

Ruimtelijke onderbouwing

Locatie:

Projectomschrijving:

Kenmerk:

Datum:

Versie:

Foto projectlocatie:



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging projectgebied	4
1.3 Te doorlopen vergunningprocedure	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Beschrijving van het project en zijn omgeving	5
2.1 Huidige situatie	5
2.1.1 Feitelijk situatie	5
2.1.2 Relevante regels omgevingsplan	5
2.2 Toekomstige situatie	5
2.2.1 Ontwikkeling	5
2.3 Juridische activiteiten	5
2.3.1 Inleiding	5
2.3.2. Welke juridische activiteiten zijn nodig voor het project?	6
2.3.3. Welke omgevingsplanactiviteiten kunnen worden vergund met een omgevingsvergunning voor de bopa?	6
2.4 Milieueffectrapportage	6
3. Participatie	7
3.1 Algemeen aanvraagvereiste participatie	7
3.2 Vooroverleg, participatie en aanvraag	7
4. Beleidskader en toetsing daaraan	7
4.1 Rijk	7
4.2 Provincie	8
4.3 Regio	8
4.4 Gemeente [...]	8
4.5 Waterschap	8
5. Beoordelingsregels waaronder instructieregels	10
5.1 Inleiding	10
5.2 Dienstenrichtlijn	12
5.3 Waarborgen van de veiligheid	12
5.4 Beschermen van de waterbelangen	12
5.5 Beschermen van de gezondheid en van het milieu	13
5.6 Kwaliteit van de buitenlucht	13
5.7 Geluid door activiteiten	13
5.8 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	14
5.9 Trillingen	14
5.10 Slagschaduw van windturbines	14
5.11 Bodemkwaliteit	14

5.12	Geur	15
5.13	Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed	15
5.14	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
5.15	Behoud van ruimte voor toekomstige functies	16
5.16	Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten	16
5.17	Gebruik van bouwwerken	16
5.18	Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen	16
5.19	Voorkomen belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	17
5.20	Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	17
5.21	Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	17
5.22	Bebouwingscontour jacht	17
5.23	Bebouwingscontour houtkap	17
5.24	Mobiliteit en parkeren	17
5.25	Ecologie: soortenbescherming en gebiedsbescherming	17
5.26	Licht en windhinder	18
6.	Economische uitvoerbaarheid	19
7.	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	20
8.	Bijlagen	22
8.1	Bijlage A – Onderwerpen ruimtelijke onderbouwing	22

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

- In deze paragraaf een korte beschrijving opnemen van:
 - de aangevraagde ontwikkeling (in dit document ontwikkeling of project genoemd);
 - de aanleiding om mee te werken aan deze ontwikkeling waaronder eventuele aanwezige onderliggende besluiten (op bijvoorbeeld een principeverzoek) van de betreffende gemeente (of ander bestuursorgaan);
 - de bij de aanvraag ingediende stukken.
-

1.2 Ligging projectgebied

Deze paragraaf bevat een korte beschrijving met beeldmateriaal zoals kaart, luchtfoto en/of kadastrale ondergrond van:

- het projectgebied;
- de omgeving van het projectgebied;
- adres en kadastraal perceel met nummer.

1.3 Te doorlopen vergunningprocedure

Deze paragraaf bevat een korte beschrijving van de vergunningprocedure die wordt doorlopen:

- welke formele procedure (regulier of uitgebreid);
- waarom deze procedure (regulier of uitgebreid);
- de relevante specifieke aspecten van de procedure zoals eventuele opschorting of verlenging beslistermijn, advies, instemming;

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie.

Hoofdstuk 3 beschrijft hoe vooroverleg en participatie hebben plaatsgevonden en hoe dit heeft bijgedragen aan het ontwerp van het project op de locatie.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 het project getoetst aan relevant beleidskader.

In hoofdstuk 5 wordt het project getoetst aan de relevante beoordelingsregels.

Hoofdstuk 6 bevat de financiële aspecten van het project.

Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ook wel afgekort als ETFAL).

2. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT EN ZIJN OMGEVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Feitelijke situatie

Deze paragraaf bevat een korte beschrijving van:

- de op deze locatie aanwezige bouwwerken;
- de op de locatie aanwezige functies en gebruik;
- de in de omgeving aanwezige functies, gebruik en waarden;
- de aandachtspunten gelet op de feitelijke situatie in de omgeving zoals milieugebruiksruimte van activiteiten op aangrenzende percelen (geluid, externe veiligheid, trillingen, geur, spuitzones), stedenbouwkundige inpassing, ligging in kern- of beschermingszone van waterkeringen of aandachtsgebieden.

Hier worden de juridische activiteiten niet beschreven.

2.1.2 Relevante regels omgevingsplan

Deze paragraaf bevat een opsomming van de relevante regels in het omgevingsplan die gelden voor de locatie van de ontwikkeling.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Deze paragraaf bevat de beschrijving van:

- de op de locatie aangevraagde bouwwerken: wat blijft, wat wordt gesloopt, wat wordt gebouwd;
- de op de locatie gewenste gebruik van de bouwwerken en gronden en effecten daarvan (gebruik(sruimte), milieueffecten, specifieke doelgroepen);
- omvang, aantal, oppervlakte, hoogte, locatie van de nieuwe bouwwerken.

Met visuele ondersteuning door afbeeldingen, kaarten, tabellen, etc.

Hier worden de juridische activiteiten niet beschreven.

2.3 Juridische activiteiten

2.3.1 Inleiding

Deze paragraaf bevat de beschrijving van de juridische activiteiten die relevant zijn voor het project. Daaronder vallen ook de juridische activiteiten die nodig zijn in verband met de omgeving van de locatie van het project. Uit deze beschrijving volgt ook voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning of andere toestemming nodig is. In dit sjabloon wordt uitsluitend ingegaan op de omgevingsvergunning.

Een project bestaat uit juridische activiteiten. De juridische activiteiten zijn onder te verdelen in drie categorieën:

- activiteiten die niet in strijd zijn met het omgevingsplan;
 - (voorbeeld: het gebouw is 6 meter en dat is toegestaan in het omgevingsplan)
- activiteiten die in strijd zijn met het omgevingsplan, omgevingsplanactiviteiten waarvoor de aanvraag voor de bopa wordt ingediend;
 - (voorbeeld: woningbouw waar bedrijven zijn toegestaan én de hoogte van een gebouw mag 6 meter zijn, 10 meter is gewenst)
- activiteiten die niet in het omgevingsplan worden geregeld en die geen omgevingsplanactiviteit zijn.
 - (voorbeeld: de natura 2000-activiteit of de technische bouwactiviteit)

De juridische activiteiten van het project worden in paragraaf 2.3.2. beschreven.

2.3.2. Welke juridische activiteiten zijn nodig voor het project?

Het project bevat de volgende juridische activiteiten:

1. De (omgevingsplan)activiteit [...] Deze activiteit valt in categorie I/II/III want is wel/niet in overeenstemming met het omgevingsplan en wordt wel/niet aangevraagd als bopa:
-
2. De (omgevingsplan)activiteit [...] etc.
-
3. ...
-
4. Etc.

Deze paragraaf resulteert in een lijst met alle relevante juridische activiteiten. Een deel van deze activiteiten zijn omgevingsplanactiviteiten.

2.3.3. Welke omgevingsplanactiviteiten kunnen worden vergund met een omgevingsvergunning voor de bopa?

Deze paragraaf bevat het overzicht van de omgevingsplanactiviteiten in strijd met het omgevingsplan waarvoor een bopa wordt aangevraagd.

Het is praktisch om hierbij per activiteit het artikel uit het omgevingsplan te noemen waar de betreffende activiteit mee in strijd is.¹

2.4 Milieueffectrapportage

De ontwikkeling heeft betrekking op de volgende activiteiten die in bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn aangewezen als m.e.r.-plichtig/m.e.r.-beoordelingsplichtig:

[...]

¹ Het expliciet benoemen van de artikelen uit het omgevingsplan waar het project mee in strijd is, is praktisch omdat deze artikelen t.z.t. voor de betreffende locatie kunnen worden ingetrokken i.v.m. de uiteindelijke verwerking daarvan in het omgevingsplan vanaf 2032 (zie artikel 4.17 van de Ow en artikel 22.5, tweede lid van de Omgevingswet). Rho beveelt aan dit te doen.

Als het gaat om regels in het tijdelijk deel als bedoeld in artikel 22.1, onder a van de Omgevingswet, zoals het bestemmingsplan, wordt alleen het bestemmingsplan bij naam genoemd. Dit omdat op grond van artikel 22.6, eerste lid van de Omgevingswet de regels voor een locatie alleen alle tegelijk komen te vervallen.

3. PARTICIPATIE

3.1 Algemeen aanvraagvereiste participatie

In deze paragraaf wordt het vooroverleg en de participatie beschreven:

- Wat is er bij dit project aan vooroverleg en participatie gedaan?
- Met wie?
- Wanneer?
- Onderwerpen?
- Resultaat?

3.2 Vooroverleg, participatie en aanvraag

Vooroverleg

Beschrijving van de wijze waarop vooroverleg heeft plaatsgevonden met relevante bevoegde gezagen en andere stakeholders (zoals de veiligheidsregio).

Intaketafel/Omgevingstafel/anderszins

Beschrijving van de uitkomsten van het vooroverleg en welke eventuele aanpassingen zijn doorgevoerd.

Op [...] heeft [...] een principeverzoek [o.i.d.] bij de gemeente ingediend/ overleg gevoerd met de gemeente. Daarna is [...] gestart met participatie/ omgevingsdialoog/ omgevingstafel/ gesprekken [o.i.d.] met [...].

[...] heeft in de voorbereiding van het project vooroverleg gevoerd met [...].

Verplichte participatie

De gemeenteraad van [...] heeft bij besluit van [...] activiteiten aangewezen waarbij participatie van en overleg met derden verplicht is voordat een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bopa kan worden ingediend (artikel 16.55, zevende lid van de Ow). De ontwikkeling heeft *wel/geen* betrekking op een van deze activiteiten. Het betreft de volgende activiteiten:

[...]

Participatie omgeving

Beschrijving van de wijze waarop de initiatiefnemer aan participatie heeft gedaan en de uitkomsten daarvan.

4. BELEIDSKADER EN TOETSING DAARAAN

4.1 Rijk

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De volgende onderdelen van de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld op [...] zijn voor de ontwikkeling van belang:

De ontwikkeling voldoet wel/niet aan X, omdat [...].

De ontwikkeling voldoet wel/niet aan Y, omdat [...].

De ontwikkeling voldoet wel/niet aan Z, omdat [...].

Conclusie:

De ontwikkeling past wel/niet binnen het beleid.

4.2 Provincie

Provinciale omgevingsvisie [PROVINCIE ...]

De volgende onderdelen van de Provinciale omgevingsvisie vastgesteld op [...] zijn voor de ontwikkeling van belang:

De ontwikkeling voldoet wel/niet aan X, omdat [...].

De ontwikkeling voldoet wel/niet aan Y, omdat [...].

De ontwikkeling voldoet wel/niet aan Z, omdat [...].

Conclusie:

De ontwikkeling past wel/niet binnen het beleid.

4.3 Regio

De volgende onderdelen van het regionale beleid opgenomen in [...] en vastgesteld op [...] zijn voor de ontwikkeling van belang:

De ontwikkeling voldoet wel/niet aan X, omdat [...].

De ontwikkeling voldoet wel/niet aan Y, omdat [...].

De ontwikkeling voldoet wel/niet aan Z, omdat [...].

Conclusie:

De ontwikkeling past wel/niet binnen het beleid.

4.4 Gemeente [...]

De volgende onderdelen van het gemeentelijke beleid opgenomen in [...] en vastgesteld op [...] zijn voor de ontwikkeling van belang:

De ontwikkeling voldoet wel/niet aan X, omdat [...].

De ontwikkeling voldoet wel/niet aan Y, omdat [...].

De ontwikkeling voldoet wel/niet aan Z, omdat [...].

Conclusie:

De ontwikkeling past wel/niet binnen het beleid.

4.5 Waterschap

De volgende onderdelen van het waterschapsbeleid opgenomen in [...] en vastgesteld op [...] zijn voor de ontwikkeling van belang:

De ontwikkeling voldoet wel/niet aan X, omdat [...].

De ontwikkeling voldoet wel/niet aan Y, omdat [...].

De ontwikkeling voldoet wel/niet aan Z, omdat [...].

Conclusie:

De ontwikkeling past wel/niet binnen het beleid.

Tot slot:

Een bestuursorgaan houdt bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet rekening met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zonedig met deze andere bestuursorganen af.²

² Zie artikel 2.2. van de Omgevingswet.

5. BEOORDELINGSREGELS WAARONDER INSTRUCTIEREGELS

5.1 Inleiding

Voor de ontwikkeling zijn de volgende instructieregels uit het Bkl van belang:³

Instructieregels Bkl				
Afdelingen en paragrafen (de ontwikkeling wordt op artikel-niveau getoetst)	Relevant voor de ontwikkeling: Ja of Nee	Omgevingsaspecten en andere thema's zoals deze in ruimtelijke onderbouwingen onder de Wro en Wabo werden genoemd Deze kolom hoeft niet in de onderbouwing te worden opgenomen, ter verduidelijking kan dat wel.	Voldoet aan instructieregel: Ja of Nee	Geen instructieregel? Beleid of beleidsregel, dan in hoofdstuk 4, etfal dan in hoofdstuk 7.
Afdeling 5.1 Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties				
§ 5.1.1. Algemene bepalingen artikel 5.1a.		Dienstenrichtlijn <i>PM</i>		
		Mobiliteit en parkeren Opgenomen ivm etfal		
		Ecologie: soortenbescherming en gebiedsbescherming Opgenomen ivm etfal		Is bevoegdheid van provincie, wel d.m.v. quickscan na-gaan of ontwikkeling überhaupt aan etfal kan vol-doen
§ 5.1.2. Waarborgen van de veiligheid		Omgevingsveiligheid		
§ 5.1.3. Beschermen van de waterbelangen		Water		
§ 5.1.4. Beschermen van de gezondheid en van het milieu		Gezondheid		
§ 5.1.4.1. Kwaliteit van de buitenlucht		Luchtkwaliteit waaronder stikstof als bedoeld in artikel 5.50 Bkl e.v.		
§ 5.1.4.2. Geluid door activiteiten		Geluid door activiteiten		
§ 5.1.4.2a. Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen		Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen		
§ 5.1.4.3. Geluid rond luchthavens		<i>Niet opgenomen in dit sjabloon</i>		
§ 5.1.4.4. Trillingen		Trilling		

³ In deze tabel staat een aantal keer 'PM', de betreffende aspecten zijn niet uitgewerkt in dit sjabloon.

Uit deze tabel moet blijken welke instructieregels relevant zijn voor de ontwikkeling. De voor de ontwikkeling relevante instructieregels worden hieronder beschreven.

§ 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines		PM		
§ 5.1.4.5. Bodemkwaliteit		Bodem		
§ 5.1.4.6. Geur		Geur		
§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed		Cultureel erfgoed		
§ 5.1.5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed		Stedenbouw en welstand		Welstand: hoofdstuk 4
§ 5.1.5.4. Ladder voor duurzame verstedelijking		Ladder voor duurzame verstedelijking		
§ 5.1.6. Behoud van ruimte voor toekomstige functies		PM		
§ 5.1.7. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten		PM		
§ 5.1.7a. Gebruik van bouwwerken		PM		
§ 5.1.8. Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen		PM		
		Licht en windhinder Opgenomen ivm etfal		
Afdeling 5.2. Instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving				
Artikel 5.163 voorkomen belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen		PM		
Artikel 5.164 lokale spoorwegen binnen vervoerregio's		PM		
Artikel 5.165 lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool		PM		
Artikel 5.165a bebouwingscontour jacht		PM		
Artikel 5.165b bebouwingscontour houtkap		PM		
Afdeling 5.3. Ontheffing				
Artikelen opnemen waarvan ontheffing wordt verleend.		Niet opgenomen in dit sjabloon		

Tabel instructieregels Bkl zoals dit geldt op 1 januari 2024⁴

⁴ Let op wijzigingen die per 1 juli 2024 en 1 januari 2025 zijn doorgevoerd.

Voor deze ontwikkeling zijn de volgende instructieregels uit de Omgevingsverordening Provincie [...]van belang:

Tabel op een vergelijkbare manier invullen als de tabel instructieregels Bkl.⁵

Tabel instructieregels Omgevingsverordening [...] naam provinciale omgevingsverordening [...] vastgesteld op [...].⁶

5.2 Dienstenrichtlijn

PM

5.3 Waarborgen van de veiligheid

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn relevant voor het waarborgen van de veiligheid, omdat:

Onderzoek⁷ wijst uit dat:

Voor het waarborgen van de veiligheid zijn:

1. de volgende instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl van belang:
-
2. de volgende instructieregels voor het omgevingsplan uit de provinciale omgevingsverordening van belang:

Conclusie

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn in overeenstemming/in strijd met instructieregels voor het waarborgen van de veiligheid, omdat....

De ontwikkeling draagt voor het aspect waarborgen van de veiligheid bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat....

Voorschriften zijn nodig om te voldoen aan etfal en instructieregels. Deze voorschriften staan in hoofdstuk 7.

5.4 Beschermen van de waterbelangen

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn relevant voor water, omdat:

Onderzoek⁸ wijst uit dat:

Voor water zijn:

1. de volgende instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl van belang:
-
2. de volgende instructieregels voor het omgevingsplan uit de provinciale omgevingsverordening van belang:

Conclusie

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn in overeenstemming/in strijd met instructieregels voor water, omdat....

⁵ Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling en de locatie en daarmee van het aantal instructieregels kan ook worden volstaan met opname van uitsluitend de relevante instructieregels. Daarbij wordt in de onderbouwing beschreven dat op basis van onderzoek is gebleken dat de volgende instructieregels relevant zijn voor de ontwikkeling. De voor de ontwikkeling relevante instructieregels worden hieronder beschreven.

⁶ Controleer op eventuele wijzigingen.

⁷ Verwijzen naar onderzoeksrapport met naam en datum rapport.

⁸ Verwijzen naar onderzoeksrapport met naam en datum rapport.

De ontwikkeling draagt voor het aspect water bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat....

Voorschriften zijn nodig om te voldoen aan etfal en instructieregels. Deze voorschriften staan in hoofdstuk 7.

5.5 Beschermen van de gezondheid en van het milieu

PM

5.6 Kwaliteit van de buitenlucht

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn relevant voor luchtkwaliteit, omdat:

Onderzoek⁹ wijst uit dat:

Voor luchtkwaliteit zijn:

1. de volgende instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl van belang:
-
2. de volgende instructieregels voor het omgevingsplan uit de provinciale omgevingsverordening van belang:

Conclusie

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn in overeenstemming/in strijd met instructieregels voor luchtkwaliteit, omdat....

De ontwikkeling draagt voor het aspect luchtkwaliteit bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat....

Voorschriften zijn nodig om te voldoen aan etfal en instructieregels. Deze voorschriften staan in hoofdstuk 7.

5.7 Geluid door activiteiten

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn relevant voor geluid door activiteiten, omdat:

Onderzoek¹⁰ wijst uit dat:

Voor geluid door activiteiten zijn:

1. de volgende instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl van belang:
-
2. de volgende instructieregels voor het omgevingsplan uit de provinciale omgevingsverordening van belang:

Conclusie

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn in overeenstemming/in strijd met instructieregels voor geluid door activiteiten, omdat....

De ontwikkeling draagt voor het aspect geluid door activiteiten bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat....

Voorschriften zijn nodig om te voldoen aan etfal en instructieregels. Deze voorschriften staan in hoofdstuk 7.

⁹ Verwijzen naar onderzoeksrapport met naam en datum rapport.

¹⁰ Verwijzen naar onderzoeksrapport met naam en datum rapport.

5.8 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn relevant voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, omdat:

Onderzoek¹¹ wijst uit dat:

Voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen zijn:

1. de volgende instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl van belang:
-
2. de volgende instructieregels voor het omgevingsplan uit de provinciale omgevingsverordening van belang:

Conclusie

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn in overeenstemming/in strijd met instructieregels voor geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen, omdat....

De ontwikkeling draagt voor het aspect geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat....

Voorschriften zijn nodig om te voldoen aan etfal en instructieregels. Deze voorschriften staan in hoofdstuk 7.

5.9 Trillingen

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn relevant voor trillingen, omdat:

Onderzoek¹² wijst uit dat:

Voor trillingen zijn:

1. de volgende instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl van belang:
-
2. de volgende instructieregels voor het omgevingsplan uit de provinciale omgevingsverordening van belang:

Conclusie

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn in overeenstemming/in strijd met instructieregels voor trillingen, omdat....

De ontwikkeling draagt voor het aspect trillingen bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat....

Voorschriften zijn nodig om te voldoen aan etfal en instructieregels. Deze voorschriften staan in hoofdstuk 7.

5.10 Slagschaduw van windturbines

PM

5.11 Bodemkwaliteit

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn relevant voor bodemkwaliteit, omdat:

¹¹ Verwijzen naar onderzoeksrapport met naam en datum rapport.

¹² Verwijzen naar onderzoeksrapport met naam en datum rapport.

Onderzoek¹³ wijst uit dat:

Voor bodemkwaliteit zijn:

1. de volgende instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl van belang:
-
2. de volgende instructieregels voor het omgevingsplan uit de provinciale omgevingsverordening van belang:

Conclusie

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn in overeenstemming/in strijd met instructieregels voor bodemkwaliteit, omdat....

De ontwikkeling draagt voor het aspect bodemkwaliteit bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat....

Voorschriften zijn nodig om te voldoen aan etfal en instructieregels. Deze voorschriften staan in hoofdstuk 7.

5.12 Geur

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn relevant voor geur omdat:

Onderzoek¹⁴ wijst uit dat:

Voor geur zijn:

1. de volgende instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl van belang:
-
2. de volgende instructieregels voor het omgevingsplan uit de provinciale omgevingsverordening van belang:

Conclusie

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn in overeenstemming/in strijd met instructieregels voor geur door activiteiten, omdat....

De ontwikkeling draagt voor het aspect geur bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat....

Voorschriften zijn nodig om te voldoen aan etfal en instructieregels. Deze voorschriften staan in hoofdstuk 7.

5.13 Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn relevant voor landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, omdat:

Onderzoek¹⁵ wijst uit dat:

Voor landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed zijn:

1. de volgende instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl van belang:

¹³ Verwijzen naar onderzoeksrapport met naam en datum rapport.

¹⁴ Verwijzen naar onderzoeksrapport met naam en datum rapport.

¹⁵ Verwijzen naar onderzoeksrapport met naam en datum rapport.

2. de volgende instructieregels voor het omgevingsplan uit de provinciale omgevingsverordening van belang:

Conclusie

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn in overeenstemming/in strijd met instructieregels voor landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, omdat....

De ontwikkeling draagt voor het aspect landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat....

Voorschriften zijn (niet) nodig om te voldoen aan etfal en instructieregels. Deze voorschriften staan in hoofdstuk 7.

5.14 Ladder voor duurzame verstedelijking

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn relevant voor duurzame verstedelijking, omdat:

Onderzoek¹⁶ wijst uit dat:

Voor duurzame verstedelijking zijn:

1. de volgende instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl van belang:
2. de volgende instructieregels voor het omgevingsplan uit de provinciale omgevingsverordening van belang:

Conclusie

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn in overeenstemming/in strijd met instructieregels voor duurzame ontwikkeling, omdat....

De ontwikkeling draagt voor het aspect duurzame verstedelijking bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat....

Voorschriften zijn wel/niet nodig om te voldoen aan etfal en instructieregels. Deze voorschriften staan in hoofdstuk 7.

5.15 Behoud van ruimte voor toekomstige functies

PM

5.16 Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten

PM

5.17 Gebruik van bouwwerken

Artikel 5.161c. (aanwijzing woningbouwcategorieën)

PM

5.18 Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen

Voor zover een omgevingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, wordt in het omgevingsplan rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

¹⁶ Verwijzen naar onderzoeksrapport met naam en datum rapport.

PM

5.19 Voorkomen belemmeringen gebruik en beheer hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen

PM

5.20 Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's

PM

5.21 Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool

PM

5.22 Bebouwingscontour jacht

PM

5.23 Bebouwingscontour houtkap

PM

5.24 Mobiliteit en parkeren

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn relevant voor mobiliteit en parkeren, omdat:

Onderzoek¹⁷ wijst uit dat:

Voor mobiliteit en parkeren zijn:

1. de volgende beoordelingsregels¹⁸ zijn van belang:
2. de volgende instructieregels voor het omgevingsplan uit de provinciale omgevingsverordening van belang:

Conclusie

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn in overeenstemming/in strijd met provinciale instructieregels voor mobiliteit en parkeren, omdat...

De ontwikkeling draagt voor het aspect mobiliteit en parkeren bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat....

Voorschriften zijn nodig om te voldoen aan etfal en instructieregels. Deze voorschriften staan in hoofdstuk 7.

5.25 Ecologie: soortenbescherming en gebiedsbescherming

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn relevant voor ecologie (flora en fauna en natuurgebieden), omdat:

Onderzoek¹⁹ wijst uit dat:

¹⁷ Verwijzen naar onderzoeksrapport met naam en datum rapport.

¹⁸ Voor dit aspect gelden geen instructieregels in het Bkl, maar mogelijk geldt wel een ander beoordelings- of beleidskader voor dit onderwerp.

¹⁹ Verwijzen naar onderzoeksrapport met naam en datum rapport.

Voor ecologie zijn:

1. de volgende beoordelingsregels²⁰ van belang:
2. de volgende instructieregels voor het omgevingsplan uit de provinciale omgevingsverordening van belang:

Conclusie

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn in overeenstemming/in strijd met provinciale instructieregels voor ecologie, omdat...

De ontwikkeling draagt voor het aspect ecologie bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat....

Voorschriften zijn nodig om te voldoen aan etfal en instructieregels. Deze voorschriften staan in hoofdstuk 7.

5.26 Licht en windhinder

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn relevant voor licht en windhinder, omdat:

Onderzoek²¹ wijst uit dat:

Voor licht en windhinder zijn:

1. de volgende beoordelingsregels²² van belang:
2. de volgende instructieregels voor het omgevingsplan uit de provinciale omgevingsverordening van belang:

Conclusie

De aangevraagde activiteit(en) is/zijn in overeenstemming/in strijd met provinciale instructieregels voor licht en windhinder, omdat....

De ontwikkeling draagt voor het aspect licht en windhinder bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, omdat....

Voorschriften zijn nodig om te voldoen aan etfal en instructieregels. Deze voorschriften staan in hoofdstuk 7.

²⁰ Voor dit aspect gelden geen instructieregels in het Bkl, maar mogelijk geldt wel een ander beoordelings- of beleidskader voor dit onderwerp.

²¹ Verwijzen naar onderzoeksrapport met naam en datum rapport.

²² Voor dit aspect gelden geen instructieregels in het Bkl, maar mogelijk geldt wel een ander beoordelings- of beleidskader voor dit onderwerp.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling economisch niet evident onuitvoerbaar is. Dit houdt in dat:

1. de ruimtelijke ontwikkeling niet evident financieel onuitvoerbaar mag zijn; en
2. als de ruimtelijke ontwikkeling kostenverhaalplichtige activiteiten omvat, het kostenverhaal verzekerd moet zijn.

Financiële uitvoerbaarheid

Voor wat betreft de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld of de ontwikkeling financieel haalbaar is. Als op voorhand duidelijk is dat de toegedachte functie om financiële redenen op langere termijn niet zal worden gerealiseerd, behoort de functie niet mogelijk te worden gemaakt.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ziet toe op **ontwikkeling** door **ontwikkellende partij**. **de van toepassing zijnde tekst/optie laten staan, de andere tekst/optie verwijderen**

Optie 1: ruimtelijke ontwikkeling voor rekening en risico initiatiefnemer

De initiatiefnemer realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is. **mocht het zo zijn dat een bijdrage/subsidie voor de aangevraagde activiteit(en) is/zijn verkregen, kan dat ook hier genoemd worden**. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

Optie 2: ruimtelijke ontwikkeling voor rekening en risico van de gemeente

De gemeente is de initiatiefnemer en realiseert deze ruimtelijke ontwikkeling voor eigen rekening en risico. De gemeente heeft middelen beschikbaar vanuit de **grondexploitatie/begroting (weghalen wat niet van toepassing is bij grondexploitatie/begroting)** om de ontwikkeling te realiseren. **in gevallen waarin een project alleen kan worden gerealiseerd wanneer de gemeente belangrijke voorinvesteringen doet, zal ook de dekking van deze investeringen en de opzet van het eventuele kostenverhaal onderbouwd moeten worden**. Daarmee is aan de eerste vereiste voldaan.

Situatie 1: er is geen sprake van een kostenverhaalplichtige activiteit:

Ontwikkeling is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit niet aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. Hierdoor is het wettelijk verplicht kostenverhaal niet aan de orde en volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.

Situatie 2: er is sprake van een kostenverhaalplichtige activiteit. De kostenverhaalplichtige activiteit vindt plaats op gronden die volledig in eigendom zijn van de gemeente:

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ziet toe op **ontwikkeling**. **Ontwikkeling** is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd.

In dit geval is de gemeente **gemeentenaam** eigenaar van de gronden waar de kostenverhaalplichtige activiteit plaatsvindt. Omdat de gemeente zelf alle gronden waarop de kostenverhaalplichtige activiteit mogelijk wordt gemaakt in eigendom heeft, is kostenverhaal niet aan de orde. In het geval dat de gemeente zelf exploitant is, blijven de kosten voor rekening van de gemeente. **Kiezen wat van toepassing is: De kosten worden met de opbrengsten uit de grondexploitatie verevend/ De gemaakte kosten worden bij grondverkoop via de grondprijs verhaald**. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.

Situatie 3: er is sprake van een kostenverhaalplichtige activiteit. De kostenverhaalplichtige activiteit vindt plaats op gronden die niet (volledig) in eigendom zijn van de gemeente:

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling ziet toe op **ontwikkeling**. **Ontwikkeling** is op grond van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit aangewezen als kostenverhaalplichtige activiteit. Op grond van artikel 13.12 Ow is het verboden kostenverhaalplichtige activiteiten uit te voeren voordat de hiervoor geldende kostenverhaalbijdrages zijn betaald. Dit verbod geldt niet in het geval dat het kostenverhaal is verzekerd. **kiezen welke optie (3A, 3B of 3C) van toepassing is. De optie/tekst die niet van toepassing is verwijderen**

Optie 3A (afzien kostenverhaal):

Op grond van artikel 8.14 van het Omgevingsbesluit kan het bevoegd gezag beslissen van het kostenverhaal af te zien. Dit kan in drie gevallen, namelijk als het totaal van de verschuldigde kosten minder dan € 10.000,- bedraagt, er geen verhaalbare kosten bouwrijp maken zijn (als bedoeld in de onderdelen A5 tot en met A9 van bijlage IV) of de verhaalbare kosten alleen de aansluiting van een locatie op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

In dit geval is sprake van **verwijzing naar één van de bovengenoemde drie opties**. Het bevoegd gezag heeft daarom besloten van het kostenverhaal af te zien. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.

Optie 3B (overeenkomst):

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkeling van **ontwikkeling** verzekerd is. Het toevoegen van kostenverhaalvoorschriften in de vergunning is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.

Optie 3C (kostenverhaalvoorschriften):

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is geen overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd is. Om deze reden zijn bij de omgevingsvergunning kostenverhaalvoorschriften opgenomen. Op grond van de kostenverhaalvoorschriften dient initiatiefnemer bij aanvraag van bouwactiviteiten een kostenverhaalbeschikking bij burgemeester en wethouders aan te vragen. In de kostenverhaalbeschikking wordt de verschuldigde geldsom (de kostenverhaalbijdrage) voor de aangevraagde bouwactiviteiten opgelegd. Totdat de kostenverhaalbijdrage betaald is, geldt in beginsel een bouwverbod.

Met het stellen van kostenverhaalvoorschriften in de omgevingsvergunning is het kostenverhaal verzekerd. Hiermee is ook aan de tweede vereiste voldaan en hieruit volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet evident economisch onuitvoerbaar is.

7. EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Het relevante beleid en de relevante omgevingsaspecten en andere thema's zijn onderzocht. In hoofdstuk 4 en 5 zijn de toetsing aan het beleidskader en de relevante beoordelingsregels beschreven. Hieruit volgt of de aangevraagde activiteit(en) kunnen worden vergund met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Samengevat:

1. De volgende activiteiten zijn getoetst [...].
2. Getoetst is aan het beleidskader, hieruit blijkt dat [...].
3. Getoetst is aan de instructieregels uit Afdeling 5.1 van het Bkl, hieruit blijkt dat [...].
4. Getoetst is aan de instructieregels uit Afdeling 5.2 van het Bkl, hieruit blijkt dat [...].
5. Ontheffing van de instructieregels uit Afdeling 5.3 van het Bkl is wel/niet nodig omdat [...].

6. Getoetst is aan de instructieregels van de provincie, hieruit blijkt dat [...].
7. De vergunning voor de aangevraagde activiteiten [X/Y/Z] kan gelet op het bovenstaande wel/niet worden verleend.
8. Vergunningverlening voor de aangevraagde activiteiten [X/Y/Z] is mogelijk onder de voorwaarde(n) dat [...].
9. De volgende voorschriften zijn nodig gelet op de uitkomsten van de belangenafweging in hoofdstuk 4/hoofdstuk 5 voor [...].
10. Verlening van de omgevingsvergunning voor de bopa betekent, gelet op het bepaalde in artikel 4.17 en artikel 22.5 van de Omgevingswet, dat het omgevingsplan op basis hiervan moet worden geactualiseerd. De volgende regels uit het omgevingsplan zullen bij deze actualisatie worden ingetrokken [...] .

Conclusie:

De aangevraagde activiteiten [X/Y/Z] kunnen worden vergund met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en voldoen aan het beoordelingskader voor de bopa.

8. BIJLAGEN

8.1 Bijlage A – Onderwerpen ruimtelijke onderbouwing

Wenselijkheid

Onderwerp	Meer informatie
Achterhoekse erven veranderen	Link
Beleids- en actienota vrijetijdseconomie	Op te vragen via genoemde e-mailadres
Beleidskader Kleine Windmolens Winterswijk	Link
Beleidskader zonneparken en zonnevelden	Link
Beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten gemeente Winterswijk 2024	Link
Beleidsvisie biodiversiteit en natuur	Link
Beleidsvisie recreatie en toerisme	Link
Centrumvisie Winterswijk	Link
Detailhandelsvisie	Op te vragen via genoemde e-mailadres
Duurzaamheid	
Functies zoeken plaatsen zoeken functies	Op te vragen via genoemde e-mailadres
Groenstructuurvisie bebouwde kom Winterswijk	Link
Handreiking zonneparken en zonnevelden	Link
Horeca als nevenfunctie bij hoofdfuncties in het buitengebied van Winterswijk	Op te vragen via genoemde e-mailadres
Kerkenvisie Oost Achterhoek	Link
Ladder voor duurzame verstedelijking	Link
Nationale Omgevingsvisie	Link
Nota Snippergroen	Link
Nota verblijfsrecreatie	Op te vragen via genoemde e-mailadres
Omgevingsvisie buitengebied Winterswijk	Link
Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	Link
Publicatie beleidslijn woningsplitsing buitengebied	Link
Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030	Link
Structuurvisie Kom Winterswijk 2010-2020	Link
Uitwerking beleidskeuzes Omgevingsvisie buitengebied	Link
Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2023-2026	Link
Woonvisie Winterswijk 2020-2025	Link

Tabel 1. Onderwerpen voor wenselijkheid.

Haalbaarheid

Onderwerp	Meer informatie
Activiteiten- en milieuzonering	
Archeologie en cultuurhistorie	
Asbest	Link
Bodem	Link
Externe veiligheid	Link
Flora en fauna	Link
Geluid	Link
Geur	Link
Gezonde fysieke leefomgeving	Link
Landschappelijke inpassing	Op te vragen via genoemde e-mailadres
Licht	Link
Lucht	Link
Milieueffectrapportage	Link
Omgevingsverordening Gelderland	Link
Parkeren	Link
Stikstof	
Trillinghinder	Link
Uitvoerbaarheid	
Verkeer	Link
Water	Link

Tabel 2. Onderwerpen voor haalbaarheid.