

STRATEGIE INSTRUMENTKEUZE BIJ (GEBIEDSONTWIKKELINGS)PROJECTEN

Voor (gebiedsontwikkelings)projecten betekent dat vanaf **1 januari 2024** wij gaan werken volgens de Omgevingswet. Bij projecten die in strijd zijn met het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan betekent dat het Omgevingsplan moet worden gewijzigd of met toepassing van een omgevingsvergunning Bopa medewerking aan het project kan worden verleend.

Een aantal zaken die belangrijk zijn voor het voor de gebiedsontwikkeling relevante instrumentarium 'het wijzigen van het Omgevingsplan' is nog niet klaar zijn of werkt nog niet. Het betreft onder andere:

- De zogenoemde plan-plan koppeling (importeren-exporteren) is op dit moment slechts bij één of enkele softwarepakketten beschikbaar. Bij sommige pakketten is dit pas op z'n vroegst in Q2/3 2024 beschikbaar en sommige softwarepakketten zijn alleen beschikbaar voor bevoegde gezagen. Uitwisselen is momenteel maar beperkt mogelijk;
- Veruit de meeste gemeenten hebben nog geen heldere structuur beschikbaar en operationeel voor het gemeentelijk omgevingsplan;
- Er is nog veel onzekerheid m.b.t. het operationaliseren van de structuur, mede in relatie tot de bruidsschat en de strategie voor het annoteren en toepasbaar maken.

Daarom ontkomen wij in ieder geval het komende jaar niet om met "work arrounds" te gaan werken.

Om deze reden adviseren wij de volgende aanpak en/of instrumentkeuze te hanteren.

1. **Regel een (gebiedsontwikkelings)project zo veel als mogelijk met een Bopa¹.** Een Bopa kan voor relatief veel gebiedsontwikkelingen / projecten worden gebruikt, zelfs in meerdere stappen / fasering² (bijv. eerst een planologisch basisbesluit, daarna de ruimtelijke bouwactiviteit (welstand, bodem etc) en technisch bouwactiviteit (of bouwmelding, Wkb).
 - a. **Opgemerkt dat**, tot 1-1-2024 nog met een omgevingsvergunning en ruimtelijke onderbouwing (artikel 2.12 lid 1 onder a.3 Wabo) kan worden gewerkt;
 - b. Met toepassing van artikel 12.27a Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) kunnen ook ruimtelijk kaderstellende Bopa's (planologisch basisbesluit) worden vergund (fasering en flexibiliteit in projecten).
2. **Als een Bopa niet kan, dan moet de gebiedsontwikkeling met een wijziging omgevingsplan.** De praktische uitvoering is afhankelijk van:
 - a. Het door gemeente gebruikte softwarepakket én kan er worden uitgewisseld (plan-plankoppeling);
 - b. De vraag in hoe ver de gemeente is met hun het opzetten van de structuur van het gemeentelijke omgevingsplan;
 - c. Er moet een keuze gemaakt worden of dit wijzigingsplan wordt gepubliceerd op basis van de standaard TAM-IMRO of STOP/TPOD.

¹ Bopa: omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

² Artikel 12.27a Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) maakt 'planologisch basisbesluit' mogelijk.

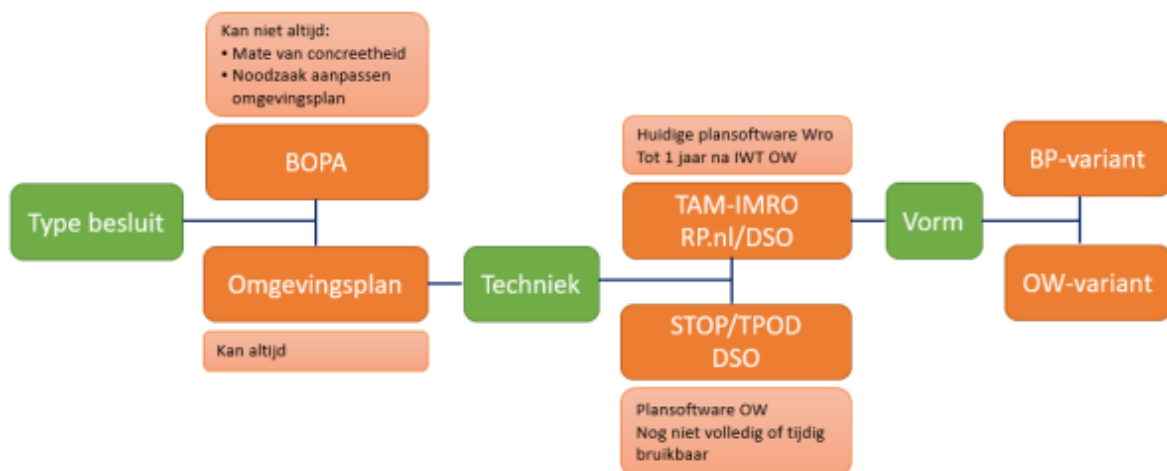
Wijzigen omgevingsplan

Bij het wijzigen van het omgevingsplan kan gedurende een bepaalde periode na inwerkingtreding van de Omgevingswet vervolgens nog de keuze gemaakt worden of deze wordt gepubliceerd op basis van de standaard TAM-IMRO of STOP/TPOD.

TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO omdat bijvoorbeeld de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. TAM-IMRO is beschikbaar gesteld om urgente gebiedsontwikkelingen niet te laten vertragen.

Indien gekozen wordt voor TAM-IMRO is het belangrijk om na te denken over de vorm van het wijzigingsbesluit. Deze kan uiteenlopen in de bandbreedte van een bestemmingsplanvariant naar een Omgevingswet-variant:

- de **bestemmingsplan-variant** komt neer op het omhangen van een regulier bestemmingsplan naar een TAM-IMRO omgevingsplan, met zo min mogelijk ingrepen. Zowel de vorm als de inhoud blijft zo dicht mogelijk bij een regulier bestemmingsplan. Deze variant is heel geschikt voor urgente gebiedsontwikkelingen waarvoor wellicht al een bestemmingsplan in voorbereiding is, maar niet tijdig (vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet) in ontwerp ter inzage kon worden gelegd.
- voor een gemeente die al ver gevorderd is met het voorbereiden op een volwaardig omgevingsplan kan de Omgevingswetconforme variant een goede optie zijn. Bij deze variant wordt direct aansluiting gezocht bij het integrale STOP/TPOD omgevingsplan dat de gemeente in concept aan het voorbereiden is.



Deze praktische oplossingen zijn beschikbaar voor het werken aan (gebiedsontwikkeling)projecten in de komende periode / jaren. Deze oplossingen vergen altijd overleg met de betreffende gemeente. Uitgangspunt is ook altijd dat de gemeente inhoudelijk akkoord is met het project / de wijziging én het procedurevoorstel.