

1

Strategie gebiedsontwikkeling Omgevingswet

**Stand van zaken
uitvoeringspraktijk
27 maart 2025**

Annette Zebel-Vaudo
Legal manager Rho adviseurs

Rechter-plaatsvervanger Rechtbank Rotterdam
Docent SSR

2

1

STRIJD MET HET OMGEVINGSPLAN

TE BESPREKEN OPTIES:

1. Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)
2. Wijzigingsbesluit omgevingsplan met TAM-IMRO
3. Wijzigingsbesluit omgevingsplan met STOP-TPOD



3

STRATEGIE



RHO ADVISEURS

4

2

BESLUIT: BOPA OF WIJZIGINGSBESLUIT

BOPA kan niet voor elke locatie en elk project worden gebruikt

Nagenoeg hetzelfde toetsingskader waaronder:

- Toetsing aan evenwichtige toedeling van functies aan locaties
- Instructieregels Besluit kwaliteit leefomgeving
- Instructieregels Provinciale omgevingsverordening

5

BOPA

- Meest gekozen optie op dit moment
- Wat is het?
 - een omgevingsvergunning (zie afdeling 5.1 van de Omgevingswet)
 - voor een omgevingsplanactiviteit (zie bijlage bij artikel 1.1. van de Omgevingswet)
 - die in strijd is met het omgevingsplan (zie bijlage bij artikel 1.1. van de Omgevingswet)

Let op: alleen te gebruiken voor omgevingsplanactiviteiten

6

BOPA

Voorbeelden van omgevingsplanactiviteiten:

- Bouwen (ruimtelijk)
- Gebruiken
- Kappen
- Maken in/uitrit
- Uitoefenen bedrijf (milieubelastende activiteit)

7

BOPA

Let op:

- Natura 2000-activiteit
- Flora- en fauna-activiteit
- Bouwactiviteit (technisch)

Zijn bijvoorbeeld geen omgevingsplanactiviteiten

8

BOPA PROJECT

- Voormalig bedrijfsterrein
- 500 woningen
- Parkeren
- Groen
- Supermarkt verplaatst

9

BOPA PROJECT



10

5

BOPA PROJECT**1. Is de BOPA te gebruiken voor het project?**

- Mate van concreetheid project
- Effecten project op de omgeving
- Effecten omgeving op het project
- Faseren met artikel 12.27a Bkl?

11

BOPA PROJECT**2. Wat meenemen in de onderbouwing voor de BOPA?**

- Welke activiteiten kunnen worden vergund met de BOPA?
- Wanneer is sprake van evenwichtige toedeling van functies aan locaties?
- Wanneer evident onuitvoerbaar?

12

BOPA ONDERBOUWING

Sjabloon onderbouwing bij de buitenplanse omgevingsplanactiviteit

30 december 2024

<https://vng.nl/artikelen/formats-en-voorbeelden-van-bopa-onderbouwing-en-besluiten>

13

BOPA ACTIVITEITEN

Gemeentebblad van [REDACTED]

Datum publicatie
[REDACTED]-2025 09:00

Organisatie
[REDACTED]

Jaargang en nummer
Gemeentebblad 2025, [REDACTED]

Rubriek
omgevingsvergunning

Authentieke versie (PDF)  Informatie  Gerelateerd  Printen  Delen 

BOPA

De gemeente [REDACTED] heeft een omgevingsvergunning afgegeven (verleend) voor:

Opvang locatie voor Oekraïense vluchtelingen

Activiteiten

Bouwactiviteit (technisch)

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

7

14

BOPA ETFAL

Tijdelijke leslokalen Berkelland

Verzoekers hebben er terecht op gewezen dat, **ook als geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling** (in het kader van de laddertoets van artikel 5.129g Bkl), bij de toets of het plan in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties onder meer beoordeeld dient te worden of de mogelijk gemaakte ontwikkeling voorziet in een behoefte. Weliswaar heeft het college deze behoefte in het primaire besluit niet onderbouwd, maar de voorzieningenrechter meent dat het college dit in de beslissing op bezwaar alsnog kan motiveren.

ECLI:NL:RBGEL:2025:1477

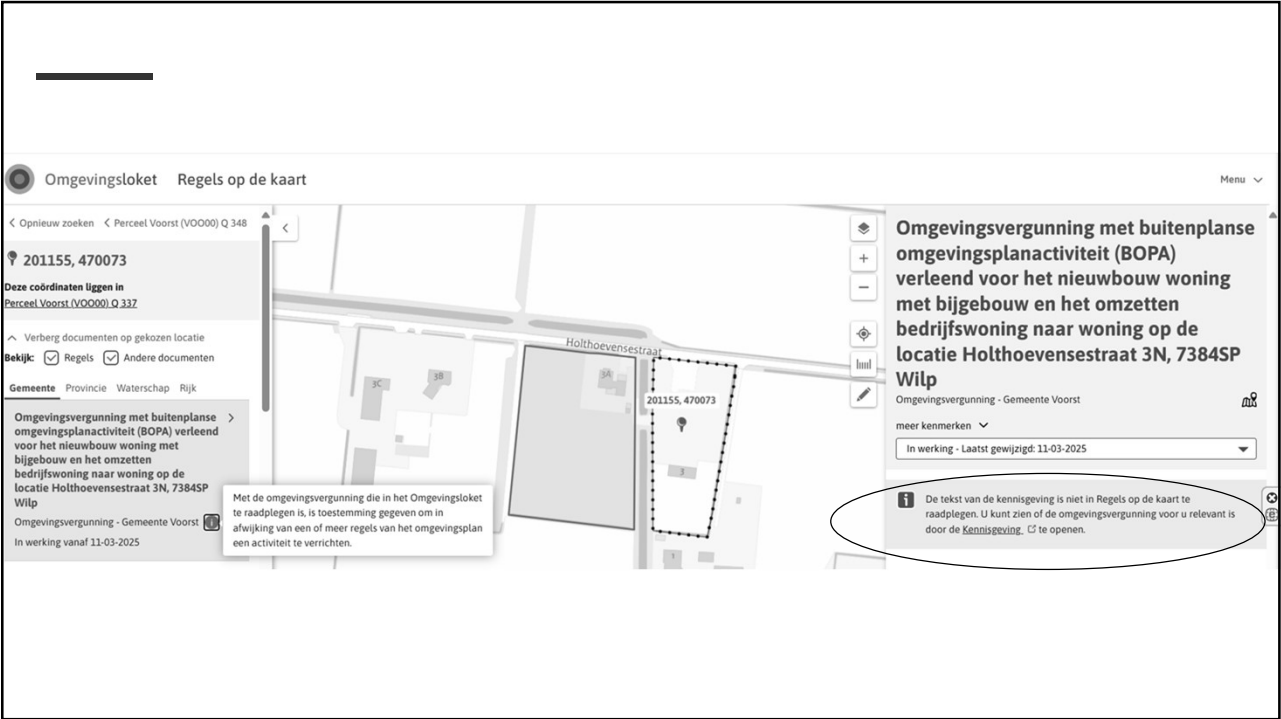
15

BOPA NIET EVIDENT ONUITVOERBAAR?

Vastgesteld moet kunnen worden dat zich geen omstandigheden voordoen op grond waarvan het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet kan worden gerealiseerd:

- **Natura 2000-activiteit** is geen omgevingsplanactiviteit
- Geen onlosmakelijke samenhang
- Wel etfal -> uitvoerbaarheidstoets
- Gevolgen van de aangevraagde activiteiten voor Natura 2000-gebieden
- Quick scan: is het verkrijgen van een vergunning mogelijk?

16



19



20

BOPA VS WIJZIGINGSBESLUIT

BOPA

- Beschikking
- Directe titel of gefaseerd
- Nog vertalen naar omgevingsplan
- Regeling omgevingsplan blijft bestaan

Wijzigingsbesluit

- Algemeen verbindende voorschriften
- Mogelijk nog een toestemming
- Relatie project en omgeving regelen
- Let op bij grens gebiedsgerichte wijziging
- Ingeval van TAM-IMRO ombouw naar STOP-TPOD

21

BOPA: nieuw instrument Omgevingswet niet zaligmakend

5 december 2024 DOOR PIETER VAN DEN BRAND



De vergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit, kortweg BOPA, is populair onder gemeenten. Toch is het nieuwe instrument onder de Omgevingswet beslist niet zaligmakend. Regeringscommissaris Omgevingswet Kars de Graaf legt uit waarom.

Bron: gemeente.nu

11

22

Omgevingswet-standaard nog maar weinig populair

30 januari 2025 DOOR PIETER VAN DEN BRAND

Lees voor



Gemeenten ontwijken massaal de STOP-TPOD-standaard achter de Omgevingswet om omgevingsplannen en -besluiten te publiceren. De softwarestandaard is te complex en foutgevoelig.

Bron: gemeente.nu

23

WIJZIGINGSBESLUIT OMGEVINGSPLAN: TAM-IMRO

- TAM-IMRO: de meest gekozen techniek op dit moment
- Wat is het?
 - Techniek van het **bestemmingsplan** voor het wijzigen van het **omgevingsplan**
 - Wordt juridisch onderdeel van het nieuwe deel van het omgevingsplan
 - Besluiten staan technisch los van elkaar
 - Kan inhoudelijk worden vormgegeven op verschillende manieren

24

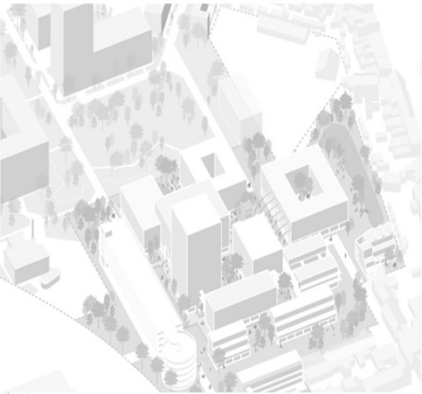
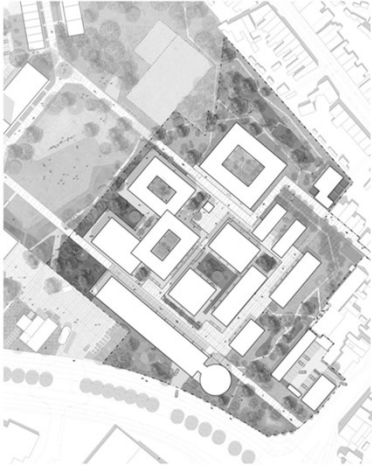
12

WIJZIGINGSBESLUIT OMGEVINGSPLAN TAM-IMRO

Technisch	Juridisch
Documenten staan los van elkaar	Eén geheel
Omgevingsplan in STOP H1 Algemene bepalingen H2 [gereserveerd] H3 [gereserveerd] H4 [gereserveerd] ... H22 Activiteiten H23 Slotbepalingen	Omgevingsplan H1 Algemene bepalingen H2 [gereserveerd] H3 [gereserveerd] H4 [gereserveerd] ... H22 Activiteiten H22a Gebiedsontwikkeling a H22b Gebiedsontwikkeling b H22c Gebiedsontwikkeling c H23 Slotbepalingen
TAM-IMRO omgevingsplan gebiedsontwikkeling a Preamble: Dit is H22a van het omgevingsplan H1-x, met kernvereisten	
TAM-IMRO omgevingsplan gebiedsontwikkeling b Preamble: Dit is H22b van het omgevingsplan H1-x, met kernvereisten	
TAM-IMRO omgevingsplan gebiedsontwikkeling c Preamble: Dit is H22c van het omgevingsplan H1-x, met kernvereisten	

Bron: VNG

TAM-IMRO PROJECT



TAM-IMRO PROJECT

Wat meenemen in wijzigingsbesluit TAM-IMRO?

Toepassingsbereik:

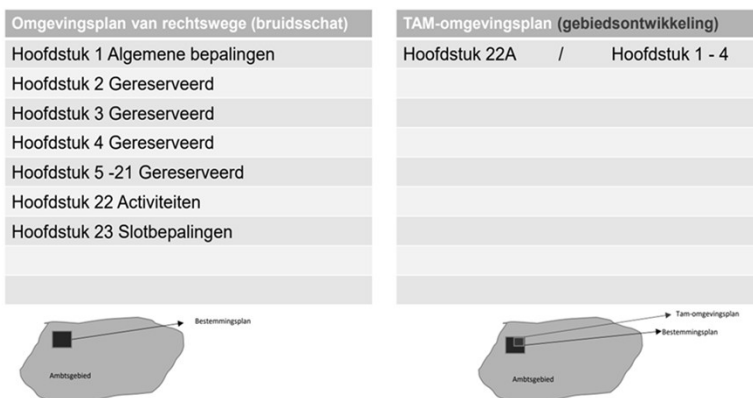
- De locatie waarvoor de nieuwe regels gelden
- Verhouding tot regels omgevingsplan van rechtswege op de locatie (i.p.v intrekken)
- Verhouding tot bruidsschatregels (hoofdstuk 1 en hoofdstuk 22)
- Verhouding tot regels in het nieuwe deel van het omgevingsplan

27

TAM-IMRO PROJECT

Toepassing in de praktijk:

1. Hoe TAM-IMRO te gebruiken voor het project?



28

WIJZIGINGSBESLUIT OMGEVINGSPLAN TAM-IMRO STOPT

Tot wanneer is TAM-IMRO voor het omgevingsplan te gebruiken?

Artikel 11.1 Besluit elektronische publicaties

- **tot 1 januari 2026** kan een bestuursorgaan (...) toepassing geven aan een technische standaard als bedoeld in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze gold onmiddellijk voor 1 januari 2024
- als het ontwerpbesluit vóór 1 januari 2026 met TAM-IMRO ter inzage is gelegd dan is TAM-IMRO te gebruiken tot het besluit onherroepelijk is

En daarna?

31

WIJZIGINGSBESLUIT OMGEVINGSPLAN: STOP-TPOD

- STOP-TPOD: wordt nog niet veel gebruikt
- Wat is het?
 - Techniek gebaseerd op de Omgevingswet
 - Wijzigingsbesluit wordt juridisch onderdeel van het nieuwe deel van het omgevingsplan
 - Ook technisch één geheel
 - Kan inhoudelijk worden vormgegeven op verschillende manieren

32

**WIJZIGINGSBESLUIT
OMGEVINGSPLAN:
STOP-TPOD**

Toepassing in de praktijk:

- 342 gemeenten, 342 verschillende omgevingsplannen
- 342 manieren van opbouw omgevingsplan



Omgevingsplan gemeente Amsterdam ^

Plekinfo

Overzicht

Regels

Toelichting

Bijlagen

Kaarten

ijmeer

×

1/2

▼

blijft de regel voor dat gebied dan buiten toepassing.

Regels met een beperkt werkingsgebied

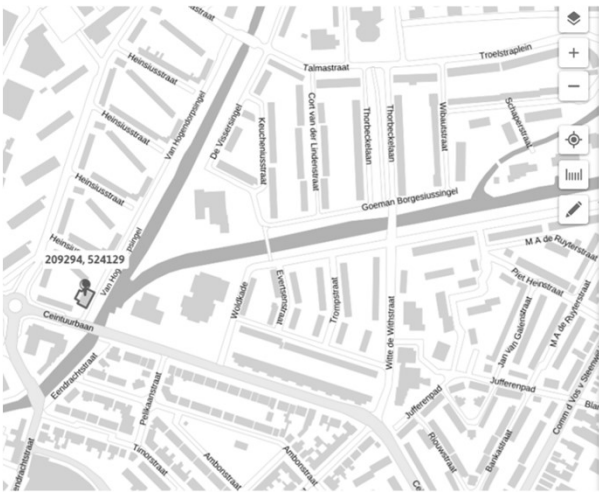
Voor regels met een beperkt werkingsgebied geldt dat het onmogelijk is direct en ineens voor heel Amsterdam het werkingsgebied te bepalen. Maar om de regels met een beperkt werkingsgebied toch in als onderdeel van de basisregeling vast te stellen, moet er een werkingsgebied aan de regel worden gekoppeld. Anders kan een regel niet worden vastgesteld en gepubliceerd.

Bedacht is om de geometrie van deze locaties bij vaststelling van de basisregeling te beperken tot 'één vierkante millimeter' ergens in het **IJmeer**, aan de rand van het gemeentelijk rondgebied:

Door de omvang en de ligging van deze locatie is de kans dat die locatie bij 'zoeken op de kaart' wordt betrokken vrijwel nihil. Maar belangrijker is dat je op een vierkante millimeter niet kunt bouwen,

33

WIJZIGINGSBESLUIT OMGEVINGSPLAN STOP-TPOD



Omgevingsplan gemeente Meppel

Omgevingsplan - Gemeente Meppel

meer kenmerken ▼

In werking - Laatst gewijzigd: 20-08-2024

Plekinfo

Overzicht

Regels

Bijlagen

Kaarten

Toelichting

Zoeken

Bekijk:

Gekozen locatie ▼

Regels uit andere besluiten ⓘ

Vorbereidingsbesluit Geitenhouderij - gemeente Meppel ▼

Vorbeschermingsregels hyperscale datacentra ▼

Hoofdregeling omgevingsplan

> Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

> Hoofdstuk 22 ACTIVITEITEN

> Hoofdstuk 23 SLOTBEPALINGEN

34

WIJZIGINGSBESLUIT OMGEVINGSPLAN STOP-TPOD



Ontwerp

Einde inzage: 01-01-2025 - Omgevingsplan gemeente Me...

Plekinfo Overzicht **Regels** Bijlagen Kaarten

Toelichting Zoeken

Bekijk: Gekozen locatie

Toegevoegd:

> Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Ontwerp

Toegevoegd:

> Hoofdstuk 2 Doelen en omgevingswaarden

Ontwerp

Toegevoegd:

> Hoofdstuk 4 Aanwijzingen in de fysieke leefomgeving

Ontwerp

Toegevoegd:

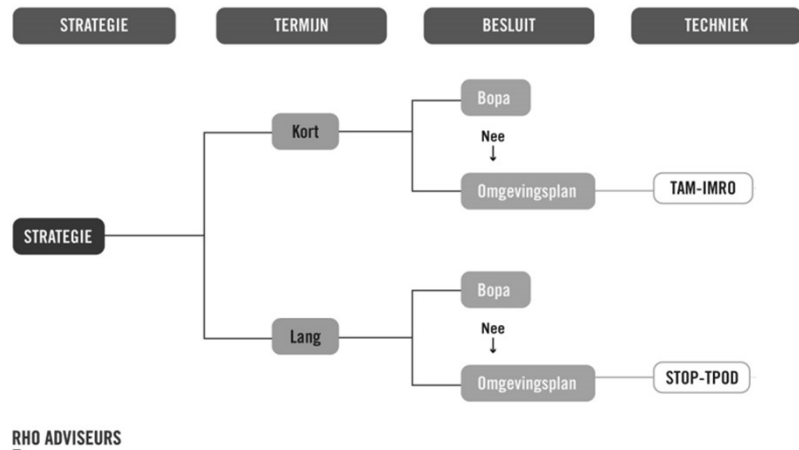
> Hoofdstuk 5 Ontwikkelgebieden

Ontwerp

> Afdeling 5.1 Transformatiegebied Noordpoort

35

STRATEGIE



36

VRAGEN?

Annette Zebel-Vaudo

Legal Manager

T: 010-2018584/06-52555579
E: annette.zebel-vaudo@rho.nl
W: rho.nl

Weena 505 3013 AL Rotterdam (Delftse Poort)
Verdieping 35 en 36 - Hoofdingang - Verd. 36
Postbus 150 3000 AD ROTTERDAM

RHO ADVISEURS

