

# Gefaseerde Bopa-vergunning

*“driedubbele knip”*

Henry de Roo



# Senator Kluit dringt aan op adempauze Omgevingswet

Thomas van Belzen | Gepubliceerd: 22 aug. 2023 | Gewijzigd: 24 aug. 2023

## 'Tientallen gemeenten' hebben bestemmingsplanstop in aanloop naar Omgevingswet

In de aanloop naar de invoering van de Omgevingswet nemen tientallen gemeenten geen nieuwe bestemmingsplannen in behandeling. Dat meldt Cobouw op basis van een rondgang. Het betreft expliciet geen bouwstoppen.

30 augustus 2023

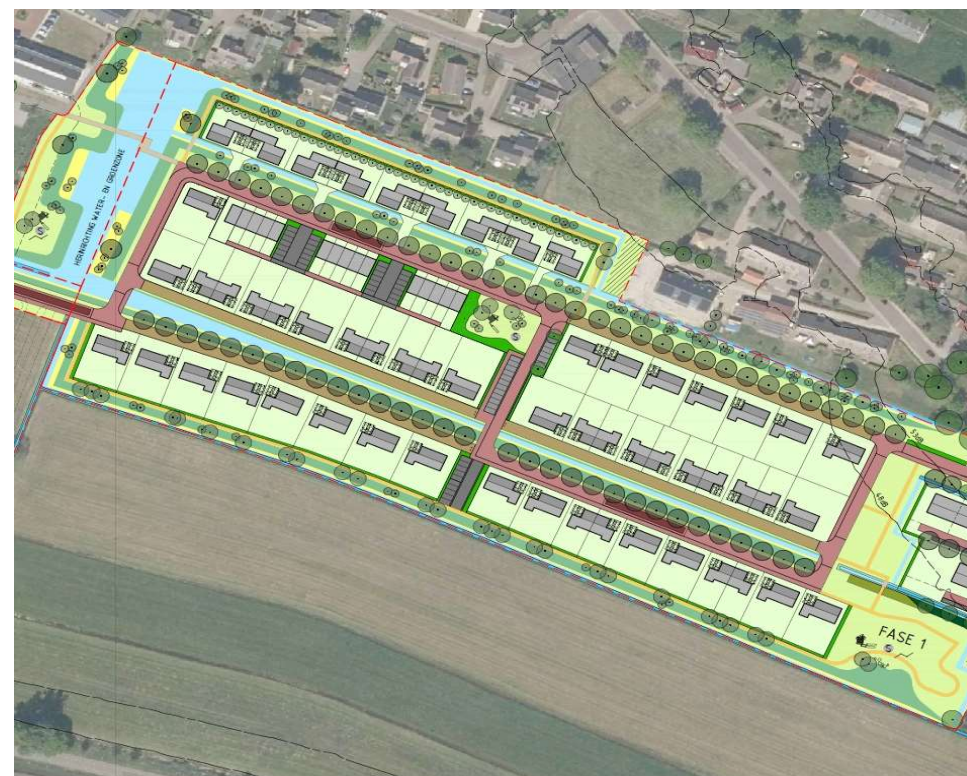
## Flevoland verre van klaar voor de Omgevingswet

Aansluiting op het DSO, participatie en interbestuurlijke samenwerking zijn knelpunten.

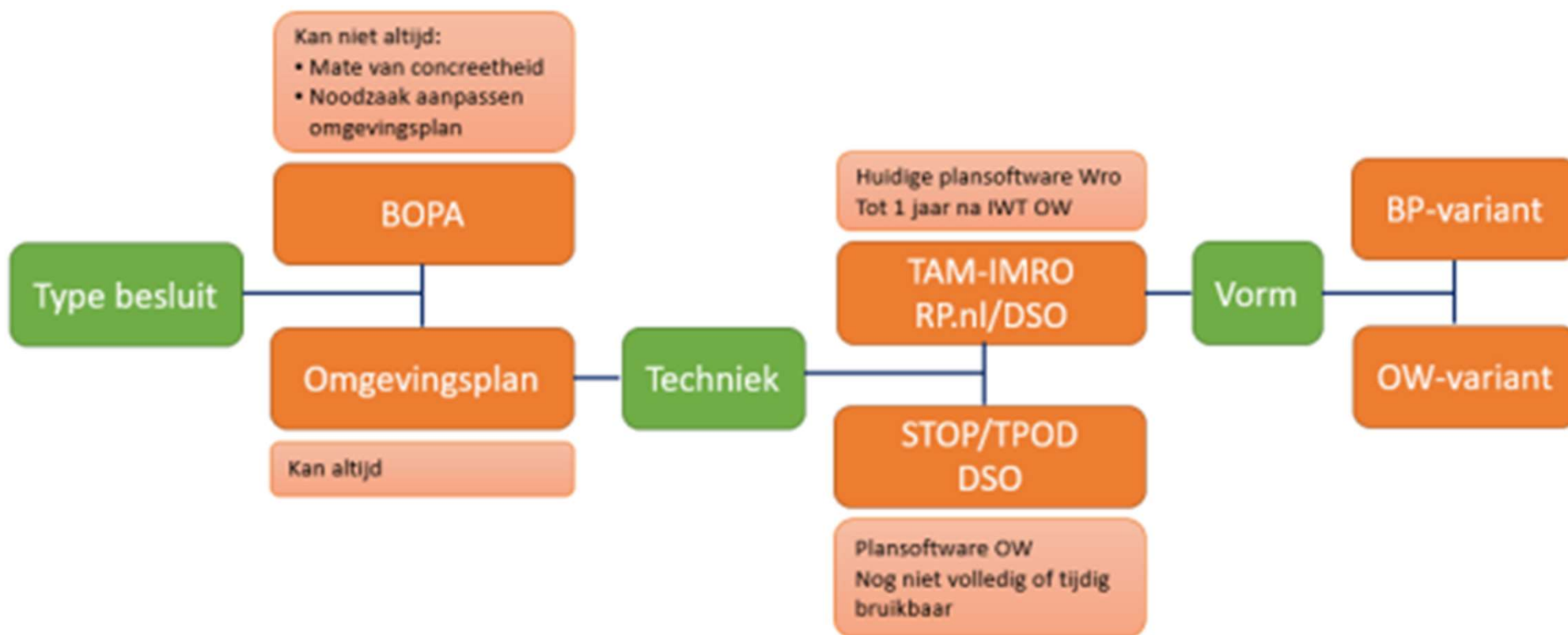
[🔗](#) Martin Hendriksma [📅](#) 21 september 2023

70% à 80% gemeenten maakt bij het opstellen van plannen gebruik van de diensten van stedenbouwkundig adviesbureaus. De samenwerking met deze bureaus en de uitwisseling van concepten zal onder de omgevingswet anders gaan verlopen.

# Nieuwe initiatieven?



# Nieuwe initiatieven?





Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

OMGEVINGSWET

# Vergunning voor bouwen wordt opgesplitst



NIEUW

Staatsblad 2022, 172

# Mogelijkheden gefaseerde 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!!



NIEUW

# Mogelijkheden gefaseerde 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):

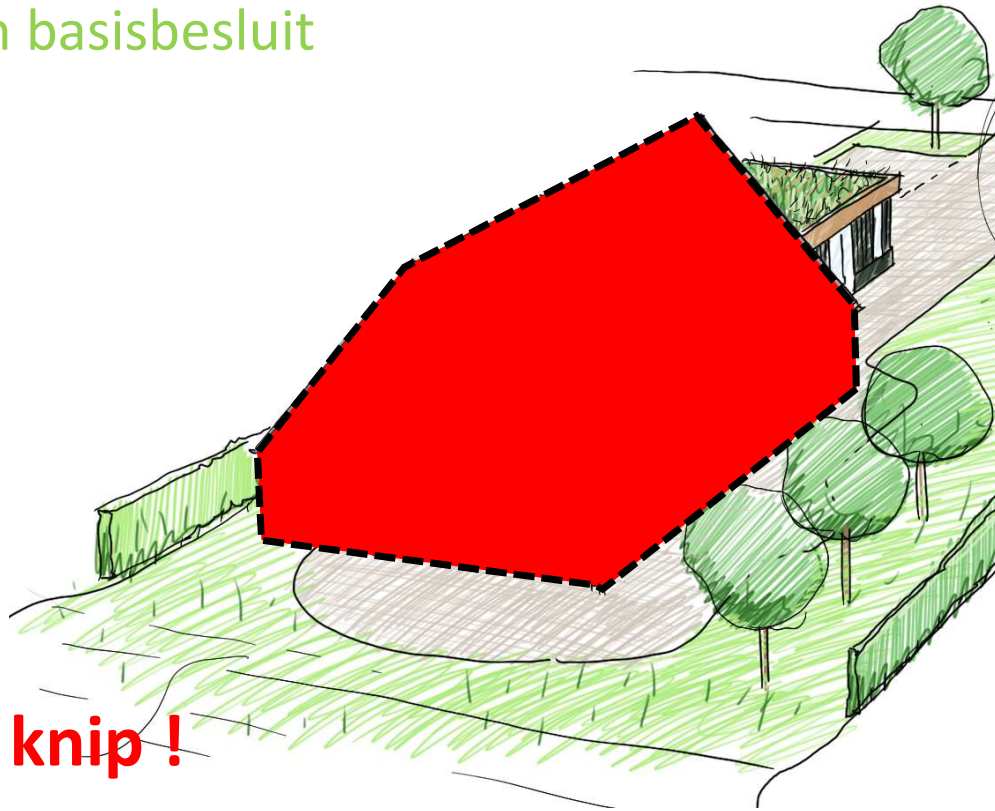
- meer *globaal*
- mogelijkheid voor *flexibiliteit*
- op een later moment: aanvraag nieuwe Bopa's voor delen van de ontwikkeling
- dan toets aan voorschriften 'basisbesluit' Bopa



# Gefaseerde Bopa-vergunning

Project met nadere uitwerking / fasering?

1. Planologisch basisbesluit



**Driedubbele knip !**





# Gefaseerde Bopa-vergunning

Project met nadere uitwerking / fasering?

1. Planologisch basisbesluit
2. Welstand (nadere uitwerking)

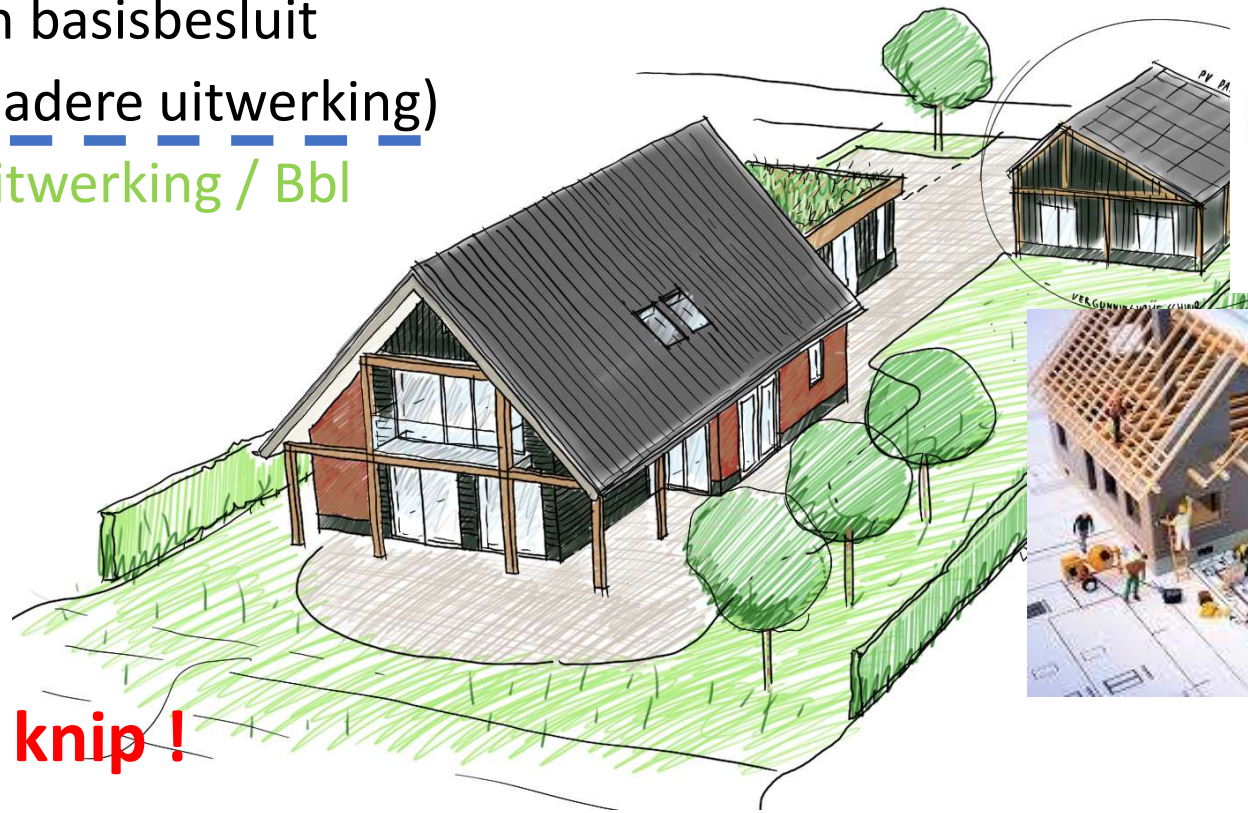


**Driedubbele knip !**

# Gefaseerde Bopa-vergunning

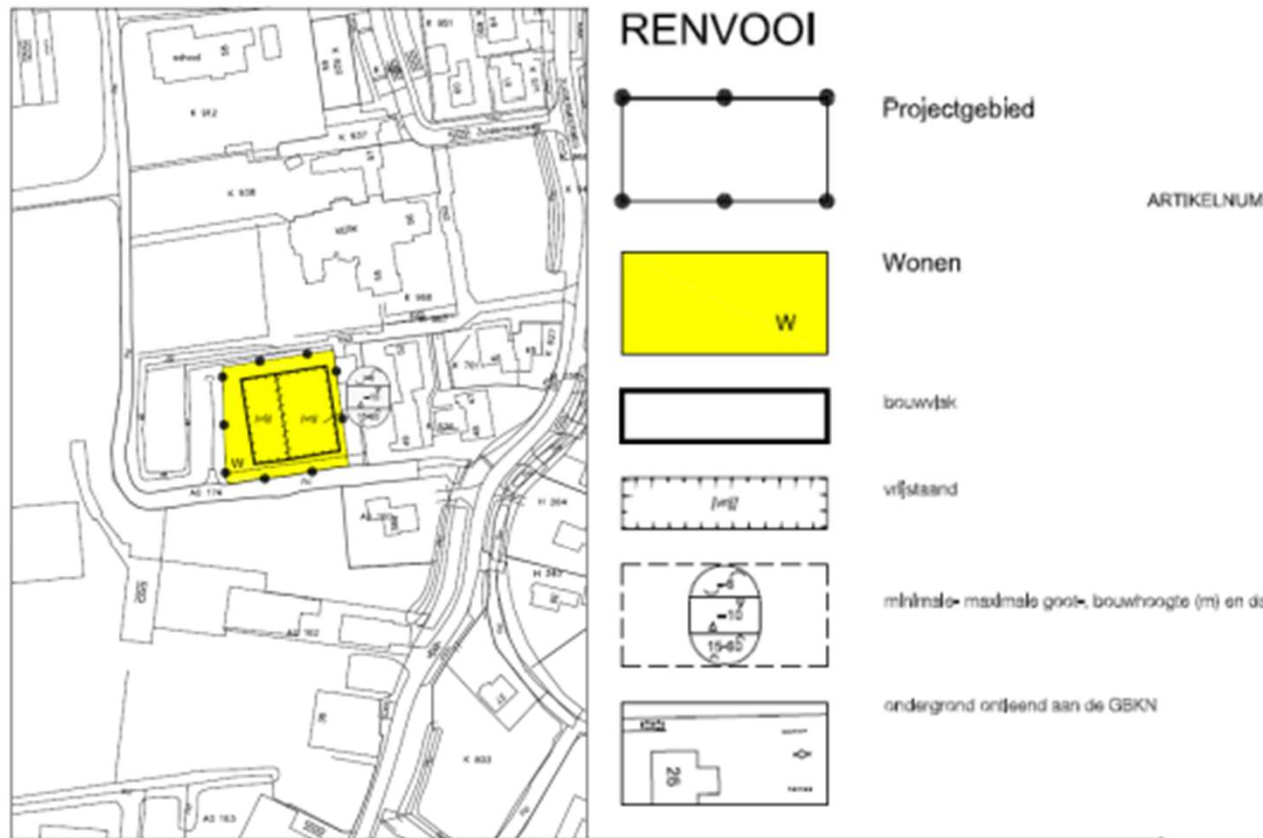
Project met nadere uitwerking / fasering?

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



**Driedubbele knip !**

# Komt ons dit bekend voor?



JA! Projectbesluit onder Wro 2008

## 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

### 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;**



**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 bouw- en goothoogte (bouwvolume)
- typologie woningen

NIEUW

Staatsblad 2022, 172

## Beoordelingsregels Bopa in Bkl

### Artikel 12.27a Besluit kwaliteit leefomgeving (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



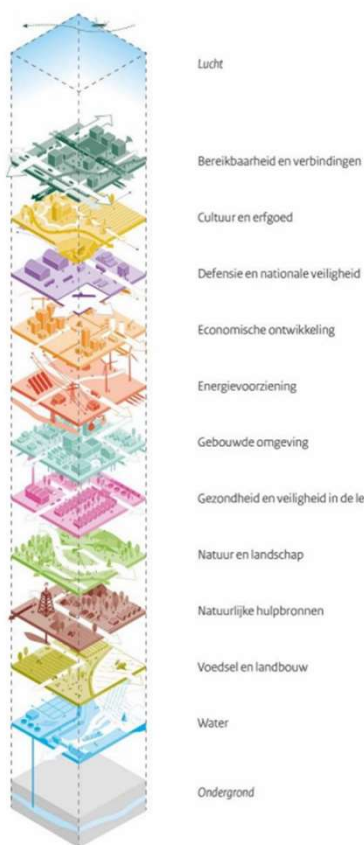
# Beoordelingsregels Bopa in Bkl

<b>HOOFDSTUK 5 OMGEVINGSPLANNEN .....</b>	<b>48</b>
AFDELING 5.1 INSTRUCTIEREGELS MET HET OOG OP EEN EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES .....	48
§ 5.1.1 <i>Algemene bepalingen</i> .....	48
§ 5.1.2 <i>Waarborgen van de veiligheid</i> .....	48
§ 5.1.3 <i>Beschermen van de waterbelangen</i> .....	57
§ 5.1.4 <i>Beschermen van de gezondheid en van het milieu</i> .....	60
§ 5.1.5 <i>Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed</i> .....	92
§ 5.1.6 <i>Behoud van ruimte voor toekomstige functies</i> .....	96
§ 5.1.7 <i>Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige     gevolgen van activiteiten</i> .....	99
§ 5.1.8 <i>Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen</i> ..	103
AFDELING 5.2 INSTRUCTIEREGELS OVER DE UITOEFENING VAN TAKEN VOOR DE FYSIEKE LEEFOMGEVING .....	103



# GRO vs. ETFAL

De fysieke leefomgeving



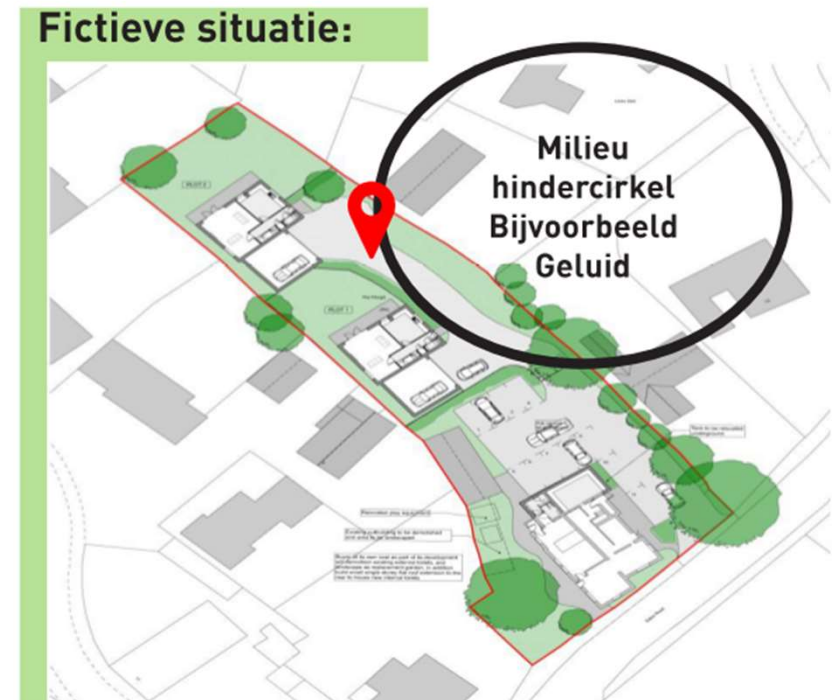
Goede ruimtelijke ordening #GRO	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (fysieke leefomgeving) #ETFAL
Huidige en nieuwe situatie	Huidige en nieuwe situatie
Toets / strijdigheid bestemmingsplan	Toets / strijdigheid omgevingsplan (tijdelijk deel)
Beleidsmatige toets (Rijk, Provincie, regionaal 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!)
  - “...een concreet voorgenomen gebruik van een bepaalde locatie”
  - “...voldoende duidelijkheid bestaan over het toekomstige gebruik”
- Een Bopa wijzigt het onderliggend Omgevingsplan niet!
- Met een Bopa kan *in principe*\* niet worden afgeweken van regels voor omliggende percelen.





# \*Wat als er ook in de regels van nabijgelegen perceel moet worden aangepast?

1. Omgevingsplan wijzigingen voor meerdere percelen
2. Combinatie van 2 'losse' besluiten:
  1. Project regelen via een Bopa voor aanvrager **én**
  2. Maatwerkvoorschrift voor het nabijgelegen bedrijf



# Van garagebedrijf (na sloop) naar appartementencomplex

## Huidige situatie

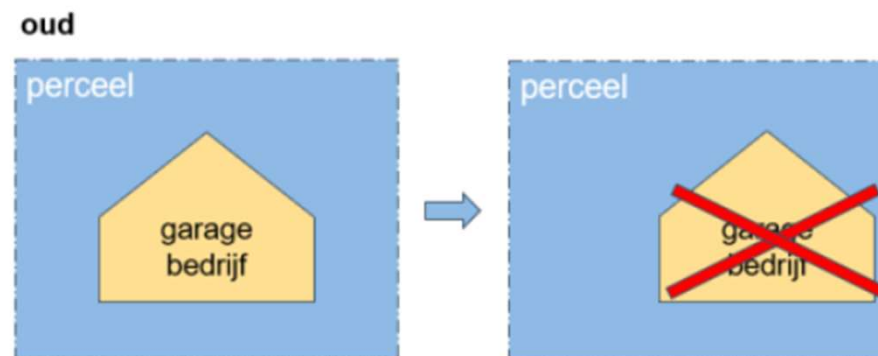
- Op een perceel is een autogarage-bedrijf gevestigd met de nodige milieubelasting: *geluid, opslag gevaarlijke stoffen en bodemrisico's*.
- In de omgeving zitten verder geen andere bedrijven.

## Geplande situatie

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

## Bopa?

- Dit is mogelijk met een Bopa. Er wordt afgeweken van het geldende omgevingsplan. Er kan dus een omgevingsvergunning worden verleend voor een Bopa.



# Van garagebedrijf naar appartementencomplex

## Huidige situatie

- Op een perceel is een autogarage-bedrijf gevestigd met de nodige milieubelasting: *geluid, opslag gevaarlijke stoffen en bodemrisico's*.
- In de omgeving zitten verder geen andere bedrijven.

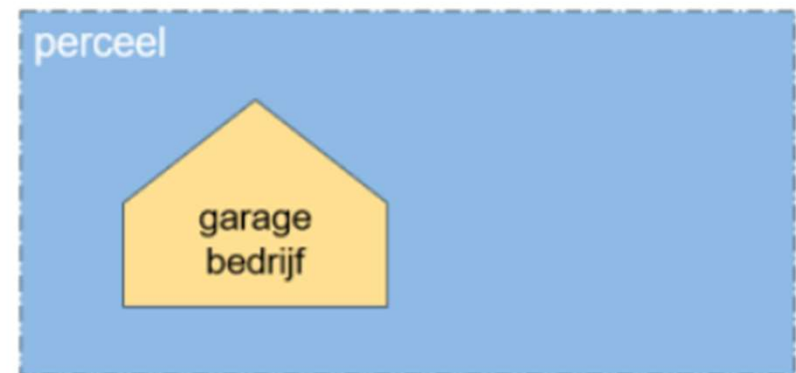
## Geplande situatie

- De initiatiefnemer wil het bedrijf stoppen, maar het bedrijfspand behouden om daar zijn eigen 3 auto's en eigen caravan te stallen.
- Hij wil daarnaast op hetzelfde perceel een appartementencomplex bouwen.

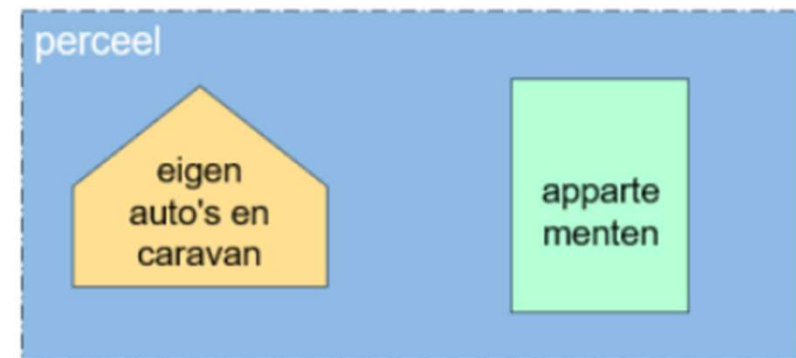
## Bopa?

- Dit is mogelijk met een Bopa. Er wordt afgeweken van het geldende omgevingsplan. Er kan dus een omgevingsvergunning worden verleend voor een Bopa.

oud



nieuw



# Van garagebedrijf naar appartementencomplex

## Huidige situatie

- Op een perceel is een autogarage-bedrijf gevestigd met de nodige milieubelasting: *geluid, opslag gevaarlijke stoffen en bodemrisico's*.
- In de omgeving zitten verder geen andere bedrijven.

## Geplande situatie

- De initiatiefnemer wil het bedrijf stoppen, maar het bedrijfspand behouden om daar zijn eigen 3 auto's en eigen caravan te stallen.
- Hij wil daarnaast op hetzelfde perceel een appartementencomplex bouwen.
- **Er is een kans dat het voormalige bedrijfsgebouw opnieuw gebruikt gaat worden als autogarage-bedrijf**

## Bopa?

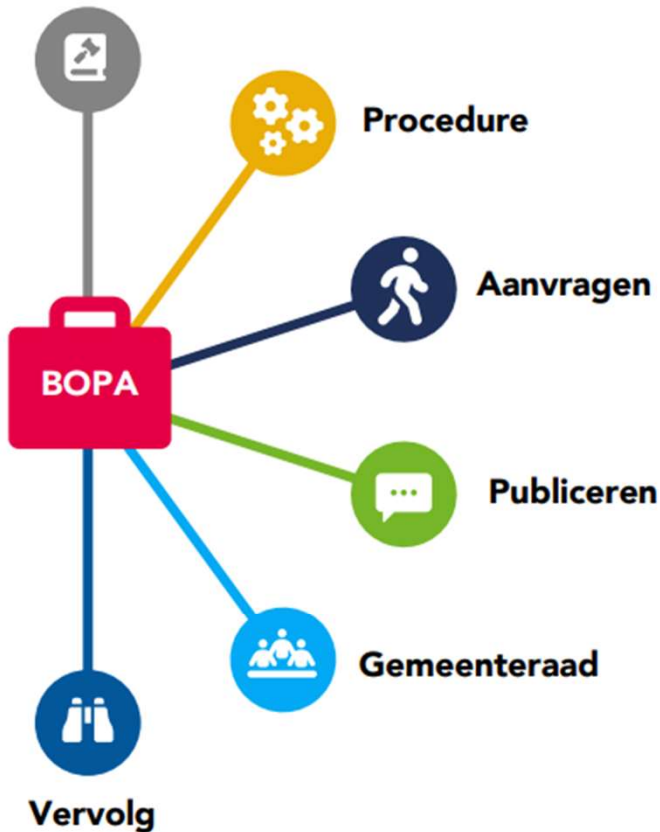
- Dit is mogelijk met een Bopa. Er wordt afgeweken van het geldende omgevingsplan. Er kan dus een omgevingsvergunning worden verleend voor een Bopa.
- **Om te voorkomen dat het voormalige bedrijfsgebouw opnieuw gebruikt gaat worden als autogarage-bedrijf kan de gemeente een vergunningvoorschrift (of maatwerkvoorschrift) stellen.**



# 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](https://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 gemeentebblad en op Officielebekendmakingen.nl
- Bepaalde BOPA's: contour zichtbaar in Omgevingsloket, via GML-bestand
  
- Raad k n gevallen aanwijzen waar hij bindend advies heeft
- Raad k n gevallen aanwijzen waar participatie verplicht is
  
- Bepaalde BOPA's: na maximaal 5 jaar verwerken in omgevingsplan (moet vanaf 2032)



**ZO**

**DAT WAREN  
DE REGELS**

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

*Loesje*

Postbus 1345

6001 SA Arnhem

www.loesje.nl

Vragen? Mail mij dan: [henry@roobeek-advies.nl](mailto:henry@roobeek-advies.nl)