

Buro Nederlandse Ontwikkeling

Voorbeelddocument

Voorbeeld BOPA

Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Dit document is een geanonimiseerd voorbeeld van de opbouw van een BOPA zoals BNO die opstelt. Het is geen aanvraag voor een bestaande locatie en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Inhoud

1. Aanleiding en initiatief
2. Planologisch kader
3. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)
4. Omgevingsaspecten
5. Conclusie en vergunningaanvraag

1. Aanleiding en initiatief

Een BOPA is de route wanneer een concreet initiatief niet past binnen de regels van het geldende omgevingsplan, terwijl wijziging van dat plan niet nodig of niet evenredig is. In dit voorbeeld gaat het om de transformatie van een bestaand perceel naar een nieuwe, ruimtelijk aanvaardbare functie.

Het dossier beschrijft wat er wordt aangevraagd, waarom de ontwikkeling hier past en welke onderzoeken de gemeente nodig heeft om te oordelen. Het initiatief is uitgewerkt tot het niveau van een volledige omgevingsvergunning: situering, programma, ontsluiting en de relevante omgevingsaspecten.

2. Planologisch kader

Eerst wordt vastgesteld of, en op welke onderdelen, het plan in strijd is met het omgevingsplan. Dat kan de functie zijn, het bouwvlak, de bouwhoogte, het bebouwingspercentage of andere bouw- en gebruiksregels.

Vervolgens wordt onderbouwd waarom medewerking via een BOPA passend is: het gaat om een concreet, ruimtelijk begrensd initiatief. De regels van het omgevingsplan hoeven daarvoor niet blijvend te worden gewijzigd.

3. ETFAL

Voor het verlenen van een BOPA is het niet voldoende om alleen vast te stellen dat van het omgevingsplan wordt afgeweken. De gemeente beoordeelt of de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is en of sprake blijft van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het voorbeeld wordt de weging uitgewerkt langs de lijnen die in de praktijk doorslaggevend zijn: de functie op deze locatie, de inpassing in de omgeving, de gevolgen voor omwonenden en de doorwerking van beleid.

4. Omgevingsaspecten

Het dossier toetst het initiatief aan relevante wet- en regelgeving, beleid en omgevingsaspecten, onder meer:

- geluid
- bodem
- natuur
- water
- verkeer en parkeren
- externe veiligheid
- milieubelastende activiteiten

Per aspect staat of nader onderzoek nodig is, wat de uitkomst is en hoe eventuele maatregelen in de aanvraag zijn verwerkt.

5. Conclusie

Dit voorbeelddossier laat zien hoe BNO een BOPA opbouwt: van de planologische afwijking via de ETFAL-motivering naar een complete toets van de omgevingsaspecten. Het resultaat is een aanvraag die de gemeente in staat stelt om gericht te besluiten.

Wilt u een BOPA voor uw eigen plan? BNO begeleidt het volledige traject: van haalbaarheid tot besluit.

Buro Nederlandse Ontwikkeling
Rademarkt 25, 9711 CS Groningen
050-3056200 | info@bno.nu
buronederlandseontwikkeling.nl