

Opeenvolgende (gefaseerde) Bopa vergunning

“driedubbele knip”

Henry de Roo

De Bopa of hoe de geschiedenis zich herhaalt

De omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) wordt al het lenigste instrument uit de Omgevingswet genoemd. Terecht?

Artikel 19 WRO bood buitenplanse flexibiliteit: de aanvrager kon rechtmatig aan de slag met de afwijking, rechtszekerheid was geborgd via rechtsbescherming tegen het vrijstellingsbesluit met bijbehorende bouwvergunning en de provincie gaf een verklaring van geen bezwaar af. Artikel 19 WRO ondermijnde het wetstelsysteem, omdat gemeenteraden niet voldeden aan de toenmalige verplichting om iedere tien jaar een bestemmingsplan te herzien. Daardoor groeiden de juridische werkelijkheid en echte werkelijkheid uit elkaar en werd de rechtszekerheid van het bestemmingsplan schijn. Hele woonwijken hadden agrarische bestemmingen. Voor iedere nieuwe ontwikkeling, hoe gering ook, was steeds een nieuwe vrijstelling nodig.

Nog veel verwarring bij gemeenten over nieuwe Omgevingswet

De nieuwe regels rond de Omgevingswet zijn nog niet overal duidelijk. Volgens de Nederlandse Vereniging van Gemeenten (VNG) zijn ze niet gebruiksvriendelijk genoeg. De druk op gemeenten is sinds de invoering op 1 januari toegenomen.

Nog veel Omgevingswetvrees bij gemeenten

Gemeenten maken, nu dat nog kan, dankbaar gebruik van old school methodes in hun ruimtelijk beleid.

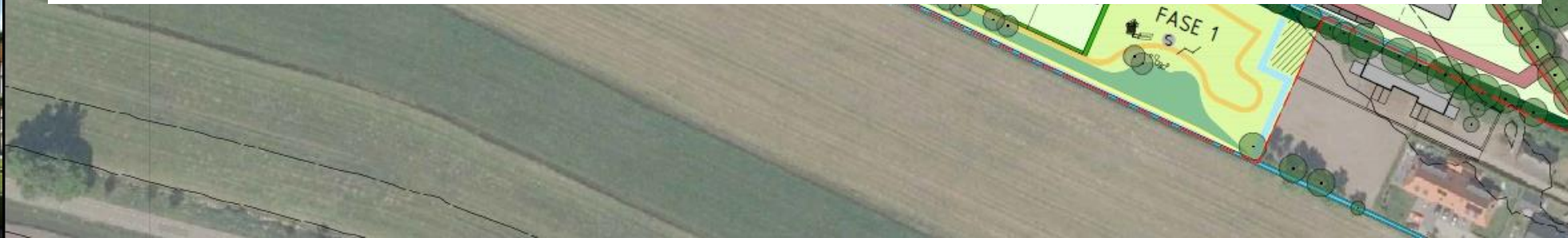
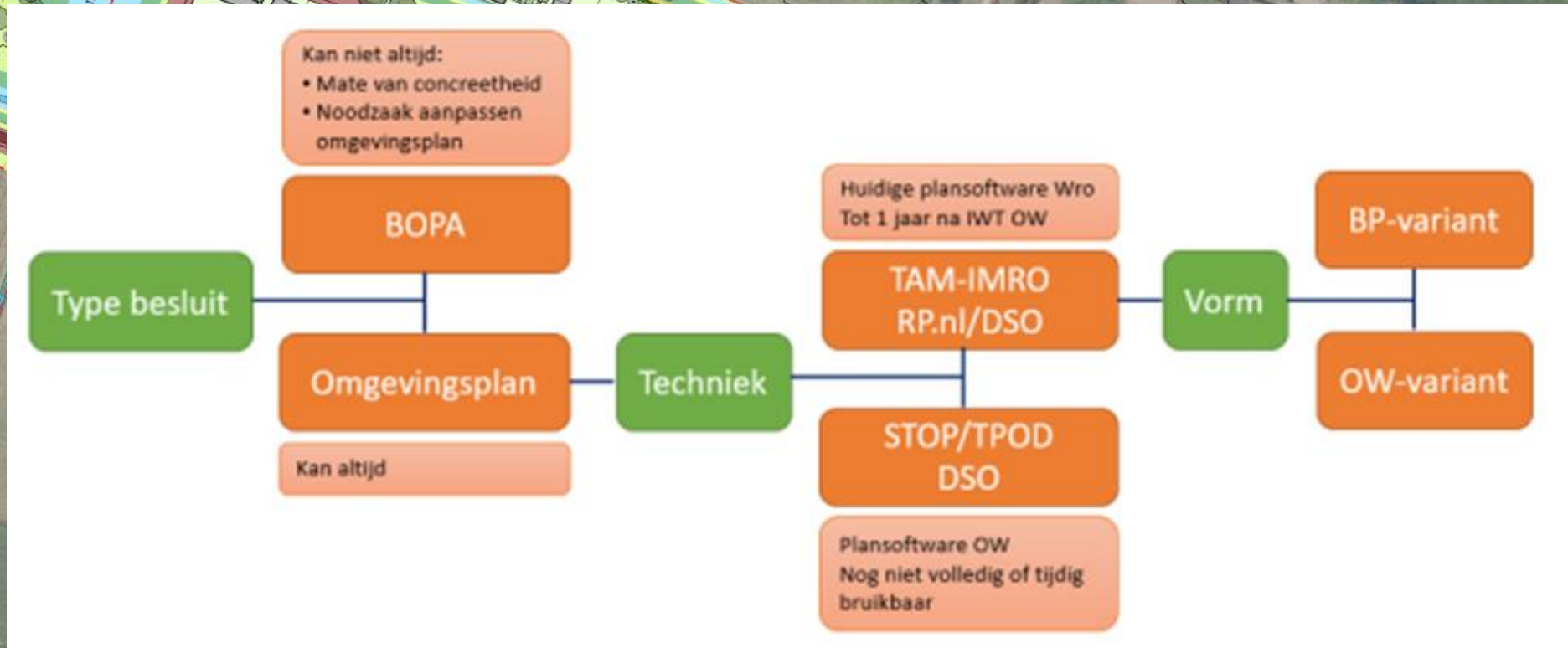
📍 Martin Hendriksma 📅 26 september 2024

De bopa en complexe ontwikkelingen – kan dat?

Een complexe gebiedsontwikkeling is gebaat bij de mogelijkheid van opknippen. Niet alles in één vergunning, maar geleidelijk toewerken naar het eindresultaat. Zo heeft een projectontwikkelaar bij de start van een project meestal alleen een programma van eisen. Hij wil eerst de zekerheid dat dit programma haalbaar is. Pas dan begint hij aan het voorlopig ontwerp en het definitief ontwerp.

Daarvoor is de 'beoordelingsregel gefaseerde bopa-vergunningverlening' een uitkomst (artikel 12.27a Bkl). Dit maakt het tijden de overgangsfase mogelijk om eerst een 'planologisch' basisbesluit te nemen in de vorm van een omgevingsvergunning voor een bopa. Daarin vergunt het bevoegd gezag het afwijkende gebruik. Op een later moment kan het bevoegd gezag dan een bopa-omgevingsvergunning verlenen voor het feitelijk verrichten van de (nader uitgewerkte) bouwactiviteiten.

Bij de tweede vergunning beoordeelt het bevoegd gezag alleen de onderdelen van het bouwplan waarin de eerdere vergunning niet voorziet, zie artikel 12.27a Bkl. Dit artikel vervalt op het moment dat de gemeente moet beschikken over een omgevingsplan dat voldoet aan alle eisen uit de Omgevingswet. Vanaf dat moment kan het omgevingsplan zélf voorzien in regels die gefaseerd vergunnen van omgevingsplanactiviteiten mogelijk maken.

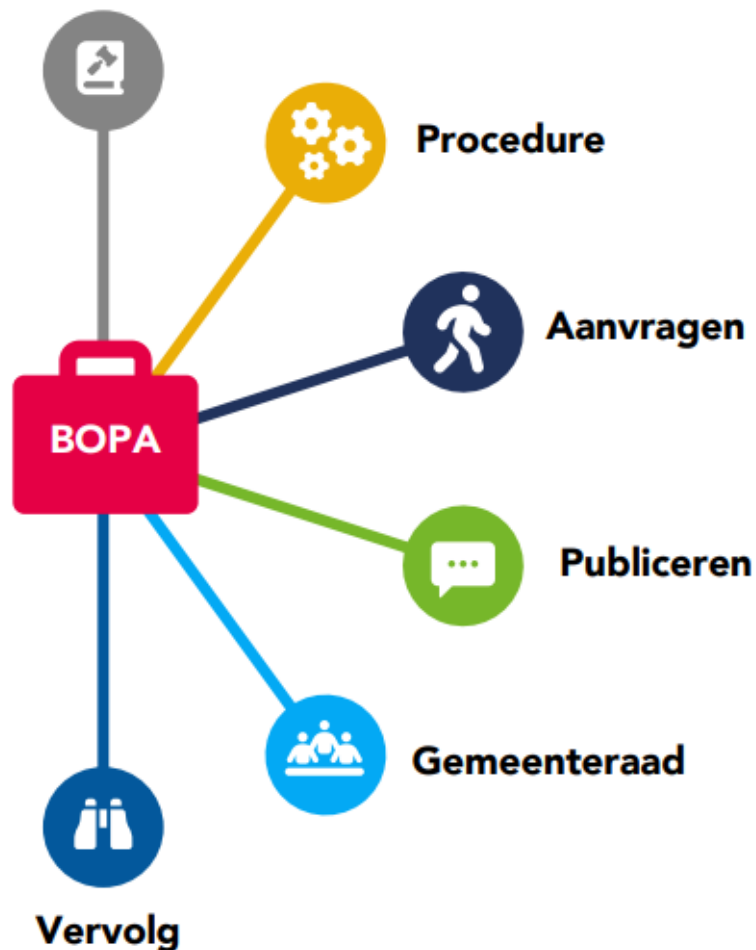


De BOPA in een notendop

Onder de Omgevingswet krijgen we te maken met de vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, oftewel BOPA.

De BOPA is 'gewoon' een omgevingsvergunning, maar kent wel enkele bijzonderheden. In een groot deel van de gevallen is het verlenen van een BOPA tamelijk recht-toe-recht-aan. Kijk voor meer informatie op vng.nl/bopa.

Juridisch



- Voor initiatieven die in strijd zijn met regels omgevingsplan
- Reikwijdte: héle fysieke leefomgeving, dus naast RO ook milieu, bouwen, etc.
- Oogmerk: evenwichtige toedeling van functies aan locaties
- Beoordeling: regels Besluit kwaliteit leefomgeving
- Procedure standaard 8 weken
- Oók bij bindend advies van raad
- Uitzondering, per geval te bepalen door B&W: 6 maanden
- Bevoegd gezag: B&W
- Aanvragen in Omgevingsloket, via aanvraagformulier
- Ten opzichte van OPA: extra gegevens nodig voor onderbouwing
- Kennisgeving via DROP in gemeenteblad en op Officiële bekendmakingen.nl
- Bepaalde BOPA's: contour zichtbaar in Omgevingsloket, via GML-bestand
- Raad kán gevallen aanwijzen waar hij bindend advies heeft
- Raad kán gevallen aanwijzen waar participatie verplicht is
- Bepaalde BOPA's: na maximaal 5 jaar verwerken in omgevingsplan (moet vanaf 2032)

Een **bopa** is een **opa** !

Omgevingsplanactiviteit is in artikel 1.1. / bijlage van de Omgevingswet gedefinieerd als:

- a) een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het omgevingsplan,
- b) een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of
- c) een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

De activiteit **onder a** zijn de (binnenplanse) omgevingsplanactiviteiten.

De activiteiten **onder b en c** zijn in de Omgevingswet gedefinieerd als '**buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (Bopa)**' (artikel 1.1 /bijlage Omgevingswet)



Beoordelingsregels (b)opa in het Bkl

Artikel 8.0a. (beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit algemeen)



- 1 Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit, wordt, als het gaat om een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten, de omgevingsvergunning verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning.
- 2 Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Systematiek (b)opa vertoont gelijkenis met 'oude' artikel 2.10 lid 1 en lid 2 Wabo

Vergunningplicht (b)opa

Artikel 5.1 lid 1 onder a Ow

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:

a. een *(buitenplanse)* omgevingsplanactiviteit

...

tenzij het gaat om een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen geval (art. 2.29 en 2.30 Bbl)

omgevingsplanactiviteit: activiteit, inhoudende:

- a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het omgevingsplan,
- b. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of
- c. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan;



Artikel 5.1, lid 1, onder a Omgevingswet

Betreft: **omgevingsplanactiviteiten** **bouwwerken**
(ruimtelijke bouwactiviteit)

☐ Bouwactiviteit (omgevingsplan) - Aanvraag vergunning
Gemeente

📍 192958, 521295

Deze coördinaten liggen in
Perceel Vollenhove (VLH00) K 2737

↗ Verberg documenten op gekozen locatie

Bekijk: ☐ Regels ☐ Andere documenten

Gemeente Provincie Waterschap Rijk

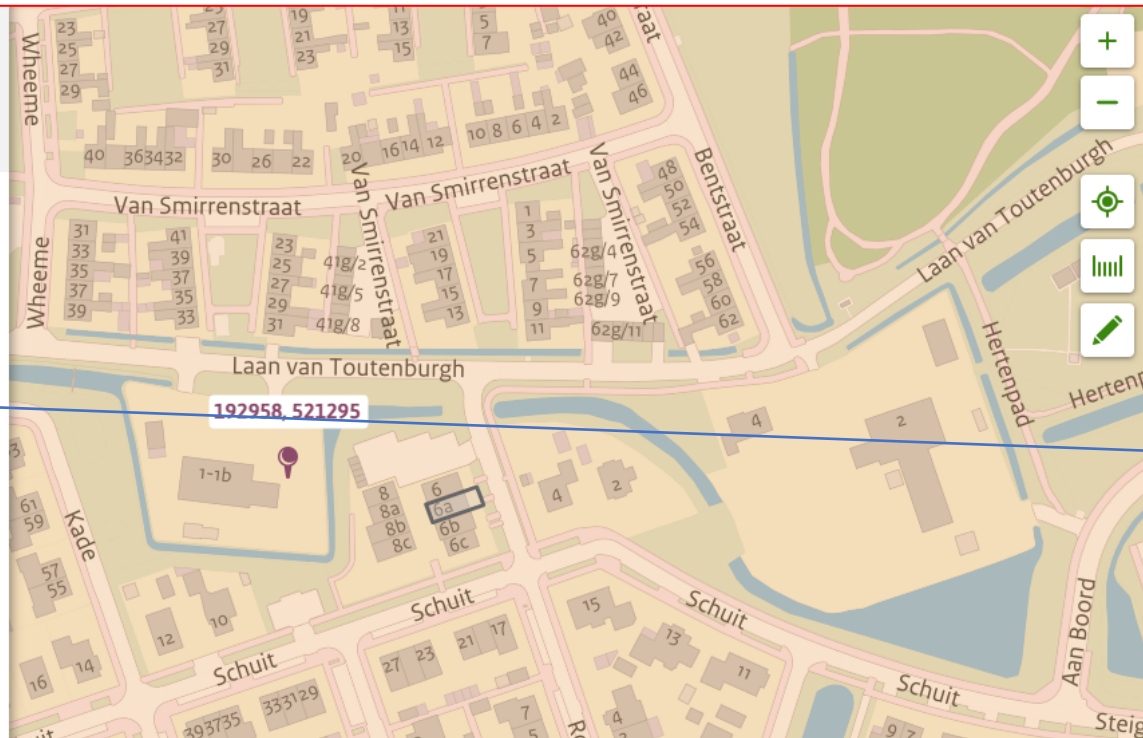
Omgevingsplan gemeente
Steenwijkerland

Omgevingsplan - In werking vanaf 29-05-2024

Correctieve herziening wonen
bestemmingsplan Vollenhove en
Blokzijl

Bestemmingsplan - vastgesteld 25-01-2022 - geheel
onherroepelijk in werking

Vollenhove en Blokzijl



Plekinfo Overzicht **Regels** Toelichting Bijlagen

Kaarten

🔍 Zoeken

Bekijk: Gekozen locatie ▼

voor de toepassing van [subparagraaf 22.2.7.2](#) en
[Subparagraaf 22.2.7.3](#) wordt huisvesting in verband met
mantelzorg aangemerkt als functioneel verbonden met het
hoofdgebouw.

✓ **Subparagraaf 22.2.7.2 Binnenplanse vergunningplicht voor
omgevingsplanactiviteit bouwwerken**

✓ **Artikel 22.26 Binnenplanse vergunning
omgevingsplanactiviteit bouwwerken**

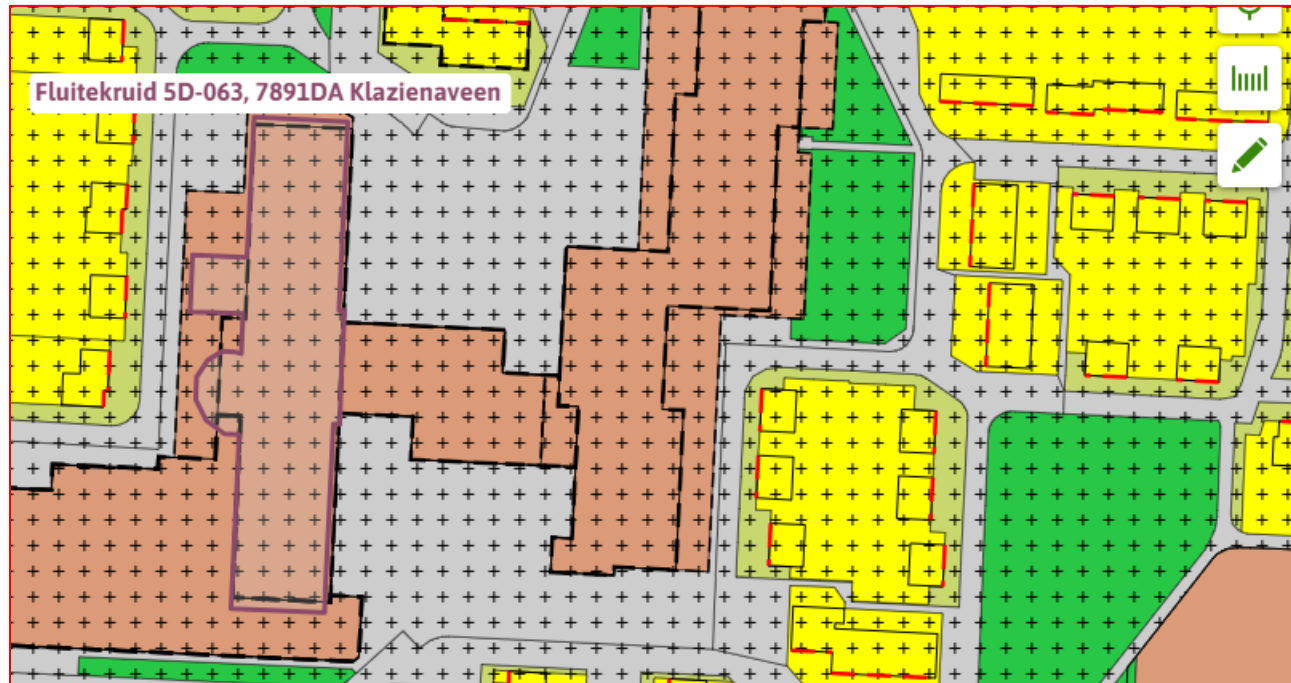
Het is verboden zonder omgevingsvergunning een
bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in
stand te houden en te gebruiken.

✓ **Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel
22.26 - omgevingsplan onverminderd van toepassing**

Het verbod, bedoeld in [Artikel 22.26](#), geldt niet voor de
activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben
op een van de volgende bouwwerken:

Artikel 5.1, lid 1, onder a Omgevingswet

Betreft ook andere omgevingsplanactiviteiten, denk aan **aanleggen** (ingeval bij een archeologisch dubbelbestemming)



bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Het tweede, derde en vijfde lid zijn van overeenkomstige toepassing.

✓ 59.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. ~~Ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen~~, is het verboden om op of in de gronden, die op de plankaart zijn aangewezen als Waarde - Archeologie 4, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:
 - a. bodemingrepen meer dan 1000m² op een grotere diepte dan 30 centimeter, ter plaatse van de bestemming Waarde -Archeologie 4;

Artikel 5.1, lid 1, onder a Omgevingswet

Maar ook andere **omgevingsplanactiviteiten**, denk aan **een sloopactiviteit**

Omgevingsloket Regels op de kaart

< Opnieuw zoeken

Krijthof 3A, Bedum

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Facet-bestemmingsplan Bedum gebouwd erfgoed

Plekinfo **Regels** Bijlagen bij regels Toelichting Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Waarde - Ruimtelijke kwaliteit X Bekijk: Gekozen filter

✓ 3.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van gebouwen of andere bouwwerken, **geen gebouwen zijnde**

✓ 3.4.1 Verbod op slopen zonder omgevingsvergunning

a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebied' mogen gebouwen niet zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gesloopt worden;

b. Ter plaatse van de aanduidingen, 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek gebouw' mogen gebouwen en **delen** van gebouwen niet worden gesloopt zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning;

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden?

Maar ook een **afwijkingsmogelijk** *in het plan opgenomen* is een **omgevingsplanactiviteit**

< Opnieuw zoeken

Parklaan 15, 3262EW Oud-Beijerland

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Informatie

- ☐ BAG Panden
- ☐ Kadastrale Kaart
- ☐ Gemeentegrenzen
- ☐ Waterschapsgrenzen
- ☐ Provinciegrenzen
- ☐ Landsgrenzen

Achtergrond

- ☐ Topografie (BRT)
- ☒ Grootchalige topografie (BGT)
- ☒ Luchtfoto

Parklaan 15, 3262EW Oud-Beijerland

correctieve herziening Wonen

Plekinfo **Regels** Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Wonen x Bekijk: Gekozen filter

hebben op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering.

▼ 23.3 Afwijken van de bouwregels

▼ 23.3.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van:

- het bepaalde in lid 23.2 voor de bouw van nokverhogingen op hoofdgebouwen met een symmetrisch zadeldak, waarvan de hoogte tussen de nok en de bovenkant van de zoldervloer kleiner is dan 2,1 m en het dakvlak zich uitstrekt over maximaal één bouwlaag, waarbij geldt dat:
 - de dakopbouw over de volle breedte van de woning moet worden gerealiseerd;
 - de dakopbouw op de achterzijde van het dakvlak wordt gebouwd;

B&W zijn bevoegd bij **omgevingsvergunning** af te wijken van ...

Binnenplanse afwijking = Omgevingsplanactiviteit

- In artikel 22.280 van de bruidsschat is vastgelegd dat bestaande binnenplanse afwijkbevoegdheden in (voormalige) ruimtelijke plannen, die onderdeel zullen uitmaken van het omgevingsplan van rechtswege, gelden als een **verbod** om de activiteit waarop de binnenplanse bevoegdheid betrekking heeft zonder omgevingsvergunning te verrichten.
- Voor het uitvoeren van die **omgevingsplanactiviteit** is dan een omgevingsvergunning nodig. Reden waarom de wetgever **artikel 22.280 aan de bruidsschat** heeft toegevoegd, is dat binnenplanse afwijkbevoegdheden naar huidig recht veelal geen zelfstandig verbod bevatten om een activiteit zonder omgevingsvergunning te verrichten.
- Onder de Wabo vloeit het verbod om de activiteit dan te verrichten voort uit artikel 2.1 lid 1 onder c. De Wabo is vervallen en een dergelijk **verbod** is niet langer geregeld.
- Met artikel 22.280 van de bruidsschat wordt buiten twijfel gesteld dat de bepalingen uit het tijdelijke deel waarin de mogelijkheid wordt geboden om bij omgevingsvergunning van regels af te wijken, gelden als binnenplannen verbod om de betrokken activiteit zonder omgevingsplanactiviteitsvergunning te verrichten (Stb. 2020, 400, p. 935).

✓ **Artikel 22.280 Omgevingsplanactiviteit:**
omgevingsvergunning afwijking van regels van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet

Voor zover voor een activiteit in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is bepaald dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van daarbij aangegeven regels, geldt deze bepaling als verbod om de activiteit zonder omgevingsvergunning te verrichten.

✓ **Artikel 22.281 Omgevingsplanactiviteit: nadere invulling beoordelingsregels omgevingsvergunning afwijking van regels van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet algemeen**

Voor zover de in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet gestelde regels over het voor een activiteit als bedoeld in artikel 22.280 bij omgevingsvergunning afwijken van regels in dat tijdelijke deel de verplichting bevatten om als de activiteit niet in strijd is met die regels de omgevingsvergunning te verlenen, wordt deze verplichting gelezen als een bevoegdheid.

Vergunning voor bouwen wordt opgesplitst



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Omgevingsvergunning Bopa 'planologisch basisbesluit'

☒ Afwijken van regels in het omgevingsplan - Aanvraag vergunning
Gemeente



Omgevingsvergunning Opa
(ruimtelijk bouwactiviteit:
omgevingsplan, welstand en bodem)

☒ Bouwactiviteit (omgevingsplan) - Aanvraag vergunning
Gemeente



Omgevingsvergunning
bouwactiviteit (technisch)
of bouwmelding (Wkb)

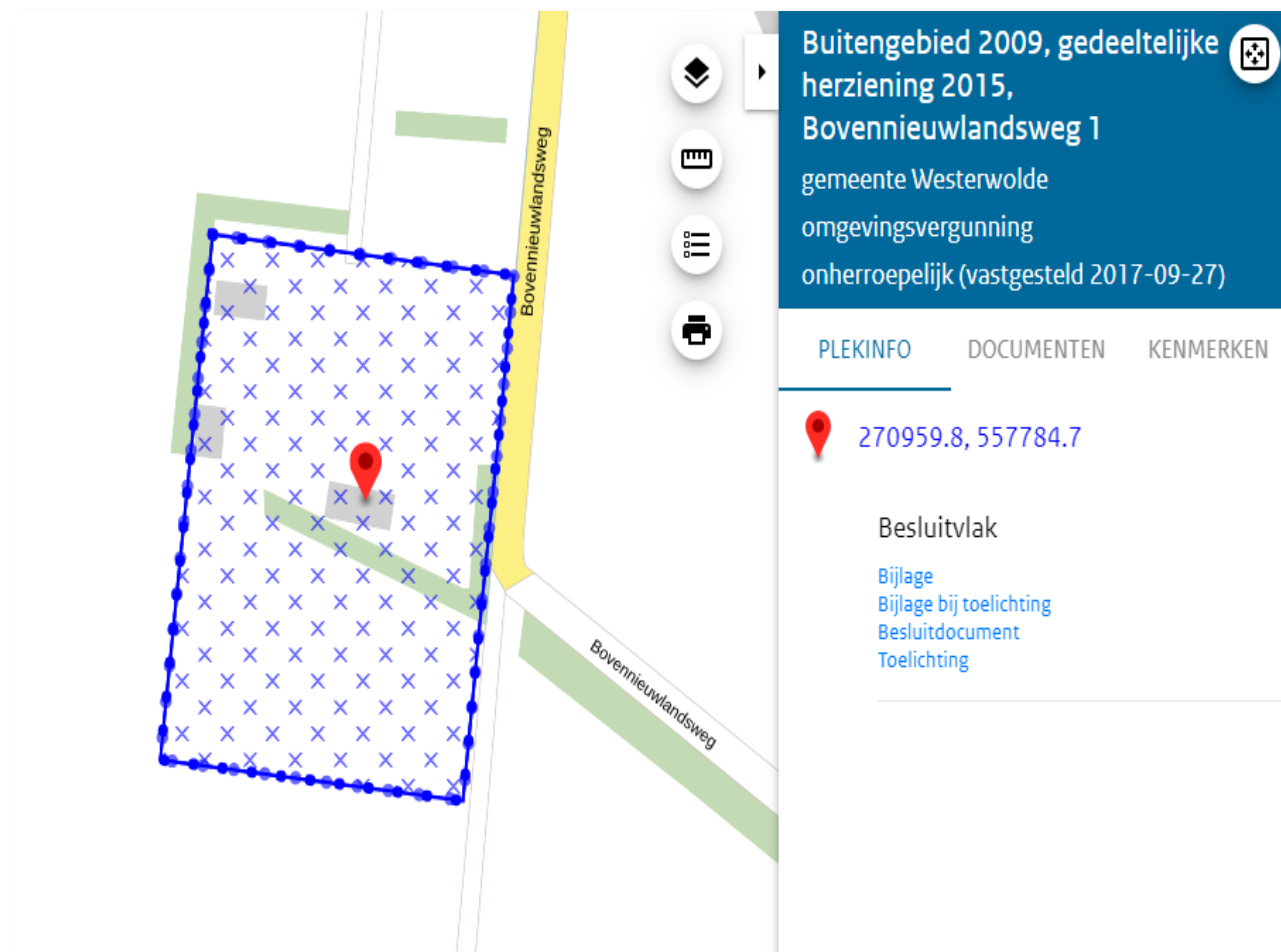
☒ Bouwactiviteit (technisch) - Melding
Rijk

☐ Bouwactiviteit (technisch) - Aanvraag vergunning
Rijk

Mogelijkheden opeenvolgende Bopa-vergunning

Artikel 12.27a Bkl alleen van toepassing tijdens overgangsfase (tot 2032)

- bedoeld als overgangsrecht voor omgevingsvergunningen waarbij (op grond van de Wabo) wordt afgeweken van het bestemmingsplan (c-activiteit)
- **maar ook** inzetbaar voor **(nieuwe!)** initiatieven onder de Omgevingswet!!

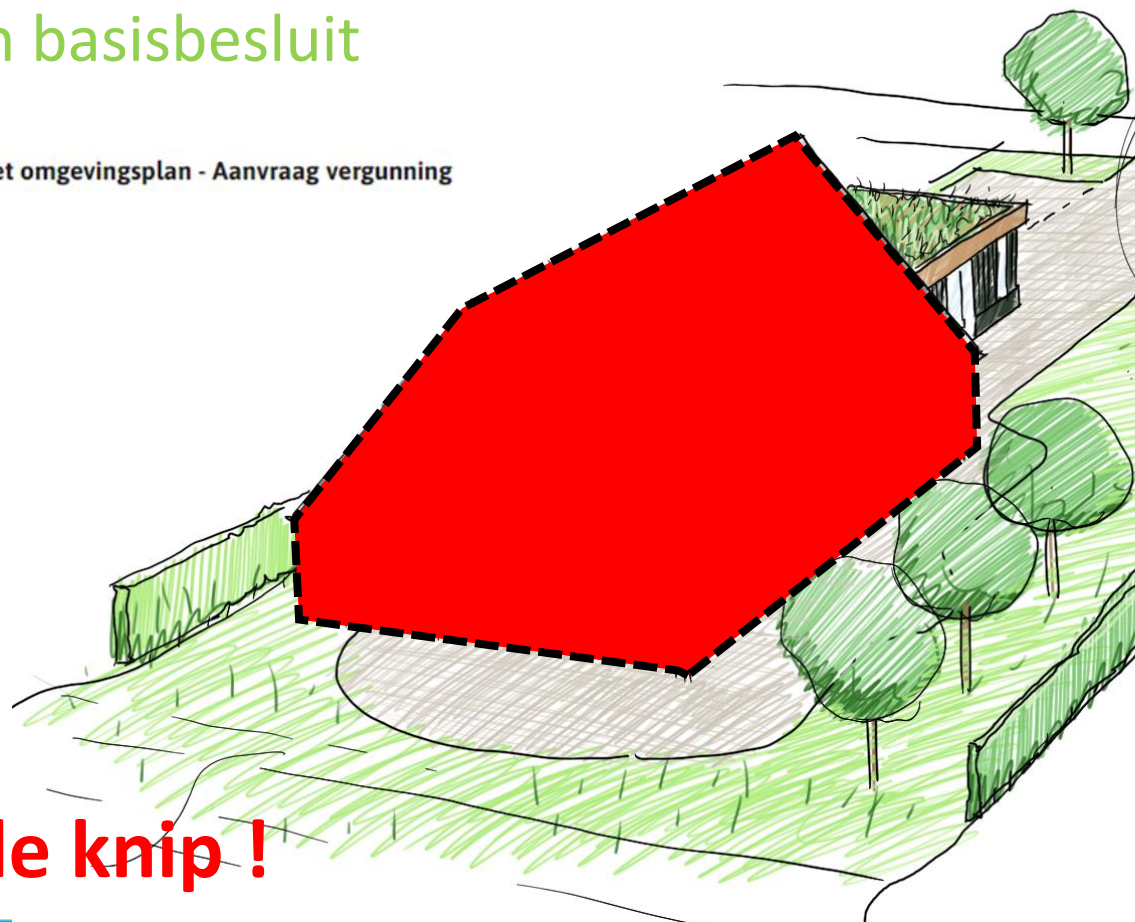


Gefaseerde Bopa-vergunning

Project met nadere uitwerking / fasering?

1. Planologisch basisbesluit

☐ Afwijken van regels in het omgevingsplan - Aanvraag vergunning
Gemeente



Driedubbele knip !

Gefaseerde Bopa-vergunning

Project met nadere uitwerking / fasering?

1. Planologisch basisbesluit
2. Welstand (nadere uitwerking)

☐ Bouwactiviteit (omgevingsplan) - Aanvraag vergunning
Gemeente



Driedubbele knip !

Gefaseerde Bopa-vergunning

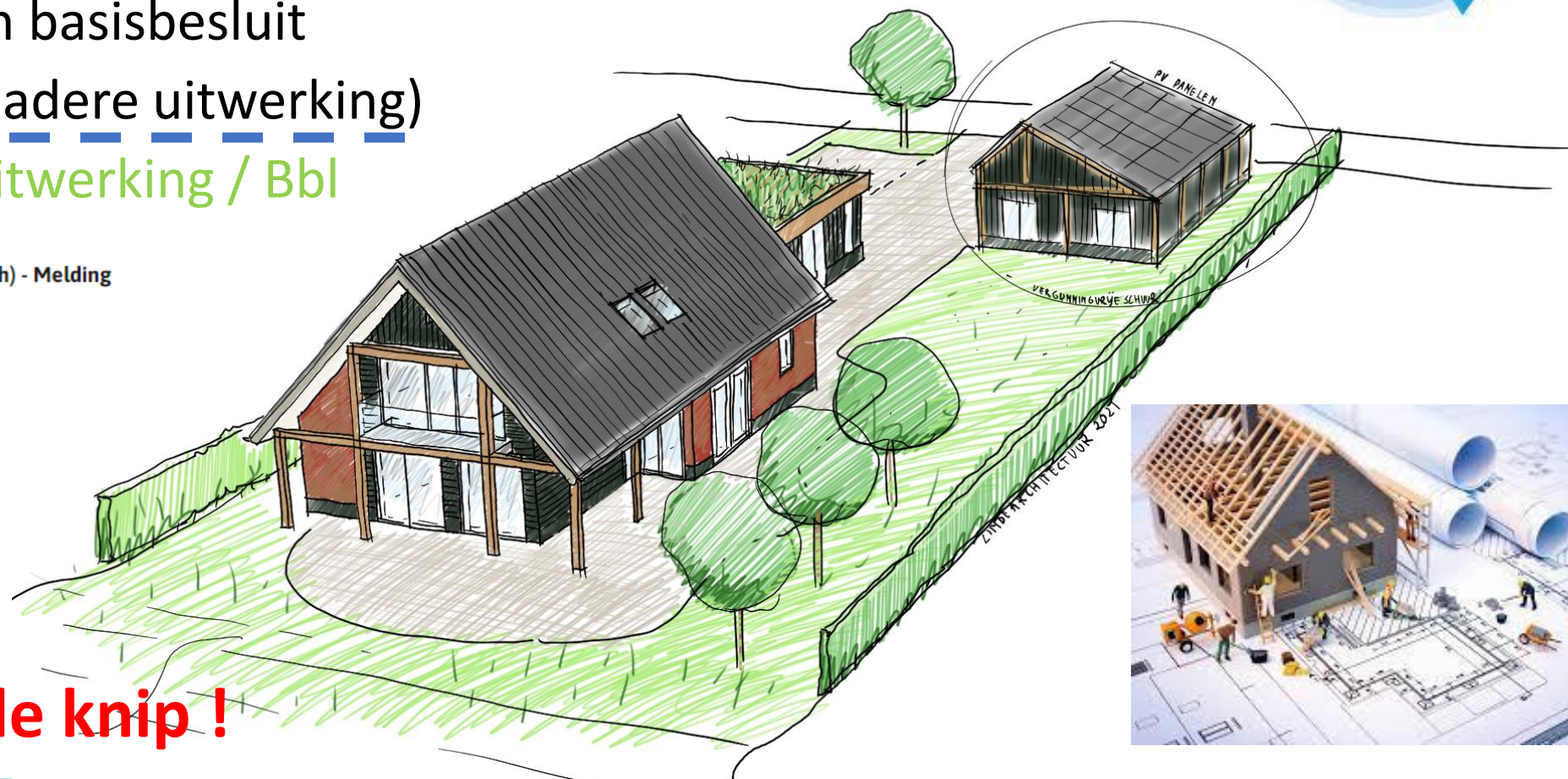


Project met nadere uitwerking / fasering?

1. Planologisch basisbesluit
2. Welstand (nadere uitwerking)
3. Technisch uitwerking / Bbl



☐ Bouwactiviteit (technisch) - Melding
Rijk



Driedubbele knip !



Maar ook toestemming geven:

- voor bouwrijp maken,
- kappen van bomen,
- grondverzet,
- het aanbrengen van verhardingen en
- het tot stand brengen van een verkaveling?

Aangegeven welke maatvoering, bijv.:

- de plaatsing in een bouwblok,
- precieze locatie aanwijzen locatie bouwwerken
- de bouwhoogte en
- bouwvolume van bouwwerken

NIEUW

Mogelijkheden opeenvolgende Bopa-vergunning

Artikel 12.27a Bkl alleen van toepassing tijdens overgangsfase (tot 2032)

Dit biedt ruimte voor een Bopa voor een **gebiedsontwikkeling**
(dus i.p.v. wijziging omgevingsplan):

- meer *globaal*
- mogelijkheid voor *flexibiliteit*
- op een later moment: aanvraag nieuwe Bopa's voor delen van de ontwikkeling
- dan toets aan voorschriften '*basisbesluit*' Bopa



Komt ons dit bekend voor? Ja!

Vrijstelling artikel 19 lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening

In deze notitie wordt ingegaan op de procedure tot het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19 lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening (WRO). De notitie is onderlegger voor de gedachtewisseling over het delegeren van de bevoegdheid tot het verlenen of weigeren van vrijstelling. Als hier over vrijstelling wordt gesproken wordt bedoeld vrijstelling op grond van artikel 19 lid 1 WRO.

Waarom een nieuwe Wro?

De huidige Wet op de Ruimtelijke Ordening dateert van 1965 en is door de vele herzieningen onoverzichtelijk geworden.

Uitgangspunten nieuwe Wro:

- Wet moet overzichtelijker, leesbaarder en eenvoudiger worden
- Wet moet voorzien in kortere en snellere procedures
- Versterking van de positie van het bestemmingsplan
- Gemeentelijke bestemmingsplan moeten actueler worden

Inwerkingtreding: 1 juli 2008

Projectbesluit onder Wro 2008

Artikel 2.10 lid 1 onder c. Wabo

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een (*bouw*)activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de **omgevingsvergunning** geweigerd indien de (*bouw*)activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening (...), **tenzij** de activiteit **niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;**



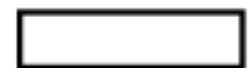
RENVOOI



Projectgebied



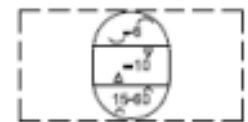
Wonen



bouwtak



vrijstaand

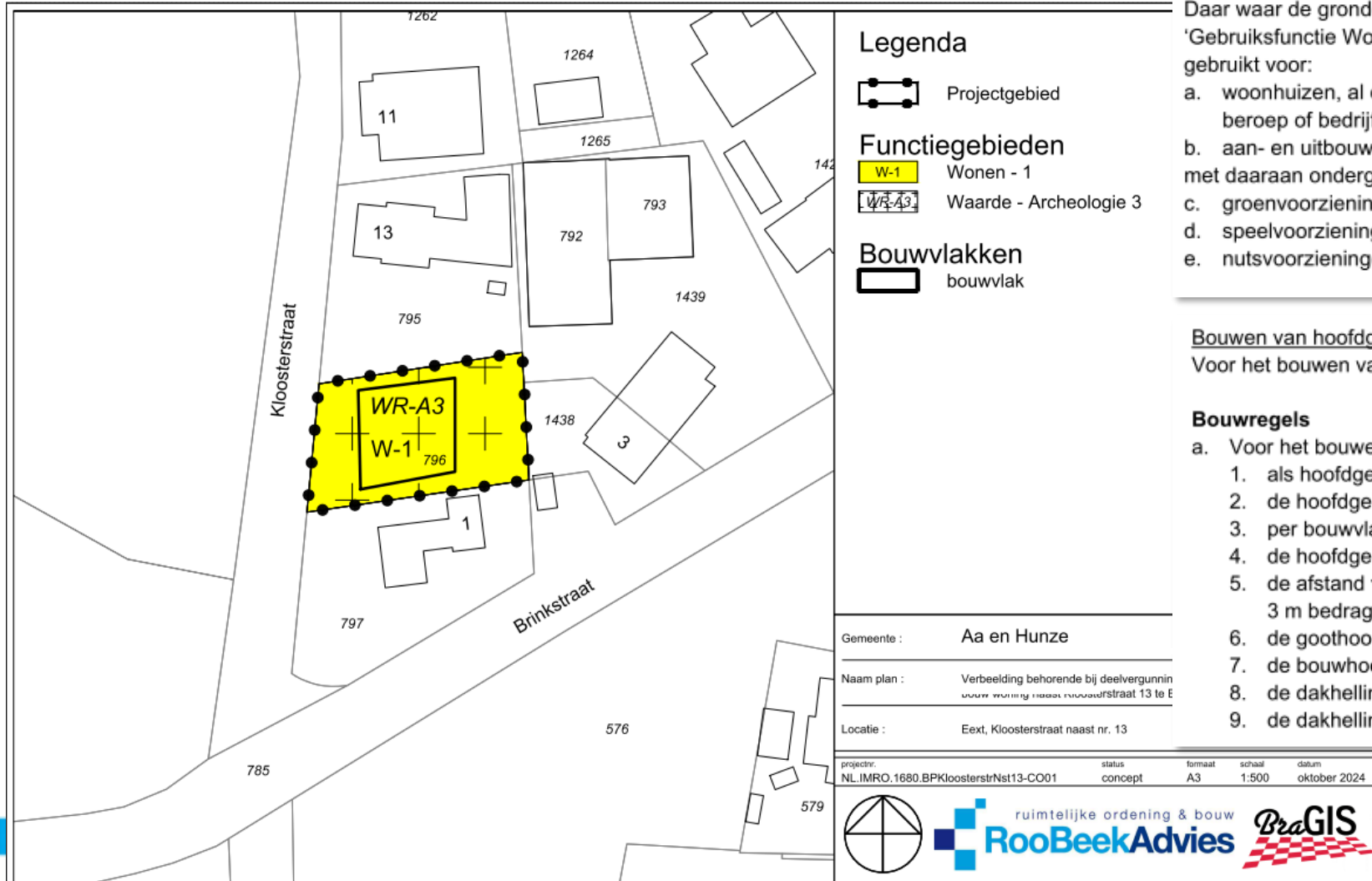


minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)

De Bopa of hoe de geschiedenis zich herhaalt

De omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) wordt al het lenigste instrument uit de Omgevingswet genoemd. Terecht?

Ow: Verbeelding Bopa + functie en gebruiksregels



Bouw- en gebruiksregels voor de te bouwen woning

De te bouwen woning naast het adres Kloosterstraat 13 te Eext zal moeten voldoen aan de hierna weergegeven regels, waarbij tevens wordt verwezen naar de als bijlage bij deze bopa-onderbouwing gevoegde kaart met als titel 'Verbeeldingskaart behorende bij deelvergunning Omgevingsvergunning bouw woning naast Kloosterstraat 13 te Eext'.

Toegestaan gebruik binnen gebied 'gebruiksfunctie wonen'.

Daar waar de gronden binnen het op bovengenoemde kaart zijn weergegeven als 'Gebruiksfunctie Wonen - 1' geldt dat de gronden daar zijn bestemd en mogen worden gebruikt voor:

- woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen; met daaraan ondergeschikt:
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;

Bouwen van hoofdgebouwen/woningen binnen gebied 'gebruiksfunctie wonen'

Voor het bouwen van hoofdgebouwen/woningen gelden dan de volgende regels:

Bouwregels

- Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
 - de hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
 - per bouwvlak mag maximaal één hoofdgebouw worden gebouwd;
 - de hoofdgebouwen worden vrijstaand gebouwd;
 - de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3 m bedragen;
 - de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4 m bedragen;
 - de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9 m bedragen;
 - de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
 - de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

The site plan shows a residential plot in Haselcamp. The main area is designated for 'Wonen' (residential) in yellow. A green 'Tuin' (garden) area is located at the top left of the plot. The plot is bounded by a 'perceelsgrens' (property boundary) and a 'toekomstige bouwvlak' (future building footprint). Dimensions are provided for various boundaries and internal divisions. Existing buildings are shown in grey, with one labeled 'bestaand'. The surrounding area includes other plots and a street labeled 'straatje'.

LEGENDA BESTEMMING

- Tuin
- Water
- Wonen
- bouwvlak
- perceelsgrens
- toekomstige bouwvlak



Overwegingen

Activiteit Afwijken regels omgevingsplan

(artikel 5.1, eerste lid, sub a Omgevingswet)

Uw aanvraag is getoetst aan het geldende omgevingsplan. Daaruit is het volgende voortgekomen.

Omgevingsplan

Het omgevingsplan "Druten" is van toepassing. Onderdeel daarvan is het bestemmingsplan "Stedelijk gebied". Op grond daarvan heeft het perceel de bestemming "Tuin" (art. 21) en de dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologie 3" (art. 35) en 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied" art. 38). Uw plan is in strijd in met de regels van dit omgevingsplan, omdat er binnen de bestemming "Tuin" geen woningen mogen worden opgericht.

Afwijkingsmogelijkheid

Medewerking aan een afwijking van het omgevingsplan is mogelijk met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op grond van artikel 8.0a lid 2 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl). Deze afwijking kan alleen verleend als de activiteit in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de activiteit ook uitvoerbaar is.

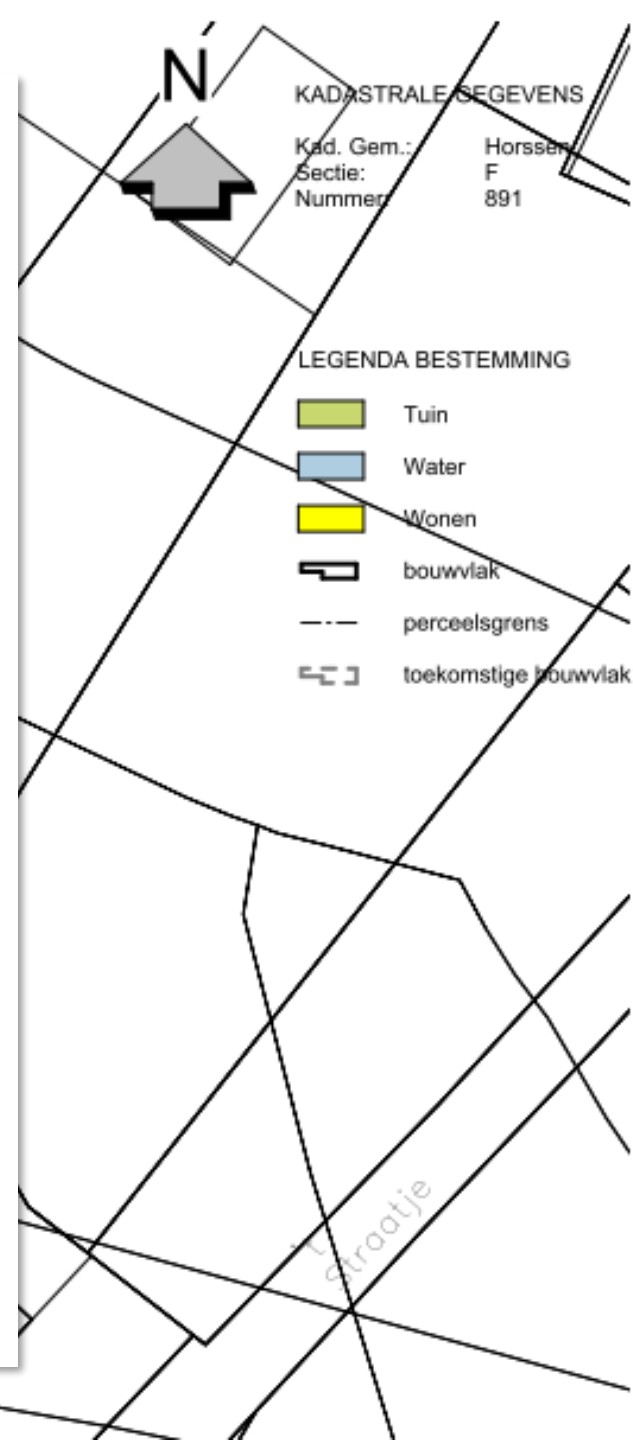
Beoordeling

De aanvraag is ter beoordeling voorgelegd aan de betrokken adviseurs. Ten aanzien van de gewenste afwijkingen van het omgevingsplan overwegen wij het volgende.

Bij de aanvraag is ter motivering een nadere onderbouwing aangeleverd "Motivering besluit BOPA_buro SRO". Wij concluderen dat middels deze onderbouwing aannemelijk is gemaakt dat de aanvraag in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de activiteit ook uitvoerbaar is, mits voldaan wordt aan de in hoofdstuk 7 van deze motivering genoemde voorwaarden. Tevens is er een anterieure overeenkomst 'Project Huisdorp 1 en 2 Horssen' afgesloten voor dit project.

Conclusie

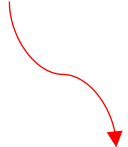
Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het afwijken van het vigerende bestemmingsplan voor dit project niet op ruimtelijke of beleidsmatige belemmeringen stuit. Het betreffende initiatief wordt dan ook als ruimtelijk aanvaardbaar aangemerkt. Wij zien dan ook geen redenen om geen medewerking te verlenen aan de gevraagde afwijking van het omgevingsplan.



Beoordelingsregels Bopa in Bkl

Artikel 12.27a. (tijdelijke beoordelingsregel buitenplanse omgevingsplanactiviteit)

- Bij de toepassing van artikel 8.0a, tweede lid, is *in ieder geval* sprake van **een evenwichtige toedeling van functies aan locaties** voor zover de activiteit **niet in strijd is** met een eerder verleende omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit

- 
1. Eerder verleende omgevingsvergunning Wabo, c-activiteit
 2. Planologisch basisbesluit Bopa

Vergelijkbaar met artikel 2.10 lid 1 onder c. Wabo...

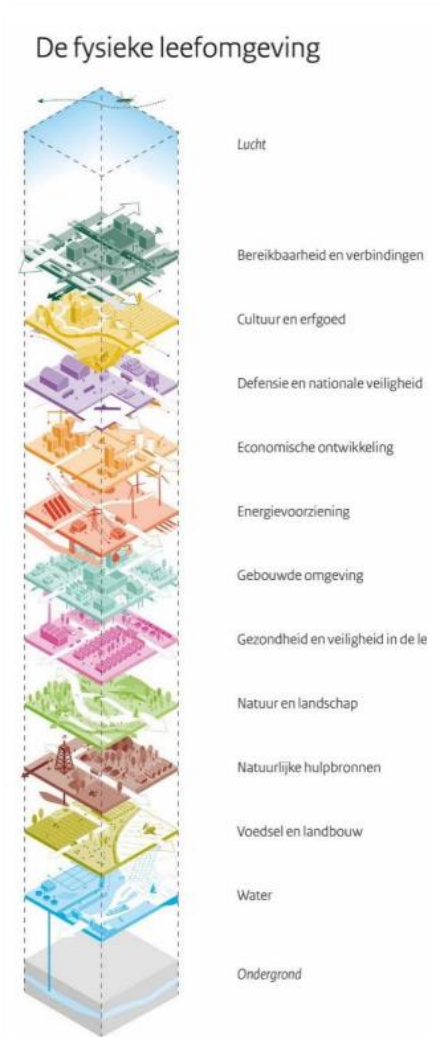
(...), **tenzij** de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;

Instructieregels ETFAL volgt uit Bkl

HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSPLANNEN	48
AFDELING 5.1 INSTRUCTIEREGELS MET HET OOG OP EEN EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES	48
§ 5.1.1 Algemene bepalingen	48
§ 5.1.2 Waarborgen van de veiligheid	48
§ 5.1.3 Beschermen van de waterbelangen	57
§ 5.1.4 Beschermen van de gezondheid en van het milieu	60
§ 5.1.5 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	92
§ 5.1.6 Behoud van ruimte voor toekomstige functies	96
§ 5.1.7 Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	99
§ 5.1.8 Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen ..	103



GRO vs. ETFAL

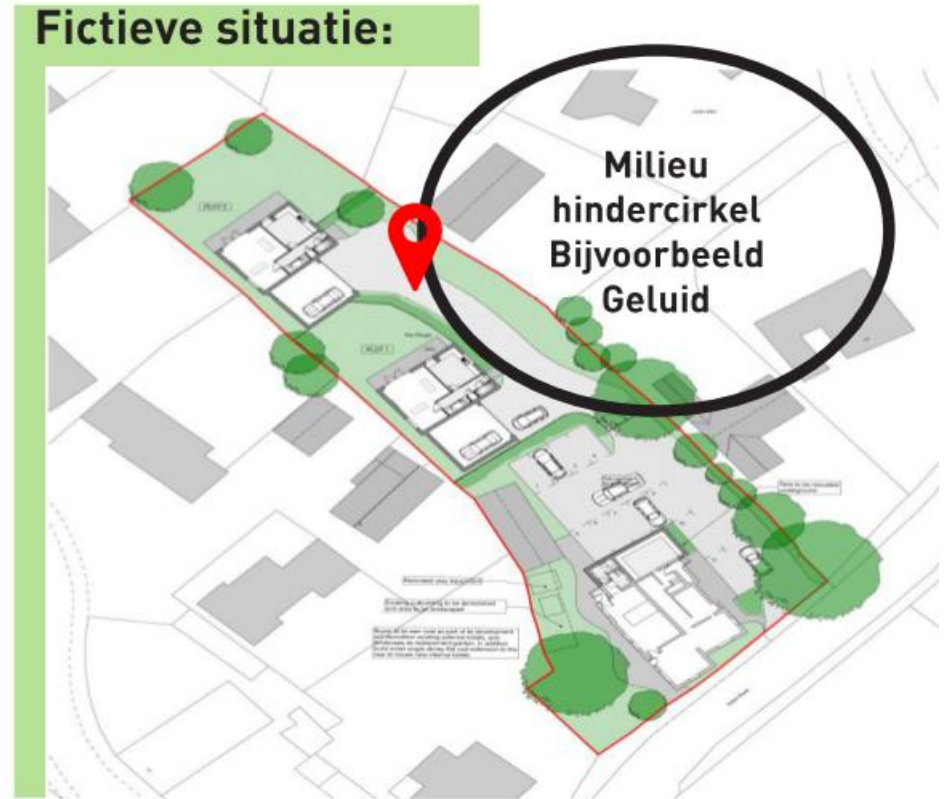


Goede ruimtelijke ordening #GRO	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (fysieke leefomgeving) #ETFAL
Huidige en nieuwe situatie	Huidige en nieuwe situatie
Toets / strijdigheid bestemmingsplan	Toets / strijdigheid omgevingsplan (tijdelijk deel)
Beleidsmatige toets (Rijk, Provincie, regionaal en gemeente)	Beleidsmatige toets (Omgevingsvisie Rijk, Provincie en gemeente)
Archeologie en cultuurhistorie	Archeologie en cultuurhistorie
Externe veiligheid	Externe veiligheid
Ecologie (gebieds- en soortenbescherming)	Ecologie (gebieds- en soortenbescherming)
Bodemkwaliteit	Bodemkwaliteit
Wet geluidhinder	Geluidbelasting geluidgevoelige objecten
Bedrijf en milieuzonering (goed woon- en leefklimaat)	Bedrijf en milieuzonering (geluid, geur en trillingen)
Verkeer en parkeren	Verkeer en parkeren
Luchtkwaliteit	Luchtkwaliteit
Watertoets / waterschapsbelangen	Waterschapsbelangen
M.e.r.-beoordeling	Project-mer-beoordelingsplicht
Ladder duurzame verstedelijking	Ladder van duurzame verstedelijking
Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid	Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid (omgevingstafel, participatie, etc)
	Gezondheid
	Duurzaamheid

Wat kan wel én wat niet met een Bopa?

Toepassingsbereik

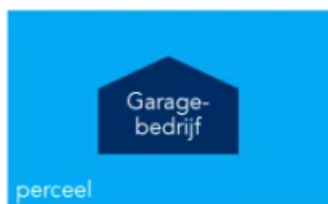
- Bopa kan *alleen* worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 8.0a lid 2 Bkl)
- Initiatief moet voldoende concreet en uitgewerkt zijn (let op: **gefaseerde Bopa!**). Vaste **rechtspraak** (Wabo/Wro) leert dat:
 - “...een concreet voorgenomen **gebruik** van een bepaalde locatie”
 - “...voldoende duidelijkheid bestaan over het toekomstige **gebruik**”
 - “...op basis van de op dat moment bekende gegevens de **ruimtelijke aanvaardbaarheid** daarvan kan worden aangetoond.”
- Een Bopa wijzigt het onderliggend Omgevingsplan niet!
- Met een Bopa kan *in principe** **niet** worden afgeweken van regels voor omliggende percelen.



Van garagebedrijf naar appartementencomplex

VOORBEELD 1: VAN GARAGEBEDRIJF NAAR APPARTEMENTEN (SLOOP) ^

Huidige situatie



Geplande situatie



Huidige situatie

- Op een perceel is een autogarage-bedrijf gevestigd met de nodige milieubelasting: geluid, opslag gevaarlijke stoffen en bodemrisico's.
- Op het perceel rust op grond van een voormalig bestemmingsplan (per 1-1-2024 onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege) de bestemming Bedrijventerrein.
- In de omgeving zitten verder geen andere bedrijven.

Geplande situatie

- Een initiatiefnemer wil het bedrijfsgebouw slopen en hier een appartementencomplex bouwen.

BOPA?

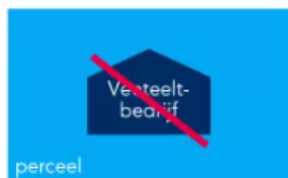
Dit is mogelijk met een BOPA. Het appartementencomplex past niet binnen de bestemming Bedrijventerrein uit het voormalige bestemmingsplan. Met het initiatief wordt dus afgeweken van het geldende omgevingsplan. Dit initiatief kan mogelijk worden gemaakt met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.



<https://vng.nl/artikelen/toepassingsbereik-van-de-bopa>

VOORBEELD 4: VAN VEETEELTBEDRIJF NAAR WONINGEN

Huidige situatie



Geplande situatie



Huidige situatie

- Op een perceel is een veeteeltbedrijf gevestigd met een hoge stikstofuitstoot (een 'piekbelaster').
- Op het perceel rust op grond van een voormalig bestemmingsplan (per 1-1-2024 onderdeel van het omgevingsplan van rechtswege) de bestemming Agrarisch.

Geplande situatie

- Het veeteeltbedrijf wil/moet stoppen om verdere schade aan natuur te voorkomen (vanwege de stikstofproblematiek). De gebouwen van het veeteeltbedrijf zullen worden gesloopt.
- De initiatiefnemer wil op het perceel een aantal woningen bouwen.
- In de omgeving zitten geen andere bedrijven.
- Het moet onmogelijk zijn dat er op het perceel opnieuw een veeteeltbedrijf begint (doorgaans een harde eis in bijvoorbeeld rood-voor-rood / ruimte-voor-ruimte regelingen).

BOPA?

De gemeente kan hiervoor een BOPA verlenen, maar mogelijk is daarmee onvoldoende gegarandeerd dat er niet opnieuw een veeteeltbedrijf komt, dat weer te veel stikstof gaat uitstoten.

Dit kan als volgt worden toegelicht. De nieuwe woningen passen niet binnen de bestemming Agrarisch uit het voormalige bestemmingsplan. Met het initiatief wordt dus afgeweken van het geldende omgevingsplan. Dit initiatief kan mogelijk worden gemaakt met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Aandachtspunt hierbij is: de mogelijke terugkeer van een veeteeltbedrijf moet in dit geval echt onmogelijk zijn. Aangezien met een BOPA het onderliggende omgevingsplan niet gewijzigd wordt, zou in principe opnieuw een veeteeltbedrijf op het perceel gevestigd kunnen worden. Om dit met zekerheid te voorkomen, kan de gemeente ervoor kiezen dit initiatief met een [omgevingsplanwijziging](#) mogelijk te maken, in plaats van met een BOPA. De uitkomst van deze afweging is afhankelijk van de concrete situatie en de eisen vanuit het stikstofbeleid.

Rood voor rood regeling



Rood voor rood regeling

<https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/lbv-plus/gemeente>

BOPA of akkoord op principeverzoek is niet genoeg

Een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit) of een akkoord op een principeverzoek is niet genoeg. Hiermee wordt de bestemming van de locatie niet gewijzigd. Zo voldoet de veehouder niet aan de eisen uit de Lbv en Lbv-plus. Een BOPA of akkoord op principeverzoek zorgt er namelijk niet voor dat er geen veehouderij meer op de locatie mag plaatsvinden.



Privaatrecht en de bopa

We kennen de bevoegdhedenovereenkomst: het privaatrechtelijke instrument waarmee de overheid afspraken maakt met een wederpartij over de wijze waarop zij gebruik zal maken van haar publiekrechtelijke bevoegdheid. Via die overeenkomst kan de gemeente haar medewerking aan een bopa afhankelijk stellen van de mate waarin een wederpartij (of een derde) bereid is afstand te doen van zijn of haar rechten krachtens het (tijdelijke) omgevingsplan.

Lbv en Lbv-plus combineren met Rood voor Rood

Veehouders mogen de Lbv of Lbv-plus combineren met de Rood voor Rood-regeling. Houd er wel rekening mee dat ze niet 2 keer subsidie mogen krijgen voor hetzelfde doel. Doet een veehouder bijvoorbeeld mee aan de Lbv-plus? Dan krijgt deze een vergoeding voor de sloopkosten. De veehouder mag dan geen subsidie voor het slopen krijgen vanuit de Rood voor Rood-regeling.

Omgevingsplan aanpassen

De veehouder vraagt u om het omgevingsplan van de deelnemende locatie aan te passen. Zodat hier niet langer een veehouderij kan worden gevestigd. Vraagt de veehouder zijn 60% voorschot van de subsidie aan? Dan moet hij onder andere laten zien dat hij dit verzoek heeft ingediend. En dat u dit verzoek in behandeling heeft genomen. In uw reactie moet duidelijk staan dat:

- de veehouder u vraagt om het omgevingsplan aan te passen;
- de locatie een andere bestemming krijgt dan de bestemming veehouderijlocatie;
- u als gemeente het verzoek van de ondernemer in behandeling heeft genomen. Met andere woorden, dat u de procedure van het aanpassen van het omgevingsplan gestart heeft.

Bopa onderbouwing

- Niet bij elke Bopa toch?!

- De VNG heeft enkele formats beschikbaar gesteld:



- Ook zijn er gemeenten die een 'eigen format' en/of handboek beschikbaar stellen
- Inhoud heeft veel gelijkenis van een [goede ruimtelijke onderbouwing](#) (Wabo/Wro)
- Schakel desnoods een ter zake deskundig bureau in...

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding en aanduiding projectgebied	4
1.2 Gewenste plan tot herontwikkeling projectgebied	6
1.3 Geldend planologisch kader	7
1.4 Doel.....	9
1.5 Verantwoording.....	9
1.6 Leeswijzer	9
2 HUIDIGE SITUATIE EN TOEKOMSTAMBITIE	10
2.1 Ligging projectgebied.....	10
2.2 Het gewenste plan	13
2.3 Het concrete bouwplan	14
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	23
3.1 Rijksbeleid.....	23
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	23
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	24
3.2 Provinciaal beleid.....	25
3.2.1 Omgevingsvisie Overijssel (geconsolideerde versie juni 2023)	25
3.2.2 Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel.....	26
3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel	27
3.3 Gemeentelijk beleid	35
3.3.1 Omgevingsvisie Hellendoorn, natuurlijk Avontuurlijk	35
3.3.2 Woonvisie gemeente Hellendoorn 2020 - 2025	37
3.3.3 Welstand	37
4 HOOFDSTUK 4 ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	39
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	39
4.1.1 Juridische grondslag	39
4.1.2 Toets aan aanwezige waarden - Archeologie	39
4.1.3 Toets aan aanwezige waarden - Cultuurhistorie	42
4.2 Bodem.....	42
4.2.1 Grondslag	42
4.2.2 Verkennend bodemonderzoek.....	43
4.3 Duurzaamheid.....	44
4.3.1 Grondslag	44
4.3.2 Toets aan waarden	45
4.4 Gezondheid.....	45
4.4.1 Grondslag	45
4.4.2 Toets aan waarden	45
4.5 Natuur en ecologie.....	45
4.5.1 Grondslag	45
4.5.2 Toets aan waarden	47
4.6 Geluid.....	49
4.6.1 Grondslag	49
4.6.2 Toets aan waarden - akoestisch onderzoek	50
4.7 Geur.....	52
4.7.1 Grondslag	52

Hoe kan het ook, anders of sneller?



Beleidsregel kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteit 1e herziening - Gemeente Valkenswaard

Geldend van 07-03-2024 t/m heden

**Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten
categorie 1 Velsen 2024**

Geldend van 01-01-2024 t/m heden



Hoe kan het ook, anders of sneller?



Beleidsregels inzake omgevingsplanactiviteiten volgens artikel 5.21, tweede lid onder b Omgevingswet waar toepassing wordt gegeven aan artikel 8.0a, tweede lid Besluit kwaliteit leefomgeving.

Deze beleidsregels zijn aan te halen als 'Maatwerkregels BOPA Koggenland'

Vastgesteld: 25 juni 2024

Omgevingswet

Per 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. De grondslag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, welke niet vergund kan worden met toepassing van de regels van het (tijdelijke) omgevingsplan, ligt dan in artikel 5.21 lid 2 onder b Omgevingswet (hierna: Ow), waarbij toepassing gegeven wordt aan artikel 8.0a, tweede lid Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Met onderstaande maatwerkregels willen wij een zorgvuldige afweging kunnen maken wanneer wij gaan bepalen of er bij een gevraagde omgevingsplanactiviteit (hierna: activiteit) sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.





ZO

**DAT WAREN
DE REGELS**

**DAN GAAN WE
NU OVER NAAR
DE REALITEIT**

Loesje

Postbus 1345

6801 SA Arnhem

www.loesje.nl

Vragen? Mail mij dan: henry@roobeek-advies.nl