Bijlage 1

Algemene toelichting – BOPA-procedures en (partiële) wijzigingen omgevingsplan bij functiewijzigingen in het buitengebied

In het buitengebied gelden in principe de regels van het geldende bestemmingsplan (of onder de Omgevingswet: het omgevingsplan). Deze plannen zijn vaak generiek en gericht op het behoud van de hoofdfuncties: agrarisch gebruik, natuur en landschap. Voor afwijkend gebruik – zoals bewoning, recreatie, maatschappelijke voorzieningen of energieopwekking – is in de meeste gevallen geen directe bouw- of gebruiksrecht opgenomen.

Een functiewijziging betekent dat een perceel, gebouw of terrein een andere hoofdfunctie of nevenfunctie krijgt dan planologisch toegestaan. Omdat dit gebruik strijdig is met het bestemmingsplan of omgevingsplan, is er een juridische procedure nodig om het toch mogelijk te maken. Dit kan verlopen via een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). De BOPA-procedure is nodig omdat:

- Afwijken van het planologisch regime – Het bestemmingsplan/omgevingsplan staat de beoogde functie niet toe.
- Zorgvuldige toetsing – Een BOPA maakt het mogelijk te toetsen op ruimtelijke kwaliteit, milieu, verkeer, landschap, en de belangen van omwonenden.
- Juridische zekerheid – Door middel van een formeel besluit ontstaat rechtszekerheid voor initiatiefnemer én gemeente.
- Inspraak en rechtsbescherming – Een BOPA kent een formele procedure, waardoor belanghebbenden hun zienswijzen kunnen indienen.

Hoewel het vaak gaat om relatief kleine of maatschappelijk gewenste aanpassingen (bijvoorbeeld mantelzorg, kleinschalige recreatie of zonnepanelen), zijn dit juridisch gezien nog steeds functiewijzigingen die planologisch moeten worden geborgd. Vandaar dat hiervoor standaard een BOPA nodig is, tenzij het gebruik valt onder algemene afwijkingsregels of rechtstreeks binnenplanse flexibiliteit.
Functiewijzigingen kunnen in plaats van met een BOPA ook met een partiële wijziging van het omgevingsplan planologisch worden geregeld. In sommige gevallen moet dat zelfs, omdat de onderliggende bestemming of functie moet worden verwijderd. Een reden om te kiezen voor planwijziging in plaats van een BOPA-vergunning kan ook gelegen zijn in het feit dat een plan grotere flexibiliteit geeft.

In de lijst hieronder staan de functiewijzigingen opgesomd waarbij de raad:
- geen adviesrecht heeft als een BOPA-vergunningprocedure wordt gevolgd;
- de bevoegdheid voor vaststelling of weigering van wijziging van het omgevingsplan is gedelegeerd aan het college van B&W

Lijst met functiewijzigingen in het buitengebied waarvoor het college bevoegd is

1. Wonen en mantelzorg

- **Agrarische bedrijfswoning → burgerwoning of plattelandswoning**
  Toelichting: Het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als reguliere woning is een functiewijziging, maar beleidsmatig al opgenomen in door de raad vastgesteld beleid. Dit is routine en vraagt geen politieke afweging.
- **Omvorming van (niet-)agrarisch bedrijf naar wonen**
  Toelichting: Het gebruik van een (niet-) agrarisch bedrijf naar wonen is een functiewijziging, maar beleidsmatig al opgenomen in door de raad vastgesteld beleid. Dit is routine en vraagt geen politieke afweging.
- **Bijgebouwen gebruiken voor (pré)mantelzorg**
  Toelichting: De functie wijzigt van bijgebouw naar woonruimte voor zorg. Dit is tijdelijk, maatschappelijk gewenst en al wettelijk ingebed.
- **Splitsen van bestaande woning**
  Toelichting: Een enkelvoudige woning wordt meerdere wooneenheden. Binnen bestaand bouwvlak, geen nieuwe ruimtelijke impact.

2. Agrarisch gebruik en nevenfuncties

- **Kleinschalige nevenactiviteiten (max. 200m2) bij agrarisch bedrijf (boerderijwinkel, educatie, dagrecreatie)**
  Toelichting: De hoofdactiviteit blijft agrarisch; de nevenactiviteit wijzigt de functie van een deel van de gebouwen. Dit is eenverbreding.
- **Verwerking en afzet eigen producten (kaasmakerij, jamproductie)**
  Toelichting: Van primaire landbouw naar verwerking/verkoop. Functiewijziging, maar kan passend zijn bij modern agrarisch ondernemerschap.
- **Opslagloods of werktuigenberging**
  Toelichting: Wijziging van grondgebruik naar bedrijfsfunctie, maar ondersteunend aan de agrarische bestemming.
- **Wegbestemmen van een (zwaardere) agrarische functie**
  Toelichting: In het licht van diverse beeindigingsregelingen moet de iv of veehouderij functie worden wegbestemd. Vaak blijft dan bijvoorbeeld een akkerbouwbedrijf over.
- **Hergebruik van stallen/schuren voor opslag of lichte bedrijvigheid**
  Toelichting: Van agrarisch gebruik naar niet-agrarische opslag. Dit is een functiewijziging die passend kan zijn en waarvan de ruimtelijk impact relatief beperkt is.

3. Recreatie en toerisme

- **Kleinschalig kamperen (max. 25 plekken)**
  Toelichting: Bijvoorbeeld van een agrarisch bedrijf naar een kleinschalige camping.
- **Bed & Breakfast of gastenverblijf**
  Toelichting: Functiewijziging, maar in beperkte omvang. Kleinschalige B&B of gastenverblijf (max. 5 kamers, 10 personen).
- **Logies voor groepen tot maximaal 25 personen (bijv. slaapzolder in boerderij)**
  Toelichting: Van bijvoorbeeld een agrarisch bedrijf naar recreatief gebruik.
- **Uitbreiding voorzieningen binnen bestaand recreatiebedrijf (sanitair, speeltuin, fietsenstalling)**
  Toelichting: Binnen bestaande hoofdfunctie recreatie wordt de functie van bebouwing uitgebreid. Dit is ondersteunend.
- **Seizoensgebonden activiteiten (plukweide, kerstbomen, theetuin)**
  Toelichting: Van agrarische productiegrond naar tijdelijke publieksfunctie. Functiewijziging, maar kleinschalig en tijdelijk.

4. Duurzaamheid en energie

- **Kleine windmolens / erfwindturbines (max. tiphoogte 15 m)**
  Toelichting: Erf met energieopwekking kan in kleinschalige vorm passend zijn.
- **Warmtepompen**
  Toelichting: Het plaatsen van warmtepompen voor eigen gebruik buiten het aangegeven bouwvlak.
- **Waterberging/klimaatadaptieve maatregelen (wadi, vijver)**
  Toelichting: Een hemelwaterinfiltratievoorziening in de vorm van bijvoorbeeld een wadi kan een noodzakelijke en passende klimaatregelmaatregel zijn die een functiewijziging inhoudt.

5. Nutsvoorzieningen en infrastructuur

- **Transformatorhuisje, verdeel-/regelstation, gemaal (max. oppervlak van 100m2) ,**
  Toelichting: Functiewijzingen die een maatschappelijk nut dienen.
- **Telecom- of zendmast (maximaal 40 m2**
  Toelichting: Functiewijzigingen die een maatschappelijk nut dienen.
- **Openbare nutsvoorzieningen (bushalte, fietsenstalling)**
  Toelichting: Functiewijziging voor verkeersvoorzieningen met een relatief beperkte ruimtelijke impact die een maatschap nut dienen.
- **Aanleg en onderhoud van wegen en paden**
  Toelichting: Het wijzigen van de functie van gronden ten behoeve van infrastructuur kan een maatschappelijk en openbaar nut dienen.

6. Maatschappelijke functies

- **Kleinschalige dagopvang voor kinderen in bestaand gebouw (maximaal 10 opvangkinderen)**
  Toelichting: Van wonen/agrarisch naar maatschappelijk gebruik. Kleinschalig en maatschappelijk gewenst.
- **Dagbesteding of zorgvoorziening (zorgboerderij, dagopvang ouderen)**
  Toelichting: Van agrarisch naar maatschappelijk gebruik. Functiewijziging, maar positief en vaak al ondersteund door beleid.
- **Educatieve voorzieningen gekoppeld aan agrarisch/natuurbedrijf**
  Toelichting: Van agrarisch naar educatie. Functiewijziging, maar ondersteunend en maatschappelijk.

7. Tijdelijke en kleinschalige afwijkingen

- **Tijdelijke bouwwerken (noodlokalen, woonunits, folietunnels) voor maximaal 10 jaar**
  Toelichting: Van agrarisch naar tijdelijk bouwkundig gebruik.
- **Seizoensgebonden verkoop/opslag (bijv. kerstbomen, asperges)**
  Toelichting: Van agrarisch naar handel. Functiewijziging, maar tijdelijk .
- **Tijdelijk gebruik braakliggend terrein (parkeerplaats, opslag)**
  Toelichting: Van landbouw/natuur naar tijdelijk gebruik. Functiewijziging, maar zonder structurele gevolgen.

8. Overig gebruik

- **Kleine bedrijven aan huis (kapsalon, schoonheidssalon, coaching), webshops of kantoor aan huis**
  Toelichting: Kleinschalige beroepen/bedrijven/diensten aan huis die ondergeschikt blijven aan de woonfunctie en daarbij passend kunnen zijn. .
- .**Vergroening, landschapselementen en natuurontwikkeling (akker naar natuur, bloemrijke rand)**
  Toelichting: Van landbouw naar natuur of het realiseren van landschapselementen kan een passende functiewijziging zijn.