



BELEIDSREGEL

‘Planologische buitenplanse afwijkingen van het omgevingsplan Oirschot (Bopa)’

Beleidskader van de gemeente Oirschot voor bouw- en gebruiksactiviteiten die afwijken van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan. Het betreft hier hoofdzakelijk kleine veel voorkomende afwijkingen die een beperkte impact op de fysieke leefomgeving hebben. Dit noemen we de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

Gemeente Oirschot
Afdeling Fysieke leefomgeving en Economie

Collegevoorstel : 25.I000591
Datum besluit : 8 april 2025
Datum inwerking : dag na publicatie

Hoofdstuk 1. Inleiding

Artikel 1.1 Aanleiding

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet bundelt wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Daarmee vormt de wet de basis voor de samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. De geldende bestemmingsplannen maken sinds 1 januari van rechtswege deel uit van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan. Dit geldt ook voor een aantal gemeentelijke verordeningen en de bruidsschat. Dit tijdelijke deel van het omgevingsplan moet uiterlijk 31 december 2031 omgezet zijn tot één omgevingsplan voor de hele gemeente.

Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet was de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van kracht. Een onderdeel van de Wabo is het Besluit omgevingsrecht (Bor). Het Bor gaf het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om afwijkingen van het bestemmingsplan toe te staan. In bijlage II, artikel 4, van het Bor waren categorieën gevallen opgenomen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning verleend kon worden. De gemeente Oirschot maakte veelvuldig gebruik van deze mogelijkheden en heeft voor deze categorieën van gevallen zelfs beleidsregels opgesteld genaamd 'Beleidsregel omgevingsvergunning kruimelgevallen'.

Gelijktijdig met het inwerking treden van de Omgevingswet is het Besluit omgevingsrecht komen te vervallen en dus ook de lijst met categorieën gevallen voor planologische gebruiksactiviteiten uit artikel 4 van bijlage II. Omdat de gemeente eigen beleidsregels heeft opgesteld zijn deze van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In de Omgevingswet zijn opnieuw mogelijkheden opgenomen om af te wijken van regels in het omgevingsplan (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit Bopa). De grondslag hiervoor volgt uit artikel 5.18 lid 1 en artikel 5.21 lid 2 onder b. Omgevingswet juncto artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving. De omgevingsvergunning kan namelijk alleen verleend worden met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De huidige beleidsregel (kruimelgevallen) stamt uit 2012 en is flink verouderd. Met het vaststellen van deze nieuwe beleidsregels kunnen we dit beter laten aansluiten op de Omgevingswet en het huidige gemeentelijke beleid zoals de vastgestelde beleidsregels omtrent 'Huisvesting van arbeidsmigranten gemeente Oirschot', 'Antennebeleid gemeente Oirschot 2021', 'Woningsplitsing kernen Oirschot 2023' en het beleidskader '(Pré) mantelzorg- en meergeneratiewoningen Oirschot 2025' hierin opgenomen worden. Tevens kunnen we nu, door opgedane ervaringen van de afgelopen jaren, enkele regels aanpassen of toevoegen waaruit is gebleken dat dit wenselijk is. Er wordt binnen het beleid wel onderscheid gemaakt tussen de 'bebouwde kom' en het 'buitengebied'. In [bijlage 2](#) zijn de bebouwde kom grenzen opgenomen.

Artikel 1.2 Doelstelling

Het BOPA-beleid heeft als doel om binnen de kaders van het Omgevingsrecht op een efficiënte en rechtmatige wijze afwegingen te maken bij ruimtelijke ontwikkelingen die afwijken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (huidige bestemmingsplannen). Het beleid biedt een duidelijke, transparante en uniforme aanpak voor het beoordelen en toestaan van kleinschalige afwijkingen, met als doel een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie (ETFAL).

Door het vast stellen van het beleid 'Planologische buitenplanse afwijkingen van het omgevingsplan Oirschot (Bopa)', ook wel BOPA-beleid genoemd, streven we ernaar om de regelgeving te moderniseren en te harmoniseren met de Omgevingswet en de procesvoering te vereenvoudigen en versnellen. Tevens bieden we flexibiliteit voor lokale en tijdelijke initiatieven, zonder afbreuk te doen aan de fysieke leefomgeving.

Artikel 1.3 Reikwijdte beleid

De Omgevingswet biedt mogelijkheden om af te wijken van regels in het omgevingsplan (Buitenplanse omgevingsplanactiviteit Bopa). Dit beleid is alleen van toepassing op afwijkingen die zijn opgenomen in dit beleidsstuk. Indien verzoeken worden ingediend voor afwijkingen van het omgevingsplan (Bopa) die niet in dit beleidsstuk zijn opgenomen zullen deze per geval worden beoordeeld of deze voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de begrippen en de meet- en rekenbepalingen opgenomen en in hoofdstuk 3 zijn de algemene afwijkingsregels opgenomen. In hoofdstuk 4 staan de specifieke beleidsregels en in hoofdstuk 5 de slotbepalingen.

Hoofdstuk 2. Begripsbepalingen en wijze van meten

Artikel 2.1 Begripsbepalingen

Bijlage 1 bevat begripsbepalingen voor de toepassing van dit beleid.

Artikel 2.2 Meet- en rekenbepalingen

Tenzij anders bepaald, worden de waarden die in deze bijlage zijn uitgedrukt in m, m² of m³ op de volgende wijze gemeten:

1. Algemeen

- a. Afstanden worden loodrecht gemeten.
- b. Maten worden buitenwerks gemeten, waarbij ondergeschikte bouwdelen tot ten hoogste 1 m. buiten beschouwing blijven. Onder ondergeschikte bouwdelen wordt o.a. verstaan:
plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen en timpanen, gevel- en kroonlijsten, risoliet, luifels, balkons, op de grondstaande airco's en warmtepompunits en overstekende daken.
- c. Indien een bouwwerk op een erf- of perceelsgrens wordt gesitueerd, mag worden gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

2. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel.

3. Het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

Het bebouwd oppervlak van een bouwperceel wordt gemeten door de oppervlakte van alle op het perceelaanwezige bouwwerken op te tellen.

4. De bouwhoogte van een bouwwerk:

De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwdelen.

5. De breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

De breedte diepte en lengte van een bouwwerk worden gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren.

6. De dakhelling:

De dakhelling wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

7. De goothoogte van een bouwwerk:

De goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn (snijpunt van horizontaal gevelvlak met het schuine of verticale dakvlak), het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Dit houdt in dat niet de plaats waar de goot is aangebracht bepalend is voor de goothoogte maar de plaats waar het water vanaf druipt.

8. De inhoud van een bouwwerk:

De inhoud van een bouwwerk wordt gemeten tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Indien de bovenzijde van de begane grondvloer hoger ligt dan 0,3 m. boven het hart van de as van de weg, dient voor de berekening uitgegaan te worden van max. 0,3 m. boven het hart van de as van de weg.

9. De oppervlakte van een bouwwerk:

De oppervlakte van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

10. Het bebouwbaar erf:

Het gebied van een bouwperceel waar conform het omgevingsplan bebouwing is toegestaan en behoort bij een hoofdgebouw op 3 m. achter de voorgevel exclusief het bouwvlak, een bouwstrook of de grond onder het oorspronkelijke hoofdgebouw. In deze beleidsregels wordt hier mee bedoeld het gebied dat niet is gelegen in het voorerf tot op 3 m. achter de voorgevel in het zijerf.

11. Peil/Peilhoogte:

1. Voor een gebouw wordt de peilhoogte als volgt bepaald:
 - a. Bij een bestaand gebouw is het peil de hoogte van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw, met dien verstande dat indien deze hoger ligt dan 0,3 m. boven het hart van de as van de weg, uitgegaan moet worden van 0,3 m. boven het hart van de as van de weg.
 - b. Bij een nieuw gebouw moet het peil liggen tussen 0 - 0,3 m. boven het hart van de as van de weg waaraan de hoofdtoegang van het gebouw of perceel is gelegen;
 - c. Bij een nieuw gebouw dat wordt gerealiseerd tussen bestaande gebouwen mag de peilhoogte worden bepaald door het gemiddelde peil van de hoofdgebouwen direct grenzend aan het perceel.
2. Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde is de peilhoogte de hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein/maaiveld tot maximaal 0,3 m. boven het hart van de as van de weg waaraan het perceel is gelegen.
3. Als in of op het water wordt gebouwd ligt het peil tussen 0 – 0,3 m. boven de gemiddelde plaatselijke waterstand.

Hoofdstuk 3. Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl). Bij het beslissen over aanvragen om af te wijken van het omgevingsplan, moet een afweging gemaakt worden of de afwijking ruimtelijk gewenst is, bijdraagt aan een gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit in stand wordt gehouden of door de ontwikkeling wordt bereikt.

Indien van toepassing zal de buitenplanse afwijking in ieder geval moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden aangetast (strijd met redelijke eisen van welstand). Dit dient beoordeeld te worden op basis van de welstandnota en de mandaatregeling kwaliteitscriteria bouwwerken. Een advies van de gemeentelijke adviescommissie omgevingskwaliteit (erfgoed Oirschot) of stedenbouwkundige kan hiervoor noodzakelijk zijn. Dit is niet van toepassing als de ontwikkeling is gelegen in welstandsvrij gebied tenzij in het betreffende artikel anders is bepaald;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden belemmerd.
3. de verkeersveiligheid niet in het geding komt;
4. er voldoende parkeergelegenheid kan worden gegarandeerd op eigen terrein conform het op dat moment geldende gemeentelijke parkeerbeleid;
5. de aanwezige waarden van de naastgelegen monumentale gebouwen of objecten niet onevenredig worden aangetast;
6. het woon- en leefmilieu van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast;
7. de ontwikkeling niet leidt tot landschappelijke en/of stedenbouwkundige bezwaren;
8. de activiteit niet strijdig is met de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening;
9. de afwijking in verband met de externe veiligheid niet te verantwoorden valt.
10. er geen sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering (o.a. burennrecht, zakelijke rechten, eigendomsverhoudingen en bezonningsaspecten).

Hoofdstuk 4. Beleidsregels buitenplanse afwijkingen

Artikel 4.1 Bijbehorende bouwwerken

Uitgangspunten bij toepassing voor:

1. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen (exclusief carport):

Als het een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan betreft op het zij- en of achtererf (inclusief hoeksituaties), wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het bijbehorend bouwwerk staat ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- b. de goothoogte is niet meer dan 3,2 m. Indien de goothoogte van het hoofdgebouw lager is dan 3,2 m. geldt de goothoogte van het hoofdgebouw als maximum;
- c. de bouwhoogte is niet meer dan 6 m. Indien het hoofdgebouw lager is dan 6 m. geldt de bouwhoogte van het hoofdgebouw als maximum;
- d. Indien het bijbehorende bouwwerk wordt voorzien van een kap moet de kapvorm en dakhelling een afgeleide zijn van het hoofdgebouw met een maximale dakhelling van 60° graden;
- e. de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel mag niet meer zijn dan:
 1. als het bebouwbaar erf kleiner dan of gelijk is aan 100 m²: 50% van het bebouwbaar erf;
 2. als het bebouwbaar erf groter is dan 100 m² en kleiner dan of gelijk is aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwbaar erf dat groter is dan 100 m²; of
 3. als het bebouwbaar erf groter is dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwbaar erf dat groter is dan 300 m² en tot een maximum van 150 m²;
- f. indien bebouwing binnen de bebouwde kom, gedeeltelijk of geheel, is gelegen binnen een bouwvlak voor hoofdgebouwen telt deze oppervlakte niet mee bij de bepaling van de totale oppervlakte zoals bepaald onder e.;
- g. binnen de bebouwde kom mag het deel van het bouwperceel dat behoort tot het bebouwbaar erf en buiten het bouwvlak voor een hoofdgebouw ligt, voor niet meer dan 50% worden bebouwd;
- h. buiten de bebouwde kom mag het deel dat conform het omgevingsplan in aanmerking komt voor bebouwing (bouwperceel) voor niet meer dan 50% worden bebouwd.
- i. bij het bepalen van de oppervlakte zoals bedoeld onder e. wordt de oppervlakte van carports niet meegerekend;
- j. een bijbehorend bouwwerk in een zijerf gelegen aan (langs) het openbare gebied is alleen toegestaan als aan de achterzijde van het perceel geen sprake is van een voortuin situatie van een andere woning;
- k. buiten de bebouwde kom is de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m. Hiervan kan afgeweken worden indien het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet worden aangetast. Indien noodzakelijk kan landschappelijke inpassing gevraagd worden;
- l. buiten de bebouwde kom moet de afstand van de bebouwing tot de woning stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn. Er moet sprake zijn van geclusterde bebouwing.

2. Sloop-nieuwbouw van een bijbehorend bouwwerk in het buitengebied

Indien op een groot perceel één of meerdere bijbehorende bouwwerken **legaal** aanwezig zijn met een totale oppervlakte van meer dan 150 m² is herbouw/nieuwbouw mogelijk indien voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden:

- a. de oppervlakte van het bebouwbaar erf is meer dan 900 m²;
- b. als de oppervlakte van de in totaal aanwezige bijbehorende bouwwerken ten tijde van de vergunningaanvraag groter is dan 150 m², maar niet groter dan 200 m², mag het volledige te slopen oppervlak worden ingezet voor herbouw/nieuwbouw;
- c. als de oppervlakte van de in totaal aanwezige bijbehorende bouwwerken ten tijde van de vergunningaanvraag groter is dan 200 m², is voor het te herbouwen aantal m² boven de 200 een kwaliteitsverbetering noodzakelijk. In totaal mag er nooit meer dan 400 m² worden herbouwd. Voor het bepalen van de kwaliteitsverbetering is een richtlijn opgesteld dat is terug te vinden in [bijlage 3](#) Regeling "Sloop-nieuwbouw bijbehorend bouwwerk buitengebied". Met deze regeling is het niet toegestaan om extra m² bijgebouw te kopen;
- d. de goothoogte is niet meer dan 3,2 m.
- e. in afwijking van de goothoogte onder d. is alleen een goothoogte van 4 m. toegestaan aan de zijde van het bijbehorende bouwwerk dat ten opzichte van de perceelsgrens naar de binnenzijde van het erf gericht is. Aan de perceelsgrens zijde is de goothoogte dus nooit meer dan 3,2 m.

- f. voor de regels die niet in dit artikel zijn bepaald wordt aangesloten bij artikel 4.1 onder 1.

3. Een carport

Een carport moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de carport wordt gebouwd op het zijerf, in of achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- minimaal aan één zijde aan de woning gebouwd. Dit is geen vereiste buiten de bebouwde kom;
- minimaal aan 2 zijden open tenzij de carport aan een derde zijde aan de zijgevel van een gebouw op het belendende perceel wordt gebouwd;
- de bouwhoogte is maximaal 3 meter;
- de oppervlakte mag binnen de bebouwde kom maximaal 20 m² bedragen;
- de oppervlakte mag buiten de bebouwde kom maximaal 30 m² bedragen;
- de carport is bereikbaar vanaf het openbare gebied;
- indien de carport niet voldoet aan bovenstaande regels kan hiervoor ook worden aangesloten bij de regels uit artikel 4.1 onder 1. maar dan moet de oppervlakte wel voldoen aan de regels onder e. en f. of g. en h.

4. Een kleine uitbouw aan de voorzijde van een woning (hoofdgebouw)

Voor het bouwen van een uitbouw gelden de volgende regels:

- de bouwdiepte mag niet meer dan 1,5 m bedragen inclusief de overstek, met dien verstande dat de afstand tot de grens met het openbare gebied minimaal 2,5 meter bedraagt;
- de breedte mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de voorgevel van de woning;
- de bouwhoogte is maximaal 3,0 m.

5. Een overkapping/luifel aan de voorzijde van een woning (hoofdgebouw)

Met deze afwijking wordt bedoeld eventuele overkappingen/luifels in het verlengde van een erker of uitbouw tot boven de voordeur of alleen een overkapping/luifel boven de voordeur.

- de bouwdiepte mag niet meer dan 1,5 m bedragen inclusief overstek, met dien verstande dat de afstand tot de grens met het openbare gebied minimaal 2,5 meter bedraagt;
- de oppervlakte is maximaal 3,0 m²;
- de bouwhoogte is maximaal 3,0 m.

Artikel 4.2 Uitbreiding hoofdgebouw

Uitgangspunten bij toepassing voor:

1. Een dakopbouw op een woning met hellend dak binnen de bebouwde kom

De voorkeur voor uitbreidingen van woningen op een zolderverdieping gaan uit naar dakkapellen. Indien dakkapellen niet mogelijk zijn is het realiseren van een dakopbouw mogelijk als voldaan wordt aan onderstaande voorwaarden:

- de bouwhoogte van de bestaande bovenste bouwlaag van de woning moet lager zijn dan 2,10 m. Deze hoogte wordt gemeten vanaf de bovenkant van de bovenste verdiepingvloer tot aan de onderkant van de nokgording;
- de onderkant van de dakopbouw moet op minimaal 1,0 m. boven de bovenste verdiepingvloer liggen;
- de goothoogte van de dakopbouw mag niet meer zijn dan 2,0 m. boven de bovenste verdiepingvloer;
- de dakhelling gelijk met de dakhelling van het hoofdgebouw (dakvlak waarin de dakopbouw wordt gemaakt);
- de afstand tot de zijgevel van de woning moet minimaal 0,5 m. bedragen. Dit wordt gemeten vanaf de buitenmuur en/of hart scheidingsmuur. De afstand tot de zijkant wordt gemeten aan de bovenzijde van de dakkapel (bij kilkepers gemeten aan de onderzijde/dakvoet van de dakkapel);
- de dakopbouw moet gesitueerd worden binnen het bouwvlak/aanduidingsvlak voor hoofdgebouwen;
- de totale bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte zoals deze is opgenomen bij de regels voor het hoofdgebouw in het omgevingsplan.
- niet meer dan één dakopbouw per hoofdgebouw;
- bij een individueel hoofdgebouw gecentreerd in het dakvlak of uitgelijnd met de indeling van de voorgevel;
- beperkte toepassing van dichte panelen in het voorvlak, alleen in ondergeschikte mate tussen de glasvlakken tot maximaal 25% gesloten (dicht).
- dakopbouwen op bijgebouwen, aan- of uitbouwen zijn niet toegestaan;
- bij een mansardekap is een dakopbouw niet toegestaan;
- bij een (voormalige) langgevelboerderij is een dakopbouw niet toegestaan;
- kozijnindeling gelijk aan de kozijnindeling van het hoofdgebouw of een vereenvoudigde afgeleide daarvan.

- o. geen overmaat aan detailleringen, dus bescheiden overstek en boeiboord
- p. materiaal- en kleurgebruik overeenkomstig de reeds aanwezige materialen en kleuren van het hoofdgebouw.

2. Uitbreiden hoofdgebouw (woning) aan de achterzijde binnen de bebouwde kom

Uitbreiden van een woning (hoofdgebouw) buiten de bouwzone hoofdgebouw of buiten het bouwvlak is mogelijk als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de uitbreiding mag maximaal 4 m. diep zijn;
- b. bij een uitbreiding van een hoofdgebouw bij het woningtype:
 - 1. Aan-een-gebouwd / rijwoningen: de diepte van het hoofdgebouw, gemeten vanaf de voorgevel, mag nooit meer bedragen dan 10 m.
 - 2. Twee onder één kap / halfvrijstaand: de diepte van het hoofdgebouw, gemeten vanaf de voorgevel, mag nooit meer bedragen dan 12 m.
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de goothoogte van het bestaande hoofdgebouw met een maximum zoals is bepaald in het omgevingsplan;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw met een maximum zoals is bepaald in het omgevingsplan;
- e. voor de overige regels wordt aangesloten bij de regels uit het omgevingsplan;
- f. Voldoet aan de welstandsnota en is beoordeeld door de Ruimtelijke Kwaliteitscommissie (welstandscommissie).
- g. er een nadeelcompensatieovereenkomst is gesloten met de initiatiefnemer/eigenaar.

3. Afwijken van het aantal wooneenheden binnen de bebouwde kom

Het is mogelijk om af te wijken van het aangeduide aantal wooneenheden per bouwvlak, mits:

- a. het aantal benodigde parkeerplaatsen per woning gewaarborgd blijft conform het gemeentelijke beleid;
- b. de afwijking geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte tot gevolg heeft;
- c. de woningen blijven voldoen aan de aangeduide woningtypologieën;
- d. het gemeentelijk woningbouwprogramma dit toelaat.

Artikel 4.3 Bouwwerk geen gebouw zijnde

Uitgangspunten bij toepassing voor:

1. Erfafscheidingen op hoeksituaties bij een woning

Erfafscheidingen op hoeksituaties langs de openbare weg zijn mogelijk indien:

- a. de erfafscheiding mag uitsluitend worden gebouwd binnen de bestemming 'Wonen' en of 'Tuin';
- b. de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt;
- c. de erfafscheiding op minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van de woning wordt gebouwd.
- d. voldoet aan de welstandsnota en is beoordeeld door de Ruimtelijke Kwaliteitscommissie (welstandscommissie).

2. Het plaatsen van zonnepanelen

Voor het plaatsen van zonnepanelen wordt in eerste instantie verwezen naar de regels uit artikel 2.29 onder d. van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierin zijn de voorwaarden opgenomen voor het vergunningvrij plaatsen van zonnepanelen voor elektriciteits- of warmteopwekking op een dak. Indien dit niet mogelijk is moet aan de volgende voorwaarden voldaan worden:

- a. de panelen dienen geplaatst te worden op de grond binnen het bestemmingsvlak/bouwvlak van het hoofdgebouw op minimaal 3 m. achter de voorgevel;
- b. de panelen mogen maximaal 1,5 m. boven het maaiveld uitsteken;
- c. het totale oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- d. per woning maximaal 1 geclusterde voorziening;
- e. op het perceel/bestemmingsvlak waar de panelen geplaatst worden dient een hoofdgebouw aanwezig te zijn;
- f. indien het niet mogelijk is om de panelen te plaatsen binnen het bestemmingsvlak/bouwvlak kunnen de panelen buiten dit vlak geplaatst worden;
- g. De panelen die geplaatst worden buiten het bestemmingsvlak/bouwvlak dienen direct aansluitend aan dit vlak geplaatst te worden;
- h. per afwijking moet worden beoordeeld of het landschappelijk inpassen van de panelen noodzakelijk is en onder welke voorwaarden dit moet gebeuren.

Artikel 4.4 Een antenne-installatie

Een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m.

Uitgangspunten:

Voor de bouw van een antenne-installatie voor mobiele communicatie moet worden voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijke antennebeleid (Antennebeleid Gemeente Oirschot 2021 of daarop volgend beleid). Deze nota richt zich specifiek op de voorwaarden voor plaatsing van omgevingsvergunningplichtige antenne-installaties. Deze nota richt zich niet op antennes die op kleinere schaal worden geplaatst zoals die van omroepzenders, C2000, radiozendamateurs en particulieren. Het standpunt van het college is in principe dat voor alle andere antenne-installaties artikel 2.29 Bbl (vergunningvrij bouwen) voldoende mogelijkheden biedt.

Artikel 4.5 Gebruiken van bouwwerken

het gebruiken van bouwwerken eventueel in samenhang met bouwactiviteiten.

Artikel 4.5.1 Buiten de bebouwde kom

Uitgangspunten bij toepassing voor:

1. Huisvesting arbeidsmigranten

Voor het gebruiken van bouwwerken in het buitengebied voor werknemers wordt aangesloten bij het beleid 'Huisvesting arbeidsmigranten 2021' of daarop volgend beleid. Voor de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen zal per verzoek beoordeeld worden of hier aan meegewerkt kan worden.

2. Pré-mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen

De woningnood is ten tijde van het vaststellen van dit beleidskader hoog. De verwachting is ook dat deze hoog zal blijven. Jongeren kunnen lastig een woning vinden en van doorstroming is slechts in beperkte mate sprake. Ook verwachten we dat zorgbehoevenden in grotere mate een beroep zullen doen op mantelzorgers. Met het mogelijk maken van pré-mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen creëren we mogelijkheden om onder voorwaarden extra woonruimte te realiseren. De gemeente heeft daarom beleidsregels opgesteld. Om medewerking te verlenen aan het verzoek tot een pré-mantelzorg- of meergeneratiewoning zal dan ook getoetst moeten worden aan het beleid '(Pré-)mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen Oirschot 2025' of het hierop volgende beleidskader.

Artikel 4.5.2 Binnen de bebouwde kom:

Uitgangspunten bij toepassing voor:

1. Splitsen van bestaande woningen

Voor het splitsen van bestaande woningen heeft de gemeente beleidsregels opgesteld. Om medewerking te verlenen aan het verzoek tot splitsen van een bestaande woning zal dan ook getoetst moeten worden aan het beleid 'Woningsplitsing kernen Oirschot 2023' of het hierop volgende beleidskader.

2. Pré-mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen

De woningnood is ten tijde van het vaststellen van dit beleidskader hoog. De verwachting is ook dat deze hoog zal blijven. Jongeren kunnen lastig een woning vinden en van doorstroming is slechts in beperkte mate sprake. Ook verwachten we dat zorgbehoevenden in grotere mate een beroep zullen doen op mantelzorgers. Met het mogelijk maken van pré-mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen creëren we mogelijkheden om onder voorwaarden extra woonruimte te realiseren. De gemeente heeft daarom beleidsregels opgesteld. Om medewerking te verlenen aan het verzoek tot een pré-mantelzorg- of meergeneratiewoning zal dan ook getoetst moeten worden aan het beleid '(Pré-)mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen Oirschot 2025' of het hierop volgende beleidskader.

Artikel 4.6 Tijdelijk bouwen/gebruiken

Bouwen of gebruiken van bouwwerken en of gronden voor een termijn van ten hoogste vijftien (15) jaar.

Uitgangspunten bij toepassing voor:

1. Tijdelijke woonvoorziening

Voor het bouwen/plaatsen van een tijdelijk bouwwerk of het tijdelijk gebruiken van een bestaand bouwwerk als woonruimte kunnen wij meewerken mits:

- a. Het betreft het tijdelijk bewonen van een bijgebouw of unit tijdens verbouwwerkzaamheden van de bestaande woning of bij het bouwen van een nieuwe woning;
- b. Er aangetoond is waarom de tijdelijke woonvoorziening noodzakelijk is. Dit kan middels een verleende omgevingsvergunning of positief vooroverleg op een toekomstige omgevingsvergunning. Als een omgevingsvergunning niet vereist is kunnen bouwkundige tekeningen van de bouwwerkzaamheden ook als onderbouwing dienen;
- c. De termijn voor de tijdelijk woonvoorziening wordt in principe verleend voor maximaal 2 jaar. Indien door bijzondere omstandigheden de termijn verlengd moet worden kan dit met 1 jaar.

Hoofdstuk 5. Slotbepalingen

Artikel 5.1 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders blijven bevoegd om af te wijken van de beleidsregels wanneer die voor één of meer belanghebbenden gevolgen heeft die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. In een dergelijk geval zal een aparte gemotiveerde beoordeling plaatsvinden (artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht). In het algemeen kan een beroep op de hardheidsclausule worden gedaan indien er bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld medisch, welstand technisch etc.) worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van de beleidsregels noodzakelijk zijn en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en er geen sprake is van (ongewenste) precedentwerking.

Artikel 5.2 Nadeelcompensatie (planschade)

Het besluit op een aanvraag voor een omgevingsvergunning is een schadeveroorzakend besluit zoals omschreven in artikel 15.1, eerste lid Omgevingswet. Een omgevingsvergunning kan dus een grondslag zijn voor nadeelcompensatie. Wanneer toepassing van de beleidsregels leidt tot grote waardevermindering van omliggende bebouwing boven het normaal maatschappelijk risico zal een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten moeten worden.

De onderhavige beleidsregels zijn hoofdzakelijk bedoeld voor geringe afwijkingen van het omgevingsplan. Deze afwijkingen hebben normaliter geen nadelige invloed op de omgeving zodat er geen sprake is van vergoedbare schade (nadeelcompensatie). Het sluiten van een nadeelcompensatieovereenkomst doen we daarom in principe niet tenzij dit expliciet is opgenomen in de voorwaarden bij het toe te passen artikel voor de afwijking.

Indien het sluiten van een nadeelcompensatieovereenkomst noodzakelijk is zullen wij deze sluiten met de initiatiefnemer van het bouwplan. Middels deze overeenkomst, opgesteld door de gemeente, verklaart de initiatiefnemer de schadevergoeding die voortvloeit uit nadeel voor één of meer belanghebbenden en de daarmee samenhangende kosten voor zijn of haar rekening te nemen.

Een nadeelcompensatieovereenkomst 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 nadeelcompensatieovereenkomst. Het is dus zeer belangrijk dat er spoedig een nadeelcompensatieovereenkomst opgesteld wordt, na binnenkomst van de aanvraag. In de situatie dat de noodzakelijke nadeelcompensatieovereenkomst niet gesloten wordt, vanuit welke reden dan ook, wordt op basis van deze beleidsregels geen medewerking verleend. Deze beleidsregels zijn immers gebaseerd op een bevoegdheid.

Artikel 5.3 Intrekkingsgronden

De verleende afwijking kan worden ingetrokken indien:

1. de aan de afwijking verbonden voorschriften niet worden nageleefd, of
2. ter verkrijging van de afwijking onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt, of
3. er sprake is van een verandering van omstandigheden of inzichten, opgetreden na het verlenen van de afwijking, intrekking of wijziging waardoor het noodzakelijk is vanwege het belang of de belangen ter bescherming waarvan de afwijking is vereist.

Artikel 5.4 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als “Planologische buitenplanse afwijkingen van het omgevingsplan Oirschot (Bopa)”.

Artikel 5.5 Intrekken oude beleidsregels

Per inwerkingtreding van de gewijzigde/herziene beleidsregel “Planologische buitenplanse afwijkingen van het omgevingsplan Oirschot (Bopa)” wordt de in februari 2012 vastgestelde “Beleidsregel omgevingsvergunning kruimelgevallen” met ingang van de dag van inwerkingtreding als bedoeld in 5.6 ingetrokken.

Artikel 5.6 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na publicatie. Aldus besloten in de vergadering van 8 april 2025.

Oirschot, 8 april 2025

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot,

Saskia Willems-van Ulden
Secretaris

Judith Keijzers-Verschelling
burgemeester

Bijlage

1. Begripsbepalingen voor de toepassing van dit beleid.
2. Kaart "Planologische komgrenzen" gemeente Oirschot.
3. Regeling "Sloop-nieuwbouw bijbehorend bouwwerk buitengebied".