

## Beleidsregels buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA) Sint-Michielsgestel 2025 (1e herziening)

De burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel;

gelet op artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet en de artikelen 4:81 tot en met 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

besluiten vast te stellen de volgende herziende beleidsregel:

### Hoofdstuk 1: Algemeen kader

#### 1. Algemeen

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet van kracht. Daarmee vervalt de wettelijke basis voor de 'Beleidsregels planologische kruimelgevallen Gemeente Sint-Michielsgestel (2e herziening)', vastgesteld op 25 december 2021 (het zogenoemde kruimelgevallenbeleid). Het kruimelgevallenbeleid bepaalde voor welke gevallen planologische medewerking aan een omgevingsvergunningaanvraag kon worden verleend. Kruimelgevallen waren vaste afwijkingen van de bestemmingsplannen, waarvoor het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kon verlenen.

De gemeente Sint-Michielsgestel wil dit beleid 'Omgevingswet-proof' doorzetten.

In het kader van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de beleidsregels geactualiseerd en omgevormd tot de 'Beleidsregels buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA)'. Deze zijn per 15 januari 2025 vastgesteld. De herziening was mede noodzakelijk vanwege geconstateerde tekstuele en inhoudelijke onvolkomenheden in de eerdere versie, zodat de beleidsregels beter aansluiten bij de systematiek en terminologie van de Omgevingswet.

#### 2. Toepassingsbereik

Deze beleidsregels zijn van toepassing op alle percelen binnen de gemeente Sint-Michielsgestel.

#### 3. Kruimelgevallen onder de Wabo

Voor 1 januari 2024 golden de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor). In de gemeente golden verschillende bestemmingsplannen. Een bestemmingsplan kende regels voor bouw en gebruik van gronden en opstallen.

Voor bepaalde vormen van gebruik en bouw had de wetgever algemene regels opgesteld om op een eenvoudige wijze af te kunnen wijken van een bestemmingsplan. Deze mogelijkheid was opgenomen in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° Wabo. In artikel 4 van Bijlage II van het Bor stonden vervolgens genoemd de gevallen waarin daadwerkelijk kon worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Het college had voor bepaalde veel voorkomende afwijkingsmogelijkheden (denk aan het bouwen van een bijgebouw bij een woning) de kruimelgevallenregeling geformuleerd, om deze veel voorkomende aanvragen efficiënt en rechtsgelijk af te kunnen handelen. Inmiddels is de kruimellijst uit het Bor komen te vervallen, omdat onder de Omgevingswet voor alle afwijkingen van het (tijdelijk) omgevingsplan de reguliere procedure de standaard is geworden.

#### 4. De BOPA onder de Omgevingswet

Per 1 januari 2024 zijn de bestaande bestemmingsplannen omgezet naar het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit beleidsdocument is bruikbaar totdat het omgevingsplan voldoet aan alle vereisten van de Omgevingswet. Bij de omzetting van de bestemmingplannen naar het volwaardig omgevingsplan worden deze beleidsregels hierin opgenomen.

De gemeente Sint-Michielsgestel kan ook onder de Omgevingswet op verschillende manieren initiatieven die buiten het geldende omgevingsplan vallen faciliteren. Eén van die manieren is het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Er zijn twee situaties waarin een initiatief valt onder het begrip BOPA:

1. Het omgevingsplan bevat een vergunningplicht voor het initiatief. De vergunning kan niet binnenplans verleend worden, omdat het initiatief niet past binnen de beoordelingsregels die voor deze vergunningplicht in het omgevingsplan staan.

2. Het omgevingsplan bevat geen vergunningplicht voor het initiatief, maar het initiatief is in strijd met algemene regels in het omgevingsplan.

In beide situaties is het initiatief in strijd met regels in het omgevingsplan. Het kan alleen 'buitenplans' worden vergund met een BOPA-omgevingsvergunning.

#### **4.1 Reikwijdte beleidsregels buitenplanse omgevingsplanactiviteit**

Deze beleidsregels – die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving – behoren vanaf inwerkingtreding bij het tijdelijke omgevingsplan. De in de beleidsregels opgenomen gevallen strekken zich uit tot gevallen van geringe planologische betekenis en zijn bouwtechnisch veelal niet van ingrijpende aard. Deze gevallen waren voorheen opgenomen in artikel 4 bijlage II bij het Bor. Dit betekent dat voor omgevingsplanactiviteiten waarvoor een vergunningplicht geldt, maar die niet voldoen aan het omgevingsplan, een omgevingsvergunning kan worden verleend als de activiteit past binnen de in dit beleid genoemde categorieën. Past de aangevraagde activiteit niet binnen de categorieën van gevallen, dan zal dit beleid bij de beoordeling buiten beschouwing blijven.

#### **5. Beoordelingsregels**

Een BOPA-vergunning kan alleen verleend worden:

1. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL): dit is de algemene beoordelingsregel BOPA uit artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
2. als daarbij voldaan wordt aan de (specifieke) beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Hierbij moet ook voldaan worden aan de instructieregels uit hoofdstuk 5 Bkl.

#### **6. Bevoegdheid**

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend en dat impliceert dat er sprake is van een bevoegdheid en geen plicht. Zowel het besluit tot verlening alsmede tot afwijzing dient te worden gemotiveerd. Dit geldt uitsluitend voor aanvragen via de BOPA.

Burgemeester en wethouders kunnen dan ten aanzien van de uitoefening van die bevoegdheid beleidsregels vaststellen. Dergelijke beleidsregels, opgesteld krachtens artikel 4:81 Awb, bevorderen een consistente en voortvarende afhandeling van de omgevingsvergunningsaanvragen en voor de motivering kan worden verwezen naar de in beleidsregels neergelegde gedragslijn.

#### **7. Doelstelling**

Er moet altijd deugdelijk worden gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend. Dit beleid voorziet in die motivering. Het geeft criteria waarbinnen medewerking kan worden verleend aan een afwijking van het omgevingsplan.

#### **8. Hardheidsclausule**

Er kunnen altijd bijzondere omstandigheden zijn die bij toepassing van het vastgestelde beleid in een concreet geval tot onevenredige gevolgen in verhouding tot de daarmee te dienen belangen kunnen leiden. In het algemeen zal er een beroep op de hardheidsclausule kunnen worden gedaan indien:

- Er bijzondere omstandigheden worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van het beleid noodzakelijk zijn en er geen alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en geen sprake is van (ongewenste) precedentwerking;
- Indien de aanvraag niet binnen het geldend beleid past, maar het verzoek aanleiding geeft tot overweging van een beleidswijziging.

#### **9. Nadeelcompensatie**

In de Omgevingswet is een nadeelcompensatieregeling opgenomen die aansluit op de generieke regeling uit de Awb (afdeling 15.1 Omgevingswet). Indien een initiatiefnemer weigert een nadeelcompensatie-overeenkomst te sluiten, of deze niet tijdig tot stand komt, kan dit worden meegenomen als één van de redenen om geen medewerking te verlenen aan de afwijking en kan dit bijdragen aan de beslissing om de omgevingsvergunning te weigeren.

Voor schadeveroorzakende besluiten of handelingen die vallen vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet, geldt overgangsrecht.

## **Hoofdstuk 2: Beleidsregels**

### **Artikel 1: Begripsbepalingen**

1. Beroep of bedrijf aan huis: beroeps- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend.
2. Achtererfgebied: dit begrip heeft de betekenis zoals omschreven in Bijlage 1, onder A, van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

3. Achterzijde: het deel van het perceel achter de voorgevel van het hoofdgebouw.
4. Antennedragers: dit begrip heeft de betekenis zoals omschreven in Bijlage 1, onder A, van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
5. Antenne-installatie: dit begrip heeft de betekenis zoals omschreven in Bijlage 1, onder A, van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
6. Bed & breakfast: een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het uitsluitend aanbieden van een toeristisch en kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt.
7. Bijbehorend bouwwerk: dit begrip heeft de betekenis zoals omschreven in Bijlage 1, onder A, van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
8. Bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan.
9. Carport: een bouwwerk dat, voorzien van een dak en ten hoogste twee wanden, door zijn plaatsing, indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor het stallen van motorvoertuigen.
10. Daknok: dit begrip heeft de betekenis zoals omschreven in Bijlage 1, onder A, van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
11. Dakvoet: dit begrip heeft de betekenis zoals omschreven in Bijlage 1, onder A, van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
12. (Gebouw)Erf: dit begrip heeft de betekenis zoals omschreven in Bijlage 1, onder A, van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
13. Hoekperceel: een perceel gelegen aan twee wegen of aan twee zijden grenst aan het openbaar toegankelijk gebied.
14. Hoofdgebouw: gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
15. Luifel: afdak aangebracht aan de gevel van een pand eventueel rustend op kolommen.
16. Mantelwoning: een mantelwoning is een tijdelijke aan de hoofdwooning ondergeschikte woning die in een bestaande woning of op het bouwperceel van een bestaande woning wordt gerealiseerd of geplaatst voor de maximale duur van 15 jaar, geschikt voor tijdelijke bewoning door één huishouden. Een mantelwoning is qua afmeting en uiterlijke verschijningsvorm duidelijk ondergeschikt aan de op het bouwperceel aanwezige hoofdwooning. De mantelwoning kan worden gebruikt voor premantelzorg of om in de huisvestingsbehoefte van een naaste te voorzien, bijvoorbeeld in situaties van woningnood of meer-generatiebewoning op één erf.
17. Openbaar toegankelijk gebied: dit begrip heeft de betekenis zoals omschreven in Bijlage 1, onder A, van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
18. Overkapping: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en omsloten door maximaal één wand of twee wanden wanneer de overkapping tegen bestaande wanden wordt gebouwd zonder op deze wanden te rusten.
19. Pergola: een losstaande, open constructie die een terrasoverkappingen vormt.
20. Voorgevel: de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel, die als zodanig dient te worden aange-merkt.
21. Voorzijde: het deel van het perceel voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

## **Artikel 2: Wijze van meten**

De bepalingen betreffende de wijze van meten, zoals opgenomen in artikel 2.23 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl) zijn op de onderhavige beleidsregels van toepassing.

## **Artikel 3: Algemene afwegingscriteria**

Bij de toepassing van de beleidsregels geldt dat bij iedere aanvraag tot afwijking in elk geval moet worden beoordeeld dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, er niet wordt gehandeld in strijd met de beoordelingsregels uit de artikelen 8.0b en 8.0e van het Bkl en dat in ieder geval voldaan wordt aan de onderstaande criteria, mits van toepassing op het specifieke geval:

1. er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van het woon- en leefmilieu;
2. er dient geen onevenredige aantasting plaats te vinden van de verkeersveiligheid en de bestaande parkeerbelasting;
3. het straat- en bebouwingsbeeld mogen niet in negatieve zin worden beïnvloed;
4. de uitbreiding mag de bestaande rechten van omliggende bedrijven niet beperken.

## **Artikel 4: Uitbreiding van een bijbehorend bouwwerk**

**Artikel 4, lid 1: Specifieke beleidsregels met betrekking tot dit artikel binnen de bebouwde kom:**

- a. Voor de uitbreiding van de hoofdmassa van een woning en aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken aan de achterzijde, uitgezonderd voor hoekpercelen, geldt dat:
- aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
  - de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag, voor zover deze worden gebouwd buiten het bouwvlak:
    - op bouwpercelen tot 300 m<sup>2</sup> niet meer bedragen dan 65 m<sup>2</sup>;
    - op bouwpercelen gelijk aan of groter dan 300 m<sup>2</sup> niet meer bedragen dan 65 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het bouwperceel groter is dan 300 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijbehorende bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak niet meer dan 250 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - de goothoogte van een aan- en uitbouw en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,30 m bedragen;
  - de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.
- b. Voor uitbreiding van de hoofdmassa van de woning aan de voorzijde geldt dat:
- deze in één bouwlaag dient te worden uitgevoerd, al dan niet met aankapping;
  - de hoogte niet meer mag bedragen dan 0,3 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning met een maximale hoogte van 5 m;
  - de breedte mag niet meer bedragen dan maximaal 60% van de oorspronkelijke gevel;
  - de voorgevelrooilijn dan wel de bebouwingsgrens mag met niet meer dan 1,5 m worden overschreden;
  - er dient een strook van minimaal 1,5 m tot openbaar toegankelijk gebied onbebouwd te blijven.
- c. Voor de uitbreiding van de hoofdmassa van een woning en aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken gelegen op een hoekperceel is bebouwing toegestaan onder de navolgende voorwaarden:
- er mag slechts gebouwd worden 1 m achter de voorgevel en 1 m vanaf het openbaar toegankelijk gebied en /of openbare weg;
  - de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag, voor zover deze worden gebouwd buiten het bouwvlak:
    - op bouwpercelen tot 300 m<sup>2</sup> niet meer bedragen dan 65 m<sup>2</sup>;
    - op bouwpercelen gelijk aan of groter dan 300 m<sup>2</sup> niet meer bedragen dan 65 m<sup>2</sup>, vermeerderd met 10% van het aantal vierkante meters dat het bouwperceel groter is dan 300 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijbehorende bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak niet meer dan 250 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - de goothoogte van een aan- en uitbouw en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3,30 m bedragen;
  - De bouwhoogte van een aan- en uitbouw en bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 6 m bedragen.
- d. Overige gevallen voor de uitbreiding van de hoofdmassa van een woning geldt het volgende: Indien een bouwplan voor de uitbreiding van de hoofdmassa van een woning niet valt in de genoemde categorie van sub a tot en met c van artikel 4, eerste lid van de Beleidsregels, dan wordt per geval bekeken of aan deze mogelijkheid toepassing wordt gegeven. Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van goede ruimtelijke kwaliteit nadere eisen stellen.
- e. Voor uitbreidingen van overige gebouwen, niet zijnde woningen geldt het volgende: Indien een dergelijk geval zich voordoet zullen burgemeester en wethouders per geval bekijken of aan deze mogelijkheid toepassing wordt gegeven. Burgemeester en wethouders kunnen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties nadere eisen stellen.

**Artikel 4, lid 2: Specifieke beleidsregels met betrekking tot dit artikel buiten de bebouwde kom:**

Het realiseren van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan wordt buiten de bebouwde kom toegestaan, mits:

- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken of uitbreiding daarvan maximaal 150 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de hoogte van een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan niet meer bedraagt dan 6 m, tenzij er sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf.

#### **Artikel 5: Gebouw ten behoeve van infrastructurele of openbare voorzieningen**

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het (tijdelijk) omgevingsplan voor een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2.29 onder p Bbl dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemde eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. Niet hoger dan 5 m, en;
- b. De oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 6: Bouwwerken, geen gebouw zijnde**

##### **Artikel 6, lid 1: Voor erfafscheidingen geldt het volgende:**

In het (tijdelijk) Omgevingsplan zijn reeds aanzienlijke mogelijkheden opgenomen om vergunningvrij een erfafscheiding te realiseren. Hierbij wordt aangesloten.

##### **Artikel 6, lid 2: Voor overkappingen of carports geldt het navolgende:**

- a. De oppervlakte van de overkapping of carport mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup>.
- b. De bouwhoogte van de overkapping of carport mag niet meer bedragen dan 3,30 m.
- c. De overkapping of carport mag niet vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd.

##### **Artikel 6, lid 3: Zonnepaneleninstallatie:**

Een zonnepaneleninstallatie is zowel binnen als buiten de bebouwde kom toegestaan, mits aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. de zonnepaneleninstallatie mag maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte is maximaal 2 m;
- c. de zonnepaneleninstallatie dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd. Als dit niet mogelijk is, moet worden gemotiveerd dat er binnen het bouwvlak geen mogelijkheid is om de zonnepaneleninstallatie te realiseren. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:
  - de aanvrager dient de reden te motiveren waarom de zonnepaneleninstallatie niet binnen het bouwvlak gesitueerd kan worden. Middels berekeningen dan wel een rapportage dient aangetoond te worden dat de verwachte opbrengst van zonnepanelen binnen het bouwvlak minder dan 60% van de optimale opbrengst bedraagt.
  - de zonnepaneleninstallatie dient binnen een zone van 30 meter tot de grens van een aangrenzend bouwvlak gesitueerd te worden.
- d. Indien in het (tijdelijk) omgevingsplan een zonnepaneleninstallatie is toegestaan dan mag de gezamenlijke oppervlakte van de zonnepaneleninstallatie binnen en buiten het bouwvlak maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen.

##### **Artikel 6, lid 4: Vlaggenmasten:**

Er mogen maximaal 4 vlaggenmasten per perceel aanwezig zijn. De vlaggenmasten mogen maximaal 6 m hoog zijn. Verder moeten de vlaggenmasten een doel ter plaatse hebben. Dit is bijvoorbeeld in het geval er reclame wordt gemaakt voor een bedrijf dat op het perceel gevestigd is.

##### **Artikel 6, lid 5: Pergola en luifel:**

- a. Pergola's zijn toegestaan, mits maximaal 2,25 m hoog.
- b. Luifels zijn toegestaan, mits de horizontale diepte voor de voorgevel, gemeten vanaf de voorgevel (en het verlengde daarvan) maximaal 1 m is en de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt.

##### **Artikel 6, lid 6: Voor overige bouwwerken geldt het navolgende:**

Per geval wordt bekeken of aan overige bouwwerken toepassing wordt gegeven, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

- a) niet hoger dan 10 m, en;

- b) de oppervlakte niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt.

### **Artikel 7: Dakkapellen en dakopbouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het (tijdelijk) omgevingsplan ten behoeve van een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw dan wel de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard.

#### **Specifieke beleidsregels:**

#### **Artikel 7, lid 1: Dakopbouw:**

Voor dakopbouwen wordt afgeweken van het (tijdelijk) omgevingsplan, mits:

- a. er is gebouwd op (een) hoofdgebouw(en), en;
- b. de nokhoogte van de dakopbouw maximaal 1 m hoger is dan de nokhoogte die bepaald is in de bouwregels van het desbetreffende vigerende (tijdelijk) omgevingsplan, en;
- c. de dakhelling van de dakopbouw gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw, en;
- d. de zijkanten van de dakopbouw liggen op meer dan 50 cm van de zijkanten van het dakvlak, of;
  - aansluiten op een identieke, belendende dakopbouw, of;
  - geplaatst is tussen schoorstenen, en;
- e. de hoogte, gemeten vanaf de voet van dakopbouw tot aan de goot van de dakopbouw niet meer bedraagt dan 1,10 m, en;
- f. de onderkant van de dakopbouw minimaal 85 cm boven de snijlijn van het dakvlak ligt;
- g. het bouwen van de dakopbouw niet tot gevolg heeft dat de inhoud van de woning groter wordt dan de inhoud die op grond van het (tijdelijk) omgevingsplan is toegestaan, en;
- h. bij het plaatsen de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Er dient tenminste rekening gehouden te worden met:
  - de bezonning van omliggende percelen voor en na plaatsing;
  - privacy.

#### **Artikel 7, lid 2: Dakkapel:**

In het Bbl en het (tijdelijk) omgevingsplan staan de voorwaarden opgenomen om vergunningvrij een dakkapel te realiseren. Omdat verwacht wordt dat deze afwijking slechts zeer sporadisch nodig zal zijn, dient per geval een afweging gemaakt te worden of het noodzakelijk is om toepassing te geven aan deze mogelijkheid.

#### **Artikel 8: Antenne-installaties**

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het (tijdelijk) omgevingsplan ten behoeve van een antenne-installatie, mits deze niet hoger is dan 40 m en voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Het aantal zendmasten mag niet meer bedragen dan noodzakelijk is voor de realisering van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit.
- b. Bij plaatsing van een antenne-installatie is het uitgangspunt dat verschillende operators gebruik maken van elkaars opstelpunten (site-sharing), tenzij uit technisch rapport blijkt dat dit niet mogelijk is.
- c. Zendmasten dienen bij voorkeur op hoge bouwwerken te worden geplaatst of op bedrijventerreinen.
- d. Per aanvraag moet een afweging gemaakt worden waar de mast, met het oog op een goede inpassing, het beste geplaatst kan worden.

#### **Artikel 9: Wijzig gebruik van bouwwerken**

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het (tijdelijk) 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, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers.

#### **Specifieke beleidsregels:**

#### **Artikel 9, lid 1: Wijzigen voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten:**

Voor de uitoefening van een beroeps- en bedrijfsmatige activiteit in een woning en/of bij deze woning behorende gebouwen in de bebouwde kom, onder de voorwaarde dat:

- a. het pand dient legaal als woning te mogen worden gebruikt op grond van het vigerende (tijdelijk) omgevingsplan;
- b. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden en herkenbaar te blijven, waarbij het vloeroppervlak in gebruik voor de beroepsmatige activiteiten ten hoogste 30% van het binnenwerks vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag bedragen, tot een maximum van:
  1. 45m<sup>2</sup> bij bouwpercelen tot 750 m<sup>2</sup>;
  2. 60m<sup>2</sup> bij bouwpercelen vanaf 750 m<sup>2</sup> tot 1500 m<sup>2</sup>;
  3. 75 m<sup>2</sup> bij bouwpercelen vanaf 1500 m<sup>2</sup>.
- c. het beroep of de activiteit dient door de bewoner(s) van het hoofdgebouw te worden uitgeoefend; ten behoeve van een bedrijfsmatige activiteit mogen ten hoogste twee personeelsleden, waaronder de bewoner van het pand, werkzaam zijn;
- d. voor bedrijfsmatige activiteiten mag uitsluitend op afspraak worden gewerkt;
- e. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- g. geen afwijking wordt verleend voor bedrijvigheid in de categorie 3 of hoger als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (editie 2009);
- h. geen afwijking wordt verleend voor prostitutie, erotische massages of soortgelijke activiteiten aan huis.

#### **Artikel 9, lid 2: Bed & Breakfast:**

Een bed & breakfast in een hoofdgebouw dan wel bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom kan worden toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de uitvoering van bed & breakfast vindt plaats ondergeschikt aan de woonfunctie, wat inhoudt dat de woonfunctie als hoofdactiviteit als zodanig aanwezig is en herkenbaar blijft;
- b. de kamers mogen niet als zelfstandige wooneenheid functioneren waarbij geldt dat een eigen keukenvoorziening niet is toegestaan;
- c. het gebruik is recreatief, met dien verstande dat permanente bewoning niet is toegestaan;
- d. het is niet toegestaan de bed & breakfast te gebruiken voor het huisvesten van arbeiders voor tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;
- e. er mogen maximaal 4 kamers voor maximaal 8 personen (gasten) worden gebruikt voor de bed & breakfastvoorziening;
- f. de oppervlakte per kamer mag maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen;
- g. de bed & breakfast mag niet meer bedragen dan 30% van het binnenwerks vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken, tot een maximum zoals beschreven onder e en f;
- h. indien er reeds een aan huis gebonden beroep of een aan huis gebonden bedrijf op het perceel gevestigd is, dan mag de gezamenlijke oppervlakte van het aan huis gebonden beroep of het aan huis gebonden bedrijf inclusief de bed & breakfast in totaal niet meer bedragen dan 30% van het binnenwerks vloeroppervlak van het hoofdgebouw.
- i. er mogen geen andere horeca-activiteiten plaatsvinden dan het verstrekken van logies en ontbijt;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven;
- k. de activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen onevenredige toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben;
- l. er mag geen extra (separate) inrit worden aangelegd;
- m. de werkzaamheden dienen door de bewoner(s) van het hoofdgebouw te worden uitgeoefend.

#### **Artikel 9, lid 3: Woningvermeerdering:**

Woningvermeerdering binnen de bebouwde kom kan worden toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de vermeerdering past binnen het provinciale en gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  - de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden;
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de woonsituatie;
  - de parkeersituatie;

- de sociale veiligheid;
  - de verkeersveiligheid, en
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de minimale gebruiksoppervlakte van de toegevoegde woning(en) dient minstens 50 m<sup>2</sup> per woning te bedragen;
- d. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

#### **Artikel 9, lid 4: Mantelwoning**

- a. Het College kan voor de duur van maximaal 15 jaar een omgevingsvergunning verlenen voor het inpandig realiseren of plaatsen van een mantelwoning op eigen achtererfgebied binnen stedelijk gebied kan worden toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. De aanvraag heeft betrekking op een bestaande woning;
  2. Er wordt per bestaande woning één mantelwoning gerealiseerd of geplaatst, hetzij inpandig dan wel op het eigen achtererfgebied met dien verstande dat een bouwperceel nooit meer dan 50% mag worden bebouwd;
  3. De mantelwoning is visueel ondergeschikt aan een hoofd woning.
  4. De mantelwoning wordt zoveel mogelijk gerealiseerd binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden voor een bijgebouw.
  5. Er wordt geen nieuwe op- of inrit gerealiseerd;
  6. Het initiatief voldoet aan de geldende parkeernormennota;
- b. Indien de bestaande bebouwingsmogelijkheden voor een bijgebouw onvoldoende mogelijkheden bieden, dan mag voor het realiseren van een mantelwoning maximaal 50 m<sup>2</sup> extra aan bijgebouw worden gerealiseerd onder de volgende voorwaarden:
1. De extra vierkante meters bijgebouw ten behoeve van de mantelwoning hebben een hoogte van maximaal 3.50 m;
  2. De bebouwing op de extra vierkante meters is in zijn geheel of in delen verplaatsbaar;
- c. Uiterlijk op de dag van het verstrijken van de termijn van de tijdelijke omgevingsvergunning voor een mantelwoning dient:
1. In geval van een inpandige realisatie, de ten behoeve van de mantelwoning aangebrachte aanpassingen aan de hoofd woning te zijn verwijderd;
  2. Een op het achtererfgebied geplaatste mantelwoning in zijn geheel te zijn verwijderd;
- d. Er wordt een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer waarin ten minste afspraken zijn gemaakt over nadeelcompensatie en – in het geval van realisatie of plaatsing van een mantelwoning – het verwijderen van deze mantelwoning na het verstrijken van de termijn van de vergunning.

#### **Artikel 9, lid 5: Overige gevallen:**

Voor alle overige gevallen wordt per geval bekeken of aan deze mogelijkheid toepassing wordt gegeven. Nieuw te vestigen detailhandel is in elk geval niet toegestaan.

#### **Artikel 9, lid 6: Aansluitend terrein:**

Aan een wijzigingen van het gebruik voor het aansluitend terrein wordt medewerking verleend, mits deze gebruikswijziging ten behoeve is van de inpandige gebruikswijziging. Een voorbeeld hiervan is het creëren van parkeergelegenheid.

#### **Artikel 10: Tijdelijk ander gebruik van gronden of bouwwerken**

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het (tijdelijk) omgevingsplan, voor een termijn van ten hoogste vijftien jaar.

#### **Specifieke beleidsregels:**

#### **Artikel 10, lid 1: Tijdelijke (tweede) woning**

Bij een tijdelijke (tweede) woning wordt bekeken of aan toepassing wordt gegeven. Indien medewerking wordt verleend, dient de aanvrager duidelijk te motiveren hoelang de tijdelijkheid gaat duren. Dit om te voorkomen dat standaard een tijdelijk ander gebruik ontstaat voor de duur van vijftien jaar. Met dien verstande dat het college alleen medewerking verleend aan het toestaan van het creëren van een tijdelijke (tweede) woning, indien sprake is van:

- a. een calamiteit (oorspronkelijke woning is beschadigd/vernietigd door brand, storm of iets dergelijks) of;
- b. een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het oprichten en/of verbouwen van een woning op het perceel of;
- c. ingrijpend veranderen van het woonhuis op het betreffende perceel, mits aangetoond wordt dat er sprake is van een zodanige ingrijpende verandering dat een tijdelijke (tweede) woning noodzakelijk is en er voor de ingrijpende veranderingen van het woonhuis geen omgevingsvergunning is vereist.

#### **Artikel 10, lid 2: Overige gevallen**

Bij overige gevallen wordt per geval bekeken of afwijking mogelijk. Indien medewerking wordt verleend, dient de aanvrager duidelijk te motiveren hoelang de tijdelijkheid gaat duren. Dit om te voorkomen dat standaard een tijdelijk ander gebruik ontstaat voor de duur van vijftien jaar.

### **Hoofdstuk 3: Bijzondere bepalingen**

#### **Artikel 11: Hardheidsclausule**

In aanvulling op de mogelijkheid om op grond van artikel 4:84 van de Awb in individuele gevallen af te wijken van deze beleidsregels kan in ieder geval worden afgeweken van deze beleidsregels voor één van de hieronder genoemde gevallen:

- gevallen met een maatschappelijk belang;
- gevallen waarbij de beperkingen in dit beleid onevenredig zijn voor de aanvrager;
- gevallen waarbij achteraf is gebleken dat er sprake is van een planologische omissie, waarvan het evident is dat deze wordt hersteld.

#### **Artikel 12: Citeertitel**

Deze beleidsregels worden aangehaald als: "Beleidsregels buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA) Sint-Michielsgestel 2025 (1<sup>e</sup> herziening)"

#### **Artikel 13: Inwerkingtreding**

Deze beleidsregels treden in werking de dag na publicatie zoals beschreven in artikel 3:42 van de Algemene wet bestuursrecht en zijn van toepassing op verzoeken om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit welke vanaf die datum worden ingediend.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint-Michielsgestel op 31 maart 2026.*

*De burgemeester,  
E. Smid*

*De secretaris,  
P. Geurts*