

Handreiking voor het schrijven van de

# motivatie van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties

te gebruiken bij buitenplanse afwijkingen van het omgevingsplan, uitgezonderd kleine bouwactiviteiten, en omgevingsplanwijzigingen

[omschrijving locatie/adres van de ontwikkeling]

## Voorwoord

Dit document is een handreiking. Deze handreiking helpt u bij het schrijven van een motivatie waarin u duidelijk maakt hoe het door u gewenste plan bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit wordt een ETFAL genoemd. Laat dit document opstellen door een adviseur gespecialiseerd in het schrijven van onderbouwingen voor de fysieke leefomgeving. Waarschijnlijk heeft u ook onderzoeken nodig, die uitgevoerd moeten worden door een gecertificeerd bureau. Uw adviseur kan dit voor u verzorgen.

Het uitgangspunt van een ETFAL is dat uw plan gemotiveerd en juridisch houdbaar wordt. Wij zijn daarbij primair geïnteresseerd in de toetsing van het plan aan relevant beleid. Daarbij is een uitgebreide beschrijving van beleidsdocumenten niet nodig. Is een toelichting op onderdelen nodig ten aanzien van het beleid om het plan te kunnen toetsen, dan is dit natuurlijk wel van belang. Kijk ook naar de tekst zoals opgenomen in het omgevingsplan en sluit waar mogelijk hier op aan met een verwijzing naar deze tekst of haak hierop aan. Kortom, beschrijf en onderbouw wat nodig is, maar laat weg wat weggelaten kan worden.

## Inhoudsopgave

Voorwoord .....	2
1. Inleiding.....	3
2. Huidige situatie en nieuwe situatie.....	3
3. Toetsing aan beleid.....	4
4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu.....	5
5. Participatie .....	13
6. Financiële aspecten .....	13
7. Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties? .....	13
8. Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan. ....	13
Bijlage: Onderzoeken .....	14

## 1. Inleiding

- Korte beschrijving van het plan (wat wordt gevraagd).
- Locatie van te ontwikkelen plan, begrenzing van het projectgebied aangegeven op een kaartje, kadastrale gegevens (waar).
- Reden voor het plan (waarom).

## 2. Huidige situatie en nieuwe situatie

In dit hoofdstuk wordt een omschrijving gegeven van de huidige ruimtelijke en functionele situatie, ook in relatie tot de omgeving (bestaand en nieuw). Op basis van dit hoofdstuk moet duidelijk worden dat een ruimtelijke ingreep wenselijk/noodzakelijk is met het oog op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en waarbij een bijdrage kan worden geleverd aan het bereiken van maatschappelijke doelen en gemotiveerd wordt waarom het plan passend is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl).

### 2.1 Beschrijving huidige situatie

- Wat is planologisch mogelijk op de locatie?
- Wat is de feitelijke situatie? Voeg foto's toe van de bestaande situatie en eventueel de omgeving. Voeg een situatietekening toe met daarop alle gebouwen en/of functies.
- Maak duidelijk wat de locatie van het te ontwikkelen plan is in de bestaande situatie. Geef een begrenzing van het plangebied.

### 2.2 Beschrijving nieuwe situatie (mag in meerdere paragrafen)

- Wat houdt het plan in, wat wordt gerealiseerd?  
Aandachtspunten hierbij om te beschrijven zijn:
  - o Locatie (adres/kadastraal perceel)?
  - o Voor wie (doelgroep: leeftijd, type personen, prijsklasse of andere specifieke kenmerken doelgroep)?
  - o Hoeveel?
  - o Hoe groot/welk volume?
  - o Landschappelijke/ruimtelijke inpassing: de wijze waarop het initiatief wordt ingepast in de omgeving. Wat zijn de gehanteerde stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten?
  - o Impressiebeelden/sfeerbeelden nieuwe situatie
  - o Afbeeldingen/tekeningen (op schaal en voorzien van maatvoering) nieuwe situatie
  - o Terreininrichting (bebouwing, parkeren, water, groen, enz.)
  - o Relevante mobiliteiten (o.a. voet, fiets en auto)
  - o Duurzaamheidsmaatregelen
  - o Gezondheidsaspecten
  - o Klimaatadaptieve maatregelen
  - o Waterbelangen
  - o Veilige leefomgeving
  - o Milieuaspecten (geluid, geur, bodem, externe veiligheid, trillingen, enz.)
  - o Moment van realisatie

Een nadere uitwerking van een deel van de aandachtspunten kan in hoofdstuk 4.

### 2.3 Beschrijving strijdigheid

- Waarom past het plan niet binnen de regels van het omgevingsplan?

### 3. Toetsing aan beleid

Welk beleid is van toepassing op de locatie en in de gewenste situatie? Onderstaand een aanzet van beleid dat mogelijk voor u relevant is. Deze lijst is niet limitatief.

Let op dat beleid kan wijzigen. Het meest actuele beleid is te vinden op officiële bekendmakingen.nl. Het beleid dat geldt ten tijde van indienen van de officiële aanvraag biedt het toetsingskader voor uw plan.

Kijk ook naar het beleid zoals dat is opgenomen in het omgevingsplan en sluit waar mogelijk hierbij aan. Bepaal wat hier beschreven moet worden en wat weggelaten kan worden, omdat het omgevingsplan er al voldoende over zegt.

#### 3.1 Toetsing rijksbeleid

NOVI, Ladder voor duurzame verstedelijking, Gezond en Actief Leven Akkoord

#### 3.2 Toetsing provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel, Omgevingsverordening Overijssel

[Omgevingsvisie Overijssel - Provincie Overijssel](#)

#### 3.3 Toetsing regionaal beleid

Woondeal, Regionale energiestrategie, Regio Zwolle

#### 3.4 Toetsing beleid waterschap

Waterschapsverordening en legger, waterbeheerprogramma, zie [Waterschapsverordening en legger | Waterschap Drents Overijsselse Delta \(wdodelta.nl\)](#).

#### 3.5 Toetsing gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie, Bouwsteen Wonen, Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, Extra woning in het buitengebied, Pré-mantelzorg, Huisvesting arbeidsmigranten, Welstandsbeleid, Richtlijn hoger bouwen met hogere kwaliteit, parkeerbeleidsplan, Algemene plaatselijke verordening, ligplaatsenbeleid, groenbeleidsplan, preventieplan gezondheid, Landschapontwikkelingsplan Zwolle-Zwartewaterland-Kampen, Gemeentelijk Rioleringsplan, Beleid Klimaatadaptatie...

[Omgevingsvisie Zwartewaterland | Gemeente Zwartewaterland](#)  
[Welstandsbeleid | Gemeente Zwartewaterland](#)

#### Adviesrecht

Is bij de gewenste ontwikkeling sprake van adviesrecht van de gemeenteraad? Onderbouw dit.

#### 3.6 Overig beleid

Denk hierbij bijvoorbeeld aan beleid van andere partners, zoals de Veiligheidsregio IJsselland, GGD en Rijkswaterstaat.

## **4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu**

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Indien noodzakelijk worden deze aspecten nader gemotiveerd met een onderzoek. Bij sommige aspecten staan een aantal aandachtspunten voor de onderbouwing opgenomen. Dit is niet limitatief. Beargumenteer per relevant onderwerp eventueel wat het juridisch kader is. Motiveer het plan op dit aspect of geef weer wat de uitkomsten van het onderzoek zijn. Geef kort de conclusie van het aspect.

### **4.1 Stedenbouw**

- Geef aan wat de stedenbouwkundige randvoorwaarden/elementen in het plan zijn.
- Is er sprake van een beeldbepalende en/of waardevolle locatie/gebouw? Hoe wordt hiermee voldoende rekening gehouden.
- Hoe wordt rekening gehouden met welstandsaspecten?
- Gebruik afbeeldingen.

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

### **4.2 Landschappelijke inpassing**

- Geef aan hoe het plan landschappelijk wordt ingepast aan de hand van een plattegrond.
- Gebruik afbeeldingen zoals foto's en referentiebeelden.
- Benoem plantensoorten en houd hierbij rekening met streekeigen en inheemse soorten.

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

### **4.3 Zorgvuldig ruimtegebruik**

- Is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik?
- Wordt de ladder voor duurzame verstedelijking toegepast als het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft?

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

### **4.4 Klimaatadaptatie**

- Op welke wijze houdt u rekening met de gevolgen van klimaatverandering (klimaatadaptatie) bij het ontwerp van de panden/gebouwen en bij de inrichting van het plan? Zie voor meer informatie: [Wat is klimaatadaptatie? | Gemeente Zwartewaterland](#)
- Op welke wijze is het een klimaatbestendig plan?

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### **4.5 Water**

- Welke gevolgen heeft het plan voor het oppervlaktewatersysteem?
- Op welke wijze wordt het regenwater opgevangen, geborgen en vertraagd afgevoerd?
- Is het gebied gevoelig voor (grond)wateroverlast?
- Lever een kopie van de watertoets in. Bij een watertoetsprocedure is overleg tussen waterschap en initiatiefnemer noodzakelijk.
- Ga bij het juridisch kader in op de weging van het waterbelang (de watertoets) en het eisen en wensen uit het Gemeentelijk Rioleringsplan.

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### **4.6 Groen**

- Hoe wordt groen verwerkt in het plan?
- Lever een inrichtingsplan in.
- Lever een onderhoudsplan in.
- Lever een quickscan ecologie in.
- Ga bij het juridisch kader in op het Groenbeleidsplan (uitgangspunten o.a. 75 m<sup>2</sup> groen per inwoner en 1 boom per 2,75 inwoners) en voeg de belangrijkste beleidsuitgangspunten, zoals klimaatbestendige soorten, hier in.

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### **4.7 Duurzaamheid**

- Welke duurzaamheidsaspecten zijn aanwezig?
- Op welke wijze draagt het plan bij aan duurzaamheid?

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### **4.8 Energie**

- Welke energemaatregelen zijn nodig?
- Gaat het om een nieuwe of uitbreiding van een grootverbruiksaansluiting voor elektriciteit (meer dan 3 x 80 Ampère)?

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### **4.9 Afval**

- Hoe wordt afval ingezameld?
- Welke voorzieningen moeten worden geregeld en hoe heeft u dit geregeld?

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### **4.10 Gezondheid**

- Hoe speelt het plan in op gezondheidsaspecten?
- Op welke manier draagt het bij aan de doelen uit het preventieakkoord?

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### **4.11 Stikstof**

- Is sprake van een stikstofemissie vanuit het plan/leidt het plan tot extra stikstofdepositie?

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### **4.12 Verkeer**

- Welke verkeersbewegingen genereert het plan en welke impact heeft dit op de omgeving?
- Hoe is de bereikbaarheid van het plangebied met auto, fiets en ov?
- Is er rekening gehouden met inclusiviteit?

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### **4.13 Parkeren**

- Hoe wordt parkeren vormgegeven en opgelost?
- Past de parkeeroplossing binnen het parkeerbeleid van de gemeente?

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### **4.14 Recreatie en toerisme**

- Heeft het plan een effect op recreatie en toerisme?

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### **4.15 Economie - Bedrijvigheid**

- Welk economisch effect, gericht op bedrijvigheid, heeft het plan?

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### **4.16 Riolering**

- Welke impact heeft het plan op de bestaande riolering?
- Voor nieuwe ontwikkelingen moet een gescheiden riolering worden aangelegd.
- Ga bij het juridisch kader in op de beleidsmatige uitgangspunten eisen uit het Gemeentelijk rioleringsplan.
- Huishoudelijk afvalwater en het (eventueel voorgezuiverde) bedrijfsafvalwater worden ingezameld met de riolering.

Juridisch kader

...



Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### **4.17 Kabels en leidingen**

- Welke impact heeft het plan op aanwezige kabels en leidingen?
- Wat is nodig aan nieuwe kabels en leidingen?

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### **4.18 Cultuurhistorie**

- Versterkt het plan cultuurhistorische aspecten?

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### **4.19 Monumenten**

- Heeft het plan betrekking op een monument?
- Is er in de directe omgeving van het plan een monument gelegen?
  - Zo ja, hoe wordt er in het plan rekening gehouden met dit monument?

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### **4.20 Archeologie**

- Heeft het plangebied een archeologische verwachtingswaarde hoger dan 50%?
- Op welke manier wordt rekening gehouden met archeologie in de planvorming?

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### **4.21 Sociale aspecten**

Ga in op sociale aspecten ten aanzien van het plan.

- Welke bijdrage levert het plan aan leefbaarheid, sociale cohesie, maatschappelijke betrokkenheid, enz.
- Hoe zorgt het plan voor toegankelijkheid (van het openbaar gebied) voor een ieder?
- Levert het plan anderszins nog een bijdrage op sociale aspecten. Bijvoorbeeld een bijdrage aan het stimuleren van lichaamsbeweging, werkgelegenheid, een bijdrage aan levensloopbestendigheid of een bijdrage aan een gezonde leefomgeving.

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### **4.22 Lucht**

- Ligt het plan in een aandachtsgebied (hogere concentraties stikstofdioxide of fijnstof)?
- Leidt het plan er toe dat een aandachtsgebied ontstaat?
- Welke impact heeft het plan op de luchtkwaliteit?
- Welke impact heeft de luchtkwaliteit van de omgeving op het plan?

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### **4.23 Geluid**

- Zijn er objecten in de omgeving die tot geluidhinder in het plangebied leiden?
- Levert het plan geluidshinder op voor de omgeving?

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### **4.24 Geur**

- Ligt het plan in geurhinder van agrarische bedrijven?
- Ligt het plan in geurhinder van andere bedrijven?
- Levert het plan geurhinder op?

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### 4.25 Bodem

- Hoe levert het plan een bijdrage aan een vitale bodem?
- Is de bodemkwaliteit geschikt voor de functie? Indien niet, hoe wordt de bodem geschikt gemaakt?

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### 4.26 Lichthinder

- Hoe wordt lichthinder voorkomen of beperkt?

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### 4.27 Trilling

- Is sprake van trillingsgevoelige gebouwen/ruimten?
- Hoe worden gevolgen van trillingen opgevangen?

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### 4.28 Milieuzonering

- Ga in op afstanden tussen het plangebied en de omgeving. Houdt hierbij rekening met de nieuwe regels onder de Omgevingswet.

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### 4.29 Omgevingsveiligheid

- Ga in op het risico van het plan voor de omgeving.
- Ga in op het risico van de omgeving op het plan.

- Denk bij risico's aan bedrijven, leidingen, enz.

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### 4.30 M.e.r.-beoordeling

- Beargumenteer of een m.e.r.-beoordeling/passende beoordeling nodig is en geef hier indien nodig uitvoering aan.

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### 4.31 Beperkingsgebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of krachtens de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

- Ligt het gebied in een beperkingsgebied? Zo ja, in welke en wat is het effect in relatie tot de ontwikkeling?

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

#### 4.32 Overige aspecten

- Welke aspecten zijn volgens u verder nog van belang die een bijdrage leveren aan het plan of een aandachtspunt zijn in het plan?

Juridisch kader

...

Motivering/Uitkomst onderzoek

...

Conclusie

...

## **5. Participatie**

Participatie vinden wij een belangrijk aspect bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. In bepaalde situaties is participatie verplicht. In veel gevallen niet. Toch adviseren wij u nadrukkelijk om altijd te participeren. De gemeente Zwartewaterland heeft participatiebeleid vastgesteld. Voor de wijze van participatie kunt u het participatiebeleid raadplegen. Dit beleid is via de website te vinden. Hier staat ook een participatiewijzer die u helpt bij het bepalen van de wijze van participeren. De gemeenteraad heeft gevallen aangewezen waarin participatie verplicht is. Dit heeft ze gedaan voor plannen met een grote impact.

In de bijlage staan ook diverse documenten opgenomen die u als format kunt gebruiken. Voor het participatieverslag vragen wij u om het verslag voor te leggen aan de participant en hen 'voor gezien' dan wel 'voor akkoord' te laten ondertekenen. Op deze manier weten wij dat zowel u als de participanten het eens zijn over de inhoud van het participatieverslag. Vanzelfsprekend zegt dit niet dat de participant achter uw initiatief staat.

[Participatie | Gemeente Zwartewaterland](#)

## **6. Financiële aspecten**

In dit hoofdstuk beschrijft u de wijze van bekostiging van het initiatief. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplan activiteit voor rekening komen van de initiatiefnemer.

### **6.1 Kostenverhaal**

Kostenverhaal wordt over het algemeen geregeld via een anterieure overeenkomst. Eventueel kan op basis van artikel 13.18 van de Omgevingswet het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking. Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Deze worden verrekend via de leges zoals opgenomen in de legesverordening.

### **6.2 Nadeelcompensatie**

Voor iedere buitenplanse omgevingsplan activiteit wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten.

## **7. Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties?**

In dit hoofdstuk wordt een algehele conclusie getrokken. Gemotiveerd wordt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. Indien het initiatief in strijd is met de omgevingsvisie, provinciale verordening of rijksbeleid is er geen sprake van een evenwichtige toedeling van functie aan de locatie.

## **8. Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan.**

De BOPA moet uiteindelijk opgenomen worden in het omgevingsplan. Geef in dit hoofdstuk aan hoe het plan volgens u moet worden opgenomen in het omgevingsplan. Geef aan bij welke bestaande omgevingsplanregels het plan kan aansluiten. Zijn nieuwe regels nodig of moeten regels op onderdelen worden aangepast, doe hiervoor dan een voorstel.

Geef ook aan bij welk gebied uit het omgevingsplan aangesloten kan worden of welk nieuw gebied volgens u moet worden opgenomen in het omgevingsplan. Denk hierbij aan aandachtsgebieden, gebieden met bepaalde landschappelijke kenmerken, enz.

**Bijlage: Onderzoeken**

Neem alle benodigde onderzoeken op in de bijlagen.