

Beleidsregels kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteit gemeente Bunnik

College van burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik;
Gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

besluiten de volgende beleidsregels vast te stellen:

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds eind 2024 werken we in Bunnik met deze beleidsregels voor kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (kleine BOPA's). Deze beleidsregels zijn toen ingevoerd als vervanging van de zogenoemde "kruiemelgevallenlijst" zoals opgenomen in artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Met invoering van de Omgevingswet (en intrekken van deze Bor) komt dit te vervallen, omdat dan geldt dat voor alle afwijkingen van het omgevingsplan de reguliere procedure de standaard is.

Bij de invoering van de beleidsregels voor kleine BOPA's, geschiedde dat beleidsneutraal. Inmiddels zijn er enkele beleidsontwikkelingen die een aanpassing van deze beleidsregels vragen. Door opname van nieuwe artikelen rondom pre-mantelzorgwoningen, tijdelijk wonen in bijgebouwen, het splitsen van een woning en kleine dakwindturbines borgen we dat deze kleine ruimtelijke ontwikkelingen binnen het gunstige legestartief voor de kleine BOPA's vallen. Daarnaast actualiseren we de regels rondom (kleinschalige) zonnevelden om in lijn te zijn met het recent vastgestelde beleid voor zon-op-land (Omgevingsprogramma Zon-op-land gemeente Bunnik).

1.2 Doel van de beleidsregels

Deze beleidsregel moet duidelijkheid bieden aan inwoners, ondernemers en andere betrokkenen over de voorwaarden waaronder van het omgevingsplan kan worden afgeweken. Hierdoor ontstaat er uniformiteit in de besluitvorming en worden ad-hoc beslissingen voorkomen. Ook wordt hiermee rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid voorkomen en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gewaarborgd. Het vaststellen van deze beleidsregel heeft daarom als doel om:

- Een duidelijk en transparant kader te bieden voor de behandeling van veelvoorkomende kleine ruimtelijke afwijkingen van het omgevingsplan in de gemeente Bunnik.
- De besluitvorming omtrent kleine afwijkingen van het omgevingsplan te vereenvoudigen en te versnellen.
- Uniformiteit en consistentie te waarborgen bij de beoordeling van aanvragen voor een omgevingsvergunning.
- Inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties meer rechtszekerheid te bieden, doordat vooraf helder is onder welke voorwaarden medewerking kan worden verleend.
- Te zorgen voor een evenwichtige en zorgvuldige toedeling van functies aan locaties in overeenstemming met de fysieke leefomgeving en gemeentelijke doelstellingen.

1.3 Wettelijk kader

De Omgevingswet introduceert het omgevingsplan als juridisch kader voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeentegrenzen. Het omgevingsplan vervangt de voormalige bestemmingsplannen en stelt regels aan activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving, zoals bouwactiviteiten, het gebruik van gronden en gebouwen, en milieubelastende activiteiten. Het omgevingsplan geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Bunnik en bevat regels die nodig zijn om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) te waarborgen.

Indien een activiteit niet past binnen de regels van het omgevingsplan of niet voldoet aan de voorwaarden voor vergunningvrij bouwen (zoals geregeld in Hoofdstuk 22 Overgangsrecht van de Omgevingswet), kan een vergunning worden aangevraagd voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Bij een BOPA gaat het om een activiteit:

1. Die niet mogelijk is te vergunnen op basis van de bestaande beoordelingsregels in het omgevingsplan.
2. Wanneer de activiteit in strijd is met de regels van het omgevingsplan.

De gemeente heeft de bevoegdheid om een vergunning te verlenen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten op basis van de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Het verlenen van een vergunning is geen verplichting, maar een discretionaire bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Hierbij wordt getoetst of de activiteit bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals bepaald in artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl.

Voor omgevingsplanactiviteiten waarvoor een vergunningplicht geldt, maar die niet voldoen aan het omgevingsplan, kan onverminderd het bepaalde in de wet- en regelgeving een omgevingsvergunning

worden verleend als de activiteit past binnen de in dit beleid genoemde categorieën en criteria. Past de aangevraagde activiteit niet binnen de categorieën van gevallen, dan zal dit beleid bij de beoordeling buiten beschouwing blijven.

1.4 Leeswijzer

Deze beleidsregel is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk (Inleiding) geeft de aanleiding en het doel van deze beleidsregel weer, evenals een overzicht van het wettelijk kader waarbinnen de beleidsregel functioneert. In hoofdstuk 2 (Algemeen) worden de relevante begrippen en definities toegelicht die van belang zijn voor de juiste interpretatie van de beleidsregel. Het inhoudelijke kader van deze beleidsregel is vastgelegd in de hoofdstukken 3 en 4. In hoofdstuk 3 (Algemene afwegingscriteria) worden de algemene criteria beschreven die gelden voor iedere aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit betreffen overwegingen die altijd in acht moeten worden genomen bij de toetsing van een aanvraag. Hoofdstuk 4 (Specifieke afwegingscriteria) richt zich op de specifieke afwijkingen, zoals de bouw van bijbehorende bouwwerken, hulpgebouwen, en andere veelvoorkomende activiteiten. Hier worden voor elke afwijking de specifieke beoordelingscriteria gegeven. In hoofdstuk 5 (Slotbepalingen) zijn enkele algemene bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de uitvoering en werking van deze beleidsregel.

Hoofdstuk 2 Algemeen

Artikel 1 – Definities

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a. Achtererfgebied: Erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen.
- b. Agrarisch bedrijf: Een bedrijf dat geheel of overwegend is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met dien verstande dat onder een agrarisch bedrijf geen productiegerichte of gebruiksgerichte paardenhouderij wordt begrepen.
- c. Antennedrager: Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.
- d. Antenne-installatie: Installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.
- e. Bebouwing: Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- f. Bebouwingsgebied: Achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, met uitzondering van de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.
- g. Bestaand: Een gebouw of gebruik dat ten tijde van vaststelling van deze beleidsregel aanwezig is.
- h. Begane grond: De bouwlaag van een gebouw die ter hoogte van het maaiveld is gelegen, waarop in de meeste gevallen de hoofdtoegang van het gebouw is gesitueerd, en waaronder zich een kruipruimte, kelder of souterrain kunnen bevinden.
- i. Bijbehorend bouwwerk: Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.
- j. Bouwen: Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.
- k. Bouwwerk: Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- l. Bouwlaag: Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, dakopbouw en/of zolder.
- m. Cumulatieve geluidsproductie: De som van de geluidseffecten van alle geluidsbronnen, afkomstig vanaf één locatie of bouwwerk
- n. Dak: Iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping.
- o. Dakopbouw: Een gedeelte van een gebouw, gesitueerd op de bovenste bouwlaag van een gebouw, met een oppervlakte van maximaal 60% van de oppervlakte van de bovenste bouwlaag en een afstand van minimaal 2 meter tot de voorgevel.
- p. Dakkapel: Een uitbouw in een hellend dakvlak van een gebouw met kapconstructie, welke doorgaans geen wijziging van de vorm en het profiel van het dak veroorzaakt.
- q. Erf: Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een omgevingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

- r. Erker: Een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- of zijgevel of beide, van een woning en welke ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- s. Gebouw: Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met tenminste twee wanden omsloten ruimte vormt.
- t. Hoofdgebouw: Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die functie het belangrijkste is.
- u. Hoofdverblijf: De plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is, dat tenminste bestaat uit een keuken, woon-, was-, en slaapgelegenheid.
- v. Kap: de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 80°.
- w. Milieubelastende activiteit: Activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit.
- x. Nokhoogte: de verticale afstand vanaf het maaiveld tot aan het hoogste punt van het dak.
- y. Omgevingsplanactiviteit: De omgevingsplanactiviteit (OPA) kent 2 vormen:
 - I. Binnenplanse omgevingsplanactiviteit: dit is een activiteit waarvoor de gemeente in het omgevingsplan bepaalt dat het uitvoeren zonder omgevingsvergunning verboden is.
 - II. Buitenplanse omgevingsplanactiviteit: dit is een activiteit die in strijd is met de regels van het omgevingsplan.
- z. Overkapping: Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een wand.
- aa. Openbaar toegankelijk gebied: Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.
- ab. Permanente bewoning: Bewoning van een ruimte als hoofdverblijf.
- ac. Recreatiewoning: Een gebouw ten behoeve van tijdelijk recreatief nachtverblijf voor personen, die hun hoofdverblijf elders hebben.
- ad. Standplaats: Het vanaf een plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten aan te bieden, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.
- ae. Twee aaneen: Een woning is twee aaneen gebouwd als het hoofdgebouw van deze woning aangebouwd is aan het hoofdgebouw van één andere woning, en niet is aan te merken als een gestapelde woning.
- af. Voorerfgebied: Erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.
- ag. Voorgevel: De naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.
- ah. Vrijstaande woning: Een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.
- ai. Woning: Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.
- aj. Zijgevel: Een gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde een voor- of achtergevel.

Hoofdstuk 3 Algemene afwijkingscriteria

De inhoudelijke beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van een omgevingsplan gebeurt door middel van een zorgvuldige belangenafweging. Dit heeft als doel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te waarborgen (oftewel: ETFAL).

Bij het nemen van een besluit over aanvragen voor afwijkingen van het omgevingsplan, moet worden beoordeeld of de afwijking:

- ruimtelijk wenselijk is;
- bijdraagt aan een gezonde fysieke leefomgeving; en,
- resulteert in het behoud of de verbetering van de omgevingskwaliteit.

In deze beleidsregel zijn die afwegingen voor een aantal veelvoorkomende situaties al grotendeels gemaakt. Het is wenselijk om in deze gevallen te komen tot een uniforme regeling die geldt voor de gehele gemeente Bunnik. In specifieke gevallen kan echter een nadere afweging noodzakelijk zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen algemene en specifieke afwegingscriteria. De beoordeling begint altijd met de algemene afwegingscriteria, zoals opgenomen in dit hoofdstuk. Op basis van deze criteria

wordt geconcludeerd of een initiatief in grote lijnen wenselijk en acceptabel is. Als dat het geval is, volgt vervolgens een beoordeling aan de hand van de specifieke afwegingscriteria, zoals genoemd in hoofdstuk 4.

Artikel 2 - Algemene afwegingscriteria

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in stand te houden of te bereiken, kan de afwijkingsbevoegdheid alleen worden toegepast wanneer, naar het oordeel van het college:

- a. Er wordt voldaan aan de geldende milieuwetgeving;
- b. Er wordt voldaan aan de instructieregels van het Rijk en de Provincie zoals vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- c. Het woon- en leefklimaat van de omgeving, waaronder hinder, bezonning, privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen, niet onevenredig wordt aangetast;
- d. Het straat- en bebouwingsbeeld, ofwel de stedenbouwkundige context, niet wordt geschaad. Er dient hierbij ook voldaan te worden aan de redelijke eisen van welstand.
- e. Monumentale en/of cultuurhistorische waarden van gebouwen of objecten niet worden aangetast. Het advies van de welstands- en monumentencommissie MooiSticht is hierin leidend;
- f. De activiteit geen negatieve gevolgen heeft voor landschappelijke en/of natuurlijke waarden
- g. De beleving van groen- en waterstructuren niet in het gedrang komt;
- h. De (verkeers)veiligheid niet in het gedrang komt;
- i. Er voldoende tegemoet wordt gekomen aan de gemeentelijke ambities en de vastgestelde beleidsuitgangspunten van de gemeenteraad en/of het college zoals, de Omgevingsvisie, de woonvisie en het programma Bunnik Klimaatneutraal 2040
- j. Er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein volgens de geldende gemeentelijke parkeernormen. Indien gemeentelijk beleid ontbreekt, wordt teruggevallen op de gemiddelde parkeernormen zoals vastgelegd in de meest actuele parkeercijfers van het CROW. Ook moet er voldoende ruimte zijn voor laden en lossen
- k. Met de betrokkenen (inwoners en bedrijven) die gevolgen zullen ondervinden van het plan, conform het participatiebeleid van de gemeente Bunnik.

Artikel 3 – Privaatrechtelijke aspecten

Een omgevingsvergunning kent naast publiekrechtelijke ook privaatrechtelijke aspecten. De verhouding tussen de regels in het omgevingsplan en het burennrecht kan met name een rol spelen bij het realiseren van bijvoorbeeld bijgebouwen en erfafscheidingen. Dit kan leiden tot onenigheid tussen burenn. Bezwaren die hierbij worden gemaakt, zijn vaak privaatrechtelijk van aard. Als een bouwplan voldoet aan het omgevingsplan en de activiteit niet in strijd is met het Besluit bouwwerken leefomgeving, kunnen privaatrechtelijke aspecten niet leiden tot een weigering van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (afwijkingsprocedure) moeten privaatrechtelijke belangen echter wel worden meegewogen. Een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit mag geweigerd worden als er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. De civiele rechter is bevoegd om te bepalen of een privaatrechtelijke belemmering een activiteit in de weg staat. Onder een duidelijke privaatrechtelijke belemmering wordt verstaan dat zonder verder onderzoek vaststaat dat de te verlenen omgevingsvergunning niet kan worden uitgevoerd vanwege een privaatrechtelijke grondslag.

Een privaatrechtelijke afweging door het bevoegd gezag bij de verlening van een omgevingsvergunning volgt uit Boek 5, Titel 4 van het Burgerlijk Wetboek. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan aspecten zoals bezonning, zakelijke rechten, eigendomsverhoudingen en het bestaan van vensters, muuropeningen, balkons of andere werken die in strijd zijn met het burennrecht (ex. Artikel 5:50BW).

Hoofdstuk 4 Specifieke afwegingscriteria

Vooropgesteld moet worden dat het verlenen van medewerking aan een afwijking van het omgevingsplan een bevoegdheid is van het college, en geen plicht. Het college is dus niet verplicht medewerking te verlenen. Bij een aanvraag om af te wijken van het omgevingsplan moet zorgvuldig worden gemotiveerd waarom wel of geen medewerking wordt verleend.

Per categorie van deze kleine afwijkingen zijn, waar van toepassing, aanvullende voorwaarden geformuleerd waaraan het initiatief moet voldoen. Deze voorwaarden zijn gebaseerd op de lokale ambities, beleidsuitgangspunten en/of het toepassingsbereik dat voortvloeit uit actuele jurisprudentie. Er wordt alleen medewerking verleend indien zowel aan de in hoofdstuk 3 beschreven algemene afwegingscriteria als de specifieke afwegingscriteria wordt voldaan. Deze specifieke criteria worden in dit hoofdstuk

beschreven. Het is aan de initiatiefnemer om bij de aanvraag tot afwijking van het omgevingsplan aan te tonen dat aan deze algemene en specifieke criteria wordt voldaan.

Artikel 4 - Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan buiten de bebouwde kom

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. het bijbehorend bouwwerk niet hoger is dan 5 meter, tenzij er sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf;
- b. de oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk niet meer dan 150 m² bedraagt;
- c. het bijbehorende bouwwerk qua maatvoering ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en;
- d. het bijbehorende bouwwerk qua maatvoering past binnen de maat en schaal van het dorps karakter en van de omliggende bebouwing.

Artikel 5 - Een overkapping boven de voordeur in het voorerfgebied

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van een overkapping boven de voordeur in het voorerfgebied, mits:

- a. de breedte maximaal 120% van de breedte van de entreepartij bedraagt;
- b. de horizontale diepte maximaal 1,50 meter, gemeten uit de voorgevel van het gebouw waaraan wordt aangebouwd, bedraagt;
- c. het gaat om een open constructie zonder zijwanden;
- d. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

Artikel 6 - Een erker aan de voorgevel van het hoofdgebouw in het voorerfgebied

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van een erker aan de voorgevel van het hoofdgebouw in het voorerfgebied, mits:

- a. de horizontale diepte maximaal 1,50 meter, gemeten uit de voorgevel van het gebouw, bedraagt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de erker(s) (aan alle gevels) van een woning maximaal 6 m² bedraagt;
- c. de erker maximaal één bouwlaag heeft;
- d. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 meter is.

Artikel 7 – Een fietsenberging in het voorerfgebied

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van een fietsenberging in het voorerfgebied, mits:

- a. de hoogte niet meer dan 1,30 meter, gemeten vanaf het maaiveld, bedraagt (eventueel verdiept aangelegd);
- b. de oppervlakte niet meer dan 5 m² bedraagt;
- c. het voorerf daardoor niet voor meer dan 50% wordt bebouwd;
- d. het niet in het uitzicht van de burens wordt geplaatst (dat vanuit het woonkamerraam in de voorgevel, onder een hoek van 45 graden richting het naburige perceel loopt), hetgeen betekent dat er uitsluitend gebouwd kan worden in het groene gebied zoals aangegeven op de tekening hierna.



Figuur. Groen = bouwen. Rood = niet bouwen in het uitzicht van de bureu.

Artikel 8 - Een klein bijbehorend bouwwerk ten behoeve van bewoners met een fysieke beperking in het voorerfgebied of het zijerfgebied in de bebouwde kom

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van een klein bijbehorend bouwwerk ten behoeve van bewoners met een fysieke beperking in het voorerfgebied of het zijerfgebied in de bebouwde kom, mits:

- het bijbehorend bouwwerk niet meer dan 10 m² bedraagt;
- het bijbehorend bouwwerk niet meer dan één bouwlaag, eventueel met kap, bedraagt;
- het niet in het uitzicht van de bureu wordt geplaatst (dat vanuit het woonkamerraam in de voorgevel, onder een hoek van 45 graden richting het naburige perceel loopt), hetgeen betekent dat er uitsluitend gebouwd kan worden in het groene gebied zoals aangegeven op de tekening hierna.



Figuur. Groen = bouwen. Rood = niet bouwen in het uitzicht van de bureu.

Artikel 9 - Een klein bijbehorend bouwwerk in het voorerfgebied buiten de bebouwde kom

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van een klein bijbehorend bouwwerk in het voorerfgebied buiten de bebouwde kom, mits:

- a. het een groot voorerf (tenminste 300 m²) en geen of een klein zij- en achtererf (gezamenlijk maximaal 150 m²) is;
- b. de oppervlakte niet meer dan 30 m² bedraagt;
- c. de goothoogte niet meer dan 3 meter bedraagt en de nokhoogte niet meer dan 5 meter.

Artikel 10 - Een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van een gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a van Bijlage II uit het Besluit omgevingsrecht, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemde eisen, mits:

- a. het gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet hoger is dan 5 meter, en
- b. de oppervlakte niet meer dan 50 m² bedraagt.

Artikel 11 - Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits:

- a. het bouwwerk niet hoger is dan 10 meter en de oppervlakte niet meer dan 50 m².
- b. het een voor de omgeving niet -ingrijpende ontwikkeling betreft. Hierbij geldt dat:
 1. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 2. de oppervlakte maximaal 25 m² bedraagt, uitgezonderd de oppervlakte van zonnepanelen op de begane grond (zie hierna onder rechtstreeks toelaatbaar).

Artikel 12 - Entreehekken in het voorerfgebied

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van entreehekken in het voorerfgebied tot een hoogte van maximaal 2 meter, mits:

- a. het om een vrijstaande woning gaat;
- b. de kavel minimaal 25 meter breed is, zodat het entreehek niet overheersend wordt;
- c. de minimale afstand tussen de woning en het entreehekwerk 5 meter bedraagt;
- d. het entreehek een stijlvol en een transparante uitstraling heeft;
- e. het entreehekwerk niet breder is dan 5 meter;
- f. er geen verkeersonveilige situaties ontstaan.

Artikel 13 - Erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied, mits:

- a. de erfafscheiding 1 meter achter de voorgevel ligt;
- b. het een bouwhoogte van maximaal 2 meter bedraagt; waarbij de erfafscheiding vanaf een hoogte van 1 meter een groene of transparante uitstraling heeft (een transparant hekwerk en/of groene haag).

Artikel 14 – Zonnepanelen op de begane grond

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van zonnepanelen op de begane grond, mits:

- a. het maximaal 50 m² bedraagt;
- b. aantoonbaar is gemaakt dat het dakvlak geen mogelijkheden heeft of reeds volledig benut is;
- c. de zonnepanelen gerealiseerd worden binnen het bouwvlak;
- d. indien toepassing van de regel onder c niet mogelijk is of de ruimte op het bouwvlak volledig benut is, kunnen ook andere gronden worden ingezet voor het resterende aantal vierkante meters zoals vermeld onder a. Indien in dat geval wordt beoogd te realiseren op gronden met een niet stedelijke bestemming – zoals agrarisch, natuur, groen of recreatie – dient te worden voldaan aan de voorwaarden uit de Beleidsregels zonnevelden gemeente Bunnik 2026.

Artikel 15 - Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van:

- a. een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw;
- b. een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw;
- c. de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard;
- d. voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw.

Artikel 16 – De aanpassing van een kap op een bouwwerk

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van de aanpassing van een kap op een bouwwerk, mits:

de nokrichting gelijk blijft;

de dakhelling niet meer dan 75 graden bedraagt of tenminste 1/3 van het dakvlak een maximale dakhelling van 45 graden heeft.

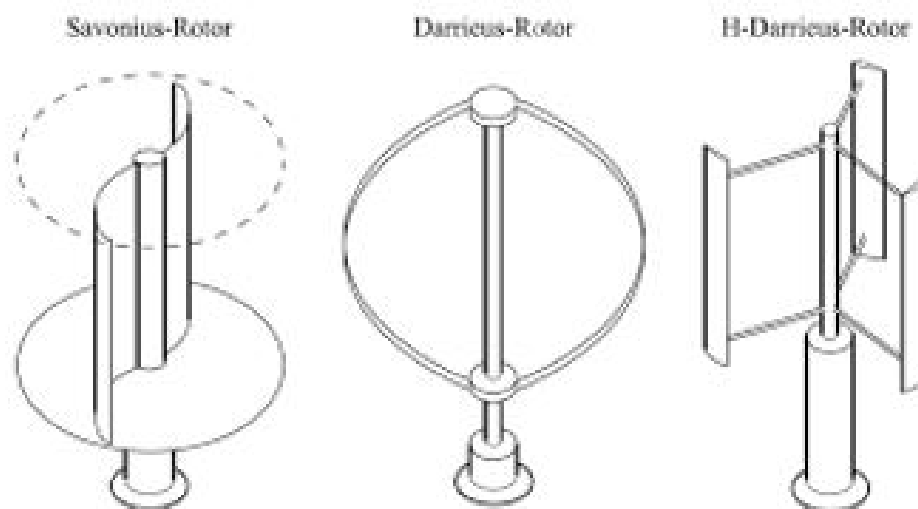


Voorbeeld dakvlakken met verschillende hellingen.

Artikel 17 – Een kleinschalige windturbine op een dak

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van een kleinschalige windturbine op een dak van een hoofdgebouw, mits:

- a. het een windturbine met een verticale as betreft;
- b. de cumulatieve geluidsproductie van het bouwwerk waarop de windturbine wordt geplaatst, te meten op de erfgrens, ná plaatsing van de turbine niet de 40 dB overschrijdt;
- c. de kleurstelling van de windturbine niet contrasteert met de kleurstelling van het hoofdgebouw en de aangrenzende bebouwing en niet spiegelend of reflecterend is;
- d. de windturbine slechts beperkt boven het hoogste punt van het dak uitsteekt, tot maximaal 10 procent van de nokhoogte van het gebouw;
- e. Indien toepassing van de regel onder d het plaatsen van de windturbine onmogelijk maakt, geldt de nokhoogte plus 2 meter als maximale hoogte.



Voorbeelden van turbines met een verticale as.

Artikel 18 - Een antenne-installatie

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van een antenne-installatie, mits:

- a. het niet hoger is dan 40 meter;
- b. het op tenminste 250 meter afstand staat van een gevoelige bestemming zoals een school, een bejaardenhuis, een gezondheidscentrum en daarmee naar de aard gelijk te stellen bestemmingen.

Artikel 19 - Een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998.

Artikel 20 - Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied.

Artikel 21 - Het gebruiken van bouwwerken en aansluitend terrein

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits:

- a. voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen betreft.
- b. het niet gaat om het voormalig MOB-complex aan de Burgweg/Defensieweg (bedrijventerrein Burgweg) in het buitengebied van Bunnik.
- c. er geen onttrekking van woningen aan de woningvoorraad plaatsvindt.
- d. De aanvraag wordt voorzien van een ruimtelijke motivering ten aanzien van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een zorgvuldige belangenafweging, met in ieder geval de volgende onderdelen:
 - I. leegstand;
 - II. het gemeentelijke beleid ten aanzien van seizoenarbeid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Bunnik 2011', indien het een logiesfunctie voor werknemers betreft;

Artikel 22 - Het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits:

- a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;

- b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer en Omgevingswet gestelde eisen;
- c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
- d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.

Artikel 23 - Het realiseren van een pre-mantelzorgwoning

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van het realiseren van een pre-mantelzorgwoning, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals omschreven in de Beleidsregels voor pre-mantelzorgwoningen gemeente Bunnik 2025.

Artikel 24 - Het realiseren van een tijdelijke extra woning in een bijgebouw

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van het realiseren van een tijdelijke extra woning in een bijgebouw, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals omschreven in de Beleidsregels voor tijdelijk wonen in bijgebouwen gemeente Bunnik 2025.

Artikel 25 – Het splitsen van een woning

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van het splitsen van een woning, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals omschreven in de Beleidsregels voor woningsplitsing gemeente Bunnik.

Artikel 26 - Tijdelijk ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van het ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in voorgaande artikelen in hoofdstuk 4 van deze beleidsregel, voor een termijn van ten hoogste vijftien jaar. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. Niet toepasbaar voor het voormalige MOB-complex aan de Burgweg/Defensieweg (bedrijventerrein Burgweg) in het buitengebied van Bunnik.
- b. Geen onttrekking van woningen aan de woningvoorraad.

Hoofdstuk 5 Slotbepalingen

Artikel 27 - Anterieure overeenkomst

Indien voor de uitvoering van een (bouw)plan een afwijking van het omgevingsplan noodzakelijk is, kan de gemeente het afsluiten van een anterieure overeenkomst, conform art. 13.13 van de Omgevingswet, eisen. Per geval zal worden bekeken of een overeenkomst gesloten dient te worden tussen initiatiefnemer en de gemeente. Indien van toepassing zullen hierbij ook de bovenwijkse voorzieningen worden betrokken.

Artikel 28 - Schadevergoedingsovereenkomst

Bij het besluit op een aanvraag voor een omgevingsgunning kan schade ontstaan. Als dit kan worden aangetoond is het een schadeveroorzakend besluit, zoals omschreven in artikel 15.1, eerste lid Omgevingswet. Een omgevingsvergunning kan dus een grondslag zijn voor nadeelcompensatie. De onderhavige beleidsregel zijn echter bedoeld voor geringe afwijkingen van het omgevingsplan. Deze hebben invloed op de omgeving, echter zouden deze niet een dusdanige nadelige invloed mogen hebben dat er sprake is van vergoedbare schade. Wanneer toepassing van de beleidsregel, na inschatting van het risico, leidt tot grote waardevermindering van omliggende bebouwing moet worden onderzocht of toepassing van het beleid redelijk is en zo ja, of een schadevergoedingsovereenkomst met de aanvrager moet worden aangegaan. Middels deze overeenkomst, opgesteld door de gemeente, verklaart de initiatiefnemer de schadevergoeding door nadeelcompensatie en de daarmee samenhangende kosten voor zijn of haar rekening te nemen.

Een schadevergoedingsovereenkomst behoort niet tot de aanvraagvereisten conform de Omgevingsregeling. Het in behandeling nemen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning is niet onderhavig aan de gemeentelijke wens van een getekende schadevergoedingsovereenkomst. Het is dus zeer belangrijk dat er spoedig een schadevergoedingsovereenkomst opgesteld wordt, na binnenkomst van de aanvraag.

In de situatie dat de noodzakelijke schadevergoedingsovereenkomst niet gesloten wordt, vanuit welke reden dan ook, wordt op basis van deze beleidsregel geen medewerking verleend. Deze beleidsregel is immers gebaseerd op een bevoegdheid.

Artikel 29 - Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteit - gemeente Bunnik'.

Artikel 30 - Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt direct na publicatie in werking. Met de inwerkingtreding van deze beleidsregel wordt de Beleidsregel kleine buitenplanse omgevingsplanactiviteit gemeente Bunnik, die sinds 01-01-2025 van kracht was, ingetrokken.

Aldus besloten op 31 maart 2026.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bunnik,

de secretaris de burgemeester,

dhr. M.R. van der Jagt dhr. R. van Bennekom,