

Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

Reutummerweg 65zh11 Reutum

Het realiseren van tuinkamer

9 april 2026

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Inleiding en aanduiding plangebied	3
1.2	Beoordelingskader en belangenafweging	4
1.3	Leeswijzer	5
2.	Toekomstige situatie	6
2.1	Gewenste ontwikkeling	6
2.2	Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving	6
3.	Toetsing aan omgevingsplan	7
3.1	Toetsing aan het omgevingsplan	7
3.1.1.	Strijdigheden met het Omgevingsplan	7
4.	Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg, participatie en bindend adviesrecht	8
4.1	Visie en beleid voor het plangebied	8
4.2	Vorbereidingsfase / Verkenningsfase met stakeholders	8
4.2.1	Vooroverleg provincie	8
4.2.2	Participatie omgeving	8
4.2.3	Bindend adviesrecht gemeenteraad	9
5.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	10
5.1	Algemeen	10
5.2	Stikstof	10
5.2.1	Natura 2000-gebieden	10
6.	Financiële haalbaarheid	12

1. Inleiding

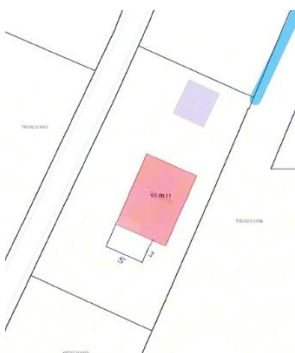
1.1 Inleiding en aanduiding plangebied

Op 9 april 2026 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een tuinkamer aan de zijkant van een recreatiewoning aan de Reutummerweg 65zh11 in Reutum.

Er is een afwijking van het omgevingsplan van rechtswege noodzakelijk voor het realiseren van de tuinkamer.



Luchtfoto locatie



Ingetekende nieuwe situatie



Voorbeeld tuinkamer

1.2 Beoordelingskader en belangenafweging

Beoordelingskader

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan.

Bij vergunningverlening van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geldt enerzijds dat een vergunning voor de activiteiten alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om dit te kunnen beoordelen moeten alle voor de fysieke leefomgeving en milieu relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader worden onderzocht en afgewogen.

De taak om te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ligt primair bij de gemeente. De beleidsruimte van de gemeente wordt op verschillende manieren ingekaderd. De belangrijkste zijn de instructieregels van het Rijk en de provincie. Op basis van artikel 8.0b lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de volgende regels en instructies van toepassing:

- de instructieregels van hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
- eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld.

Bij de beoordeling of wij een vergunning willen verlenen voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit is rekening gehouden met deze regels dan wel zijn deze regels betrokken of in acht genomen.

Daarnaast heeft de gemeente haar beleidsruimte ingevuld met beleidsregels voor de fysieke leefomgeving, zodat de buitenplanse omgevingsplanactiviteit ook hieraan wordt getoetst. Het gaat hier om de omgevingsvisie en de andere beleidsdocumenten voor de verschillende specifieke onderdelen.

De gemeenteraad heeft een aantal gevallen aangewezen waarvoor een bindend advies van de gemeenteraad is vereist alvorens de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit vergunning verleend kan worden. Wanneer de gemeenteraad een negatief advies geeft moet de gevraagde vergunning door het college worden geweigerd.

De evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit projectgebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. De aanvrager wenst de gevraagde activiteiten te realiseren. De gemeente wenst de doelen uit haar beleid te verwezenlijken. De belangen van de omwonenden zijn gelegen in een goed woon- en leefklimaat. De omliggende bedrijven hebben belang bij een ongehinderde bedrijfsvoering en een goed werkklimaat.

Belangenafweging

Het college heeft bij het bepalen om wel of geen vergunning te verlenen om af te wijken van het omgevingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende functies en maatvoeringen vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar is.

Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij de gemeente bestaan over de wenselijk geachte ontwikkelingen in het projectgebied. Verder mag het project niet in strijd zijn met de instructie(regels)s van het Rijk en de provincie. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties brengt met zich mee dat alle in het geding zijnde (individuele) belangen die bij dit projectgebied aan de orde zijn op een zorgvuldige wijze worden afgewogen.

Ondanks dat het project in strijd is met het omgevingsplan kan de omgevingsvergunning voor het project worden verleend, omdat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Zoals uit de hierna opgenomen hoofdstukken blijkt draagt het project bij aan de visie en het beleid die de gemeente voor dit projectgebied heeft en blijkt dat wordt voldaan de instructieregels van het Rijk en provincie. In de voorbereidingsfase heeft bestuurlijke afstemming plaatsgevonden. Provincie en het waterschap zijn akkoord met het project. Er is geen bindend advies van de gemeenteraad vereist. Verder is het project afgestemd met omwonenden en heeft initiatiefnemer daarvan een verslag overgelegd. Voorts zijn in hoofdstuk 5 de ruimtelijk relevante aspecten voor het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit afgewogen.

Gelet op alle aspecten die zijn afgewogen en de belangen van omwonenden, levert de omgevingsvergunning geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. Het verlenen van de omgevingsvergunning is evenwichtig en geschikt om het project te realiseren.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling.

In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan en worden de strijdigheden in beeld gebracht.

Hoofdstuk 4 omschrijft de toetsing van de ontwikkeling aan de visie en beleid voor het plangebied op rijks-, provinciaals en gemeentelijk niveau. Daarna wordt ingegaan op de resultaten van het (bestuurlijk) vooroverleg, het participatietraject en of een bindend advies van de gemeenteraad benodigd is.

In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 6 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde.

2. Toekomstige situatie

2.1 Gewenste ontwikkeling

Er wordt een tuinkamer (glazen serre) aan de zijkant van de recreatiewoning geplaatst. De totale inhoud blijft hiermee onder de 300m³, daardoor kunnen wij medewerking verlenen.

2.2 Ruimtelijke uitstraling en inpassing in de omgeving

De tuinkamer wordt op een plek geplaatst waar het geen afbreuk doet aan de verkeersveiligheid. Het beoogde bijhorende bouwwerk zal het zichtveld niet beperken van automobilisten of fietsers. De recreatiewoning staat op een parkje met meerdere recreatiewoningen. Enkele van deze recreatiewoning hebben een soortelijke tuinkamer gerealiseerd.

Deze ontwikkeling is passend en doet geen afbreuk op de ruimtelijke uitstraling.

3. Toetsing aan omgevingsplan

3.1 Toetsing aan het omgevingsplan

Het initiatief heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- Het realiseren van een tuinkamer aan de recreatiewoning, alleen de activiteit bouwen (omgevingsplan) is hier van toepassing.

3.1.1. Strijdigheden met het Omgevingsplan

Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit bestemmingsplan "Tubbergen Buitengebied 2016" in de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie recreatiewoningen'

Uit de bouwregels blijkt dat serres niet zijn toegestaan aan recreatiewoningen. In dit bouwplan wordt een tuinkamer gerealiseerd die te vergelijken is met een serre.

Op dit park hebben meerdere recreatiewoning een tuinkamer/serre ge

3.1.2 Nota omgevingskwaliteit (welstand)

Op grond van artikel 4.114 Invoeringswet Omgevingswet, geldt de welstandsnota die is vastgesteld op basis van art. 12a Woningwet (oud), als een beleidsregel als bedoeld in 4.19 Omgevingswet. De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt getoetst aan de Nota Omgevingskwaliteit.

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de bruidsschat zijn regels opgenomen met betrekking tot (1) repressief welstand (art. 22.7 BS), oftewel de excessenregeling en (2) beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29 BS).

Beoordeling van een aanvraag

Artikel 22.29 lid 1 onder b BS bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

De nota omgevingskwaliteit Dinkelland en Tubbergen (geldend van 3 juni 2020, tot op heden) beschrijft het welstandsbeleid voor de gemeentes Dinkelland en Tubbergen (Noaberkracht). De nota omgevingskwaliteit is bedoeld om te kunnen beoordelen of bouwplannen voldoen aan redelijke eisen van welstand.

Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

4. Toetsing aan visie en beleid, vooroverleg, participatie en bindend adviesrecht

4.1 Visie en beleid voor het plangebied

De visies die voor het plangebied gelden, richten zich niet op een dergelijk kleinschalige ontwikkeling als voorliggende ontwikkeling. De aard en omvang het gevraagde plan heeft een dusdanige beperkte uitwerking dat het passend wordt geacht binnen de uitgangspunten zoals deze worden weergegeven binnen de verschillende rijks- provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

4.2 Voorbereidingsfase / Verkenningfase met stakeholders

In de voorfase is er sprake geweest van een vooroverleg.

4.2.1 Vooroverleg provincie

De provincie Overijssel heeft de 'uitzonderingslijst vooroverleg ruimtelijke initiatieven 2023' vastgesteld. In dit document is opgenomen welke ruimtelijke initiatieven/ontwikkelingen de provincie niet hoeft te zien zolang geen ander provinciaal beleid en/of andere provinciale belangen zoals NNN en grondwaterbescherming geraakt worden.

In de uitzonderingslijst is 'Kleinschalige uitbreiding zonder functiewijziging, van een bestaande en bestemde (bedrijfs)woning en/of van een bij de woning behorend bijgebouw op gronden die aansluiten bij de woning' opgenomen. Vooroverleg voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk wordt niet nodig geacht.

De provincie heeft een lijst vastgesteld met gevallen van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten waarvoor op grond van artikel 16.15a sub d Omgevingswet advies met instemming nodig is (Lijst advies en instemming (lijst BOPA)). Als de gewenste activiteiten zijn opgenomen op deze lijst dan is de provincie bevoegd om advies te geven en instemming te verlenen. Onthoudt de provincie instemming dan kan de omgevingsvergunning niet verleend worden.

Er is tevens geen instemming of advies van de provincie nodig voor dergelijk kleine ontwikkelingen, waarvoor ook geen vooroverleg nodig is.

4.2.2 Participatie omgeving

De gemeenteraad heeft het beleid 'Inwonersparticipatie' vastgesteld.

Er is afstemming geweest met de burens, deze hebben geen opmerkingen over de realisatie van de tuinkamer.

4.2.3 Bindend adviesrecht gemeenteraad

De raad heeft op grond van artikel 16.15 onder a en b van de Omgevingswet bepaald in welke gevallen een bindend advies van de gemeenteraad is vereist. Het gaat om de volgende gevallen:

- Een toevoeging van een woning in het buitengebied;
- (Verplaatsing van) bebouwing op meer dan 30 meter buiten het bouwvlak;
- (Het uitbreiden van) niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied;
- De vestiging van een intensief veehouderijbedrijf;
- Duurzame energievoorzieningen, zoals bijvoorbeeld:
 - zonnenveld voorzover groter dan 50m²;
 - windturbine/-molen voorzover hoger dan 25 meter;
 - biomassavergistingsinstallatie voorzover niet uitsluitend bedrijfseigenmest wordt verwerkt
- Antenne-installatie voorzover hoger dan 40 meter;
- Grootschalige infrastructurele (kunst)werken;
- De opvang van vluchtelingen en/of asielzoekers.

Onderhavig plan betreft geen geval waarvoor bindend adviesrecht is vastgesteld.

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

5.1 Algemeen

Zoals blijkt uit hoofdstuk 1.2 geldt bij vergunningverlening van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dat een vergunning voor de activiteiten alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 lid 1 Ow). Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. Voor de beoordeling van de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten zijn op basis van artikel 8.0b lid 1 Bkl de volgende regels en instructies van toepassing:

de instructieregels van hoofdstuk 5, met name afdeling 5.1 'Instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties' van het Bkl;
de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening;
eventuele andere instructies van het Rijk en provincie.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn niet alleen de in het Bkl geregelde milieu aspecten beoordeeld, maar zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu beoordeeld, zoals bijvoorbeeld het effect van cumulatie. Voor zover relevant is er voor de aspecten fysieke leefomgeving en milieu ook getoetst aan het gemeentelijk beleid.

Het bouwen van een bijbehorend bouwwerk is geen stedelijke ontwikkeling zodat de ladder voor duurzame verstedelijking en een m.e.r.-beoordeling niet van toepassing zijn. Het bijbehorende bouwwerk veroorzaakt geen toename van verkeersbewegingen of parkeerbehoefte. De aspecten soorten- en gebiedsbescherming, luchtkwaliteit, geluid, geur, omgevingsveiligheid, trillingen, archeologie, bodem en water zijn niet van toepassing bij voorliggende ontwikkeling.

5.2 Stikstof

Bij een ruimtelijk plan moeten de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot aanwezige natuurwaarden in beeld worden gebracht. Daarbij wordt ingegaan op de relatie van het plan met de stikstofdepositie.

5.2.1 Natura 2000-gebieden

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Omgevingswet heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten die significante gevolgen voor deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel – zonder vergunning – niet toegestaan.

Ook het vaststellen van plannen is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie). De eerste stap in de toetsing is vaak een voortoets. Als significante gevolgen in de voortoets niet op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten, dan is een passende beoordeling noodzakelijk. In dat geval is voor een project een Omgevingsvergunning voor de Natura-2000-activiteit noodzakelijk.

Het Besluit activiteiten leefomgeving regelt in hoofdstuk 11 de bescherming van Natura 2000-gebieden. Dit zijn speciale beschermingszones op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De minister wijst deze gebieden aan. Voor de Natura 2000-gebieden stelt de minister instandhoudingsdoelstellingen op voor:

- de leefgebieden van vogels;
- de natuurlijke habitats of habitats van soorten.

De provincies stellen voor de Natura 2000-gebieden een beheerplan op. In het beheerplan staan maatregelen die ervoor moeten zorgen dat de instandhoudingsdoelstellingen worden bereikt. Nederland past een vergunningenstelsel toe. Hierdoor is in ons land een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Vergunningen worden verleend

door provincies of door het ministerie van LNV. Natura 2000-gebieden mogen geen significante schade ondervinden.

Dit houdt in dat bepaalde plannen en projecten, op zichzelf óf in combinatie met andere plannen en projecten, de natuurwaarden waarvoor de gebieden zijn aangewezen niet significant negatief mogen beïnvloeden. Elke ontwikkeling in of nabij een Natura 2000-gebied dient te worden onderworpen aan een 'voortoets'. Uit de voortoets moet blijken of kan worden uitgesloten dat de gewenste werkzaamheden/ontwikkelingen een (significant) negatief effect hebben (op zichzelf of in combinatie met andere plannen of projecten). Voor alle Natura 2000-gebieden dient een beheerplan te zijn opgesteld waaruit duidelijk wordt welke activiteiten wel en niet zonder vergunning mogelijk zijn in en nabij die gebieden.

Situatie plangebied

Op basis van richtlijnen en de geringe impact van het realiseren van deze kleinschalige bouwactiviteit in zowel aanleg- als gebruiksfase is er geen gedetailleerd onderzoek stikstofdepositie noodzakelijk en kan worden volstaan met een kwalitatieve onderbouwing. De afstand tot de grens van het dichtbij zijnde Natura 2000 gebied is ongeveer 1986 meter. De activiteit en de afstand maken het voldoende aannemelijk dat er geen significante effecten te verwachten zijn.

Met de gevraagde vergunning voor de omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt echter geen oordeel gegeven over de vraag of een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit benodigd is, maar wordt rekening gehouden met (de effecten op) de Natura 2000-waarden. Gelet op de bovenstaande motivering staat het Natura 2000-gebiedsbeschermingsrecht niet op voorhand aan de uitvoerbaarheid van het gevraagde project in de weg

Conclusie

Het project betreft, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen Natura 2000-activiteit en is gezien artikel 5.1 van de Omgevingswet niet vergunningplichtig. De bovenstaande onderbouwing voor het plan voldoet ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

6. Financiële haalbaarheid

Voor onderhavige ontwikkeling is initiatiefnemer leges verschuldigd voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Hierop is de legesverordening en de bijbehorende tarieventabel van toepassing, welke jaarlijks wordt vastgesteld.

Gelet op het vorengaande is het project financieel uitvoerbaar.