



Bestemmingsplan

Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening
Heerlijkheidsweg 4



Regels

Betreffende	Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Heerlijkheidsweg 4
Planstatus	vastgesteld
Projectnummer	NLIMRO.1948.BG0001BPO062023P-ON01
Datum	



Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	15
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	15
Hoofdstuk 3	Algemene regels	29
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	29
Artikel 5	Algemene bouw regels	30
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	31
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	33
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	34
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	38
Artikel 10	Algemene procedureregels	39
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	40
Artikel 11	Overgangsrecht	40
Artikel 12	Slotregel	41

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Heerlijkheidsweg 4' met identificatienummer NL.IMRO.1948.BGO001BP0062023P-ON01 van de gemeente Meierijstad;

1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aansluitend terrein

aan een bouwwerk grenzend onbebouwd gedeelte van een perceel of openbaar toegankelijk gebied;

1.4 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1m achter de voorgevel 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;

1.5 achtergevel

een van de weg afgekeerde gevel van een hoofdgebouw die parallel of nagenoeg parallel loopt aan de voorgevel;

1.6 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder agrarische houtteelt, en/of het houden, fokken of veredelen van dieren;

1.7 agrarisch-technisch hulpbedrijf

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het leveren van goederen en diensten aan agrarische bedrijven of dat agrarische producten bewerkt, vervoert of verhandelt, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven voor mestopslag en handel, veetransport en veehandel, met uitzondering van mestbewerking;

1.8 agrarisch-verwant bedrijf

bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking. Voorbeelden van agrarisch verwante bedrijven zijn pensionstalling, dierenasiels, dierenklinieken, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs en proefbedrijven;

1.9 bebouwingscluster

vlakvormige verzameling van bebouwing, gelegen buiten de bebouwde kom;

1.10 bebouwingsconcentratie

kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

1.11 bebouwingslint

min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten de bebouwde kom;

1.12 bed & breakfast

een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

1.13 bedrijfsvloeroppervlakte bij aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven de totale vloeroppervlakte van de ruimten die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag-, wacht- en administratieruimten en dergelijke;

1.14 bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van een huishouden dat daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.15 beroep of bedrijf aan huis

het beroepsmatig of bedrijfsmatig verlenen van diensten of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel (met uitzondering van internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom), horeca en seksuele dienstverlening en dat op kleine schaal in een woning en of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;

1.16 bestaande aantal woningen

woningen die legaal aanwezig zijn op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt, woningen die gebouwd mogen worden op grond van een geldend bestemmingsplan en woningen waarvoor een omgevingsvergunning verleend is;

1.17 bevoegd gezag

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.18 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw of functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar wel of niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

aanbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

aangebouwd bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk een

geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig, (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en niet in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een toevoeging van een afzonderlijke ruimte inhoudt;

vrijstaand bijgebouw: een vrijstaand gebouw dat zowel in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

uitbouw: een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling) ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt.

1.19 bouwperceel

aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.

1.20 bruto-vloeroppervlakte

de totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte inclusief die van eventuele verdiepingen.

1.21 dierenwelzijn

het fysieke en gevoelsmatige welzijn van dieren of lichamelijke en geestelijke gezondheid en welbevinden van een dier;

1.22 gebruiksoppervlakte

gebruiksoppervlakte als bedoeld in artikel 1 van het Bouwbesluit 2012 juncto NEN 2580

1.23 goothoogte

de afstand gemeten vanaf het peil tot de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij ondergeschikte bouwdelen niet worden meegerekend.

1.24 grondgebonden woning

woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan een van de bouwlagen aansluit op het maaiveld.

1.25 hobbymatig houden van dieren

Het houden van enkele dieren voor educatieve of recreatieve doeleinden of als liefhebberij, zonder winstoogmerk.

1.26 hoofdgebouw

een 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.

1.27 horeca

bedrijfsmatig verstrekken van dranken of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, nader te onderscheiden in:

1a Lichte daghoreca:

horecabedrijven die qua exploitatievorm primair gericht zijn op de ochtend en middag en waarbij openingstijden veelal zijn afgestemd op openingstijden van andere dagvoorzieningen (zoals winkels en musea) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

1b Lichte avondhoreca:

Horecabedrijven die in beginsel overdag en 's avonds geopend zijn (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.

2 Middelzware horeca:

horecabedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken;

3 Zware horeca:

horecabedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen.

4 Logiesverstrekk(er):

Horecabedrijven die geheel of in overwegende mate zijn gericht op het verstrekken van nachtverblijf.

1.28 huishouden

een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstelling en een onderlinge verbondenheid zijn:

- voor onbepaalde tijd samenleven;
- een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling huishoudelijke taken;
- eigen kamer, maar gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer;
- personen worden niet door instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur valt niet onder het begrip 'huishouden'.

1.29 huisvesting in verband met mantelzorg

huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.30 kamerverhuur

het opdelen van een woning in twee of meer onzelfstandige wooneenheden óf het opdelen van een woning in één zelfstandige en één of meer onzelfstandige wooneenheden;

1.31 kampeermiddel

tent, tentwagens, kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen of verblijf, geen bouwwerk zijnde, dat geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf;

1.32 kampeerterrein

terrein, geheel of gedeeltelijk ingericht en bedrijfsmatig geëxploiteerd, en blijkens die inrichting en exploitatie bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen;

1.33 kernrandzone

overgangszone van de stedenbouwkundige bebouwde kom naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies;

1.34 loosbaar water

water dat -binnen de daarvoor geldende normen en met de daarvoor benodigde vergunningen- kan worden geloosd op het oppervlaktewater;

1.35 maatschappelijke voorzieningen

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd / kinder / ouderen / gehandicaptenopvang, onderwijs, religie, uitvaart / begraafplaats, bibliotheken, openbare dienstverlening, verenigingsleven, sport-, spel- en speelvoorzieningen.

1.36 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.37 mestbewerking

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiëniserende of indamping van mest;

1.38 nevenfunctie/nevenactiviteit

activiteit uitgeoefend in aanvulling op en ondergeschikt aan de hoofdfunctie zoals recreatieve functies, agrarisch verwante functies, agrarisch technische functies, statische binnenopslag en verbrede landbouw, niet zijnde een aan huis gebonden beroep of bedrijf;

1.39 ondergeschikte bouwdelen

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen;

1.40 ondersteunende horeca

het ter plaatse nuttigen van etenswaren en dranken, die worden aangeboden als ondersteuning van een nevenfunctie bij een andere dan als horeca bestemde hoofdfunctie, waarbij er een directe relatie is tussen de nevenfunctie en de hoofdfunctie. Dit geldt voor recreatiebedrijven (t.b.v. eigen dag- of verblijfgasten) en voor agrarische bedrijven (bijv. consumpties bij een rondleiding op een bedrijf, bij boerengolf, bij een workshop, of bij proeven van producten van het bedrijf);

1.41 onzelfstandige woonruimte

woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder gebruik te maken van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een keuken en sanitaire voorzieningen;

1.42 overkapping/carport

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

1.43 peil

- voor hoofdgebouwen: het bouwkundige peil dat gelijk is aan de wegkruin van de voorliggende weg of, indien niet direct aan een weg gebouwd wordt, de bestaande gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkt terrein;
- voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het hoofdgebouw;
- in overige gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven;
- indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

1.44 pergola

- a. een vrijstaand of aangebouwd bouwwerk geen gebouw zijnde, bestaande uit een constructie van verticaal geplaatste palen of kolommen op een onderlinge afstand van minimaal 1,50 meter h.o.h., gekoppeld op een bovenlegger met eventueel hierop onder een hoek van 90° geplaatste dwarsligger(s);
- b. de pergola mag tot maximaal 1 meter boven het maaiveld als een gesloten constructie worden uitgevoerd;
- c. tussen de kolommen mag gaas ter begeleiding van planten worden aangebracht;

1.45 plattelandswoning

een woning gelegen op het bouwvlak van/bij een (agrarisch) bedrijf zonder dat er sprake is van een functionele binding tussen woning en bedrijf, die door een derde mag worden bewoond en volgens de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van het bedrijf;

1.46 productiegebonden detailhandel

beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een (agrarisch) bedrijf dat die goederen teelt/vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.47 reëel agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat jaarrond een arbeidsbehoefte of -omvang heeft van ten minste één halve arbeidskracht, met een daarbij passend jaarinkomen;

1.48 rijbak

een onoverdekt al dan niet omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of een ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden, pony's of andere daarmee gelijk te stellen dieren en het anderszins beoefenen van de paardensport.

1.49 schuilgelegenheid

een overdekte ruimte die direct, hetzij indirect, met de grond is verbonden waarvan het/de betreffende dier(en) in geval van weidegang uit oogpunt van dierwelzijn gebruik moet(en) kunnen maken door vrij in en uit te lopen, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter;

1.50 statische (binnen)opslag

(binnen)opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke, niet zijnde opslag in brandgevaarlijke goederen;

1.51 tiphoogte

de masthoogte plus de helft van de rotordiameter;

1.52 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.53 (woon)boerderij

een voormalige agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen voormalige agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerk waarbij woon- en bedrijfsgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen, bijvoorbeeld een langgevelboerderij of kortgevelboerderij;

1.54 woonruimte

besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

1.55 zelfstandige woonruimte

woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;

1.56 zijdelingse (bouw)perceelsgrens

de perceelsgrenzen van een bouwperceel, niet zijnde de begrenzing van het perceel aan de achter- of voorzijde;

1.57 zone erf

gronden gelegen aan de achterkant en zijkant van het hoofdgebouw tot op 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan en niet behorende tot het bouwvlak;

1.58 zone tuin

gronden gelegen aan de voorkant en zijkant van het hoofdgebouw vanaf 1 meter terugliggend vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan tot aan het openbaar gebied of de openbare weg waaraan de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen en niet behorende tot het bouwvlak;

1.59 zorgvuldige landschappelijke inpassing

het aanbrengen van gebiedseigen beplanting, het gebruik van gebiedseigen natuurlijke materialen op grond van een goedgekeurd landschapsinrichtingsplan en waarbij bij de situering zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschapselementen, perceelsafscheidingsen of aangrenzende bebouwing om de bebouwing minder nadrukkelijk in het landschap te plaatsen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 de afstand tot de bouwperceelsgrens
tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
- 2.2 de afstand tussen gebouwen
de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;
- 2.3 de brutovloeroppervlak van een gebouw
gemeten (op alle bouwlagen) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, of tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie, indien de binnenruimte van het gebouw grenst aan de binnenruimte van een ander gebouw;
- 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde met uitzondering van onderschikte bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.5 de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.6 de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- 2.7 de inhoud van een bouwwerk
tussen de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.8 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk
tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren);
- 2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk
vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;
- 2.10 de oppervlakte van een bouwwerk
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;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden, in het kader van bedrijfsmatige agrarische activiteiten, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. grondgebonden agrarische bedrijven, te exploiteren als bedrijfsmatige agrarische activiteiten, met uitzondering van glastuinbouwbedrijven, intensieve kwekerijen, intensieve veehouderijen en veehouderijen;
- c. wonen in een bedrijfswoning conform definities woning en bedrijfswoning;
- d. uitoefening van nevenfuncties, ondergeschikt aan het agrarisch bedrijf, zoals genoemd in 3.4.3;
- e. agrarische activiteiten bij wijze van hobby;
- f. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- g. mestbewerking en -verwerking voor het eigen bedrijf;
- h. (onverharde) paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- i. behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden;
- j. extensief recreatief medegebruik;
- k. landschappelijke inpassing, zoals opgenomen als bijlage bij de regels;

met de daarbij behorende:

- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. wegen, paden en verkeersvoorzieningen;
- o. parkeervoorzieningen;
- p. tuinen en erven;
- q. voorzieningen van algemeen nut.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor bebouwing bij agrarische bedrijven gelden de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming;
- b. bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen bouwvlakken tenzij anders is bepaald;
- c. de afstand van bouwwerken tot de weg waaraan wordt gebouwd, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen, niet minder mag bedragen dan 10 m;
- d. bouwen ten behoeve van nevenfuncties is niet toegestaan;
- e. nevenfuncties binnen bestaande bebouwing zijn niet toegestaan, tenzij de regels anders bepalen (3.4.3);
- f. nieuwe bedrijfsbebouwing is alleen toegestaan ten behoeve van een reëel agrarisch bedrijf of een nog te ontwikkelen reëel agrarisch bedrijf, onder de voorwaarde dat bestaande bedrijfsbebouwing (die in gebruik is voor statische opslag) eerst wordt aangewend ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
- g. het bestaande aantal bedrijfswoningen mag niet toenemen;

- h. herbouw van bedrijfswoningen mag uitsluitend op de bestaande fundering plaatsvinden;
- i. ondergronds bouwen in de vorm van maximaal één bouwlaag (3,5 m¹ onder peil) is toegestaan binnen de gevelgrenzen van de bedrijfswoning en de verder binnen het bestemmingsvlak of bestaand bouwperceel toegestane gebouwen, met uitzondering van gebouwen die zijn bedoeld voor het huisvesten van dieren. De inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximale toegestane inhoud van een gebouw;
- j. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m onder peil, met dien verstande dat een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding tot maximaal 6 m onder peil gebouwd mag worden;
- k. bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen mogen, tenzij de regels anders bepalen, uitsluitend gebruikt worden voor:
 - 1. wonen conform de definitie 'woning';
 - 2. het uitoefenen van beroepen en bedrijven aan huis.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5,5 m;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 11 m;
- c. de dakhelling bedraagt minimaal 12°.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde, binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van transparante toegangspoorten of penanten in de erfafscheiding bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte van sleufsilos en keerwanden mag niet meer bedragen dan 3 m. Sleufsilos zijn niet toegestaan vóór de voorgevelrooilijn;
- d. de bouwhoogte van stapmolens en langeercirkels mag niet meer bedragen dan 5 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 m;
- f. de bouwhoogte van torensilos, voedersilos, melksilos, mestsilos en warmtebuffers mag niet meer bedragen dan 15 m, met dien verstande dat de afstand tot de grens van het bouwvlak minimaal 5 m bedraagt;
- g. de bouwhoogte van een mestbassin bedraagt maximaal 8,5 m;
- h. de bouwhoogte van boomteelthekken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- j. reclame-uitingen zijn toegestaan in de vorm van een reclamebord (naam en aard van het bedrijf), daarbij gelden de criteria uit de Welstandsnota 2018 Meierijstad of een nieuwere welstandsnota die deze vervangt.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde, buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. in afwijking van het bepaalde in 3.2.1, sub b mogen buiten het bouwvlak uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beheer en extensief dagrecreatief medegebruik (banken, informatiepanelen, e.d.) en erf- en terreinafscheidingen gebouwd worden;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beheer en extensief

- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m en met dien verstande dat de afrastering een open karakter dient te hebben;
- d. terreinafscheidingen (niet zijnde erfafscheidingen) zijn toegestaan in de vorm van veekerende afrasteringen tot een bouwhoogte van 1,50 m;
- e. de bouwhoogte van boomteelthekken mag niet meer bedragen dan 2 m.

3.2.5 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³. Indien de bestaande inhoud van de bedrijfswoning reeds groter is, geldt deze inhoud als maximum;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- e. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 12°;
- f. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°;
- g. in afwijking van het bepaalde onder b. geldt voor bedrijfswoningen, die deel uitmaken van een bestaande (woon)boerderij, bij gehele of gedeeltelijke herbouw van een (woon)boerderij, indien de bestaande inhoud van de (woon)boerderij reeds meer dan 750m³ bedraagt, de bestaande inhoud als maximum toegestane inhoud van de woning;
- h. in afwijking van het bepaalde onder b. mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale inhoud (m³)' of 'maximum volume' die in geldende bestemmingsplannen opgenomen is, de inhoud van de woning niet meer bedragen dan is aangeduid.

3.2.6 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning bestaande uit aangebouwde- en vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bestaande bouwvlak óf, indien er geen bouwvlak aanwezig is, binnen het bestaande bouwperceel opgericht te worden;
- b. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte per bedrijfswoning bedraagt maximaal 150 m², met dien verstande dat:
 - 1. indien de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' opgenomen is, geldt de ter plaatse aangegeven oppervlakte als maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
 - 2. voor een geldend bestemmingsvlak waar volgens de regels van het bestemmingsplan een nevenactiviteit is toegestaan, geldt de in dat bestemmingsplan opgenomen oppervlakte voor bebouwing voor nevenactiviteiten tevens als maximale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken.
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
- e. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- f. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning bedraagt maximaal 15 m.

3.2.7 Bouwwerken, geen gebouw zijnde bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van transparante toegangspoorten of penanten in de erfafscheiding bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m met uitzondering van:
 - 1. lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen, mits geplaatst achter de achtergevellijn van de woning;
 - 2. nestgelegenheden voor vogels, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen.
- d. voor het bouwen van een overkapping gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 5 m;
 - 2. een overkapping mag geen grotere oppervlakte hebben 30 m²;
 - 3. overkappingen mogen niet voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan worden gesitueerd.
- e. voor het bouwen van onoverdekte zwembaden bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:
 - 1. onoverdekte zwembaden dienen binnen het bouwvlak of, indien aanwezig, binnen de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd.
 - 2. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²;
 - 3. de afstand tot (bedrijfs)woningen van derden mag niet minder bedragen dan 15 m;
 - 4. onoverdekte zwembaden mogen niet voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan worden gesitueerd.
- f. de bouwhoogte van antennes voor zendamateurs mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat:
 - 1. antennes niet mogen worden gesitueerd voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;
 - 2. antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van maximaal 15 m van de woning.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Herbouw van een bedrijfswoning buiten de bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1, voor het herbouwen van een bestaande woning buiten de bestaande fundamente, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt plaats het bestaande bouwvlak of bouwperceel;
- b. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de Wet geluidhinder;
- c. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven of onevenredige aantasting van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden;
- d. de in het gebied aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast;
- e. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).
- f. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- g. er geen sprake is van een toename van het aantal woningen;
- h. de sloop van de bestaande woning is verzekerd;
- i. de maatvoering van de woning sluit aan op het bepaalde in artikel 3.2.5;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een

door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

3.3.2 Grotere afstand tussen bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van 3.2.6 en bijbehorende bouwwerken op een afstand van maximaal 30 meter van de bedrijfswoning toestaan als er redenen zijn van stedenbouwkundige, architectonische, cultuurhistorische of bouwtechnische aard.

3.3.3 Hogere goot- en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere goot- en/of bouwhoogte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de hogere bouw- en/of goothoogte is noodzakelijk in het kader van een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering of -ontwikkeling;
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 7,5 meter;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 12 meter;
- d. de hogere bouw- en/of goothoogte is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. het bevoegd gezag kan verplichten om advies in te winnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) over het bepaalde onder a, d en e.

3.3.4 Herbouw ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 voor herbouw van bebouwing ten behoeve van nevenfuncties, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het is niet mogelijk of gewenst deze nevenfuncties in de bestaande gebouwen binnen het bouwvlak te realiseren;
- b. sloop en nieuwbouw is niet toegestaan bij bebouwing die aangeduid is als karakteristieke bebouwing;
- c. het volume en oppervlakte van de te herbouwen gebouwen mag niet worden vergroot;
- d. de nieuwbouw is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar;
- e. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen;
- f. de nieuwbouw mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

3.3.5 Herbouw ten behoeve van nevenfuncties (sloop-bonus)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 voor de oprichting van nieuwe gebouwen ten behoeve van nevenfuncties, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het is niet mogelijk in de bestaande gebouwen binnen het bouwvlak deze nevenfuncties te realiseren;
- b. de nut en noodzaak - waaronder continuïteit van de nevenactiviteit - van de oprichting van de

- nieuwe gebouwen is aangetoond;
- c. nieuwbouw is uitsluitend toegestaan indien daarvoor vrijgekomen (agrarische) bebouwing wordt gesloopt, waarbij 50% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd;
 - d. de nieuwbouw is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar;
 - e. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen;
 - f. de nieuwbouw mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
 - g. deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatiemogelijkheden van het plangebied, hetgeen wordt geborgd in een door de gemeentegoedgekeurd erfinrichtingsplan.

3.3.6 Ondergronds bouwen buiten de gevelgrenzen van gebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 voor het toestaan van ondergrondse gebouwen van maximaal één bouwlaag (3,5 m onder peil) buiten de gevelgrenzen van de gebouwen mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte mag maximaal 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak of van een bestaand bouwperceel bedragen met een absoluut maximum van 150 m²;
- b. de afstand tot de as van de weg dient minimaal 15 m te bedragen behalve als de bestaande gebouwen dichter op de as van de weg staat; dan is deze afstand bepalend;
- c. het bouwwerk dient geheel onder het maaiveld te worden gebouwd;
- d. afhankelijk van de situatie kan een landschappelijke inpassing worden geëist;
- e. de inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximale toegestane inhoud.

3.3.7 Ondergrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde tot 10 m bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het geheel of gedeeltelijk in gebruik nemen van bouwwerken die niet in gebruik zijn voor de huisvesting van vee of in gebruik zijn voor de opslag en stalling ten behoeve van de veehouderij dan wel niet vergund zijn voor het huisvesten van vee, in gebruik te nemen voor het huisvesten van vee;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van opslag buiten het bouwvlak;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van voorzieningen voor opslag en installaties, anders dan ten behoeve van het eigen agrarische bedrijf;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen voor het bewerken van agrarische producten, behoudens activiteiten welke ondergeschikt zijn aan het agrarisch bedrijf;
- e. een toename van ammoniakemissie als gevolg van wijziging van aanwezige dieren aantallen, diersoorten en/of stalsystemen is niet toegestaan;
- f. handelingen en / of activiteiten waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie (mol/ha/jaar);

- g. het gebruiken of laten gebruiken van meer dan één bouwlaag van een gebouw ten behoeve van het houden van dieren, met uitzondering van volière- en scharrelstallen voor legkippen waar ten hoogste twee bouwlagen gebruikt mogen worden;
- h. het gebruiken of laten gebruiken van een bedrijfswoning als plattelandswoning;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van rijbakken, tenzij er sprake is van de aanduiding 'rijbak';
- j. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van mestzakken;
- k. het gebruiken van gronden voor het racen of crossen met gemotoriseerde voertuigen;
- l. het gebruik van agrarische gronden als tuin, met uitzondering van gronden op een afstand van minder dan 25 m rondom een bestemmingsvlak 'Wonen' en 'Bedrijf'.

3.4.2 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis

Binnen een bedrijfswoning of in bijbehorende bouwwerken bij een woning is een beroep of bedrijf aan huis toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats in de bedrijfswoning en/of bijbehorende bouwwerken;
- b. het beroep of bedrijf aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het beroep of bedrijf aan huis in de bedrijfswoning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de bedrijfswoning is;
- c. het aantal werkzame personen bij een beroep of bedrijf aan huis bedraagt maximaal 2 personen, waaronder inbegrepen de eigenaar van de woning;
- d. maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en/of bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis, met een absoluut maximum van 100 m²;
- e. het parkeren ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats op eigen terrein;
- f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan, hiervoor gelden de regels van de welstandsnota;
- g. het beroep of bedrijf aan huis leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- h. het beroep of bedrijf aan huis mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- i. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- j. het aan huis verbonden beroep of bedrijf komt voor in de milieucategorie 1 of 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- k. er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis;
- l. beroepen of bedrijven aan huis in vorm van detailhandel, uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom en productiegebonden detailhandel als nevenfunctie bij agrarische bedrijfswoningen, of in de vorm van horeca (uitgezonderd ondersteunende horeca als nevenactiviteit bij agrarische bedrijfswoningen) zijn niet toegestaan.

3.4.3 Nevenfuncties

Bij agrarische bedrijven zijn nevenfuncties toegestaan in de vorm van productiegebonden detailhandel en statische opslag, niet zijnde opslag in brandgevaarlijke goederen, binnen bestaande bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat de totale bedrijfsvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan:

- a. 50 m² voor productiegebonden detailhandel, met dien verstande dat ter plaatse van een bebouwingsconcentratie productiegebonden detailhandel is toegestaan tot een oppervlakte van 100 m²;

- b. 1000 m² voor statische opslag.

3.4.4 Mestbewerking

- a. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking is verboden;
- b. uitgezonderd van het bepaalde onder a. zijn:
1. mestbewerking van ter plaatse geproduceerde mest binnen een bouwvlak voor een veehouderij. De bewerking van ter plaatse geproduceerde mest maakt deel uit van de agrarische bedrijfsvoering;
 2. mestbewerking van elders geproduceerde mest, indien er sprake is van mestvergisting van samenwerkende melkrundveehouders tot een maximale capaciteit van 25.000 ton/jaar. Hierbij gelden de voorwaarden dat:
- de locatie goed is ontsloten;
 - de op-, overslag en verwerking van producten niet in de openlucht plaatsvindt;
 - in de gevallen waarbij er een verdere bewerking van de mest plaatsvindt, moet worden voldaan aan het vereiste dat ten minste 50% van het volume van de mest wordt omgezet in loosbaar water teneinde vrachtbewegingen te beperken en de ontwikkeling inpasbaar is in de omgeving.

3.4.5 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden ter plaatse van het bestemmingsvlak conform de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is alleen toegestaan indien de landschappelijke inpassing binnen maximaal 12 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is aangelegd en aldus duurzaam in stand wordt gehouden conform het als bijlage aan de regels toegevoegde landschappelijke inpassingsplan.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Huisvesting in afwijking van het begrip 'woning' (kamerverhuur)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.1 en bewoning in afwijking van het begrip 'woning' toestaan voor kamerverhuur, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de huisvesting vindt plaats in een bestaande bedrijfswoning, die reeds aanwezig is ten tijde van terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan;
- b. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mogen, indien er een huishouden in de woning woont, naast dit huishouden maximaal 3 kamerhuurders in de bedrijfswoning te worden gehuisvest. Indien er geen huishouden woonachtig is, mogen er maximaal 4 kamerhuurders worden gehuisvest;
- c. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mag huisvesting alleen plaatsvinden op de begane grond en op de eerste verdieping;
- d. er mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt of kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- f. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu/klimaat;
- g. in een straal van 75 meter wordt voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend voor kamerverhuur.

3.5.2 Afwijken ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.4.3 voor het toestaan van nevenfuncties bij agrarische bedrijven, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de agrarische functie op het bouwvlak blijft als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar;
- b. nevenfuncties mogen uitsluitend worden uitgeoefend binnen het bouwvlak;
- c. detailhandel in het kader van/ten behoeve van de nevenfuncties, anders dan productiegebonden detailhandel, is niet toegestaan;
- d. de volgende nevenfuncties zijn toegestaan:
 1. agrarisch technisch hulpbedrijven, agrarische verwante bedrijven tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 600 m², tenzij het agrarische bedrijf ligt binnen de Groenblauwe mantel;
 2. zorgboerderijen, kinderboerderijen, maatschappelijke en culturele voorzieningen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 500 m²;
 3. dagrecreatie tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 500 m²;
 4. niet-agrarische activiteiten in de milieucategorieën 1 en 2 tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 600 m²;
 5. ondersteunende horeca met een oppervlakte van niet meer dan 30% van het totale overdekte en omsloten bruto vloeroppervlakte van de hoofdactiviteit met een maximum van 100 m² separaat afgebakende binnenruimte. Beëindiging van horeca-activiteiten en/of nevenfunctie vindt plaats om uiterlijk 19.00 uur. Per vestiging is maximaal 4 keer per jaar ontheffing van deze sluitingstijd mogelijk na schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders;
 6. een (boeren)terras bij ondersteunende horeca met een maximale oppervlakte van 100 m².
- e. bij cumulatie van meerdere vormen van nevenfuncties mag de totale oppervlakte aan nevenfuncties, exclusief statische opslag, niet meer bedragen dan 1.200 m²;
- f. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- g. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- h. er is geen sprake van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- i. de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- j. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.

3.5.3 Gebruik bedrijfswoning als plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken voor het gebruik van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf als plattelandswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. herbestemming tot de bestemming 'Wonen' is niet mogelijk vanwege de milieusituatie van het bijbehorende eigen bedrijf (ook een bedrijf met een mengvorm van agrarische activiteiten gecombineerd met verbrede activiteiten valt hieronder);
- b. er is sprake van een legale situatie, zowel voor de bedrijfswoning(en) als het agrarisch bedrijf;
- c. er is sprake van een bestaand en in gebruik zijnde levensvatbaar agrarisch bedrijf, hetzij zelfstandig, hetzij als onderdeel van een ander agrarisch bedrijf;
- d. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de plattelandswoning. Ten behoeve van de toetsing van de normen voor geur en geluid stelt het bevoegd gezag een beleidsregel vast;
- e. de milieueffecten van de omliggende bedrijven mogen op het moment van de aanvraag gelet op het woon- en leefklimaat, geen belemmering vormen voor een eventuele omzetting naar

- burgerwoning op een later moment;
- f. de toekenning van de aanwijzing tot plattelandswoning mag niet leiden tot het oprichten van een extra bedrijfswoning (cumulatie);
- g. nieuwe bedrijfsgebouwen en/of nieuwe emissiepunten zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van minimaal 25 m van de gevel van de plattelandswoning;
- h. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

3.5.4 Buitenopslag

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het toestaan van (permanente) buitenopslag, niet zijnde opslag in brandgevaarlijke goederen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het toepassen van de afwijking mag geen onevenredige beperking opleveren van de bestaande bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven tot gevolg hebben;
- b. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen;
- c. ten minste 10% van de oppervlakte wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan;
- d. De hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.6.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zoals aangegeven in onderstaande tabel:

Tabel omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

'Awg' Aardkundig waardevol gebied

'Chwa' Cultuurhistorisch waardevolle akker

'Chwg' Cultuurhistorisch waardevol gebied

'Lgd' Leefgebied dassen

'Wb' Waardevol beekdal

'Lgs' Leefgebied struweelvogels'

Aanduiding Werken en werkzaamheden	Awg	Chwa	Chwg	Lgd	Wb	Lgs
1. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m ² of met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, m.u.v. waterpoelen tot een oppervlakte van 200 m ² en een diepte van 1,5 m of indien een ontgrondingvergunning is vereist	OV	OV	OV	OV	OV	-
2. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld, m.u.v. de vervanging van ondergrondse leidingen	OV	OV	OV	OV	-	-
3. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling en/of bronnering	OV	-	-	OV	OV	-

4. het verlagen van de grondwaterstand door het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren	OV	-	OV	OV	OV	-
6. het wijzigen van de bergingscapaciteit via het ophogen van gronden en het aanleggen van dammen, dijken of kaden	-	-	-	-	-	-
7. het verwijderen of rooien(vellen) van bos en/of andere grote houtopstanden	-	NVT	NVT	NVT	NVT	NVT
8. het verwijderen of rooien (vellen) van natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie	-	OV	OV	OV	OV	OV
9. het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand houtgewas met agrarische productiefunctie	-	OV	-	-	NT	-
10. het aanleggen of aanplanten van bos-, natuur- en landschapselementen of ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie	-	OV	OV	-	OV	-
11. het permanent (voor meer dan 2 jaar aaneengesloten) omzetten van grasland naar een andere bodemcultuur	-	-	-	OV	OV	-
12. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, waterlopen of steilranden en het verwijderen van paden en onverharde wegen	OV	OV	OV	OV	OV	OV
13. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, geen containervelden zijnde en indien meer dan 100 m ² per perceel	-	OV	OV	OV	-	OV
14. het omzetten van grasland naar een andere bodemcultuur	-	-	-	-	OV	-

OV = omgevingsvergunning vereist

NT = niet toegestaan

NVT = niet van toepassing

- = toegestaan zonder omgevingsvergunning

3.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vastgesteld projectplan en/of een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- binnen het bouwvlak en/of het differentiatievlak plaatsvinden;

3.6.3 Toelaatbaarheid

- De in artikel 3.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

3.7 Wijzigingsbevoegdheden

3.7.1 Vormverandering bouwvlak

Het college van B&W is bevoegd om een bouwvlak van een grondgebonden en overig niet-grondgebonden bedrijf te veranderen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak wordt niet vergroot;
- b. er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot verandering van het bouwvlak;
- c. er is aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak te doen plaatsvinden;
- d. de verandering is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijn stof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;
- e. de verandering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- g. wijziging is niet mogelijk binnen de Ecologische Hoofdstructuur (Natuurnetwerk Brabant) en binnen 10 m van het hart van een ecologische verbindingszone er is vooraf advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) over het bepaalde onder b en c.
- h. de wijziging leidt niet tot een toename van stikstofdepositie (mol/ha/jaar);

3.7.2 Vergroten van het bouwvlak voor het bouwen van sleufsilo's, kuilvoerplaten of andere voorzieningen

Het college van B&W is bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen in de vorm van een vergroting van het bouwvlak van agrarische bedrijven, voor het oprichten van sleufsilo's, kuilvoerplaten of andere voorzieningen voor de opslag van ruwvoer buiten een bouwvlak. Daarbij moet voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- b. de bouw noodzakelijk is in het kader van een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering of -ontwikkeling;
- c. er is aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de sleufsilo's, kuilvoerplaten of voorzieningen voor de opslag van ruwvoer binnen het bestaande bouwvlak op te richten;
- d. de afstand van kuilvoerplaten en/of sleufsilo's tot het bestaande bouwvlak niet meer mag bedragen dan 25 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van kuilvoerplaten, en/of sleufsilo's niet meer mag bedragen dan 0,5 ha;
- f. het wijzigingsplan borgt dat de desbetreffende oppervlakte, van maximaal 0,5 ha, uitsluitend gebruikt wordt ten behoeve van voorzieningen -geen gebouwen zijnde- voor de opslag van ruwvoer;
- g. de oppervlakte van het bouwvlak mag, nadat toepassing is gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, niet meer bedragen dan 2 ha;
- h. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- i. deze bevoegdheid alleen mag worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van

het plangebied, hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;

- j. er geen sprake is van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen;
- k. de bouw zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is;
- l. de afstand tot de weg niet minder dan 10 meter bedraagt;
- m. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 meter;
- n. de afwijking niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- o. de wijziging leidt niet tot een toename van stikstofdepositie (mol/ha/jaar);
- p. toepassing van de afwijkingsbevoegdheid niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperking veehouderij', tenzij aangetoond is dat er sprake is van een grondgebonden veehouderij waarbij tevens maatregelen dienen te worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij;
- q. de sleufsilo's, kuilvoerplaten of andere voorzieningen voor de opslag van ruwvoer niet komen te liggen binnen de aanduidingen: 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingszone', 'wro-zone - zoekgebied behoud en herstel watersystemen' of 'ecologische hoofdstructuur'.

3.7.3 Wijziging naar de bestemming 'Wonen'

Het college van B&W is bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de bestemming 'Wonen', indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt een bestemmingsvlak en bouwvlak op maat gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de te slopen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige agrarische bedrijfswoning en bijbehorende tuinen, erven en verhardingen;
- b. de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de voormalige agrarische bedrijfswoning dient door sloop van overtollige bedrijfsbebouwing teruggebracht te worden tot een gezamenlijke oppervlakte van 150 m², tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid c;
- c. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen dienen te allen tijde gehandhaafd dienen te blijven.
- d. de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- e. het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik is niet langer mogelijk;
- f. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen;
- g. de woning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- h. de wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Meierijstad;
- i. aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de gebiedsbestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' toegekend;
- j. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.7.4 Wijziging naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van boerderijsplitsing

Het college van B&W is bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de splitsing van de voormalige boerderij in maximaal twee woningen, door de aanduiding 'twee-aaneen' (tae) aan deze bestemming toe te voegen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. splitsing is uitsluitend toegestaan bij panden die aangetoond cultuurhistorische of monumentale waarden hebben, al dan niet aangeduid in een bestemmingsplan;
- b. er dient met behulp van een bouwhistorisch onderzoek aangetoond te worden dat de splitsing bijdraagt aan de instandhouding of het versterken van de aanwezige cultuurhistorische waarden; hiervoor wordt advies gevraagd een deskundigen, zoals de Monumentencommissie;
- c. het bestaande architectonische karakter en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet worden aangetast;
- d. de bouwmassa van de voormalige agrarische bedrijfswoning dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³;
- e. de woningen dienen (na de splitsing) een inhoud te hebben van minimaal 450 m³ per woning;
- f. de bestaande bebouwde oppervlakte van de woonboerderij (inclusief de inpandige stal/het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- g. er wordt een bouwperceel op maat gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;
- h. 3.2.6 is hier van toepassing voor het toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken per woning;
- i. voor de overmaat aan bebouwing geldt dat deze moet worden gesloopt. De generieke sloop-bonus regeling voor vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken (sloop-bonus) is hier van toepassing;
- j. aangetoond dient te worden dat voldaan wordt aan de relevante (milieuhygiënische) wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid op het gebied van gezondheid, geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geurhinder, hinder van bedrijfsactiviteiten, flora en fauna, externe veiligheid, water en archeologie;
- k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
- m. splitsing van een woning is alleen toegestaan, indien het agrarische bedrijf wordt beëindigd. Dit geldt niet voor bedrijven aan huis.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Bestaande maten

Voor een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan, met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, aanwezig is, dan wel gebouwd mag worden krachtens een omgevingsvergunning, gelden de bestaande maatvoering en situering, met dien verstande dat:

- a. bestaande maten die meer of minder bedragen dan in dit plan zijn voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht;
- b. de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in dit plan is bepaald, mogen worden vergroot of verhoogd tot de in het plan opgenomen maten;
- c. bij herbouw het bepaalde onder a uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats (op de bestaande fundamenteën) geschiedt;
- d. op een bouwwerk als bedoeld onder c, het overgangsrecht niet van toepassing is.

5.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de situering van en het aantal parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als opslagplaats voor vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe bouwmaterialen, afval, puin, grind en brandstoffen, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats van al dan niet voor gebruik geschikte voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden als uitstallings- of opslagplaats, dan wel staan- of ligplaats voor onderkomens, tenzij dit gebruik noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- d. het gebruiken of laten gebruiken van woningen voor enige vorm van detailhandel (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom in het kader van aan-huis-verbonden bedrijvigheid en productiegebonden detailhandel als nevenactiviteit bij agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied) en/of horeca (uitgezonderd ondersteunende horeca als nevenfunctie bij agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied);
- e. het gebruiken of laten gebruiken van een gedeelte van een bedrijfsgebouw of bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning als woonruimte;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting en/of prostitutie;
- g. handelingen en / of activiteiten waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie (mol/ha/jaar).

6.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

- a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een gebouw of bouwperceel, dient voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of op openbaar gebied aanwezig te zijn of gerealiseerd te worden, dan wel in stand te worden gehouden;
- b. voor de sub a genoemde voldoende parkeergelegenheid dienen de normen zoals bedoeld in de beleidsregel 'Nota Parkeernormen Meierijstad 2018' als vastgesteld op 18 december 2018, in acht genomen te worden;
- c. indien deze beleidsregels of de bijlagen gedurende worden gewijzigd door het bevoegd gezag, dient rekening gehouden te worden met deze wijziging. De parkeernormen uit de beleidsregels en/of bijlagen zoals die gelden ten tijde van de ontvangst van de aanvraag worden toegepast.

6.3 Afwijkingsbevoegdheid parkeernorm

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 indien:

- a. er in voldoende parkeer- of stallingruimte wordt voorzien op een andere wijze, of;
- b. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte op eigen terrein te voorzien en er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn; en;
 - er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden,

of;

- aangetoond kan worden dat volstaan kan worden met een lagere parkeernorm.

6.4 Schuilgelegenheden

Het is niet toegestaan om buiten een bouwvlak van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf of buiten de bestemming Wonen bouwwerken op te richten in de vorm van schuilgelegenheden voor het hobbymatig houden van dieren.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Natuurwaarden

Gestreefd wordt naar behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:

1. leefgebied struweelvogels ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'leefgebied struweelvogels';

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. de bestemmingsbepalingen, niet zijnde de bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 5,00 m;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 m;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, mits:
 1. de oppervlakte van de verhoging niet meer dan 10 m² bedraagt;
 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- f. de bouw van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor voorzieningen van openbaar nut, zoals telefooncellen, transformatorhuisjes, onderhoudsgebouwtjes, gasreducerstations, schakelhuisjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, alsmede fietsenstallingen met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen, voor zover deze gebouwtjes geen grotere oppervlakte hebben dan 35 m² en geen grotere hoogte hebben dan 3,5 m.

8.2 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsplanregels voor het gebruiken van een deel van een (bedrijfs)woning voor logies in de vorm van een Bed & Breakfast, onder de volgende voorwaarden:

- a. het betreft maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers;
- b. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;
- c. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn.
- d. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
- e. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- f. permanente bewoning is niet toegestaan;
- g. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
- h. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
- i. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de

- voorzieningsstructuur ontstaan;
- j. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer;
 - k. er dient voldoende parkeren ten behoeve van de Bed & Breakfast op eigen terrein gerealiseerd te worden.

8.3 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsplanregels voor het toestaan van kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven en woningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de totale omvang niet meer mag bedragen dan 25 kampeermiddelen, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5.000 m²;
- b. het kleinschalig kamperen is niet toegestaan ter plaatse van de bestemmingen Bos en Natuur. Het kleinschalig kamperen wordt gesitueerd op en/of direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij het kleinschalig kamperen wordt gerealiseerd;
- c. het kleinschalig kamperen mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben;
- d. sanitairgebouwen en/of recreatieruimten moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Indien er geen bouwvlak aanwezig is, dienen de gebouwen op het achtererfgebied gerealiseerd te worden;
- e. de oppervlakte van sanitairgebouwen en/of recreatieruimten moet passen binnen de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen of de regels van gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen. Er mag voor de bouw van sanitairgebouwen en/of recreatieruimten voor kleinschalig kamperen bij (bedrijfs)woningen gebruik gemaakt worden van sloop-bonus en bij agrarische bedrijven van de afwijkingsmogelijkheden voor nevenfuncties;
- f. er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g. deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

8.4 Verduurzaming

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsplanregels en een grotere inhoud en/of goot- of bouwhoogte voor een woning toestaan, indien dit het gevolg is van verduurzaming van een bestaande woning, door bijvoorbeeld het aanbrengen van isolatie in of op de wanden of het dak.

8.5 Rijbakken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels ten behoeve van rijbakken, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de rijbak wordt gesitueerd direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij de rijbak wordt gerealiseerd;
- b. de afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 50 m;
- c. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1200 m²;
- d. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 9 m;

- e. het aantal lichtmasten per rijbak mag niet meer bedragen dan 4;
- f. lichtmasten mogen niet worden gerealiseerd binnen een afstand van 100 m van gronden met de bestemming 'Bos', 'Natuur' en 'Groen';
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van de rijbak, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- h. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- i. de in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- j. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen;
- k. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waterhuishoudkundige situatie;
- l. deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Meierijstad.

8.6 Energieopwekking

Het is niet toegestaan om buiten een bouwvlak van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf of buiten de bestemming Wonen bouwwerken voor energieopwekking op te richten.

8.7 Zonnepanelen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.6 voor het bouwen van een grondopstelling voor zonnepanelen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte maximaal 1,5 m bedraagt;
- b. aangetoond is dat het ondoelmatig is om de zonnepanelen op het deel van het erf te realiseren waar zonnepanelen (hetzij op het dakvlak, hetzij via een grondopstelling) rechtstreeks zijn toegestaan;
- c. de omvang van de grondopstelling c.q. installatie niet groter is dan noodzakelijk om te voorzien in de eigen energiebehoefte;
- d. de grondopstelling en de situering van de bebouwing compact en geconcentreerd is vormgegeven op het achtererfgebied. Indien is aangetoond dat plaatsing op dit achtererfgebied ook ondoelmatig is, kan de grondopstelling aansluitend aan de achterste grens van het achtererfgebied geplaatst worden;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
- f. er geen bomen worden gekapt ten behoeve van het (beter) functioneren van de zonnepanelen;
- g. de archeologische, aardkundige, landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast;
- h. aangetoond moet worden dat er geen onaanvaardbare hinder door schittering ontstaat, zodat afgewogen kan worden of de grondopstelling aanvaardbaar is voor de omgeving;
- i. de grondopstelling niet gebruikt wordt voor opslagdoeleinden;
- j. geen zonnepanelen zijn toegestaan binnen de belemmerde strook van een hoogspanningsverbinding.

8.8 Windturbines voor eigen gebruik

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.6 voor het bouwen van een windturbine voor eigen gebruik, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf;
- b. is aangetoond dat het ondoelmatig is om te voorzien in de eigen behoefte door plaatsing van

- zonnepanelen op het dak van de (agrarische) bedrijfsgebouwen;
- c. er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik door situering van de windturbine op het achtererfgebied (nabij de aanwezige bebouwing);
 - d. de tiphoogte van de windturbine bedraagt niet meer dan 25 meter;
 - e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
 - f. er geen bomen worden gekapt ten behoeve van het beter functioneren van de windturbine;
 - g. de ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
 - h. de windturbine vanuit milieu- en veiligheidsoogpunt aanvaardbaar is;
 - i. de belangen van derden (omwonenden) niet worden geschaad;
 - j. een kleinschalige windturbine dient minimaal 2x nominaal toerental afstand te houden van een hoogspanningsverbinding.

8.9 Toename stikstofdepositie

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsplanregels en handelingen en/of activiteiten toestaan waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie (mol/ha/jaar) toestaan indien:

- a. toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied(en) niet leidt tot een overschrijding van de kritische depositiewaarde van de habitats ter plaatse, of;
- b. toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied(en) wordt gesaldeerd door een in ieder geval gelijkwaardige afname van depositie op het gebied uit andere bronnen;
- c. toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied(en) niet de natuurlijke kenmerken van het gebied aantast. Deze kenmerken worden niet aangetast als op grond van de Wet natuurbescherming een vergunning is verleend dan wel deze op grond van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk is.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemeen

Het college van B&W is bevoegd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

9.2 Wijziging ten behoeve van verbreding wegprofiel

Het college van B&W is bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied (verbreding wegprofiel)' het plan te wijzigen ten behoeve van de verbreding van wegen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
- b. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezig of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
- c. De weg dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- d. De weg leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

10.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

10.3 Nadere eisen

Bij toepassing van nadere eisen, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijken.

Artikel 12 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel:
bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Heerlijkheidsweg 4' van de gemeente
Meierijstad.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De griffier,

