT SNAP IK WEL’

PELIN OZTÜRK

Advocaat Lexence

VOORAL BEZIG MET:

Omgevingsrecht

HET KANTOORMOMENT VAN DE DAG:

Teamoverleg met koffie in onze nieuwe koffiebar

LEUKSTE COLLEGA:

Mijn hele team

BUITEN DE DEUR NAAR:

Presentaties of overleggen met cliënten

EEN DEAL MET/OVER:

Overname van vastgoedportefeuilles

DE BELANGRIJKSTE

GEOPOLITIEKE ONTWIKKELING:

De eerste kamer die heeft ingestemd met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024

UITKIJKEN NAAR:

Een nieuw jaar, vol nieuwe uitdagingen en kansen

ZORGEN VOOR/OVER:

Klimaatverandering

ONMISBAAR:

Nuchterheid en een goede dosis humor

BELANGRIJKSTE PERSOON/ PERSONEN:

Mijn vriend en familie

DURVEN:

Te dromen en doelen te stellen

GOEDE VOORNEMENS:

Meer tijd vrijmaken voor mijn hobby's

VRIJE TIJD:

Koken (wijn & spijs), stedentrips/ reizen

WELK CIJFER GEEF JE 2023:

9

MOOIESTE MOMENT:

Een winnend vonnis binnenkrijgen en de client blij kunnen zien

BESTE ZAKELIJKE

BIJEENKOMST:

De maandelijkse ontbijtsessies met cliënten

GROOTSTE IRRITATIE:
Luiheid en pessimisme

LEUKSTE SPONTANE ONTMOETING:
Een studiegenoot die ik na jaren als wederpartij tegenkwam in een procedure

AAN WIE GEËRGERD:
Niemand

BESTE ZAKENBOEK:
The Trusted Advisor

HET MEEST GELEERD VAN:
“Door te doen”

WELK CIJFER GEEF JE 2023:
9

TOPSERIE:
Expeditie Robinson en Wie is de Mol?

SPORTIEVE HOOGTEPUNT:
Het behalen van mijn certificaat K2 (klimsport), vanwege de hoogtevrees die ik heb

BESTE BOEK:
Recent Grand Hotel Europa van Ilja Leonard Pfeijffer

BESTE AANKOOP:
Moleskine-agenda

VAKANTIE:
Ligurië in Italië

WELKE FILM MAAKTE INDRUK:
Oppenheimer

LEUKSTE DINER:
Thuis met vrienden

BESTE SONG:
Fiva Forever - Spice Girls

WAT IS JE PLAN VOOR 2024:
Het voortzetten van alle mooie projecten die in 2023 zijn gestart

WAT GA JE ANDERS DOEN DAN IN 2023:
Niets, het jaar 2023 was een bijzonder geslaagd jaar

WAAR ZIE JE HET MEEST TEGENOP:
Nergens, ik hou wel van een uitdaging

WAT GA JE ANDERS DOEN IN 2024:
Genieten van het moment. De term “you only live once” klopt als een bus

WAAR VERHEUG JE JE OP:
Mijn huwelijk, dat staat gepland op juni 2024

WAAR GA JE MEER TIJD AAN BESTEDEN:
Koken, een hobby waar ik in 2023 te weinig tijd aan heb besteed



‘STIKSTOF, EEN ANDER ZORGENKINDJE BIJ VASTGOEDONTWIKKELINGEN’

‘DE JUISTE AFSLAG NEMEN MET ONZE KLANT, IS SOMS HET VERSCHIL TUSSEN EEN EXTRA JAAR VERTRAGING OF NA EEN JAAR WÉL KUNNEN STARTEN’

vastgoedprofessionals bepalen wij welke paden het best bewandeld kunnen worden voor een specifiek project en welke kansen we daarbij zien. Ga je voor een nieuw omgevingsplan of moet er een andere route genomen worden? Bij de keuze voor bepaalde stappen gaat het weleens om interpretatie van bepaalde zaken of onderwerpen. En daar ligt onze expertise en toegevoegde waarde voor de vastgoedsector. De juiste afslag nemen met onze klant, is soms het verschil tussen een extra jaar vertraging of na een jaar wél kunnen starten.’

De komende jaren zullen nog meer in het teken staan van rechtspraak. En kan in de huidige tijd een lange adem vereisen, zegt Pelin Oztürk. ‘Wie de ijdele hoop had dat het per 1 januari 2024 allemaal sneller zal gaan, vrees ik teleur te moeten stellen’. De Omgevingswet biedt gemeenten die hiervan gebruik willen maken de mogelijkheid om straks zelf accenten leggen. De uitvoering van de Omgevingswet zal niet altijd eenduidig zijn. Tegen vastgoedprofessionals zeg ik dan ook: bereid je voor op leermomenten en ervaringen in 2024. Want daar zal de focus komen te liggen.’

Ze verzint een voorbeeld om haar betoog kracht bij te zetten. ‘Neem Zaanstad. Ik kan me voorstellen dat de gemeente daar eigen regels over geuruitstoot en te ontwikkelen gebieden gaat hanteren. Bijvoorbeeld: ja, die cacaofabriek staat daar en dat betekent dat er met een bepaalde wind altijd overlast is voor bebouwde gebieden. Dat willen we nog niet intensiveren, dus gaan we de ontwikkelruimte beperken tot er meer duidelijkheid is wat we wel en niet gaan toestaan in gemeente. Dit is fictief, maar dergelijke discussies over omgevingsplannen in relatie tot de leefbaarheid ga je zeker weten krijgen.’

STIKSTOF

Ze neemt een slok van haar water. ‘Stikstof, een ander zorgenkindje bij vastgoedontwikkelingen’, stelt ze gekscherend. ‘Dat zorgt al een paar jaar voor vertraging en onzekerheid in de sector. Tot 2019 was er het PAS (Programma Aanpak Stikstof) en kon je in gevallen volstaan met een melding en had je geen vergunning nodig. Nu is dat anders. Bij een depositie van stikstof op een Natura 2000-gebied van meer dan 0,00 mol ha/jr is in principe een vergunning noodzakelijk. Bij Lexence hebben we hier veel ervaring opgedaan de afgelopen jaren. Dat heeft ons een schat aan informatie opgeleverd, die we nu inzetten voor onze klanten. We kijken en denken regelmatig mee met vastgoedprofessionals. Vaak is het doel zo snel mogelijk een positief oordeel te krijgen van een bevoegd gezag. Duidelijk en snelheid, daar zijn onze opdrachtgevers, maar in feite ons hele land, bij gebaat.’

In een jaar waar de fysieke omgeving een prominenter rol krijgt, de crisis nog wel even aanhoudt en projecten vertragingen kunnen gaan oplopen, is Pelin Oztürk positief gestemd. ‘Er komt van alle kanten druk en die druk komt hoe dan ook terecht op beslissingstafels. Te beginnen met de verkiezingen en de formatie, met de woningnood en de verduurzaming van het vastgoed als grote dossiers. Ja, we hebben met stikstof te dealen en ja er komt een Omgevingswet aan, maar we zullen hoe dan ook vooruit moeten. Daar heb ik alle vertrouwen in. Onder druk wordt alles vloeibaar he. En wij zullen er met onze kennis waar mogelijk voor zorgen dat projecten een weg gaan vinden. Het belooft een ontzettend spannend jaar te worden. Ik kijk er naar uit!’