



Handboek motivering

- Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)
- Wijziging Omgevingsplan

Gemeente Buren

Opgesteld door : domein ruimte/ruimtelijke ordening
Datum : februari 2025
Status : definitief

Inleiding

Dit handboek vormt de basis voor het opstellen van een motivering van een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit en voor de motivering van het wijzigingsbesluit voor het omgevingsplan. Op 1 januari 2024 is de omgevingswet in werking getreden. Artikel 4.2 van de Omgevingswet bevat een minimumeis als het gaat om de regels in het omgevingsplan: alle regels samen moeten in elk geval zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Voor een Bopa geldt dezelfde eis.

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties houdt in dat de activiteiten die op grond van een Bopa of een omgevingsplan kunnen worden verricht zich zodanig tot elkaar verhouden, dat ze elkaar niet in de weg zitten ¹. Belangrijk is dat de evenwichtige toedeling van functies aan locaties betrekking heeft op het hele spectrum van de fysieke leefomgeving, en zich niet langer beperkt tot ruimtelijke relevantie. Dit komt dan ook terug in de opbouw van de motivering. Hierna volgt een format voor de motivering bij de BOPA of wijzigingsbesluit omgevingsplan.

Afspraken over de uitwisseling van bestanden

De BOPA wordt aangevraagd via het Omgevingsloket. De BOPA wordt in behandeling genomen door de Omgevingsdienst Rivierenland. De motivering is een onderdeel van de vergunningsaanvraag.

Bij een wijziging van het omgevingsplan is de motivering een onderdeel van het wijzigingsbesluit. De Gemeente Buren beheert zelf het omgevingsplan (de kaart en de regels). De gemeente maakt dan ook het wijzigingsbesluit omgevingsplan. De motivering bij het wijzigingsbesluit laat u zelf opstellen, dit levert u aan bij de gemeente Buren via gemeente@buren.nl onder vermelding van het zaaknummer.

¹ Bro (2022) stappenplan Bopa + wijzigen OP
[P04277 interactief rapport stappenplan Bopa wijzigen OP 20220120 incl bijlage GoFLo.pdf \(vng.nl\)](#)

De opbouw van de motivering van de Bopa/ wijziging omgevingsplan

Hoofdstuk 1: aanleiding en doel

1. Aanleiding en doel
 - 1.1. Aanleiding
De aanleiding van de Bopa/wijziging omgevingsplan, welke activiteit wordt er mogelijk gemaakt?
 - 1.2. Projectgebied
Ligging en begrenzing, kadastrale gegevens, luchtfoto
 - 1.3. Het omgevingsplan
Welke activiteit is strijdig met het plan en waarom past dit niet binnen het geldende omgevingsplan? Waar past de activiteit niet in het plan, bouwen, gebruiksregels, milieu?
 - 1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2: beschrijving huidige situatie

2. Beschrijving huidige situatie

Beschrijving van het gebied, de kwaliteiten van het gebied en de huidige situatie. Denk aan: is het agrarisch, oeverwalgebied, komgebied, uiterwaarden of natuur, ligt het in de kern of in een buurtschap? Hoeveel verharding en bebouwing is op dit moment aanwezig? Ligt het in de buurt van een grote weg of watergang? Dit dient als basis voor de voorgenomen ontwikkeling.

wat is de feitelijke situatie?

Hoofdstuk 3: voorgenomen ontwikkeling

3. Beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling en de gewenste nieuwe situatie.
Wat houdt het initiatief in, wat wordt gerealiseerd? aandachtspunten hierbij om te beschrijven:
 - Voor wie (doelgroep), waar, hoeveel, hoe groot, volume, oppervlakte, hoogte
 - Bij woningbouw: programma en prijsklasse woningen
 - Bij bedrijven: bedrijfsactiviteiten, milieugevolgen
 - Inrichting van het terrein, (parkeren auto, fiets, water, groen), landschappelijke en stedenbouwkundige opzet
 - Wanneer wordt het gerealiseerd;
 - Afbeeldingen, foto's illustraties van zowel huidige als toekomstige situatie

De nadere verantwoording van deze onderwerpen komt in de volgende hoofdstukken, hier kan naar verwezen worden.

Hoofdstuk 4: toetsing aan beleid en regelgeving

4. In dit hoofdstuk wordt het beleidskader toegelicht. Dit bestaat uit beleid van alle overheden waar rekening mee moet worden gehouden.

4.1. Rijksbeleid en rijksregels

Nationale omgevingsvisie, instructieregels van het Rijk (AMvB's)

De activiteit mag niet leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructieregels. In de onderbouwing hoeft alleen ingegaan te worden op de onderwerpen die spelen op de specifieke locatie.

4.2. Provinciaal beleid en regels

Provinciale omgevingsvisie en de provinciale omgevingsverordening. Ook hierbij mag de activiteit niet leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van provinciale instructieregels.

4.3. Beleid waterschap

Samenvatting van het relevante waterbeleid uit de stukken van Europa, rijk, provincie, waterschap en gemeente waaronder:
Waterschapsverordening, waterbeheer programma

De weging van het waterbelang is het rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen.

De weging van het waterbelang geldt bij het vaststellen van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

De gemeente moet de opvattingen van de waterbeheerder betrekken bij het omgevingsplan. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen.

Voorbeelden zijn:

- watercompensatie in verband met toenemende verharding
- bebouwing is niet wenselijk in verband met waterwinning
- bescherming van waterkeringen langs rivieren

4.4. Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie, omgevingsprogramma's (nog uit te werken). Aandacht voor gezondheid, veiligheid, duurzaamheid

Hoofdstuk 5: landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden

5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

- 5.1. Landschap
Landschapsontwikkelingsplan Buren (LOP, 2012). Landschappelijke inpassing bestaande uit (1) kaartbijlage met omschrijving van de bestaande en nieuwe landschappelijke elementen, (2) de verharding en de aard daarvan en (3) een toelichting op gebruikte plantsoorten.
- 5.2. Stedenbouwkunde
Beschrijving stedenbouwkundige structuur plangebied en omgeving. Hoe voegt het initiatief zich in de bestaande structuur.
- 5.3. Indien van toepassing: omschrijving cultureel erfgoed, karakteristieke bebouwing, monumenten, beschermd stads/dorpsgezicht

Hoofdstuk 6: fysieke leefomgeving

6. Hier wordt de evenwichtige toedeling van functies aan locaties beschreven, hier worden alle aspecten van de fysieke leefomgeving omschreven. Elke sub paragraaf eindigt met een conclusie waarbij aangetoond wordt dat er vanuit dat betreffende aspect sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties
 - 6.1. Geluid
Geluid door activiteiten is opgedeeld in twee delen:
 - geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen
 - geluid door specifieke activiteiten
 - 6.2. Luchtkwaliteit
Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
 - het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;Eventueel: noemen of er onderzoek is gedaan naar de gevolgen voor luchtkwaliteit. Conclusie van het onderzoek noemen, verder verwijzen naar bijlage. Moeten maatregelen worden getroffen?
 - 6.3. Geur
Op welke wijze wordt rekening gehouden met het aspect geur. Let hierbij op veehouderijen en industrie- en bedrijventerreinen. Wordt voldaan aan de geurverordening en/of regels over geur in het omgevingsplan. Eventueel: is onderzoek gedaan naar geur, wat is de conclusie en moeten maatregelen worden getroffen?
 - 6.4. Bodemkwaliteit

Drie basisvormen van bodemgebruik: landbouw/natuur, wonen en industrie. Wat is het effect van de ontwikkeling op de bodemkwaliteit. Is de bodemkwaliteit geschikt voor de beoogde functie. Conclusie van het uitgevoerde bodemonderzoek. Bodemonderzoek zelf in de bijlage. Is de bodem verontreinigd of moeten maatregelen worden genomen naar aanleiding van het onderzoek?

- 6.5. Onderzoek naar niet-gesprongen explosieven (NGE)
Het onderzoek start met een vooronderzoek (literatuuronderzoek, archiefonderzoek, luchtfoto-interpretatie) om het risico in te schatten, wat kan leiden tot verdere stappen zoals detectie en eventuele ruiming door gecertificeerde bedrijven en de EODD.
- 6.6. Archeologie
Parapluplan archeologie, welke waarden gelden er in het gebied, moeten dubbelbestemmingen worden overgenomen of is onderzoek noodzakelijk? Welke maatregelen moeten worden genomen naar aanleiding van het onderzoek.
- 6.7. Wegen, verkeer en parkeren
Wat is het effect op de bereikbaarheid en de verkeersafwikkeling, is er sprake van extra parkeerbehoefte? Het aantal parkeerplaatsen wordt berekend door de kencijfer van CROW. Aantonen of hieraan wordt voldaan. (Concept) parkeerbeleid gemeente Buren.
- 6.8. Veiligheid
Hoe wordt de veiligheid gewaarborgd ter voorkoming van een brand, ramp of crisis. Het Bkl wijst een aantal activiteiten aan als risicobronnen
Is een onderzoek uitgevoerd? Moeten maatregelen worden getroffen in het kader van het voorkomen, beperken en bestrijden van een brand, een ramp of een crisis. Wat is deze maatregel en waarom is voor deze maatregel gekozen, neem hierin ook het advies van de veiligheidsregio mee.
- 6.9. Natuur
Op welke manier wordt rekening gehouden met de natuur en met gevolgen voor de natuur door stikstofdepositie. Quickscan flora en fauna + aerius berekening
- 6.10. Water en watersystemen

Kleine initiatieven

Beschrijving van de toekomstige ruimtelijke inrichting

- Verhard oppervlak: vierkante meters verdeeld in daken en terrein- erf verharding, waar voert dit op af? Riolering / sloot / bodem.
- Grondwater: zijn er problemen bekend van bijvoorbeeld overlast of verzakking of verdroging

Afweging van de waterbelangen

- Beschrijving van de gevolgen van het initiatief voor de watersystemen

- Beschrijving en berekening van de compenserende maatregelen
- Resultaat van eventueel overleg met gemeente en waterschap

Conclusie

Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

Of

Het initiatief heeft negatieve gevolgen voor de waterhuishouding maar [...]

Middelgrote initiatieven

Beschrijving van het huidige watersysteem

- Bodemopbouw: maaiveldhoogte, lithografie
- Oppervlaktewater: sloten in de nabijheid van het perceel, peilen en beschermingsstatus
- Grondwater: grondwaterstanden voor het betreffende perceel, hoogste, laagste
- Waterkering: ligging van de dijken t.o.v. het initiatief, beschermingszones

Beschrijving van de bestaande ruimtelijke inrichting

- Verhard oppervlak: vierkante meters verdeeld in daken en terrein- erf verharding, waar voert dit op af? Riolering / sloot / bodem.
- Grondwater: zijn er problemen bekend van bijvoorbeeld overlast of verzakking of verdroging

Beschrijving van de toekomstige ruimtelijke inrichting

- Verhard oppervlak: vierkante meters verdeeld in daken en terrein verharding, waar voert dit straks op af? Riolering / sloot / bodem
- Bebouwing: wat wordt het bouwpeil ten opzichte van maaiveld, wordt er ondergronds gebouwd, met of zonder kruipruimte
- Gebruik: woning of logies of bedrijfsactiviteiten met hoeveelheden afvalwater, wat wordt het aanbod aan vuilwater voor de riolering

Afweging van de waterbelangen

- Beschrijving van de gevolgen van het initiatief voor de watersystemen;
- Beschrijving en berekening van de compenserende maatregelen;
- Resultaat van eventueel overleg met gemeente en waterschap.

Conclusie

Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

Of

Het initiatief heeft negatieve gevolgen voor de waterhuishouding maar [...]

Grote initiatieven

Beschrijving van het huidige watersysteem

- Bodemopbouw: maaiveldhoogte, lithografie
- Oppervlaktewater: sloten in de nabijheid van het perceel, peilen en beschermingsstatus
- Grondwater: grondwaterstanden voor het betreffende perceel, hoogste, laagste

- Waterkering: ligging van de dijken t.o.v. het initiatief, beschermingszones

Beschrijving van de bestaande ruimtelijke inrichting

- Verhard oppervlak: vierkante meters verdeeld in daken en terrein- erf verharding, waar voert dit op af? Riolering / sloot / bodem.
- Grondwater: zijn er problemen bekend van bijvoorbeeld overlast of verzakking of verdroging

Beschrijving van de toekomstige ruimtelijke inrichting inclusief klimaatadaptieve maatregelen

- Verhard oppervlak: vierkante meters verdeeld in daken en terrein verharding, waar voert dit straks op af? Riolering / sloot / bodem
- Bebouwing: wat wordt het bouwpeil ten opzichte van maaiveld, wordt er ondergronds gebouwd, met of zonder kruipruimte
- Gebruik: woning of logies of bedrijfsactiviteiten met hoeveelheden afvalwater, wat wordt het aanbod aan vuilwater voor de riolering

Toets aan doelen waterbeheerders

Wat gebeurt er bij de verschillende buien op het terrein of naastgelegen terreinen van het initiatief plus ernaast en in de watergangen? Is er sprake van water op straat, van overlast of van schade? Blijft het waterpeil in de watergangen binnen de beleidsregels? Welke gevolgen heeft kwel op het plangebied en hoe wordt hierop geanticipeerd. Welke klimaatadaptieve maatregelen worden genomen.

Wanneer een en ander niet mogelijk lijkt/is om te voldoen aan de regelgeving van de waterbeheerder moet hierover contact worden gezocht met de waterbeheerder.

Bij ruimtelijke initiatieven groter dan 5 ha of in een gebied waarvan al bekend is dat het een kwetsbaar watersysteem heeft, moet een hydrologische modellering worden uitgevoerd om het functioneren van het beoogde watersysteem wordt getoetst.

Is er een negatieve impact op de stabiliteit van de waterkering of waterobjecten in de watergangen?

Zijn er andere beleidsdoelen te combineren met die van het waterbelang? Zoals biodiversiteit en ecologie of inpassing vanuit stedenbouwkundig oogpunt.

Afweging van de waterbelangen

- Beschrijving van de gevolgen van het initiatief voor de watersystemen,
- Beschrijving en berekening van de compenserende maatregelen,
- Resultaat van eventueel overleg met gemeente en waterschap en hoe deze is verwerkt in het plan,
- Worden de doelen van de waterbeheerders behaald?

Conclusie

Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding.

Of
Het initiatief heeft negatieve gevolgen voor de waterhuishouding maar [...]

- 6.11. M.e.r.
Is een milieueffectrapportage of een mer-beoordeling nodig. Met een mer-beoordeling bepaalt het bevoegd gezag of het project aanzienlijke milieueffecten heeft, en dus of een milieueffectrapport nodig is.
- 6.12. Spuitzone
Is sprake van een functie waar personen gedurende langere tijd verblijven. Bevindt zich binnen 50 meter van de nieuwe gevoelige functie fruit- of laanbomen waar gewasbeschermings- en bestrijdingsmiddelen worden toegepast. Kan een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd. Dient een spuitvrije zone te worden vastgelegd en is het nodig bestaande teelten te beëindigen.
- 6.13. Gezondheid: op welke wijze wordt rekening gehouden met het beschermen van de gezondheid en het bevorderen van de gezondheid?

Hoofdstuk 7: maatschappelijke uitvoerbaarheid

- 7.
- 7.1. Participatie
Bij de beoordeling van het principeverzoek is aangegeven of het initiatief behoort tot een klein, middelgroot of groot initiatief. Motiveer dat wordt voldaan aan de vormeisen uit de Handreiking Participatie ([Handreiking-participatie.pdf \(buren.nl\)](#)). Het participatieplan en volledige verslag van participatie toevoegen als bijlage.
- 7.2. Adviesrecht
Als het een bopa betreft moet de gemeenteraad advies uitbrengen over dit initiatief?
Als het een omgevingsplan betreft is de raad of college bevoegd de wijziging van het omgevingsplan vast te stellen?
- 7.3. Economische uitvoerbaarheid
kostenverhaal en nadeelcompensatie

Hoofdstuk 8: belangenafweging en conclusie

- 8.
- 8.1. Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?
Een algehele conclusie waarin gemotiveerd wordt dat gelet op het beleidskader en de effecten op de fysieke leefomgeving er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De ontwikkeling is aanvaardbaar

- 8.2. Optioneel voor BOPA: voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan.

De BOPA moet uiteindelijk opgenomen worden in het omgevingsplan. Hier een voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan, onder welke activiteiten er regels moeten worden opgenomen of aangepast.

Bijlages:

Onderzoeken (bodem, flora en fauna, landschappelijke inpassing, aeriusberekening, watertoets, geur, geluid, archeologie etc.)