

# WELKOM

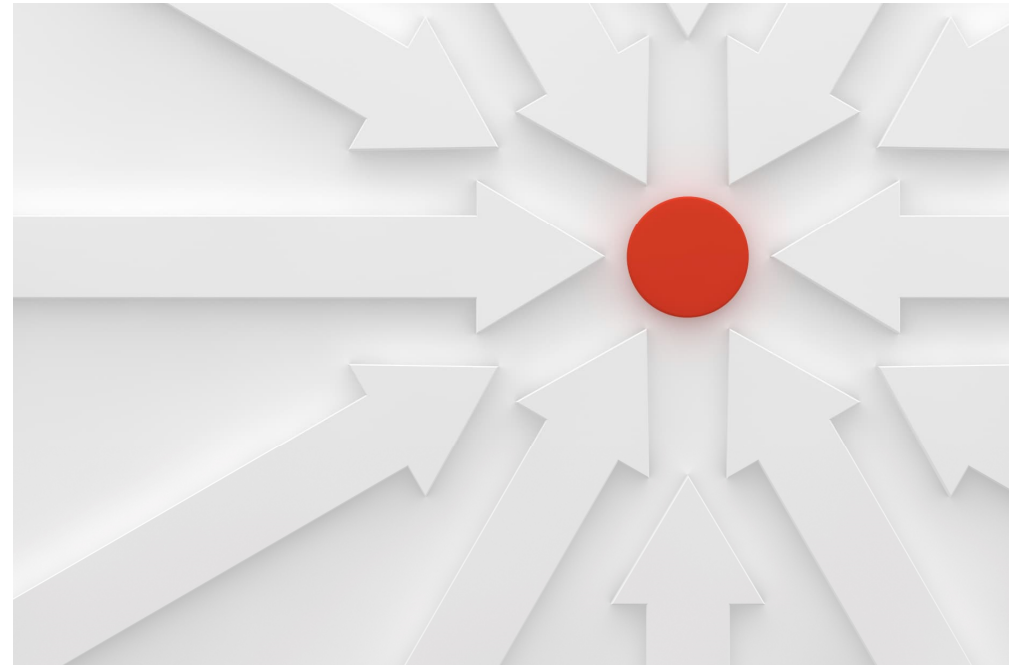
Gebiedsontwikkeling met de omgevingsvergunning  
voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit

7 december 2023

Annette Zebel-Vaudo  
Legal manager  
Rho adviseurs



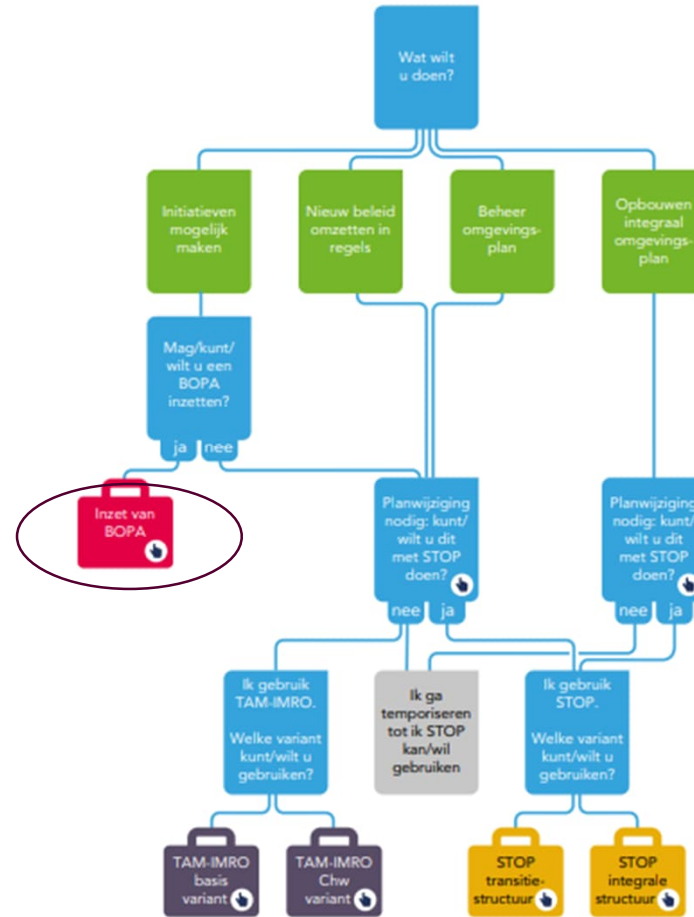
- 
1. Wat is de bopa
  2. Waarom de bopa gebruiken
  3. Wanneer kan de bopa worden gebruikt
  4. Uit welke onderdelen bestaat de bopa



# 1. WAT IS DE BOPA

Belang van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (de bopa) is groot:

- tekort aan woningen
- andere urgente initiatieven in strijd met omgevingsplan
- wijzigen omgevingsplan is om verschillende redenen zoals techniek, kennis, inzicht en capaciteit nog niet altijd goed mogelijk



---

## 1. WAT IS DE BOPA

- de juridisch inhoudelijke aspecten
- tijdens overgangsfase tot 1-1-2032
- aan de hand van praktische voorbeelden



---

## 1. WAT IS DE BOPA

Definitie bopa

bijlage bij artikel 1.1 van de Ow:

"buitenplanse omgevingsplanactiviteit: activiteit, inhoudende:

- a) 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
- b) een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan”.

---

## 1. WAT IS DE BOPA BEOORDELINGSKADER

Besluit kwaliteit leefomgeving  
**algemene beoordelingsregels**

“Artikel 8.0a Bkl (beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit algemeen)

1. ....
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.**”

---

# 1. WAT IS DE BOPA

## Specifieke beoordelingsregels

(samengevat)

Artikel 8.0b (doorwerking instructieregels, instructies, voorbereidingsbesluiten en projectbesluiten – buitenplanse omgevingsplanactiviteit, niet van provinciaal of nationaal belang) Bkl

1. Op de beoordeling van de aanvraag bopa **zijn ook van toepassing**:
  - a. de regels van hoofdstuk 5 Bkl **instructieregels rijk** voor omgevingsplannen;
  - b. **instructieregels provincie** omgevingsplannen; en
  - c. **instructies rijk en provincie** omgevingsplannen.
  
2. Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid **wordt geweigerd als**:
  - a. in strijd met **eerste lid**;
  - b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een **voorbeschermingsregel in het omgevingsplan**; of
  - c. een project waarvoor een **projectbesluit** is vastgesteld wordt belemmert.

---

## 1. WAT IS DE BOPA

### Specifieke beoordelingsregels

“Artikel 8.0e (doorwerking maatwerkregel – buitenplanse omgevingsplanactiviteit)

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit die betrekking heeft op een maatwerkregel in het omgevingsplan, wordt bij de beoordeling of wordt voldaan aan artikel 8.0a, tweede lid, **rekening gehouden met de regels die gelden voor het stellen van die maatwerkregel.**”



---

## 1. WAT IS DE BOPA

**Samengevat** met de bopa worden:

- I. vergunningen verleend
- II. voor activiteiten
- III. in strijd met het omgevingsplan
- IV. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties
- V. mits voldaan wordt aan:
  - a. instructieregels van rijk en provincie
  - b. eventuele instructies van rijk en provincie
  - c. voorbeschermingsregels in het omgevingsplan
  - d. projectbesluiten
  - e. geldende beleid

Als wordt afgeweken van maatwerkregel dan bij beoordeling etfal rekening houden met regels die gelden voor het stellen van die maatwerkregel.

---

## 2. WAAROM DE BOPA GEBRUIKEN

### Voordelen:

- Korte doorlooptijd:
  - de reguliere procedure geldt meestal
- Oplossing ivm DSO:
  - werkt het, kan ik er mee werken
  - technisch minder complex (geen toepasbare regels, aanleveren als pdf)
- Oplossing ivm omgevingsplan 2032:
  - nog geen besluit over structuur
- Oplossing ivm duur TAM-IMRO:
  - kan tot 1 januari 2025 worden gebruikt
  - ontwerp uiterlijk 31 december 2024 ter inzage dan procedure afronden
  - vóór 1 januari 2032 in STOP/TPOD



---

## 2. WAAROM DE BOPA GEBRUIKEN

### Nadelen:

- Alleen contour is zichtbaar in DSO
  - Rechtsonzekerheid
  - gebruiksonvriendelijk
- Niet in alle gevallen te gebruiken:
  - Geen activiteit
  - Activiteit niet geregeld in het omgevingsplan
  - Aanvraag onvoldoende uitgewerkt
- Proces te snel bij reguliere procedure:
  - Er is onvoldoende tijd tot een goede afweging van alle belangen te komen
  - Aanpassingsmogelijkheid na zienswijze ontbreekt



---

## 2. WAAROM DE BOPA GEBRUIKEN

### Nadelen:

- Na 1 januari 2032 de bopa vertalen in het omgevingsplan:
  - grondslagen artikel 4.17 Ow, artikel 22.5 Ow en artikel 16.31 Ow

“Het omgevingsplan wordt in ieder geval vijf jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning voor een **voortdurende buitenplanse omgevingsplanactiviteit, waaraan geen termijn is verbonden** als bedoeld in artikel 5.36, eerste lid, met die vergunning in overeenstemming gebracht als het gaat om:

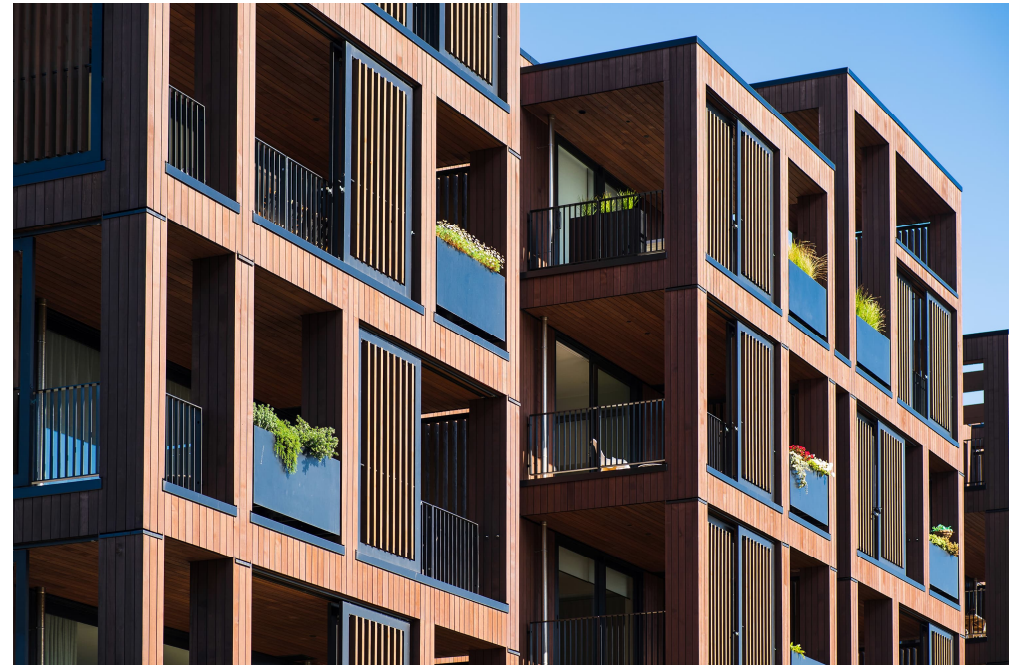
- a. een omgevingsplanactiviteit bestaande uit het in stand houden van een bouwwerk,
  - b. een omgevingsplanactiviteit, anders dan onder a, die niet in overeenstemming is met een aan een locatie gegeven functie-aanduiding”
- verplichting geldt niet gedurende de overgangsfase tot 1-1-2032.
  - zienswijzen kunnen geen betrekking hebben op vertaling bopa
  - extra werk voor gemeente
  - hogere leges(?)

---

### 3. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

Toetsingskaders voor activiteiten:

- Algemene rijksregels:
  - Bal
  - Bbl
- Decentrale regels:
  - **omgevingsplan**
  - provinciale verordening
  - waterschapsverordening
- Gemeentelijke verordeningen  
In het omgevingsplan **tijdelijk deel**

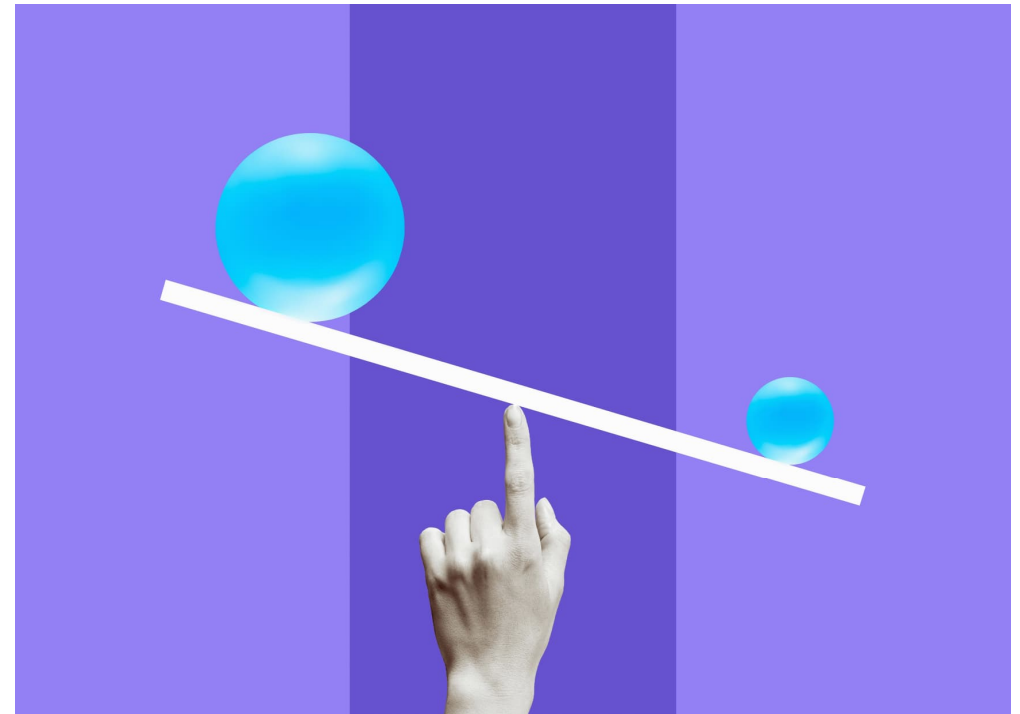


---

### 3. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

De bopa is (enkel) gericht op etfal

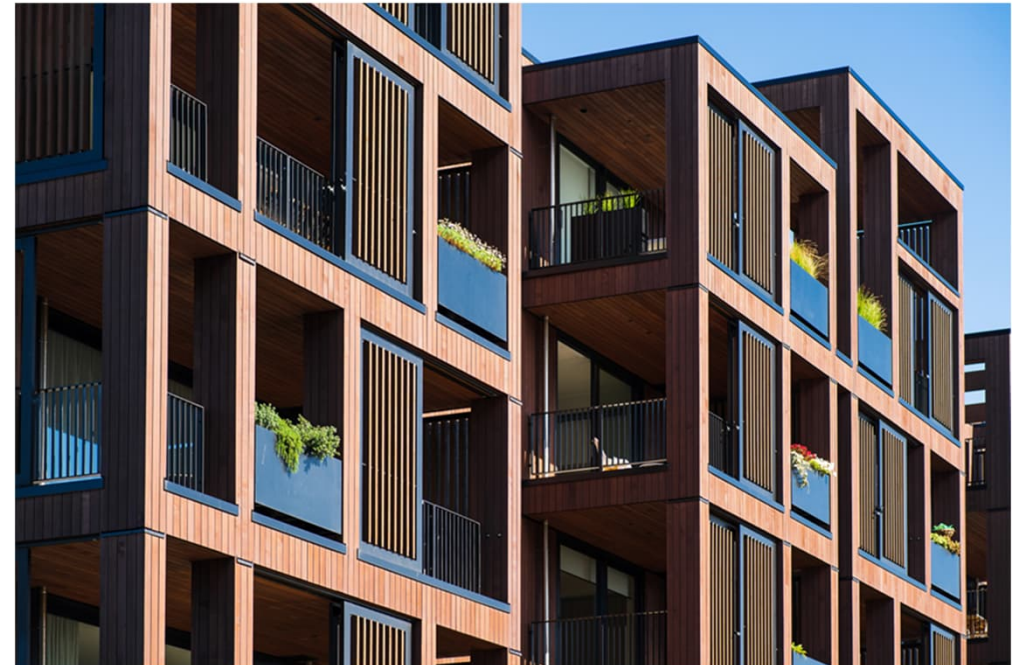
- Etfal is een open norm
- Evenwichtig is locatie gebonden
- Schaarse ruimte verdelen, inrichten beschermen en benutten



---

### 3. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

1. Er is een aanvraag voor een **initiatief**
2. Het initiatief heeft betrekking op een **concreet voorgenomen gebruik van een bepaalde locatie**
3. De aanvraag bevat 1 of meerdere **activiteiten**
4. 1 of meerdere activiteiten zijn in **strijd met het omgevingsplan**

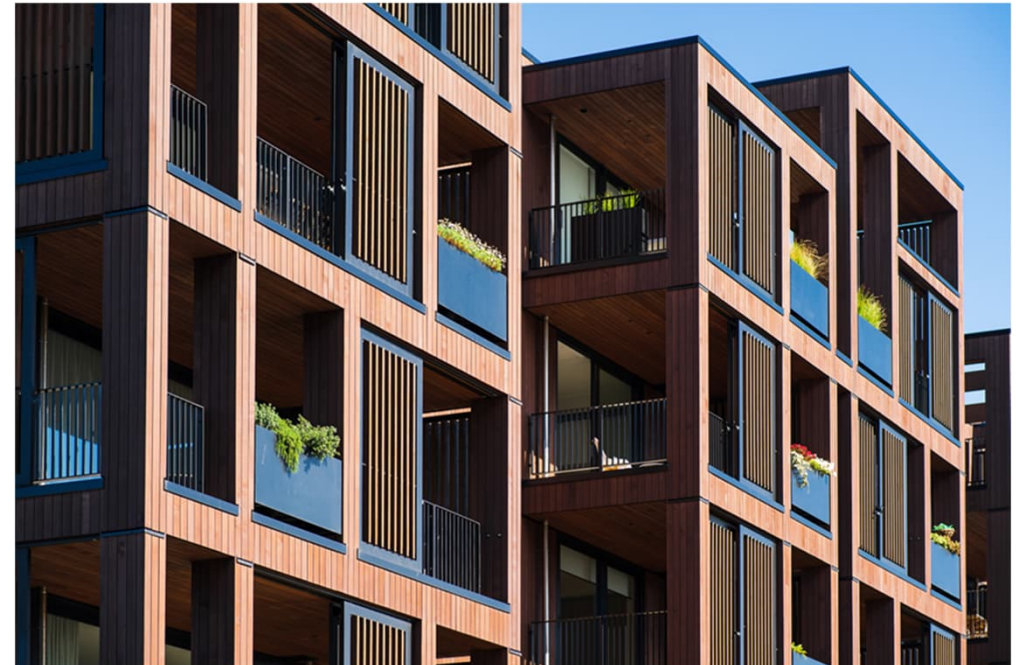


---

## 4. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

### A. VOORWAARDEN

5. De aanvraag **kan** worden getoetst aan en **voldoet aan**:
  - a. Aanvraagvereisten
  - b. Beoordelingsregels
  - c. Beleid
  - d. Uitvoerbaar ook financieel
6. De bopa wordt verleend al dan niet met **voorschriften**





### 3. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

#### CASUS EUREKA!

#### Woningen (307)

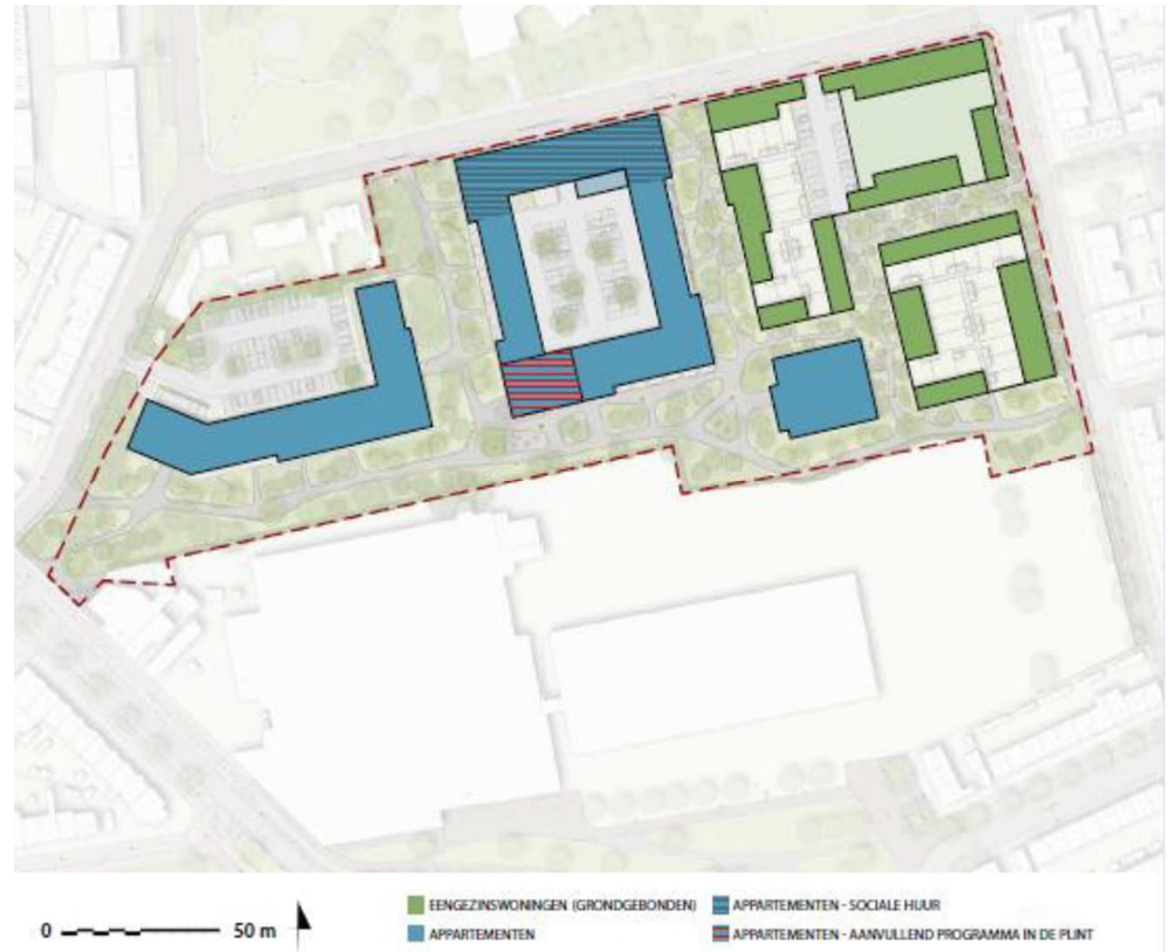
- Appartementen(koop en huur)
- Grondgebonden(koop)

#### Commerciële voorzieningen

- Dienstverlening en detailhandel
- Horeca

#### Groene verblijfsgebieden

In de nabijheid van een autoweg  
en een spoorweg



---

### 3. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

Toegepast op Eureka!

**1.** Er is een aanvraag voor een initiatief

Geen vertaling van nieuw beleid zoals duurzaamheid voor hele gemeente.

**2.** Het initiatief heeft betrekking op een concreet voorgenomen gebruik van een bepaalde locatie

In Breda op voormalig bedrijfsterrein komen woningen, horeca, dienstverlening, groen.

Plaats, programma, aantallen en bouwmassa zijn bekend.

**3.** De aanvraag bevat 1 of meerdere activiteiten

Sloop, bouwrijp, aanleg wegen, gebruik, bouw (omgevingsplan en technisch), etc.

**4.** 1 of meerdere activiteiten zijn in strijd met het omgevingsplan

Alle onder 3.

**5.** De aanvraag kan worden getoetst en uit onderzoek en de belangenafweging mede op basis van participatie blijkt dat voldaan wordt aan het beoordelingskader en is uitvoerbaar.

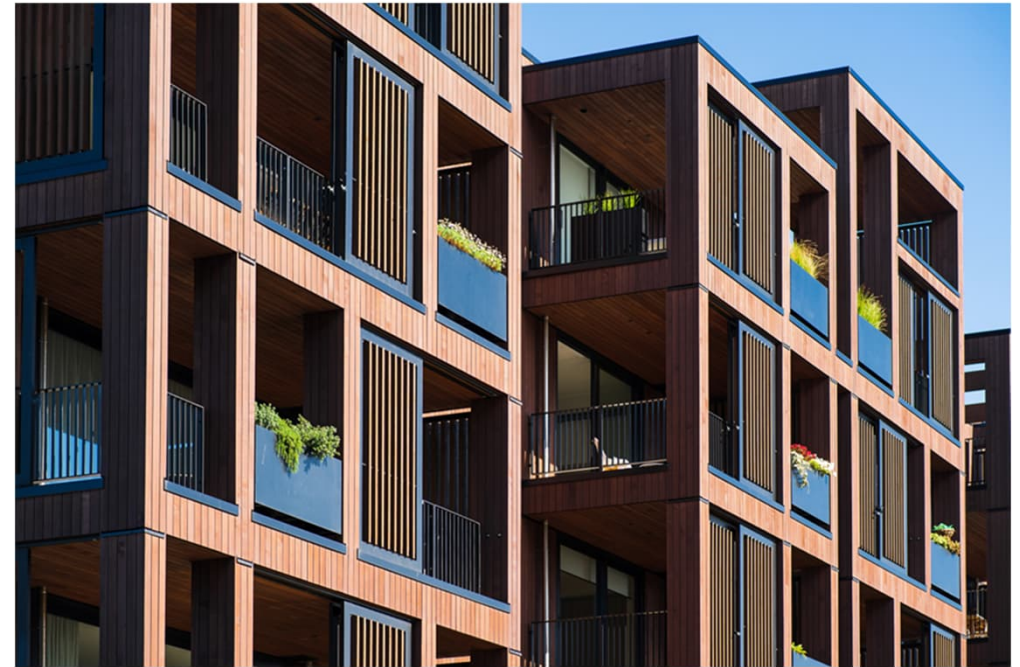
**6.** Voorschriften zijn niet nodig.

---

### 3. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

Wat als nog niet alle activiteiten  
toetsbaar zijn?

Fasieren!



---

### 3. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

Wat kan op grond van 12.27a 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.

“Artikel 8.0a Bkl (beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit algemeen)

1. ....
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.**”

### 3. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

Wat kan op grond van 12.27a Bkl?

Artikel 2.1

4974      

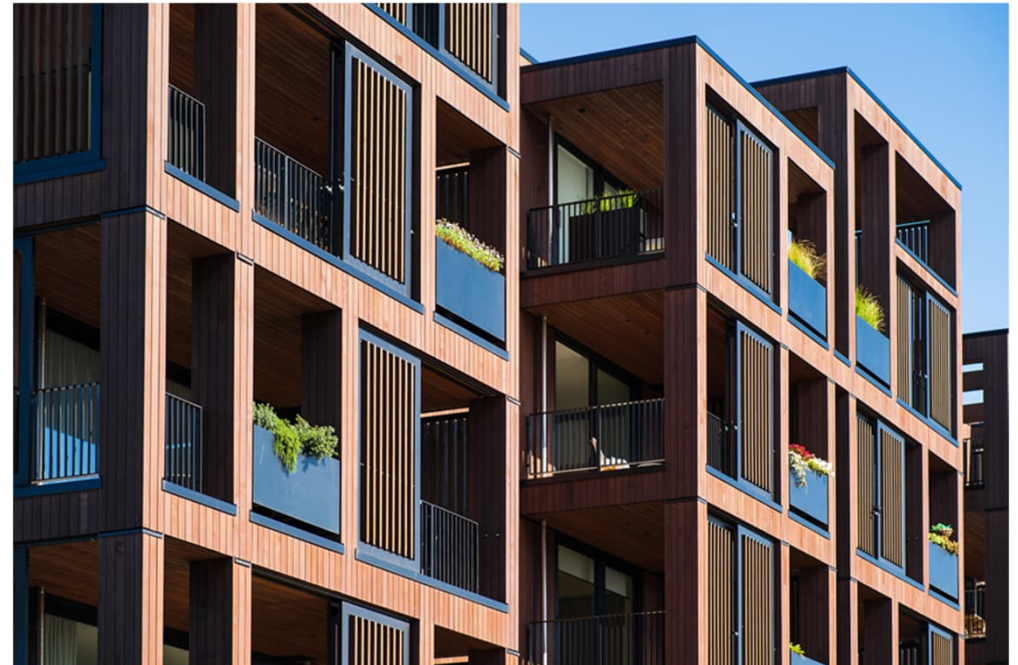
- 1 Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
- a. het bouwen van een bouwwerk,
  - b. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald,
  - c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens [artikel 4.1, derde lid](#), of [4.3, derde lid](#), van de [Wet ruimtelijke ordening](#) of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan [artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin](#), van die wet,

---

### 3. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

Overgangsrecht van Wabo naar Ow:

- 2.1, eerste lid onder c Wabo onherroepelijk
- grondslag voor nader uitgewerkt bouwplan onder Ow

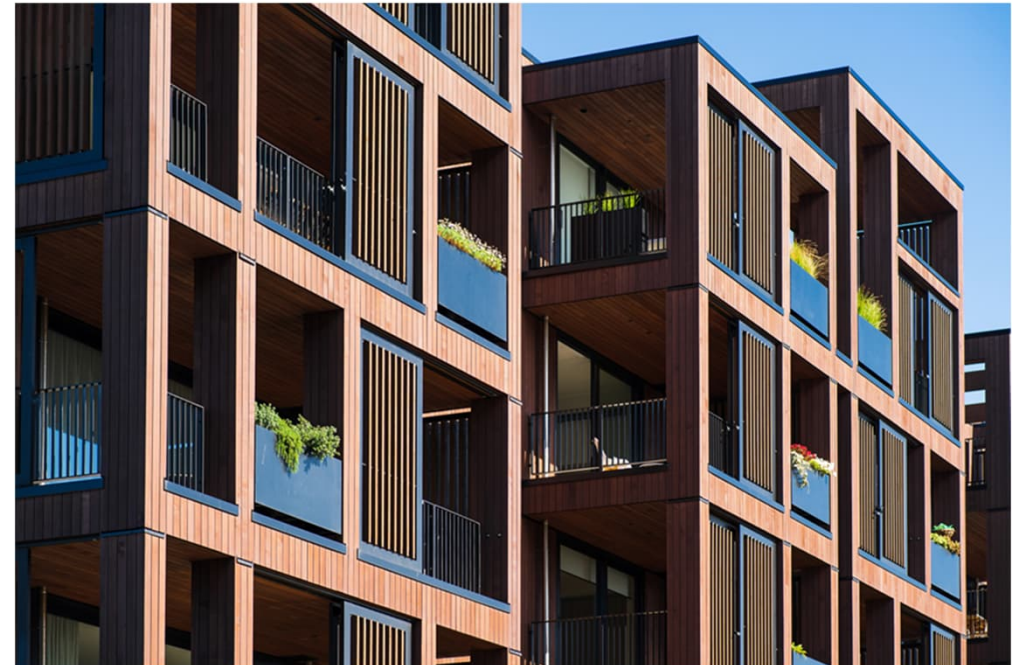


---

### 3. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

Overgangsrecht onder Ow:

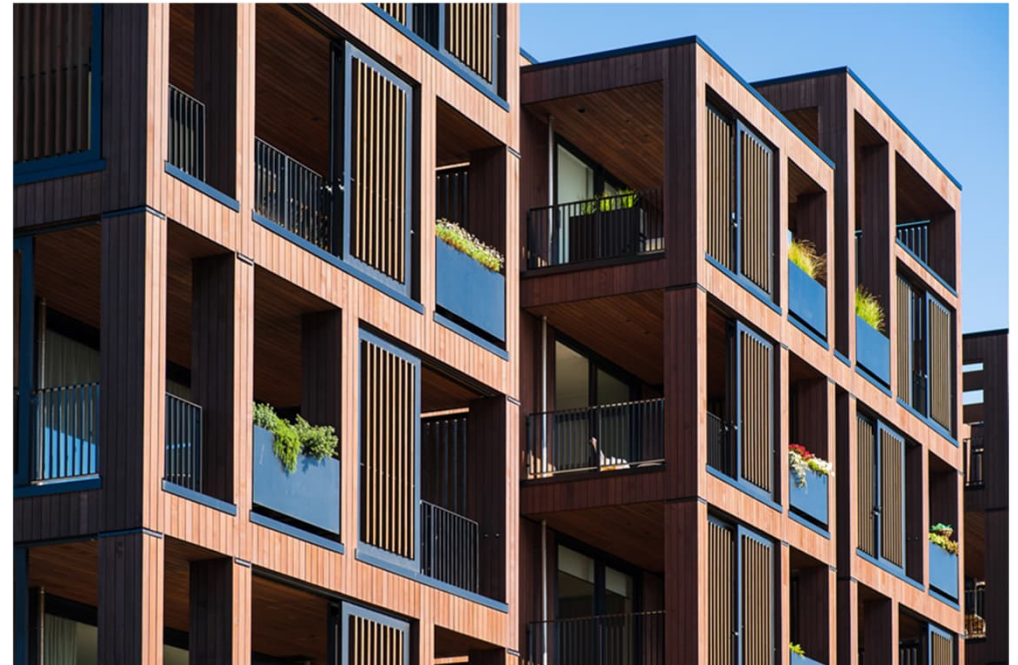
- (Eerste fase) bopa voor activiteiten met gebruiksruimte/gebruik
- Grondslag voor nader uitgewerkt bouwplan (tweede fase) bopa



---

### 3. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

- Te gebruiken tijdens de overgangsfase
- Dus vanaf 1-1-2032 niet meer
- Wabo toestemming i.c.m. de bopa
- Bopa eerste fase i.c.m. bopa tweede fase
- Bopa wordt getoetst aan gestelde voorwaarden





---

### 3. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

omgevingsvergunning is een beschikking  
ook de omgevingsvergunning voor de bopa is een beschikking

De omgevingsvergunning voor de bopa is bedoeld voor:

- Eenmalige toepassing

En bevat:

- voorschriften voor een uitgewerkte activiteit op een specifieke locatie

---

### 3. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

De **eerste bopa**: planologisch basisbesluit

- 2.1, eerste lid onder c Wabo
- tracébesluit Tracéwet
- projectuitvoeringsbesluit Chw

De eerste bopa: toestemming voor bijvoorbeeld:

bouwrijp maken, grondverzet, verhardingen, verkavelen, locatie bouwwerken, maximale maatvoeringen voor woningbouw op een voormalig bedrijventerrein

**Volgende bopa**: voor een nader uitgewerkt bouwplan op grond van eerste bopa

Wat uitdrukkelijk is toegestaan hoeft niet opnieuw getoetst te worden aan etfal, instructieregels, en dergelijke.

Volgende bopa bijvoorbeeld wel toetsten aan:

- welstand (artikel 22.29, eerste lid, onder b bruidsschat)
- bodemkwaliteit (artikel 22.29, eerste lid, onder c bruidsschat)

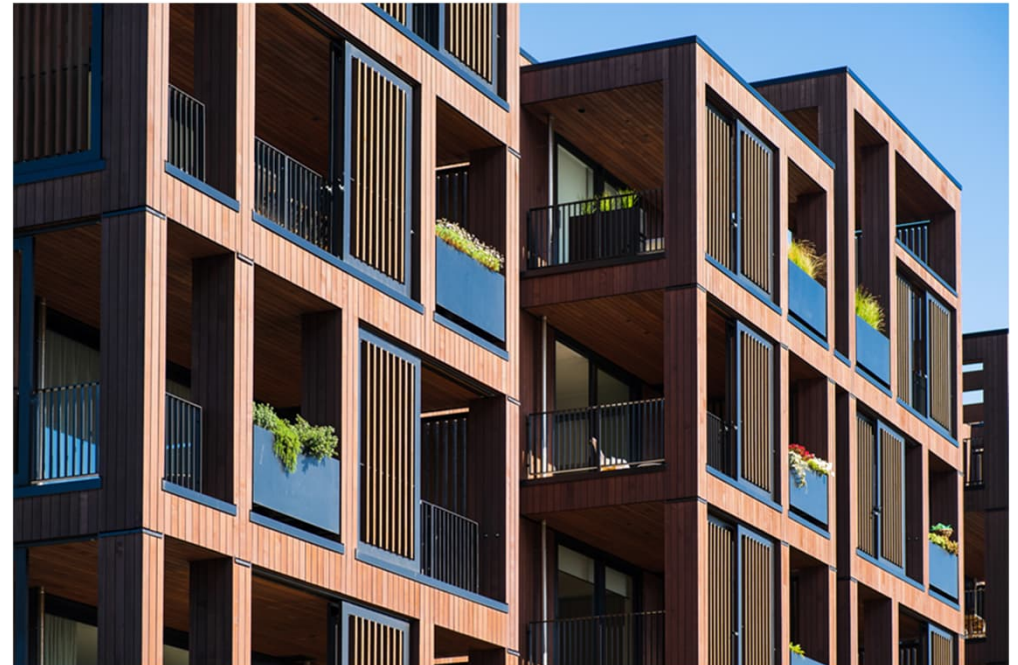
---

### 3. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

Wat als de aanvraag van invloed is op de omgeving?

Wat als de omgeving van invloed is op de aanvraag?

Combineren!



---

### 3. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

- Besluiten combineren om een ontwikkeling mogelijk te maken.
- Voorkomen dat de bopa evident onuitvoerbaar is.
- Dit speelt in de volgende gevallen:
  - Er zijn effecten op de omgeving van de ontwikkeling door de ontwikkeling; en/of
  - De omgeving heeft effecten op de ontwikkeling.



---

### 3. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

Soorten besluiten om te combineren:

1. de bopa
2. wijzigingsbesluit omgevingsplan
3. Maatwerkvoorschriften/vergunningvoorschriften
4. ...

Meer concreet:

- De bopa voor de aanvrager voor bijvoorbeeld woningen in Eureka!
- Een ambtshalve maatwerkvoorschrift voor een garagebedrijf op het perceel grenzend aan de te ontwikkelen locatie in verband met niet benutte ruimte voor bijvoorbeeld geluidbelasting van proefdraaien van motoren.
- De bopa voor een supermarkt in Eureka!
- Een wijzigingsbesluit om de mogelijkheid van de oude supermarkt in het Ginneken in te trekken/een voorrangregel op te nemen in verband met voorkomen van overschrijding aantal vierkante meter BVO/VVO in strijd met instructieregel.

---

### 3. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

- Let op: geen gevolgen voor rechten van derden, de bopa mag alleen gericht zijn op de aanvraag
- Ga na of het noodzakelijk is de in het omgevingsplan opgenomen mogelijkheden in te trekken



---

### 3. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

Regels in het omgevingsplan blijven voor de betreffende locatie in stand

- Vergunnen op deze locatie?
- Kan dat op basis van etfal?
- Uit aanvraag blijkt nieuwe situatie op locatie
- Weigeren?
- Voorrangsregel in het omgevingsplan
- Voorbereidingsregel in het omgevingsplan
- Eigendomssituatie!

### 3. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

#### CASUS EUREKA!

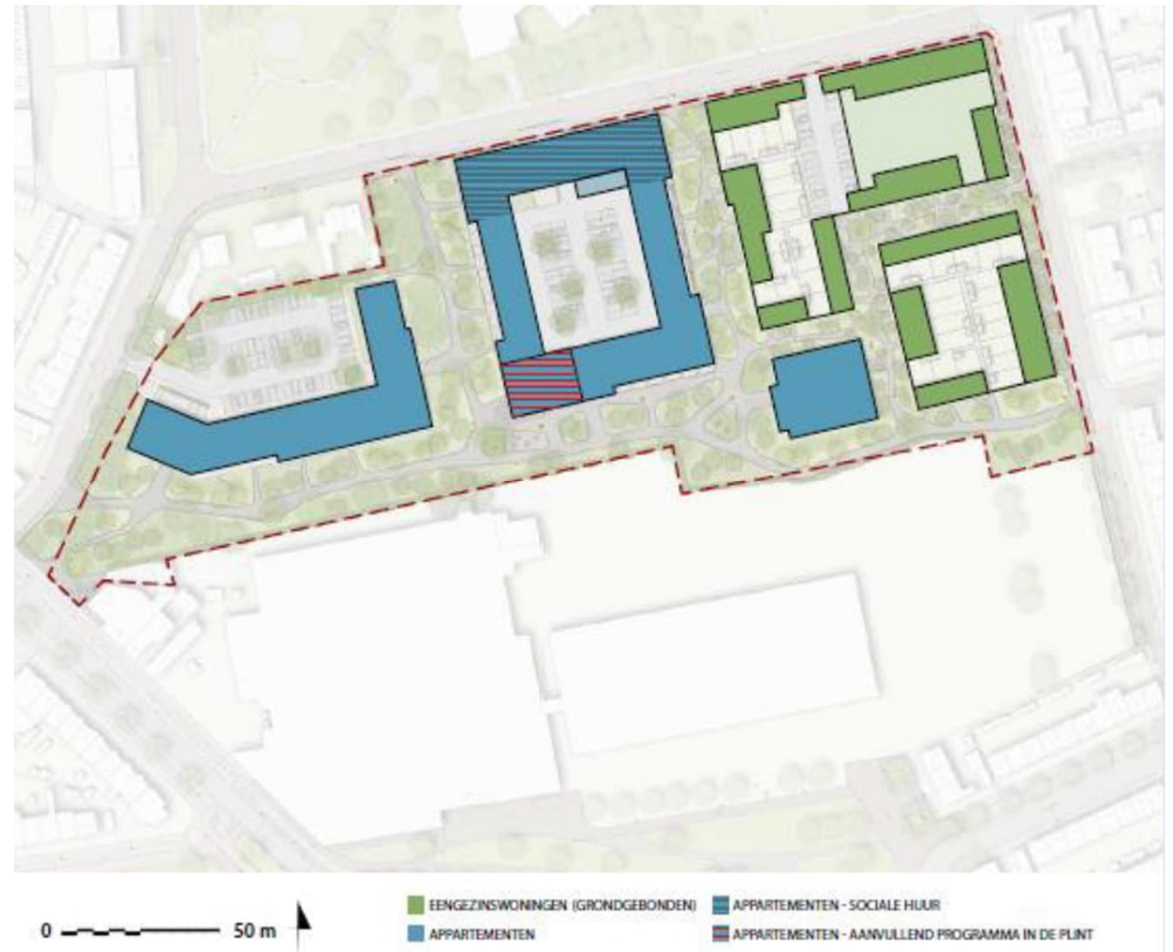
#### Woningen (307)

- Appartementen(koop en huur)
- Grondgebonden(koop)

#### Commerciële voorzieningen

- Dienstverlening en detailhandel
- Horeca

#### Groene verblijfsgebieden





---

### 3. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

#### CASUS EUREKA!

##### **Woningen (307)**

- Appartementen(koop en huur)
- Grondgebonden(koop)

##### **Commerciële voorzieningen**

- Dienstverlening en detailhandel
- Horeca

##### **Groene verblijfsgebieden**

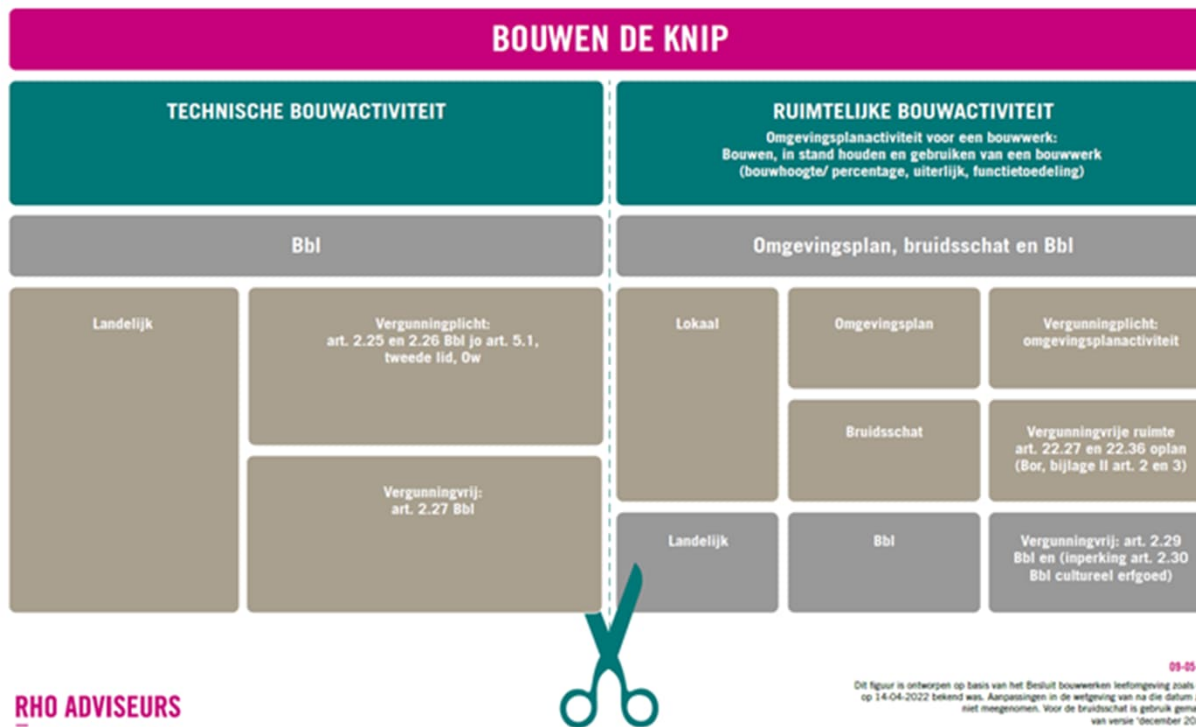


- activiteiten
- Faseren
- combineren

### 3. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

#### CASUS EUREKA!

Voor niet alle **activiteiten** met betrekking tot bouwen kan gebruik worden gemaakt van de bopa.



---

### 3. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

#### CASUS EUREKA!

**Faseren** ingeval er nog geen definitief ontwerp is waarbij alle activiteiten kunnen worden getoetst.



---

### 3. WANNEER KAN DE BOPA WORDEN GEBRUIKT

#### CASUS EUREKA!

In verband met de verplaatsing van de supermarkt van Het Ginneken naar Eureka! wordt de bopa **gecombineerd** met een wijzigingsbesluit omgevingsplan met een voorrangregel voor de vrijgekomen locatie na verplaatsing van de supermarkt.

#### Woningen (307)

- Appartementen (koop en huur)
- Grondgebonden(koop)

#### Commerciële voorzieningen

- Dienstverlening en **detailhandel**
- Horeca

#### Groene verblijfsgebieden



---

## 4. UIT WELKE ONDERDELEN BESTAAT DE BOPA

### Aanvraagvereisten

- Aanvraagvereisten zijn gegevens die bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten zitten.
- Het bevoegd gezag toetst deze gegevens bij het beoordelen van de aanvraag.
- Voor het beoordelen van de aanvraag gelden beoordelingsregels.



---

## 4. UIT WELKE ONDERDELEN BESTAAT DE BOPA

Aanvraagvereisten:

Artikel 7.3 (**algemene aanvraagvereisten**) Omgevingsregeling

Bij de aanvraag worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. een **beschrijving van de activiteit** waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd;
- b. het telefoonnummer van de aanvrager;
- c. het adres, de kadastrale aanduiding of coördinaten van **de locatie** waarop de activiteit wordt verricht;
- d. een aanduiding van de **begrenzing van de locatie** waarop de activiteit wordt verricht;
- e. als de aanvraag wordt ingediend door een gemachtigde: naam, adres, telefoonnummer en woonplaats van de gemachtigde;
- f. als de aanvraag elektronisch wordt ingediend: het e-mailadres van de aanvrager of de gemachtigde;
- g. **als wordt gevraagd een voorschrift aan de omgevingsvergunning te verbinden** over regels als bedoeld in paragraaf 4.1.1 van de wet: een beschrijving van het onderwerp van dat voorschrift; en (algemene regels over activiteiten in de fysieke leefomgeving)
- h. als wordt gevraagd om **toestemming om een gelijkwaardige maatregel te treffen**: gegevens waaruit blijkt dat met de gelijkwaardige maatregel ten minste hetzelfde resultaat wordt bereikt als met de voorgeschreven maatregel is beoogd.

---

## 4. UIT WELKE ONDERDELEN BESTAAT DE BOPA

Aanvraagvereisten:

Artikel 7.4 (**participatie**) Omgevingsregeling

1. Bij de aanvraag **wordt aangegeven of** burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken.
2. Als burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding van de aanvraag zijn betrokken, verstrekt de aanvrager bij de aanvraag gegevens over **hoe zij zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.**

---

## 4. UIT WELKE ONDERDELEN BESTAAT DE BOPA

Aanvraagvereisten:

Artikel 7.207b (**omgevingsplanactiviteit**) Omgevingsregeling

1. ....
2. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een **buitenplanse omgevingsplanactiviteit** worden de gegevens en bescheiden verstrekt die nodig zijn om de gevolgen van die activiteit te beoordelen voor:
  - a. **een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;**
  - b. de op grond van de artikelen 2.22 en 2.24 van de wet gestelde **regels over omgevingsplannen** en de op grond van de artikelen 2.33 en 2.34 van de wet gegeven **instructies** over omgevingsplannen; en
  - c. het uitvoeren van een project waarvoor een **projectbesluit** is vastgesteld door een bestuursorgaan van de provincie of het Rijk.



---

## 4. UIT WELKE ONDERDELEN BESTAAT DE BOPA

### Beoordelingskader

- I. vergunningen worden verleend
- II. voor activiteiten
- III. in strijd met het omgevingsplan
- IV. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties
- V. mits voldaan wordt aan:
  - a. instructieregels van rijk en provincie
  - b. eventuele instructies van rijk en provincie
  - c. voorbeschermingsregels in het omgevingsplan
  - d. projectbesluiten
  - e. geldende beleid

Als wordt afgeweken van maatwerkregel dan bij beoordeling etfal rekening houden met regels die gelden voor het stellen van die maatwerkregel.



---

## 4. UIT WELKE ONDERDELEN BESTAAT DE BOPA

- Afhankelijk van het initiatief; en
- Afhankelijk van de omgeving van het initiatief;
- **Onderzoek** verrichten zodat aanvraag aan beoordelingsregels kan worden getoetst.
- Bijvoorbeeld:
  - Geluid
  - Lucht
  - Trillingen
  - Archeologie
  - Cultuurhistorie
  - Gezondheid
  - Duurzaamheid
  - Klimaatadaptatie
  - Verkeer



---

## 4. UIT WELKE ONDERDELEN BESTAAT DE BOPA

- **Beschrijf uitkomsten** onderzoek
- Initiatief niet evident onuitvoerbaar
- Beschrijving lijkt op ruimtelijke onderbouwing Wro/Wabo
- Belangrijke verschillen:
  - Meer te onderzoeken onderwerpen
  - Etfal is ruimer dan een goede ruimtelijke ordening
  - initiatief vrijwel altijd betrekking op meer activiteiten dan bouwen en gebruiken en die zijn nieuw voor ons.



---

## 4. UIT WELKE ONDERDELEN BESTAAT DE BOPA

Op basis van onderzoek **motiveren**

- of en zo ja hoe wordt voldaan aan:
  - aanvraagvereisten
  - beoordelingsregels
- Wat uitkomsten zijn van belangenafweging mede op basis van participatie
- Van welke omgevingsplanregels wordt afgeweken
- Waarom eventuele voorschriften nodig zijn



---

## 4. UIT WELKE ONDERDELEN BESTAAT DE BOPA

De motivering verplicht onderdeel van de omgevingsvergunning.

Algemene wet bestuursrecht:

Afdeling 3.7. Motivering

27      

Artikel 3:46

8027      

Een besluit dient te berusten op een deugdelijke motivering.

Artikel 3:47

348      

- 1 De motivering wordt vermeld bij de bekendmaking van het besluit.
- 2 Daarbij wordt zo mogelijk vermeld krachtens welk wettelijk voorschrift het besluit wordt genomen.
- 3 Indien de motivering in verband met de vereiste spoed niet aanstonds bij de bekendmaking van het besluit kan worden vermeld, verstrekt het bestuursorgaan deze binnen een week na de bekendmaking.
- 4 In dat geval zijn de [artikelen 3:41 tot en met 3:43](#) van overeenkomstige toepassing.

---

## 4. UIT WELKE ONDERDELEN BESTAAT DE BOPA

De omgevingsvergunning bestaat dus uit de volgende onderdelen:

1. De aanvraag
2. De overwegingen: motivatie besluit op basis van aanvraagvereisten, onderzoek en beoordelingsregels (ook wel considerans)
3. Besluit (ook wel dictum)
4. Eventuele voorschriften
5. Bijlage(n)

## 4. UIT WELKE ONDERDELEN BESTAAT DE BOPA

Bijlage bij de bopa

- Bevat de uitkomsten van het onderzoek in verband met:
  - De aanvraagvereisten
  - De beoordeling
  - De motivering
  - Mogelijke voorschriften
- Dient **ter onderbouwing** van het besluit tot het verlenen (of weigeren) van een omgevingsvergunning voor de bopa.

### BASISMODEL BOPA

#### INHOUDSOPGAVE

<b>1. Inleiding</b>	<b>9</b>	
1.1 Aanleiding	9	6.8 Luchtkwaliteit
1.2 Ligging projectgebied	9	6.9 Geluid
1.3 Procedure	9	6.10 Geur
1.4 Leeswijzer	9	6.11 Omgevingsveiligheid
<b>2. Beschrijving van het project en zijn omgeving</b>	<b>10</b>	6.12 Trilling
2.1 Huidige situatie	10	6.13 Slagschaduw en windhinder
2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie	10	6.14 Welstand
2.1.2 (Bouw- en gebruiksmogelijkheden omgevingsplan	10	6.15 Cultureel erfgoed
2.2 Toekomstige situatie	10	6.16 Bodem
2.2.1 Ontwikkeling	10	6.17 Water
2.2.2 Strijdigheden omgevingsplan	10	6.18 Maatwerkvoorschrift
<b>3. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties</b>	<b>11</b>	
<b>4. Participatie</b>	<b>12</b>	<b>7. Financiële haalbaarheid</b>
4.1 Hoe was de voorbereiding?	12	7.1 Economische uitvoerbaarheid
4.2 Wat vindt de omgeving?	12	7.2 Kostenverhaal
4.3 Wat vinden andere besturen en ....?	12	
<b>5. Beleidskader</b>	<b>13</b>	
<b>6. Gevolgen voor de fysieke leefomgeving</b>	<b>14</b>	
6.1 M.e.r.-beoordeling	14	
6.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	15	
6.3 Duurzaamheid	16	
6.4 Gezondheid	16	
6.5 Verkeer en parkeren	16	
6.6 Ecologie: soortenbescherming	17	
6.7 Ecologie: gebiedsbescherming	17	

## 4. UIT WELKE ONDERDELEN BESTAAT DE BOPA

### Basismodel omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Toegepast op de casus 'EnergieLandgoed Wells meer'  
(vastgesteld 9 februari 2021) binnen de gemeente Bergen (Limburg)



## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Inleiding & aanduiding plangebied	3
1.2	Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA): wat is het?	4
1.3	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Huidige situatie en toekomstambitie</b>	<b>5</b>
2.1	Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel	5
2.2	Ambitie op hoofdlijnen	7
2.3	Visie & beleid op locatie	7
2.4	Voorbereiding / Verkenningsfase met stakeholders	13
<b>3</b>	<b>Toekomstige situatie</b>	<b>15</b>
3.1	Functionele ontwikkeling & programma	15
3.2	Ruimtelijke uitstraling & inpassing in omgeving	15
3.3	Lokaal eigenaarschap (met name relevant voor wind- en zonneparken)	16
<b>4</b>	<b>Toetsing aan omgevingsplan</b>	<b>17</b>
4.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	17
4.2	Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan	18
<b>5</b>	<b>Aspecten fysieke leefomgeving en milieu</b>	<b>19</b>
5.1	m.a.w.-beoordeling	19
5.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	19
5.3	Duurzaamheid & gezondheid	20
5.4	Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren	20
5.5	Flora & Fauna	20
5.6	Luchtkwaliteit	20
5.7	Geluid	21
5.8	Geur	22
5.9	Omgevingsveiligheid	23
5.10	Trilling	24
5.11	Welstand	24
5.12	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	24
5.13	Bodem	25
5.14	Weging van het waterbelang	25
<b>6</b>	<b>Financiële haalbaarheid</b>	<b>27</b>
6.1	Wijze van bekostiging	27

2 Vereniging van Nederlandse Gemeenten



---

## 4. UIT WELKE ONDERDELEN BESTAAT DE BOPA

### Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

1. Een **aanvraag** om omgevingsvergunning is ingediend voor de **omgevingsplanactiviteiten** situering en maatvoering van het bouwwerk en maatschappelijke dienstverlening (in de vorm van een gezondheidscentrum) en 13 woningen (in de vorm van appartementen).
2. Het plan is **getoetst** aan het ter plaatse geldende (tijdelijke) omgevingsplan d.d. [xx] te raadplegen via [vindplaats of directe link];
3. Het ingediende plan **voldoet niet** aan de bepalingen van het voornoemde (tijdelijke) omgevingsplan;
4. Het bouwplan is getoetst aan artikel 5.1 lid 1 Ow en artikel 5.18 Omgevingswet;
5. De omgevingsvergunning kan, op grond van **artikel 8.0a, lid 2, Bkl**, worden verleend **met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties** als voldaan wordt aan de **beoordelingsregels van artikel 8.0b en 8.0e van het Bkl**. In de **onderbouwing** evenwichtige toedeling van functies aan locaties is dit **gemotiveerd** en deze maakt deel uit van dit besluit (**bijlagen**);
6. Het plan is ter advisering voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie voor de omgevingskwaliteit, welke commissie het plan, op [xx], in overeenstemming heeft bevonden met de redelijke eisen van welstand. [PM; invullen naar specifieke gemeentelijke situatie];
7. Het plan is stedenbouwkundig passend in de omgeving; [PM; of landschappelijk ingepast];
8. [PM: De gemeenteraad heeft, in het kader van bindend advies adviesrecht, op [datum] ingestemd met het voornemen].

Gelet op het bovenstaande **verlenen wij de aangevraagde omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteiten** situering en maatvoering van het bouwwerk en maatschappelijke dienstverlening (in de vorm van een gezondheidscentrum) en 13 woningen (in de vorm van appartementen).

[Bron: Formats en voorbeelden van BOPA onderbouwning en besluiten | VNG](#)

---

## 4. UIT WELKE ONDERDELEN BESTAAT DE BOPA

### Voorschriften

Deze moeten betrekking hebben op:

- het gebied waar de vergunningaanvraag op ziet, én
- de aangevraagde ontwikkeling

### Voorbeeld:

Omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw

voorschriften over de inrichting van het perceel:

- bebouwingsvrije zones
- locatie van watercompensatie
- locatie warmtepomp

## 4. UIT WELKE ONDERDELEN BESTAAT DE BOPA

### Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Burgers, bedrijven en overheden kunnen toestemming vragen om activiteiten in de fysieke leefomgeving uit te voeren door een omgevingsvergunning aan te vragen. Als de activiteit in strijd is met het omgevingsplan, is er sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

#### BOPA op hoofdlijnen

Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is.

#### Totstandkoming BOPA

- Beoordelen BOPA
- Procedure BOPA
- Bevoegd gezag, advies en instemming bij een BOPA
- Advies en instemming Gedeputeerde Staten bij BOPA
- BOPA en participatie
- Verwerken BOPA in omgevingsplan
- Opvolgende BOPA
- Voorschriften verbinden aan BOPA

#### BOPA in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO)

- Publiceren BOPA
- TPOD kennisgeving BOPA [\[2\]](#)

#### BOPA en andere instrumenten

- Dit houdt de omgevingsplanactiviteit in
- De knip: scheiden van technische bouwactiviteit en ruimtelijk bouwen (omgevingsplanactiviteit bouwwerken)
- Wijzigen omgevingsplan: keuzehulp instrumentarium (VNG) [\[2\]](#)

#### Hulpmiddelen bij opstellen BOPA

- Stappenplan BOPA (VNG) [\[2\]](#)
- Voorbeelden BOPA (VNG) [\[2\]](#)
- Leren werken met de BOPA (VNG) [\[2\]](#)
- Vragen en antwoorden over de BOPA (VNG) [\[2\]](#)

#### Gerelateerde onderwerpen

- Vergunningplicht omgevingsplanactiviteit
- Vergunningvrije omgevingsplanactiviteit die bestaat uit het bouwen
- Aanvraag indienen in het Omgevingsloket: opsplitsen in verzoeken en bevoegd gezag bepalen

[Buitenplanse omgevingsplanactiviteit | Informatiepunt Leefomgeving \(iplo.nl\)](https://iplo.nl)

## 4. UIT WELKE ONDERDELEN BESTAAT DE BOPA



ONDERWERPEN NIEUWS AGENDA

Waar bent u naar op zoek?



Home / Artikelen / Formats en voorbeelden van BOPA onderbouwing en besluiten

### Formats en voorbeelden van BOPA onderbouwing en besluiten

Onderdeel van De BOPA

#### Gerelateerde onderwerpen

Omgevingswet, Omgevingsplan en andere kerninstrumenten, Vergunningverlening, toezicht en handhaving onder de Omgevingswet

Op deze webpagina vindt u formats en voorbeelden van de onderbouwing van de BOPA en besluiten tot vergunningverlening.

FORMAT ONDERBOUWING BOPA VAN GEMEENTE ALMELO



FORMATS EN VOORBEELDEN BOPA VAN GEMEENTEN BERGEN EN SCHOUWEN-DUIVELAND



#### De BOPA

- > De BOPA
- > Stappenplan BOPA
- > [Formats en voorbeelden van BOPA onderbouwing en besluiten](#)
- > Toepassingsbereik van de BOPA
- > Vragen en antwoorden over de BOPA
- > Bijeenkomsten en ondersteuning BOPA

[Formats en voorbeelden van BOPA onderbouwing en besluiten | VNG](#)



Toepassingsbereik van de BOPA >

---

**VRAGEN?**





Annette Zebel-Vaudo  
Legal manager  
Rho adviseurs