

Beleidsregel omgevingsvergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) locatie woningbouw Geerhoek

Inleiding

Op 13 april 2023 is het bestemmingsplan Geerpolder Rijsoord vastgesteld door de gemeenteraad. Dit bestemmingsplan maakt van rechtswege onderdeel uit van het omgevingsplan van Ridderkerk. Het omgevingsplan maakt de bouw van in totaal 76 woningen mogelijk, te verdelen in vrijstaande woningen, twee-onder-een-kappers, rijwoningen en appartementen.

In het omgevingsplan is gekozen om in een aantal gevallen de mogelijkheid tot vergunningvrij bouwen in de bestemming Tuin uit te sluiten. Dit is destijds gedaan door de bestemming Tuin uit te sluiten als erf, waardoor er geen mogelijkheden zijn voor het vergunningsvrij plaatsen van bijgebouwen. Gebleken is dat dit bij de rijwoningen en de twee-onder-een-kappers leidt tot een grotere beperking van bouw-mogelijkheden voor bijgebouwen dan wenselijk is. Voor de vrijstaande woningen is gebleken dat bij het ontwerpen van de woningen veelal is uitgegaan van het kunnen realiseren van een bijgebouw in de tuin, waardoor ook hier te weinig rekening is gehouden met bergingen.

Met behulp van deze beleidsregel wordt eenduidig aangegeven in welke gevallen het college meewerkt aan een bijgebouw in de bestemming Tuin als hiervoor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: Bopa) wordt aangevraagd.

Motivatie

Het bestemmingsplan Geerpolder Rijsoord is opgezet met als doel om via de regeling Ruimte voor Ruimte een kwalitatief hoogwaardig woonlandschap te creëren in polder Oud Reijerwaard. Uitgangspunt bij de vorming van het beoogde woonlandschap is dat er een samenhangend herkenbaar gebied ontstaat met landelijk wonen als het belangrijkste kenmerk. De woningen zijn ondergeschikt aan het landschap, en daarbinnen 'te gast'.

Tegen deze achtergrond en ter borging van de gewenste ruimtelijke kwaliteit is in het bestemmingsplan vastgelegd dat vergunningvrij bouwen op de gronden met de bestemming 'Tuin' is uitgesloten.

De praktijk heeft uitgewezen dat dit resulteerde in te beperkte mogelijkheden voor bijgebouwen. Hieronder staat aangegeven onder welke voorwaarden het college mee wil werken aan een omgevingsvergunning voor een Bopa voor het plaatsen van een bijgebouw. Dit resulteert in een ruimere regeling ten opzichte van het omgevingsplan, die nog steeds recht doet aan de uitgangspunten van het omgevingsplan zoals hierboven beschreven.

Bouwvlak

Om verruiming mogelijk te maken is in de beleidsregel opgenomen dat het college in beginsel meewerkt aan bijgebouwen binnen vier meter van het vlak bestemmingsvlak Wonen.

Aanvullend hierop moet wel minimaal 3 meter afstand aangehouden worden van een bestemmingsvlak Groen en minimaal 2 meter bij rijwoningen of minimaal 3 meter bij 2-onder-1-kapwoningen of vrijstaande woningen van een bestemmingsvlak Water. Hierdoor wordt nog steeds aangesloten bij het idee dat de woningen 'te gast' zijn in het landschap, en dat de bebouwing geconcentreerd blijft rondom de hoofdgebouwen.

Het bijgebouw kan gedeeltelijk geplaatst worden op de bestemming Wonen, en gedeeltelijk op de bestemming Tuin. Wel is maar één bijgebouw mogelijk per hoofdgebouw. Als er reeds een bijgebouw is geplaatst in de bestemming Wonen die hoort bij een hoofdgebouw (het maakt hierbij niet uit of dit vergunningsvrij of met vergunning is gedaan), dan kan er geen gebruik meer gemaakt worden van deze regeling.

Typologie woningen

In het bestemmingsplan was opgenomen dat bij de aanduiding "coulissewoning" geen aan-, uit- en bijgebouwen zijn toegestaan binnen de bestemming Wonen. Deze beleidsregel maakt het plaatsen van enkel bijgebouwen bij dit woningtype mogelijk op een afstand van 3 meter van de hoofdwooning. Aan- en uitbouwen blijven uitgesloten, zodat de typologie van de woning in stand blijft. In samenhang met de verruiming voor bijgebouwen binnen 4 meter buiten het bestemmingsvlak Wonen ontstaan hierdoor meer mogelijkheden voor bijgebouwen bij dit type woning.

Oppervlakte en hoogtematen

Per woning is eenmalig een bijgebouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 20 m2 bij rijwoningen en maximaal 24 m2 bij vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen op de bestemming 'Tuin'. De hoogtematen zijn gelijk aan het bestemmingsplan Geerpolder.

Procedure

Voor de Bopa vergunning geldt standaard de reguliere procedure van 8 weken met mogelijkheid van verlenging tot 14 weken (16.64 Ow). Er zijn in deze beleidsregel geen gevallen waarvoor een uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb) gevolgd moet worden. Er is ook geen sprake van bindend adviesrecht voor de gemeenteraad.

Doel

Het doel van de beleidsregels is:

1. Het bieden van een actueel en concreet toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
2. Duidelijkheid geven voor welke gevallen onder welke voorwaarden medewerking verleend kan worden voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;
3. Over een aanvraag om omgevingsvergunning transparant en voortvarend te kunnen besluiten;
4. Duidelijkheid geven over de te volgen procedure bij een bopa-omgevingsvergunning;
5. Het voorkomen van willekeur en het bieden van rechtszekerheid.

De Beleidsregel omgevingsvergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) locatie woningbouw Geerhoek is een toetsingskader waarvan het college van B&W gebruik kan maken.

Omgevingsplan

Vanaf 1 januari 2024 heeft de gemeente een tijdelijke omgevingsplan dat bestaat uit de bestemmingsplannen, de bruidsschat en een aantal verordeningen. De komende jaren werkt de gemeente aan het maken van het omgevingsplan. De beleidsregel zal in dit omgevingsplan worden verwerkt waardoor een Bopa procedure minder vaak nodig is. Het gaat dan om activiteiten die binnen het omgevingsplan passen.

Toelichting op de beleidsregel

De beleidsregel bevat specifieke afwegingscriteria voor het plaatsen van bijgebouwen bij de twee-onder-een-kap woningen, vrijstaande woningen en rijwoningen binnen de woningbouwontwikkeling Geerpolder. Er wordt een verruiming mogelijk gemaakt.

Er worden voor bijgebouwen maximale oppervlakte- en hoogtematen gesteld. Ook zijn regels opgenomen voor de situering van de bijgebouwen.

Begripsbepalingen en wijze van meten

Voor de begripsbepalingen en de wijze van meten is het omgevingsplan van toepassing dat geldt voor de locatie waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Voor de beleidsregel bijgebouwen locatie woningbouw Geerhoek gaat het om het bestemmingsplan met imro-code [NL.IMRO.0597.BP2022RVRGEERLAAN-VG01](#).

Beleidsregel

Beleidsregel bijgebouwen locatie woningbouw Geerlaan

Voor een bijgebouw, zoals bedoeld in artikel 8.2.3 van het bestemmingsplan Geerpolder Rijsoord, kan een omgevingsvergunning bopa worden verleend indien:

- a. Er nog geen bijgebouw aanwezig is bij een hoofdgebouw;
- b. Het bijgebouw 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
- c. Het bijgebouw in zijn geheel binnen vier meter van het bestemmingsvlak Wonen die hoort bij het hoofdgebouw wordt gebouwd;
- d. Het bijgebouw op minimaal 3 meter afstand staat van een bestemmingsvlak Groen;
- e. Het bijgebouw bij 2-onder-een-kap-woningen en vrijstaande woningen op minimaal 3 meter afstand staat van een bestemmingsvlak Water;
- f. Het bijgebouw bij rijwoningen op minimaal 2 meter afstand staat van een bestemmingsvlak Water;
- g. De afstand tussen het bijgebouw en het hoofdgebouw minimaal drie meter bedraagt;
- h. Het bouwwerk op minimaal 2 meter staat van de perceelsgrens wanneer deze grenst aan de weg;
- i. Het oppervlakte van het bijgebouw bij rijwoningen maximaal 20 m2 bedraagt;
- j. Het oppervlakte van het bijgebouw bij vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen maximaal 24 m2 bedraagt;
- k. De goothoogte van het bijgebouw maximaal 2,5 meter bedraagt;



- l. Het bijgebouw een dakhelling krijgt die gelijk is aan de hellingshoek van het hoofdgebouw of een platte dakafdekking krijgt;
- m. Er wordt aangesloten bij de “architectonische uitwerking” en “kleuren en materialen” van het hoofdgebouw, binnen de mogelijkheden van het beeldkwaliteitsplan. (bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan);
- n. Er sprake is van woningen met de specifieke bouwaanduiding - coulissewoning, zijn bijgebouwen in afwijking van het verbod in het omgevingsplan tevens toegestaan binnen het bestemmingsvlak Wonen mits de afstand tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw minimaal 3 meter bedraagt;

Hardheidsclausule

Het college van B&W is bevoegd om gemotiveerd af te wijken van deze beleidsregel, wanneer deze voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die vanwege bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen (artikel 4:84 Awb).

Een beroep kan alleen gedaan worden op de hardheidsclausule indien:

- a. bijzondere omstandigheden worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van deze beleidsregel noodzaken en er geen redelijke alternatieven zijn;
- b. geen precedentwerking optreedt.

Bekendmaking

Met betrekking tot deze beleidsregel is de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Artikel 8.2 van deze wet geeft aan dat geen beroep kan worden ingesteld tegen onder meer een beleidsregel. De beleidsregel is gepubliceerd op www.overheid.nl.

Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: “Beleidsregel omgevingsvergunning Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) locatie woningbouw Geerhoek.

Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na publicatie.

het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk, d.d. 24 februari 2026

de secretaris
mevr. M. Kitselar

de burgemeester,
dhr. C.A. Oosterwijk