

U heeft een plan en dan?

Als u plannen heeft in de fysieke leefomgeving dan kan het zijn dat deze niet passen in het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan Dalfsen. Er moet dan in een conceptverzoek of nadat een aanvraag is ingediend eerst bepaald worden of wij mee kunnen werken aan uw plannen. Wij toetsen aan ons beleid, bijvoorbeeld de Omgevingsvisie. Daarnaast bekijken wij ook de gevolgen voor de fysieke leefomgeving en of er belemmeringen vanuit bijvoorbeeld geluid, verkeer, gezondheid, e.d. zijn.

Als wij mee kunnen werken aan uw plannen kan dit op twee manieren, door:

- 1) het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) of;
- 2) het aanvragen van een wijziging van het omgevingsplan.

Hieronder worden beide procedures uitgelegd.

Zowel voor een besluit voor een Bopa als tot wijziging van het omgevingsplan geldt dat er sprake moet zijn van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Met andere woorden: is dit een juiste plek voor deze activiteit?

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa)

Of u een vergunning nodig heeft bij een klein of groot plan, bespreekt u vooraf met de gemeente in een zogeheten conceptverzoek (verkenkend gesprek). Dit kunt u dan aanvinken in het Omgevingsloket als u kiest om een omgevingsvergunning ([Home - Omgevingsloket](#)) aan te vragen. Dat kan u tijd, kosten en bezwaren besparen. De kosten van dit overleg zijn € 361,70.

De meeste aanvragen omgevingsvergunning gaan over het realiseren van bouwwerken. Daarom leggen we dat hieronder uit. Als het niet gaat om bouwen maar wel om een activiteit die in strijd is met het omgevingsplan, kan de gemeente u daarover nader informeren.

Bouwen van bouwwerken

Als u iets wilt gaan bouwen wordt bij een Bopa in het algemeen de planologische strijdigheid met het omgevingsplan tegelijkertijd aangevraagd met de Omgevingsplanactiviteit: bouwen (de bouwactiviteit waarvan in het omgevingsplan is bepaald dat deze omgevingsvergunningplichtig is). Dit betekent dat op het moment van aanvragen het bouwplan al concreet moet zijn uitgewerkt.

Op grond van de Omgevingswet is het verboden zonder omgevingsvergunning een Omgevingsplanactiviteit: bouwen uit te voeren. Een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit: bouwen is dus in beginsel altijd verplicht. Daarnaast kan ook sprake zijn van een vergunningplichtige technische bouwactiviteit, afhankelijk van de gevolgklasse van het bouwwerk. Bij bouwwerken in de gevolgklasse 2 en 3 ligt de technische toets bij de gemeente. Dat zijn vooral complexe bouwwerken als bijvoorbeeld fabrieken). Bij de nieuwbouw van gevolgklasse 1 bouwwerken (en dat zijn de meeste bouwwerken) ligt deze bij een private kwaliteitsborger. U zult dan voor uw bouwplan naast een aannemer ook een private kwaliteitsborger in de arm moeten nemen. De private kwaliteitsborger loopt gedurende uw bouwproject mee en controleert of er gebouwd wordt volgens de geldende bouwtechnische eisen. Als bij oplevering aan de eisen is voldaan krijgt u hiervan een verklaring¹.

De procedure duurt maximaal 8 weken. Als dat nodig is kan de procedure met 6 weken worden verlengd. De procedure start vanaf het moment dat u een **volledige** aanvraag met alle gegevens en onderzoeken bij ons heeft ingediend. De behandeling van de aanvraag voor een grote Bopa kost in 2025 € 8.583,50. En voor een kleine Bopa is dat € 453,00. In sommige gevallen is er bij een omgevingsvergunning voor een grote Bopa ook een bindend advies van de gemeenteraad nodig, dan komt hier nog € 2.494,30 bij.

Een kleine Bopa kan aangevraagd worden voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning in strijd met het (tijdelijk deel) van het omgevingsplan waarbij voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

¹ Bij een omgevingsvergunning voor een technische bouwactiviteit wordt het bouwplan getoetst aan de regels van het Bbl, het voormalige Bouwbesluit 2012.

Een grote Bopa kan aangevraagd worden voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning in strijd met het (tijdelijk deel) van het omgevingsplan met toepassing van o.a. Sloop voor Kansen, VAB-beleid, boerenerf wonen, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving of inbreidingslocaties in de categorie 'stedenbouwkundige visie van toepassing', waarbij voldaan wordt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).
--

U kunt van een Bopa maar eenmalig gebruik maken. Met de vergunning wijkt u af van het omgevingsplan. Als u later nog iets aan uw plannen wilt veranderen, dan moet u opnieuw van het omgevingsplan afwijken en dan komt u weer voor dezelfde kosten te staan.

In specifieke gevallen kan de gemeente er voor kiezen om bij Bopa-procedures de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing te verklaren. De procedure duurt dan maximaal 26 weken en 6 weken beroep. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als er voor het plan een milieueffectrapportage (MER) moet worden gemaakt, als er sprake is van een activiteit met aanzienlijke effecten voor de fysieke leefomgeving. Als dat voor uw plan aan de orde is, zal de gemeente u hierover tijdig informeren.

Wijziging omgevingsplan

Naast een Bopa kan onder de Omgevingswet een aanvraag tot wijziging van het omgevingsplan worden ingediend.

Een wijziging van het omgevingsplan kan worden ingezet voor plannen die nog niet concreet zijn uitgewerkt of waarbij een bepaalde mate van flexibele invulling wenselijk kan zijn. Ook bij meer complexe plannen waarbij sprake is van een grote(re) afwijking kan hiervan gebruik gemaakt worden. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van een nieuwe woonwijk of de transformatie van een oud bedrijventerrein naar een woongebied.

In tegenstelling tot de Bopa, is de omgevingsplanwijziging altijd een uitgebreide procedure en worden beslissingen in principe door de gemeenteraad genomen. Hierdoor duurt de procedure vaak langer dan de maximaal 26 weken die bij een Bopa van toepassing is.

Bij het nemen van een besluit op de aanvraag tot wijzigen van het omgevingsplan zal de gemeente onder meer beoordelen of het omgevingsplan na wijziging nog steeds een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bevat, en of de wijziging overeenstemt met de ambities uit de Omgevingsvisie en de doelen van de Omgevingswet.

Voor een wijziging van het omgevingsplan is het tarief in 2025 € 10.935,10 voor een normale ontwikkeling, en € 13.604,10 voor een grote ontwikkeling.

Het wijzigen van het omgevingsplan waarbij niet is toegepast Sloop voor Kansen, VAB-beleid, boerenerf wonen, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving of inbreidingslocaties in de categorie 'stedenbouwkundige visie van toepassing' valt onder een normale ontwikkeling.
--

Het wijzigen van het omgevingsplan met toepassing van o.a. Sloop voor Kansen, VAB-beleid, boerenerf wonen, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving of inbreidingslocaties in de categorie 'stedenbouwkundige visie van toepassing' valt onder een grote ontwikkeling.
--

Nadat het omgevingsplan onherroepelijk is geworden kunt u een aanvraag omgevingsvergunning indienen voor het realiseren van uw plannen.

Bopa of wijziging van het omgevingsplan?

De formele (wettelijke) procedure voor het aanvragen van een Bopa is eenvoudiger en sneller dan de aanvraag voor het wijzigen van het omgevingsplan. Bij de Bopa geldt in principe de reguliere procedure en bij een omgevingsplanwijziging de uitgebreide procedure.

Maar een Bopa kan alleen worden aangevraagd voor **concrete en afgebakende activiteiten**. Voor een niet-concreet en/ of onvoldoende afgebakend (bouw)plan kan géén Bopa worden verleend. In dat geval is een wijziging van het omgevingsplan vereist. Een gewijzigd omgevingsplan leent zich namelijk voor herhaalde toepassing voor het mogelijk maken van activiteiten. Dit geldt niet voor een Bopa, dat een concrete activiteit mogelijk maakt in afwijking van het Omgevingsplan. Wij adviseren u daarom samen met ons te kijken naar wat voor uw plan de meest geschikte procedure is.

Als u kiest voor een Bopa, dan moet deze vergunning binnen 5 jaar worden opgenomen in het omgevingsplan. De kosten daarvoor, brengen wij u bij het verlenen van de Bopa alvast in rekening. Het gaat in 2025 om een bedrag van € 433,40.

Participatie

Participatie gaat om het actief betrekken van burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties, voorafgaand aan de besluitvorming. Hierbij draait het om het ophalen van belangen: wat vindt u belangrijk, heeft u suggesties? Participatie kán ook leiden tot meer draagvlak – meer steun voor de plannen – maar dat is niet het doel.

De gemeente Dalfsen hecht grote waarde aan het betrekken van inwoners. Samen zorgen we ervoor dat we op een fijne plek wonen, werken en leven. In het beleid voor Inwonerbetrokkenheid staat hoe we dat vormgeven, zodat ons samenspel soepel verloopt en we allemaal weten waar we aan toe zijn. Zowel wanneer we als gemeente met een plan naar onze inwoners gaan als wanneer een inwoner zelf met een plan aan de slag gaat. Een inwoner die met een idee komt gaat zelf de inwonerbetrokkenheid organiseren en gebruikt dit beleid als handvat.

U kunt gebruik maken van de leidraad participatie voor initiatiefnemers, 'Ik heb een idee, en nu?'. [Betrekken inwoners | Gemeente Dalfsen](#). Het volgen van de leidraad is niet verplicht. Maar het stappenplan kan u helpen om het participatietraject vorm te geven, draagvlak te vergroten en de besluitvorming door de gemeente sneller en soepeler te laten verlopen. Wij adviseren u om de stappen uit de leidraad zo veel mogelijk te volgen.

Verplichte participatie

Wij adviseren altijd om voor uw plan participatie toe te passen. Daarnaast heeft de gemeenteraad bij sommige gevallen van grote Bopa's participatie verplicht gesteld. In deze gevallen wordt gekeken naar of er participatie is toegepast en of dit traject voldoende van kwaliteit is. U kunt [hier](#) vinden of dit voor uw plan van toepassing is.

Onderzoeken

Om te kunnen beoordelen of wij aan uw plannen mee kunnen werken zijn er vaak onderzoeken nodig. Voordat u een aanvraag indient voor een Bopa of een wijziging van het omgevingsplan, geven wij aan welke onderzoeken u moet indienen. Dit kunnen bijvoorbeeld onderzoeken zijn naar geluid, archeologie, flora en fauna (planten en dieren), bodemkwaliteit of verkeersaantrekkende. Met de onderzoeken kunnen wij bekijken of uw plannen aan wet- en regelgeving voldoen.

Voor het beoordelen van sommige onderzoeken berekenen wij kosten. Dit omdat wij hier specialistische kennis voor in moeten schakelen. Dit is onder andere het geval bij een milieukundig- of archeologisch bodemrapport, Quicksan Flora&Fauna, een akoestisch onderzoek of een onderbouwing van het groepsrisico in het kader van externe veiligheid. De kosten kunt u vinden via (legesverordening 2025):

[Gemeenteblad 2024, 515228 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#)

Voor plannen in het buitengebied moet er vaak een landschaps- en erfinrichtingsplan worden gemaakt. Er is namelijk gemeentelijk en provinciaal beleid dat als doel heeft bebouwing, erven en landschap te beschermen of te herstellen. Voordat u een plan bij ons indient laten wij meestal Het Oversticht advies uitbrengen. Het Oversticht is een onafhankelijk bureau. Hun advies is de basis voor uw landschaps- en erfinrichtingsplan. De kosten voor het advies berekenen wij aan u door.

Wij informeren u uitgebreid over de kosten als u een aanvraag voor één van de beschreven procedures heeft gedaan of als er door het college een principe-uitspraak over uw plannen is gedaan.

Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

Wij zijn (wettelijk) verplicht om Bopa's en ontwerp wijzigingen van het omgevingsplannen te publiceren op de website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>. Wij mogen BSN-, naam-, adres- en woonplaatsgegevens alleen niet zomaar digitaal beschikbaar stellen.

Om uw persoonsgegevens niet digitaal beschikbaar te stellen vragen wij u deze niet te vermelden op stukken die onderdeel zijn van uw plan. Dit zijn bijvoorbeeld onderzoeken, rapporten en/of bouwtekeningen. Het is belangrijk dat u dit vooraf ook doorgeeft aan uw adviseur of een bureau dat

een onderzoek voor u uitvoert. Staan uw gegevens toch op uw stukken dan worden deze geweigerd en wordt u gevraagd alsnog de gegevens te verwijderen. Zonder de bijbehorende stukken die onderdeel zijn van het plan kunnen wij het plan niet in procedure brengen.

Ook namen, parafen en handtekeningen van de opstellers van rapporten moeten verwijderd worden. Soms is het echter noodzakelijk een rapport met namen en parafen van de opstellers aan te leveren vanwege de Nederlandse Norm (NEN-norm). Externe adviseurs beoordelen en adviseren over deze rapporten aan de gemeente en dan moet duidelijk zijn of de opstellers gecertificeerd zijn. U moet dan zowel een geanonimiseerde als ook een niet geanonimiseerde versie (voor ruimtelijke plannen) van het rapport aanleveren. De ambtenaar die betrokken is bij uw plannen kan u hierover informeren.

Overeenkomst

Voor de start van een procedure wordt er een overeenkomst met u gesloten. Hierin staan voorwaarden voor en afspraken over uw plannen. In de overeenkomst staat ook dat u schade die uw plan eventueel veroorzaakt moet vergoeden (nadeelcompensatie). Bijvoorbeeld waardevermindering van de woning van uw burens.

Legesverordening

In onze legesverordening kunt u meer over alle kosten lezen. Deze kunt u op onze website vinden via: [Gemeenteblad 2024, 515228 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#)

Principe-uitspraak

Als u een wijziging van het omgevingsplan of een Bopa aanvraagt dan moet u de kosten (leges) betalen. Daarnaast moet u vaak onderzoeken laten uitvoeren en een bureau in de arm nemen die u helpt met het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing. U loopt het risico dat u veel tijd en geld kwijt bent als het college of de gemeenteraad uiteindelijk besluit om niet aan uw plan mee te werken. Bijvoorbeeld als uw plan niet in wet- en regelgeving of beleid past. Daarom is het soms verstandig eerst een principe-uitspraak van het college te vragen.

Als u een principe-uitspraak vraagt dan toetst het college van burgemeester en wethouders uw plan (globaal) aan beleid, wet- en regelgeving en ruimtelijke kwaliteit. Het college geeft in de uitspraak aan of zij in principe bereid is aan uw plannen mee te werken en onder welke voorwaarden. In sommige gevallen, bijvoorbeeld als het initiatief afwijkt van het beleid, vragen wij in dit stadium ook de gemeenteraad om een mening (opinie). U weet dan vooraf wat het college en/of de gemeenteraad van uw plannen vindt.

De kosten voor de behandeling van een principeverzoek zijn in 2025 € 562,70 (laag tarief) of € 1.201,90 (hoog tarief) als het gaat om nieuwe functies of bouwactiviteiten. Een principe-uitspraak is één jaar geldig na (datum) verzending van de brief.

Het lage tarief geldt voor het beoordelen van een initiatief waarbij geen Sloop voor Kansen, VAB-beleid, boerenerf wonen, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving of inbreidingslocaties in de categorie 'stedenbouwkundige visie van toepassing' is toegepast.
--

Het hoge tarief geldt voor het beoordelen van een initiatief waarbij Sloop voor Kansen, VAB-beleid, boerenerf wonen, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving of inbreidingslocaties in de categorie 'stedenbouwkundige visie van toepassing' is toegepast.
