

Uit artikel 8.0b, eerste lid, onder a, van het Bkl valt op te maken dat ook bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de laddertoets moet worden doorlopen. In dat artikel is namelijk bepaald dat bij een BOPA getoetst moet worden aan de regels uit hoofdstuk 5 van het Bkl, waar dus ook de laddertoets is te vinden. Hoewel ook anderen zaken bij een ontwikkeling een rol spelen, zal het succesvol doorlopen van de ladder een bijdrage leveren aan de onderbouwing dat de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties', het nieuwe toetsingskader onder de Omgevingswet dat de 'goede ruimtelijke ordening' vervangt.

Vraag: kan hieruit worden geconcludeerd dat voor ontwikkeling AZC in Heerle gemotiveerd moet worden dat deze ontwikkeling niet mogelijk is in stedelijk gebied?

ANTWOORD:

Het ruimtelijk afwegingskader voor het toevoegen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen is onder de Omgevingswet de laddertoets in artikel 5.129 g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit de jurisprudentie (ABRvS28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) wordt afgeleid dat voor een woningbouwproject sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als meer dan 11 woningen of meer dan 500m² bvo wordt gerealiseerd.

In artikel 5.129g staat in lid 2:

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan (c.q. BOPA) rekening gehouden met:

- **a.** *de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en*
- **b.** *als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.*

O.b.v. dit lid wordt geconcludeerd dat er, gelet op leegstand en zorgvuldig ruimtegebruik, rekening gehouden moet worden met de eventuele mogelijkheid om de ontwikkeling binnen stedelijk gebied te voorzien. Er moet dus gemotiveerd worden dat deze ontwikkeling niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied.

1. Er wordt geen koppeling gelegd tussen omgevingsvergunning en ingebruikname. Zie overeenkomst met COA en algemene info hierover en jurisprudentie....is dat niet vereist? RvS 19/2/25

Tussen partijen bestaat in beginsel contractsvrijheid om hierover afspraken te maken tenzij er publiekrechtelijke regels zijn die dit verhinderen, denk aan bijvoorbeeld de regels die bij of krachtens de Omgevingswet zijn gesteld en uit het onderliggende wetgevingsproces blijkt dat die regels 'exclusief' zijn, waardoor je hiervan (in civielrechtelijke zin) niet mag afwijken als je contracteert met die partij.

De eventuele afspraak dat het COA pas van het AZC gebruik mag maken als de benodigde vergunningen onherroepelijk zijn, gaat verder dan wat de regels die uit de Omgevingswet voortvloeien. In zijn algemeenheid geldt voor de meeste gevallen dat - voor dat een bouwwerk in gebruik mag worden genomen - dit moet worden gereed gemeld bij de gemeente, waarna er een inspectie plaatsvindt a.d.h.v. de algemene regels en/of de verleende omgevingsvergunning.

2. Bij ingebruikname toevoeging. Dan verbinding: in gebruikname na afgifte omgevingsvergunning met wachttijd van 6 weken. Zou dat een toevoeging kunnen zijn?

Afhankelijk van het type omgevingsvergunning dat wordt verleend (en de gevolgde procedure) geldt dat de vergunninghouder soms wel of soms niet direct kan maken van de verleende vergunning. Zie: [Procedure BOPA onder de Omgevingswet: één keer alles op een rij](#)

3. leerstuk BOPA En ladder voor duurzame verstedelijking onder de omgevingswet (zie oa motie RL tav onderzoek alternatieven) Zie rvs RvS 28/6/17 RvS 5/3/25

Het ruimtelijk afwegingskader voor het toevoegen van nieuwe stedelijke ontwikkelingen is onder de Omgevingswet de laddertoets in artikel 5.129 g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Of sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit de jurisprudentie (ABRvS28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) wordt afgeleid dat voor een woningbouwproject sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als meer dan 11 woningen of meer dan 500m² bvo wordt gerealiseerd.

In artikel 5.129g staat in lid 2:

Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan (c.q. BOPA) rekening gehouden met:

- **a.** de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- **b.** als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

O.b.v. dit lid wordt geconcludeerd dat er, gelet op leegstand en zorgvuldig ruimtegebruik, rekening gehouden moet worden met de eventuele mogelijkheid om de ontwikkeling binnen stedelijk gebied te voorzien. Er moet dus gemotiveerd worden dat deze ontwikkeling niet mogelijk is binnen bestaand stedelijk gebied.