Vresselseweg 54 en 54a, Sint-Oedenrode

Inhoudsopgave

Regels		**3**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**4**
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	18
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**20**
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	20
Artikel 4	Bedrijf	26
Artikel 5	Groen	33
Artikel 6	Wonen	35
Artikel 7	Waarde - Archeologie 1	40
Artikel 8	Waterstaat - Attentiegebied NNB	42
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**43**
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	43
Artikel 10	Algemene bouwregels	44
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	46
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	48
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	52
Artikel 14	Overige regels	53
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**54**
Artikel 15	Overgangsrecht	54
Artikel 16	Slotregel	55

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Vresselseweg 54 en 54a' van de gemeente Meierijstad.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1948.BGO000BO0122018P-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 AAB

stichting Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolgde de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneengebouwde woning

een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee als woning aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen.

1.7 aan-huis-verbonden bedrijf

een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van woonfunctie, kan worden uitgeoefend en waarbij de bewoner tevens de uitoefenaar is van dit bedrijf, inclusief kinderopvang voor maximaal 6 niet-eigen kinderen en ouderenzorg.

1.8 aan-huis-verbonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend uitgeoefend en waarbij de bewoner tevens de uitoefenaar is van dit beroep.

1.9 aardkundige waarden en kenmerken

waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen danwel anderszins vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem, van algemeen belang zijn vanuit aardkundig oogpunt.

1.10 afhankelijke woonruimte

een onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.11 afrastering met een open karakter

gaas of draadhekwerk in gedekte kleur.

1.12 agrarische activiteiten bij wijze van hobby

activiteiten gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren ondergeschikt aan de hoofdbestemming en in een omvang die niet als een bedrijfsmatige agrarische activiteit kan worden beschouwd.

1.13 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren, zijnde: een vollegrondsteeltbedrijf, een veehouderij, intensieve kwekerij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf niet zijnde een agrarisch technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf.

1.14 agrarische bedrijfswoning

een woning, krachtens het plan toegestaan binnen een agrarisch bouwvlak, en kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon of gezin, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is.

1.15 archeologische waarden

waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen.

1.16 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.17 bebouwingsconcentratie

een concentratie van agrarische, niet-agrarische en burgerbebouwing in het buitengebied in de vorm van een kernrandzone, lint of cluster, zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie'.

1.18 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig produceren, bewerken, installeren, inzamelen, herstellen, verhuur, opslag en distributie van goederen, alsmede het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen en bedrijven daaronder niet begrepen.

1.19 bedrijfsactiviteit

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf.

1.20 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.21 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo)

de totale binnen een gebouw en/of een terrein beschikbare vloeroppervlakte inclusief die van eventuele verdiepingen (exclusief geheel onder het peil liggende kelders en ruimtes), die gebruikt wordt voor de uitoefening van een bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief (binnen)opslag, rust- en rookruimten, administratieruimten en dergelijke.

1.22 bedrijfswoning/dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

1.23 beeldbepalend pand

te handhaven gebouw of bouwwerk gezien het karakter en de betekenis voor het stedenbouwkundig beeld ter plaatse.

1.24 beperkt kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.25 bestaand(e situatie)

a. bebouwing:

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning;

b. gebruik:

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan in werking is getreden.

1.26 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.27 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.28 bijgebouw

hieronder worden begrepen:

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.

1.29 bijzondere woonvormen

a. een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);
b. een groep personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van een continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;
c. woongroepen: een groep personen die er bewust voor kiezen om met elkaar in één woning samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of samenlevingsvorm.

1.30 boerderij/boerderijgebouw

één gebouw, dat bestaat uit één overwegend ongelede (hoofd)bouwmassa, waarbinnen zich de (voormalige) agrarische bedrijfswoning en de (voormalige) agrarische bedrijfsruimten bevinden, zoals een langgevelboerderij of een kortgevelboerderij.

1.31 boomteelthek

een afscherming met afrastering op boomteelt percelen waarmee dieren van die percelen geweerd kunnen worden.

1.32 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.33 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.34 bouwlaag/verdiepingslaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd.

1.35 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.

1.36 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.37 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.38 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.39 cultuurhistorische waarden en kenmerken

waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden.

1.40 cultuurhistorisch waardevolle akker

landbouwgrond met een bepaalde cultuurhistorische waarde, bestaande uit een relatief open, bolle akker met bebouwing en beplanting aan de rand.

1.41 cultuurhistorisch waardevol gebied

gebied met een bepaalde cultuurhistorische waarde, bestaande uit waardevolle structuren (ontsluiting, waterhuishouding, verkaveling, beplanting en percelering)

1.42 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.43 duurzame locatie

een bestaand agrarisch bouwvlak met of zonder de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – vab' met een zodanige ligging dat het zowel vanuit milieuoogpunt (ammoniak, geur, gezondheid en dergelijke) als vanuit ruimtelijk oogpunt (natuur, landschap en dergelijke) ter plaatse een uitbreiding, hervestiging van en omschakeling naar een intensieve veehouderij verantwoord is.

1.44 ecologische waarden en kenmerken

aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren de natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, de waterhuishouding, de kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, de mate van stilte, donkerte en openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde.

1.45 erfbeplanting

afschermende (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf of een woning.

1.46 erf

al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en voor zover een bestemmingsplan of een verordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.47 erker

een uitgebouwd venster aan een gevel, van een beperkte omvang en qua afmeting in verhouding tot de massa van het betreffende gebouw een ondergeschikte toevoeging. Een erker is rechtstreeks vanuit het gebouw toegankelijk en dient ter vergroting van de woon- of werkruimte.

1.48 evenement

een georganiseerde publieke gebeurtenis in de vorm van een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak in de vorm van sport, spel, cultuur, tradities en dergelijke.

1.49 extensief recreatief medegebruik

die vormen van natuurvriendelijke recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, picknicken, kanoën en natuurgerichte recreatie zoals vogelobservatie.

1.50 functie

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.51 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.52 gebruiken

gebruiken en/of te doen en/of te laten gebruiken en/of in gebruik te geven of te nemen.

1.53 groenblauwe mantel

gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan Natuurnetwerk Brabant en die deze verbinden.

1.54 halfverhard

een verharding bestaande uit kiezel, grind, schelpen en/ of gemalen baksteen alsmede vergelijkbare losse materialen.

1.55 herbouw

reconstructie, wederopbouw, opnieuw bouwen.

1.56 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 belangrijkst is.

1.57 hoogopgaand houtgewas

bomen, struiken of doorlevende klimplanten (zoals druiven) die in de regel hoger zijn dan 1,5 m.

1.58 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 een instelling geplaatst, er vindt geen behandelingstraject plaats.

Bedrijfsmatige kamerverhuur en bijzondere woonvormen vallen niet onder het begrip 'huishouden'.

1.59 hydrologische waarde

gronden met een betekenis binnen het watersysteem van het plangebied als infiltratiegebied, intermediair gebied en/of kwelgebied.

1.60 internetverkoop

het bedrijfsmatig te koop aanbieden van goederen waarbij de verkooptransactie via internet of anderszins via de elektronische weg tot stand komt en waarbij ter plaatse geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de goederen ook niet door de afnemer kunnen worden afgehaald.

1.61 kleinschalig kamperen

kleinschalig recreatief nachtverblijf op gronden met een andere hoofdfunctie, waarbij het aantal toegestane kampeermiddelen is beperkt tot het in de regels genoemde maximum.

1.62 kleinschalig logeren

kleinschalige recreatieve activiteiten in de vorm van logies en ontbijt tot een in de regels aangegeven maximum aantal eenheden, zoals logeren bij de boer en bed&breakfast.

1.63 koffie- / theetuin

het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten in de vorm van het openstellen van en/of rondleiden door privétuinen binnen de bestemming "Wonen" inclusief het verstrekken van niet alcoholische dranken en de daarbij behorende versnaperingen.

1.64 kwetsbare soorten

flora en/of fauna die zeer gevoelig is voor verstoring door menselijke activiteiten, zoals amfibieën, reptielen en dagvlinders, alsmede bijzondere vegetaties.

1.65 landschappelijke inpassing

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter plaatse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap.

1.66 landschappelijke waarden en kenmerken

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten.

1.67 landschapselementen

ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha zonder een agrarische productiefunctie.

1.68 longeercirkel

ruimte (eventueel overdekt) in de vorm van een cirkel, waarin een paard onder begeleiding specifieke training gegeven kan worden.

1.69 mantelzorg

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende (fysiek, psychisch en/of sociaal) door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten van elkaar overstijgt.

1.70 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, hygiënisatie of indamping van mest.

1.71 mestverwerking

het bewerken van mest ten behoeve van het exportwaardig maken daarvan.

1.72 milieucategorie

de milieucategorie die aan een bepaalde bedrijfsactiviteit is toegekend in de Brochure bedrijven en milieuzonering, editie 2009, uitgebracht door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten ISBN 9789012130813, zoals deze luidt op de datum van ter inzage legging van het ontwerp van dit plan.

1.73 Natuurnetwerk Brabant

samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.

1.74 natuurwaarden/natuurwetenschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarde, die bepaald wordt door het voorkomen van geologische, bodemkundige, geomorfologische en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.75 nevenfunctie/agrarische nevenfunctie of 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.

1.76 nieuwbouw van een woning

het bouwen van een woning.

1.77 normaal onderhoud en/of gebruik

tot het normaal onderhoud en/of gebruik behoren onder andere:

- maaien, beweiden en bemesten van grasland;
- verbeteren van grasland door het scheuren van de grasmat buiten het broedseizoen van weidevogels en *het direct opnieuw inzaaien;
- ploegen en cultiveren van bouwland niet dieper dan de bouwvoor;
- verbouwen van akkerbouwgewassen, zoals maïs in wisselteelt;
- maaien en schonen van sloot en slootkant;
- vervangen van en onderhoud aan drainage;
- normaal landschapsonderhoud, waaronder:
- periodiek uitdunnen en snoeien van houtwal of singel;
- knotten van bomen;
- opvullen van open plekken in houtwal of singel;
- normaal bosbeheer, waaronder;
- uitdunnen;
- verwijderen van dode bomen;
- opslag van agrarische producten en gewassen tussen oogst en afvoer voor een periode van 2 weken;
- opbrengen van houtsnippers;
- niet-bedrijfsmatige opslag van organisch materiaal in het kader van kringloopbeheer waarbij voldaan moet worden aan de bepalingen van het Activiteitenbesluit Milieubeheer en de Activiteitenregeling Milieubeheer.

1.78 ondergeschikte activiteit

een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft.

1.79 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport.

1.80 perceelsgrens

de bouwperceelsgrens.

1.81 permanente bewoning

het gebruik van een gebouw of ander onderkomen als woonruimte op een wijze, die ingevolge de bepalingen van de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens, noopt tot inschrijving van de bewoner(s) in het bevolkingsregister van de gemeente waarin dat gebouw is gelegen; of indien betrokkene op meer dan één adres woont, het gebruik van het gebouw of ander onderkomen als verblijf waar betrokkene naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten met dien verstande dat van permanente of tijdelijke bewoning voorts wordt geacht sprake te zijn wanneer buiten het zomerseizoen (dat loopt van 1 mei tot 1 oktober) in een kalenderjaar ter plaatse door betrokkene meer dan 70 maal nachtverblijf wordt gehouden en door betrokkene niet aannemelijk is of kan worden gemaakt, dat elders over een hoofdwoonverblijf kan worden beschikt.

1.82 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 bewoond mag worden en volgens de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van het bedrijf.

1.83 recreatief medegebruik

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.84 rijbak

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

1.85 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte, deze kwaliteit wordt bepaald door expliciete aandacht voor de ruimtelijk-functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen, mede in relatie tot het streekeigen karakter van de directe omgeving.

1.86 schuilgelegenheid

Solitair gelegen kleine schuur of stal in het agrarisch gebied die dient voor de hobbymatige en/of bedrijfsmatige stalling van dieren.

1.87 stapmolen

ruimte (eventueel overdekt) in de vorm van een cirkel, waar meerdere paarden tegelijk kunnen stappen door middel van aansturing via een computergestuurde bedieningskast.

1.88 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.

1.89 teeltondersteunende voorzieningen

(teelt)ondersteunende voorzieningen, die onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een (grondgebonden) open- of vollegronds tuinbouwbedrijf(stak), boom- of vaste plantenteeltbedrijf(stak) en die gebruikt worden om de bedrijfsvoering te optimaliseren; hierdoor vindt (een deel van) de productie onder meer gecontroleerde omstandigheden plaats, waardoor gezorgd kan worden voor een verbetering van de productiekwaliteit en/of arbeidsomstandigheden, teeltvervroeging of –verlating en het terugdringen van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffengebruik.

teeltondersteunende kas: een teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een agrarisch

bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden.

teeltondersteunende voorzieningen, permanent: teeltondersteunende voorzieningen die op een locatie voor onbepaalde tijd worden gebruikt. Deze permanente voorzieningen, niet zijnde een (teeltondersteunende) kas, een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 meter, hebben een directe relatie met het grondgebruik zoals een containerveld, stellingenteelt en regenkappen.

teeltondersteunende voorzieningen, tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, voor een aaneengesloten periode van maximaal 8 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik.

hoge (teelt)ondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen, anders dan teeltondersteunende kassen, die in de regel hoger zijn dan 1,5 m. Hieronder worden in ieder geval verstaan: teeltbakken in stellingen of teelttafels, eventueel met regenkappen; plastic-/foliekassen, -tunnels en -regenkappen;

lage (teelt)ondersteunende voorzieningen: (teelt)ondersteunende voorzieningen voor plantaardige teelten, die op nabij de grond worden aangebracht, met een maximale hoogte van 1,5 m Hieronder wordt in ieder geval verstaan: containervelden (een geheel verharde ondergrond veelal van niet-opneembare/gesloten verhardingen, zoals beton; of antiworteldoek met daartussen opneembare of open verhardingen, zoals betonplaten, tegel- of klinkerbestratingen) lage tunnels (halfronde bogen waarover plastic of gaasdoek wordt gespannen) insectengaas, afdekfolies, acryldoek, vlakveldfolies en vraatnetten.

teeltondersteunende voorzieningen, overig: een (teelt)ondersteunende voorziening in de vorm van een boomteelthek.

1.90 tuin

omheind of afgeperkt stuk grond, behorende bij een hoofdgebouw en/of woning, dat is ingericht met (open) water en/of waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en/of groenvoorzieningen en/of verharding(en) ten behoeve van het gebruiksgenot en ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw en/of woning.

1.91 verhard

een verharding, bestaande uit baksteen, tegels, beton en/of asfalt, alsmede daarmede vergelijkbare vaste/gesloten materialen.

1.92 vervangende nieuwbouw

nieuw te realiseren gebouw dat een bestaand gebouw direct vervangt op vrijwel dezelfde plaats en waardoor op die plaats geen wezenlijke wijziging van de stedebouwkundige structuur ontstaat.

1.93 voorgevelrooilijn

de op de weg georienteerde gevel van een hoofdgebouw waaraan de hoofdentree van de woning gesitueerd is.

1.94 vormverandering van een bouwvlak

wijziging van de begrenzing van een bouwvlak zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte van dat bouwvlak.

1.95 vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB)

agrarische bedrijfsbebouwing die zijn agrarische functie waarvoor deze eerder is bestemd, vergund en gebruikt, heeft verloren of op korte termijn gaat verliezen.

1.96 vrijstaande woning

een woning, waarbij het hoofdgebouw met bijbehorende aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen, geen gemeenschappelijke wand heeft met een naastgelegen hoofdgebouw dan wel daar bijbehorende aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen;

1.97 waardevol beekdal

lager gelegen gebied waardoor een beek stroomt met een bepaalde landschappelijke en/of natuurwaarde.

1.98 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen, die het belang van de waterhuishouding dienen, zoals watergangen, waterlopen, kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang of waterloop en dergelijke.

1.99 werk

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.100 woning/wooneenheid

Een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor de huisvesting van:

a. één afzonderlijk huishouden, of;
b. één huishouden èn maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden, of;
c. maximaal 0 personen niet zijnde een huishouden.

1.101 woonboerderij

een gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning , ook binnen de bestemming "Wonen", met de in hetzelfde gebouw opgenomen (voormalige) bedrijfsruimten, waarbij woon- en stalgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn (bijvoorbeeld langgevelboerderij of kortgevelboerderij).

1.102 woonconcentratie

cluster van meerdere woningen, niet zijnde een bebouwingsconcentratie.

1.103 zijdelingse perceelsgrens

de perceelsgrens die parallel aan de zijgevel van het hoofdgebouw ligt.

1.104 ZZP/Zelfstandige zonder personeel

een zzp'er/zelfstandige zonder personeel is een ondernemer die geen personeel in dienst heeft en voor eigen rekening en risico werkzaamheden verricht, in overwegende mate uitvoering van werkzaamheden op locatie bij derden, gericht op het perspectief van het maken van winst. Voorts is het ondernemerschap bekend gemaakt en wordt gestreefd naar meerdere opdrachtgevers. Daarnaast is er sprake van zelfstandigheid bij de inrichting van de eigen werkzaamheden en het uitvoeren daarvan en wordt gehandeld middels een geldige VAR/dga of VAR/wuo.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de weg:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.3 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.4 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.5 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 ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.6 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.7 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.

2.8 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 inhoud van een (bedrijfs)woning:

de inhoud van het (hoofd)gebouw, inclusief de bijgebouwen, met uitzondering van de vrijstaande bijgebouwen, die ten dienste staan van de primaire woonfunctie. Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.10 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.

2.11 peil:

1. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m.
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

2.12 ondergeschikte bouwdelen:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

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. agrarische activiteiten bij wijze van hobby;
c. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor leefgebied struweelvogels ter plaatse van de aanduiding 'leefgebied struweelvogels';
d. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
    1. cultuurhistorisch waardevolle akkers ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle akker';
    2. cultuurhistorische waardevolle gebieden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol gebied';
e. (onverharde) paden en wegen en parkeervoorzieningen;
f. behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen en (kikker)poelen;
h. groenvoorzieningen;
i. extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming;
b. Bouwwerken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald;
c. De oppervlakte aan hoge en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag in totaal niet meer bedragen dan 3 ha per bedrijf.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde, buiten het bouwvlak

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

a. Rijbakken, longeercirkels, sleufsilo's, keerwanden en overkappingen zijn niet toegestaan.
b. Terreinafscheidingen (niet zijnde erfafscheidingen) zijn toegestaan in de vorm van veekerende afrasteringen tot een bouwhoogte van 1,50 m.
c. De oppervlakte van hoge en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag in totaal niet meer bedragen dan 3 ha per bedrijf, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen 'waardevol beekdal' en 'cultuurhistorisch waardevolle akker' de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1,5 ha per bedrijf.
d. Hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van niet meer dan 250 m van het bouwvlak, voor zover de kortste afstand tussen teeltondersteunende voorzieningen en bouwvlak groter is dan 250 m, met dien verstande dat deze niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'waardevol beekdal' en 'cultuurhistorisch waardevolle akker'.
e. De bouwhoogte van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.
f. De bouwhoogte van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
g. De bouwhoogte van teeltondersteunende voorzieningen, in de vorm van boomteelthekken, mag in

een gebied met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - teeltondersteunende voorzieningen' niet meer bedragen dan 3 m.

h. De bouwhoogte van boomteelthekken en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bouwhoogte permanent-teelondersteunende voorzieningen en tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor het toestaan van een hogere bouwhoogte voor permanente teeltondersteunende voorzieningen en tijdelijke hoge teeltondersteunende voorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De hoge teeltondersteunende voorzieningen zijn noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering, waarbij de noodzaak dient te worden aangetoond door middel van een advies van een agrarisch deskundige (AAB).
b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.3.2 Afstandsmaat hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen tot bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor het toestaan dat de afstand van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen tot het bouwvlak meer bedraagt dan de afstand als opgenomen in artikel 3.2.2 sub d. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Noodzaak is aangetoond vanuiteen doelmatige agrarische bedrijfsvoering, waarbij de noodzaak dient te worden aangetoond door middel van een advies van een agrarisch deskundige (AAB).
b. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van gebiedswaarden.

3.3.3 Bouwen schuilgelegenheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor het bouwen van schuilgelegenheden ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingsconcentratie', waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Het aantal schuilgelegenheden mag niet meer bedragen dan 1 per 0,5 ha agrarisch gebied aaneengesloten eigendom, waarbij per aaneengesloten eigendom het maximum aantal schuilgelegenheden 2 bedraagt.
b. De afstand tot het aansluitende bouwvlak van derden mag niet minder bedragen dan 25 m.
c. De oppervlakte per schuilgelegenheid mag niet meer bedragen dan 35 m².
d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
e. Van de schuilgelegenheid dient ten minste $^1/_6$ deel open te blijven.
f. De onderlinge afstand tussen schuilgelegenheden per aaneengesloten eigendom bedraagt ten minste 100 m.
g. De afstand tot aan de as van de weg waaraan wordt gebouwd, mag niet minder bedragen dan 20 meter.
h. De ontwikkeling, voor zover gelegen binnen de groenblauwe mantel, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
i. 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 Sint-Oedenrode zoals opgenomen in Bijlage 1 van de planregels.

3.3.4 Overige kleine bouwwerken en gebouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder 'b' voor het oprichten van kleine bouwwerken en gebouwen buiten het bouwvlak. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte bedraagt maximaal 20 m^2;
b. de hoogte bedraagt maximaal 3 meter;
c. er is geen sprake van een schuilgelegenheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van de uitoefening van nevenfuncties, met uitzondering van nevenfuncties genoemd in de bestemmingsomschrijving.
b. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen voor detailhandel.
c. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van opslag buiten het bouwvlak, met uitzondering van tijdelijke opslag van bieten.
d. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van permanente teeltondersteunende voorzieningen.
e. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen voor het bewerken van agrarische producten, behoudens activiteiten welke ondergeschikt zijn aan het agrarisch bedrijf.
f. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en opstallen ten behoeve van mestbewerkings- en mestverwerkingsactiviteiten, behoudens activiteiten welke ondergeschikt zijn aan het agrarisch bedrijf waarbij de mest afkomstig is van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf.
g. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van een tennisbaan.
h. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van rijbakken, tenzij er sprake is van de aanduiding 'rijbak'.
i. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van hoge en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een periode langer dan 8 maanden.
j. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een periode langer dan 3 maanden binnen de gebiedsaanduiding "waardevol beekdal" en "cultuurhistorisch waardevolle akker".
k. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden met een oppervlakte van meer dan 3 ha per bedrijf ten behoeve van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.
l. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden met een oppervlakte van meer dan 3 ha per bedrijf of op een afstand groter dan 250 m van een bouwvlak van bijbehorend bedrijf ten behoeve van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.
m. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen binnen de gebiedsaanduiding "waardevol beekdal" en "cultuurhistorisch waardevolle akker".
n. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden met een oppervlakte van meer dan 1,5 ha per bedrijf ten behoeve van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen binnen de gebiedsaanduiding "waardevol beekdal" en "cultuurhistorisch waardevolle akker".
o. Het gebruiken of laten gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen.
p. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van mestzakken.
q. Het gebruiken van gronden voor het racen of crossen met gemotoriseerde voertuigen.
r. 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'.
s. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bebouwing ten behoeve van het huisvesten van stagiaires, tenzij op grond van de regels van dit plan een dergelijk gebruik wordt toegestaan.
t. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bebouwing ten behoeve van een veehandelsactiviteiten.
u. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van een hondenoefenterrein.

3.4.2 (Kikker)poelen

Binnen deze bestemming mogen gronden gebruikt worden ten behoeve van (kikker)poelen, met dien verstande dat de oppervlakte van een (kikker)poel niet meer mag bedragen dan 200 m^2 en dat de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

3.4.3 Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen

Binnen deze bestemming mogen gronden worden gebruikt ten behoeve van:

a. hoge en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een periode van maximaal 8 maanden per jaar;
b. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen voor een periode van maximaal 3 maanden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol beekdal' en 'cultuurhistorisch waardevolle akker';
c. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een oppervlakte van maximaal 3 ha per bedrijf;
d. hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een oppervlakte van maximaal 3 ha per bedrijf, mits de kortste afstand van de rand van de hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen tot aan het bouwvlak van het bijbehorende bedrijf gelijk aan of kleiner is dan 250 m" en geen sprake is van de aanduiding 'waardevol beekdal' en 'cultuurhistorisch waardevolle akker';
e. lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen met een oppervlakte van maximaal 1,5 ha per bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'waardevol beekdal' en 'cultuurhistorisch waardevolle akker'.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Buitenopslag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het 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 gebouw 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

- 'Chwa' Cultuurhistorisch waardevolle akker
- 'Chwg' Cultuurhistorisch waardevol gebied
- 'Lgs' Leefgebied struweelvogels'
- 'Wb' Waardevol beekdal

Aanduiding **Werken en werkzaamheden**	**Chwa**	**Chwg**	**Lgs**	**Wb**

1. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² 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 m² en een diepte van 1,5 m of indien een ontgrondingvergunning is vereist	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	-	-
3. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling en/of bronnering	-	-	-	OV
4. het verlagen van de grondwaterstand door het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren	-	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
8. het verwijderen of rooien (vellen) van natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie	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
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
13. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, geen containervelden zijnde en indien meer dan 100 m² per perceel	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:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. 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;
c. binnen het bouwvlak en/of het differentiatievlak plaatsvinden;
d. het aanleggen en/of wijzigen van (kikker)poelen, zoals genoemd in artikel 3.4.2, betreffen.

3.6.3 Toelaatbaarheid

a. 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.
b. Voor wat betreft de verdere afwegingsaspecten en beoordelingscriteria geldt de 'Tabel ingrepen / effect BP Buitengebied' (Bijlage 3).

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rietdekkersbedrijf' een rietdekkersbedrijf met bijbehorende voorzieningen;
b. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
c. bedrijfswoning;
d. (onverharde) paden en wegen en parkeervoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden;
g. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen: Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan. Indien toepassing is gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 4.5.2 is binnen het bouwvlak tevens bebouwing ten behoeve van een plattelandswoning toegestaan.

a. Gebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald.
b. Binnen het gehele bouwvlak mag worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de afstand tot de as van de weg waaraan gebouwen worden gebouwd niet minder mag bedragen dan 25 meter;
    2. de afstand tussen bedrijfsgebouwen niet minder mag bedragen dan 3 m';
    3. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 m.
    4. In afwijking van de in de planregels voorgeschreven dakhelling mag, indien een gebouw wordt voorzien van een kap, maximaal 40% van een gebouw worden voorzien van een platte afdekking; in dat geval is de aangegeven goothoogte tevens de maximale hoogte van de platte afdekking.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. De gezamelijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 1.085 $m^{2.}$ Voor de gezamelijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen tellen de bedrijfswoning en bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning, als bedoeld in artikel 4.2.3 en 4.2.4, niet mee.
b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 m;
d. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12º;
e. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60º.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a. Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan één woning.
b. De inhoud van een bedrijfswoning, inclusief de bijgebouwen, met uitzondering van de vrijstaande bijgebouwen, die ten dienste staan van de primaire woonfunctie, mag niet meer bedragen dan 750 m^3.
c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.

e. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12º.
f. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60º.
g. In afwijking van het bepaalde onder b mogen bestaande (woon)boerderijen geheel als bedrijfswoning worden gebruikt.

4.2.4 Bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

a. Bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
b. Vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen dienen op een afstand van ten minste 5 m van de woning te worden gebouwd.
c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.
e. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
f. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 m.
g. In uitzondering op het bepaalde in lid c en d mag de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 3,5 m.

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.
c. Overkappingen zijn niet toegestaan, met uitzondering van het bepaalde onder 4.2.3, tenzij toepassing gegeven is aan artikel 4.3.3.
d. Voor het bouwen van onoverdekte zwembaden bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:
    1. Onoverdekte zwembaden dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
    2. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
    3. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 15 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Verkleinen afstand tot as van de weg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 voor het bouwen van gebouwen op een kortere afstand tot de as van de weg, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De afwijking is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.
b. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
c. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
d. De afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

4.3.2 Uitbreiding oppervlakte bedrijfsgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

a. De vergroting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf.
b. De vergroting dient plaats te vinden binnen het bouwvlak.
c. Niet-agrarische bedrijven mogen uitbreiden met maximaal 15% van de aangegeven bebouwde oppervlakte, met dien verstande dat de oppervlakte van het bestemmingsvlak maximaal 5.000 m² mag bedragen, indien gelegen in de 'groenblauwe mantel'.

d. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
e. 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 Sint-Oedenrode zoals opgenomen in Bijlage 1 van de planregels.

4.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3 voor het vegroten van de inhoud van een bedrijfswoning tot maximaal 900 m³. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De ontwikkeling gaat gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van deaanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of vanextensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in Bijlage 1 van de planregels.
b. De in het gebied aanwezige waarden worden niet onevenredig aantast.
c. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
d. De afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

4.3.4 Toestaan overkappingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.4 voor het toestaan van overkappingen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

a. De overkapping is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling van het bedrijf.
b. De overkapping is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar.
c. Overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
e. De gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen ten behoeve van de bedrijfsvoering mag niet meer bedragen dan 50 m².

4.3.5 Hogere goothoogte bedrijfsgebouwen

a. De afwijking is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering.
b. De afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 7,5 m.
d. De ontwikkeling gaat gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van deaanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of vanextensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in Bijlage 1 van de planregels.

4.3.6 Afwijken van de situering van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.4 voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen met een andere situering. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Er mag geen strijdigheid zijn met overige regels uit het bestemmingsplan;
b. De afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
c. De afwijkende situering stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht wordt.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van buitenopslag;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bebouwing ten behoeve van detailhandel;
c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en gebouwen voor andere bedrijfsdoeleinden dan volgens de bestemmingsomschrijving is toegestaan;
d. het gebruiken of laten gebruiken van andere gebouwen dan de bedrijfswoning voor wonen;
e. Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bebouwing ten behoeve van het huisvesten van stagiaires, tenzij op grond van de regels van dit plan een dergelijk gebruik wordt toegestaan;
f. het gebruik of laten gebruiken van een weegbrug door derden.

4.4.2 Aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven

Binnen deze bestemming, alsmede in de situaties waar toepassing is gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 4.3.5, is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, waaronder internetverkoop, toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de bedrijfswoning, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de brutovloeroppervlakte van de woning en daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 50 m².
b. De activiteit mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
d. Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel tot een maximale verkoopvloeroppervlakte van 200 m^2.
e. Er is geen sprake onevenredige van milieuhygiënische belemmeringen.
f. Het wonen dient als hoofdfunctie intact te blijven.
g. De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner van de bedrijfswoning.

4.4.3 Landschappelijke inpassing

a. Binnen 2 jaar na sloop van de voormalige rundveestallen op de Vresselseweg 54a dient de landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd conform 'landschappelijke inpassing - 1' van het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2.
b. Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de gronden is alleen toegestaan wanneer de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 2 van de regels, duurzaam wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Andere bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het vestigen van een ander soort bedrijf en/of bedrijfsactiviteit 'de specifieke vorm van bedrijf - rietdekkersbedrijf', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De oppervlakte bedrijfsbebouwing mag niet worden vergroot.
b. Het nieuw te vestigen bedrijf mag naar aard en invloed niet meer milieuhinder voor de omgeving opleveren dan de oorspronkelijk toegestane bedrijfssoort.
c. Uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 4), alsmede bedrijven in categorie 3.1 voor zover deze naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met bedrijven in de categorieen 1 of 2, zijn toegestaan, met uitzondering van

bedrijven met agrarische activiteiten.
d. Het toepassen van de afwijking mag geen onevenredige beperking opleveren van de bestaande bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven tot gevolg hebben.
e. Het nieuw te vestigen bedrijf mag geen grotere publieks- en/of verkeersaantrekkende werking hebben dan de oorspronkelijk toegestane bedrijfssoort.
f. Er mag geen uitbreiding van bestaande detailhandel of nieuwvestiging van detailhandel plaatsvinden.
g. Bij de vestiging van een ander soort bedrijf/bedrijfsactiviteit wordt de maximaal toegelaten bedrijfsvloeroppervlakte afgestemd op de maximaal toegelaten bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijfscategorie (statische opslag, agrarisch verwant bedrijf, agrarisch technisch hulpbedrijf, niet-agrarisch bedrijf).

4.5.2 Buitenopslag

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van de regels voor het toestaan van (permanente) buitenopslag, 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.

4.5.3 Afwijken ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.2 voor het toestaan van een grotere oppervlakte van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. De totale oppervlakte die voor aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven wordt mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing van de woning en bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning.
b. De activiteit mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
d. Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel.
e. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
f. Het wonen dient als hoofdfunctie intact te blijven.
g. De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner van de bedrijfswoning.

4.5.4 Gebruik voormalige bedrijfswoning als plattelandswoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het gebruik van de bedrijfswoning, daarbij behorende bijgebouwen en overkappingen en de bijbehorende gronden voor wonen (plattelandswoning) waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

a. Uitsluitend de bestaande bedrijfswoning mag gebruikt worden als plattelandswoning.
b. Behalve ten behoeve van het als Bedrijf bestemde gebruik, mogen de bijgebouwen en overkappingen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van huishoudelijk gebruik verband houdend met de woonfunctie, waarbij de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van dit gebruik niet meer mag bedragen dan 100 m².
c. Er dient sprake te zijn van een verantwoord woon- en leefklimaat.
d. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven.
e. Het voormalige bijbehorend bedrijf doet afstand van betreffende bedrijfswoning.

f. Voor het overige de regels in artikel 4.2.3 en 4.2.4 met betrekking tot een bedrijfswoning en bijgebouwen en overkappingen van toepassing zijn.

4.5.5 Afwijken ten behoeve van gebruik van bestaande bebouwing voor een onderneming ten behoeve van een Zelfstandige Zonder Personeel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, in de situaties waar toepassing is gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 4.5.4, een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van het gebruik van bestaande bebouwing voor een onderneming ten behoeve van een Zelfstandige Zonder Personeel waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Maximaal 200 m² van de op het perceel legaal aanwezige bebouwing, behorende bij de plattelandswoning, mag worden gebruikt voor de bedoelde onderneming.
b. De bebouwingsregeling voor bijgebouwen bij de bedrijfsgebouwen blijft van toepassing.
c. Uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.
d. Buitenopslag en detailhandel zijn niet toegestaan.
e. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
f. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
g. Het gebruik van de opstallen heeft geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg.
h. De ontwikkeling 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 Sint-Oedenrode zoals opgenomen in Bijlage 1 van de planregels.
i. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
j. Er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4.5.6 Afwijken ten behoeve van stageverblijven

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.4.1 voor het toestaan van stageverblijven, met dien verstande dat:

a. de noodzaak dient te worden aangetoond door middel van een advies van een deskundige;
b. natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en belangen en het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig worden aangetast;
c. maximaal 3 wooneenheden voor in totaal maximaal 6 personen zijn toegestaan;
d. het oppervlak van een wooneenheid maximaal 55 m² bedraagt;
e. de stageverblijven binnen bestaande bebouwing worden opgericht en er geen sprake mag zijn van zelfstandige wooneenheden;
f. er geen milieuhygiënische beperking in de bedrijfsvoering plaatsvindt van nabij gelegen bedrijven.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vormverandering van het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De totale oppervlakte van het bouwvlak niet mag worden vergroot.
b. De vormverandering is noodzakelijk voor de ontwikkeling van het bedrijf.
c. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
d. De wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

4.6.2 Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Het bouwvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning en het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning, bijgebouwen, overkappingen en bijbehorende tuinen.
b. De oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning dient door sloop van overtollige bebouwing teruggebracht te worden tot 100 m², tenzij toepassing wordt gegeven aan de regeling in lid c of sprake is van een situatie als bedoeld in lid d.
c. Bij sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing geldt dat, ofwel 25% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ ofwel 25% van de oppervlakte van de overtollige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de toegelaten oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m² tot een maximum van 200 m² waarbij alle bijgebouwen en overkappingen, met een oppervlakte groter dan 100 m², dienen te worden gesloopt.
d. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen dienen te allen tijde gehandhaafd te blijven.
e. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
f. Het bedrijf ter plaatse is beëindigd.
g. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
h. De woning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
i. 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 Sint-Oedenrode zoals opgenomen in Bijlage 1 van de planregels.
j. Aan de gronden die met toepassing van deze wijziging vallen buiten het bestemmingsvlak wonen, wordt de agrarische gebiedsbestemming toegekend, met de belendende agrarische gebiedsbestemming.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. het behoud, herstel en ontwikkeling van houtopstanden;
c. het behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden;
d. het aanbrengen en instand houden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
f. extensief recreatief medegebruik;

een en ander met bijhorende voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de binnen deze bestemming gelegen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming. Uitsluitend zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan en uitsluitend in de vorm van een erfafscheiding.

5.2.2 Bouwregels erfafscheidingen

Voor erfafscheidingen gelden de volgende bepalingen:

a. de erfafscheiding mag uitsluitend in de vorm van een open constructie worden opgericht;
b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

5.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor opslag van materialen, behoudens voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden als parkeergelegenheid.

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

5.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verwijderen of rooien(vellen) van bos en/of andere grote houtopstanden;
b. het verwijderen of rooien (vellen) van natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. 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.

5.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in 5.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 5.1.
b. Voor wat betreft de verdere afwegingsaspecten en beoordelingscriteria geldt de 'Tabel ingrepen / effect BP Buitengebied' (Bijlage 3).

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
c. een Ruimte-voor-Ruimte woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Ruimte-voor-Ruimte';
d. (onverharde) paden en wegen en parkeervoorzieningen;
e. behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

a. Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één woning toegestaan.
b. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald.
c. Binnen het gehele bouwvlak mag worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. de afstand tot de as van de weg waaraan gebouwen worden gebouwd niet minder mag bedragen dan 25 meter;
    2. de afstand van de woning tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 m.
d. In afwijking van de in de planregels voorgeschreven dakhelling mag, indien een gebouw wordt voorzien van een kap, maximaal 40% van een gebouw worden voorzien van een platte afdekking; in dat geval is de aangegeven goothoogte tevens de maximale hoogte van de platte afdekking.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

a. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van herbouw.
b. Bij herbouw mag de woning uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend.
c. De inhoud van de woning mag, inclusief de bijgebouwen, met uitzondering van de vrijstaande bijgebouwen, die ten dienste staan van de primaire woonfunctie, niet meer bedragen dan 750 m^3.
d. De inhoud van de woning ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - Ruimte-voor-Ruimte' mag, die ten dienste staat van de primaire woonfunctie, niet meer bedragen dan 900 m^3.
e. In afwijking van het bepaalde onder c geldt bij gehele of gedeeltelijke herbouw van een woonboerderij, indien de bestaande inhoud van de woonboerderij reeds meer dan 750 m^3 bedraagt, de bestaande inhoud als maximum toegestane inhoud.
f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m, tenzij ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ of de aanduiding ‘maximale goothoogte’ een andere goothoogte is aangegeven.
g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m, tenzij ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte (m)’ of de aanduiding ‘maximale bouwhoogte’ een andere bouwhoogte is aangegeven.
h. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12º.
i. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60º.
j. Indien binnen het bestemmingsvlak meer dan 100 m^2 aan bijgebouwen aanwezig is en door sloop van alle overtollige bebouwing deze bijgebouwen worden teruggebracht tot maximaal 200 m^2, mag de in lid c genoemde inhoud vergroot worden met 25% van de oppervlakte van de te slopen bijgebouwen tot een maximum van 900 m^3.

k. In afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - Ruime-voor-Ruimte' een Ruimte-voor-Ruimte woning worden gebouwd.

6.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

a. Bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd;
b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn geen bijgebouwen en overkappingen toegestaan.
c. Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.
f. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 150 m^2.
g. In uitzondering op het bepaalde in lid d en e mag de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 3,5 m.
h. Indien binnen het bestemmingsvlak meer dan 150 m² aan bijgebouwen aanwezig is, mag de in lid f genoemde oppervlakte worden verhoogd met 25% van de oppervlakte van de te slopen bijgebouwen. Hierbij dient wel alle overtollige gebouwen te worden gesloopt. Het maximaal toegestane gezamelijke oppervlak van de bijgebouwen mag na toepassing van dit lid niet meer bedragen dan 200 m^2.
i. Indien er sprake is van een of meerdere bijgebouwen op afstand, verbonden door middel van een relatieteken, is toepassing van het bepaalde in lid h slechts mogelijk indien de herbouw van het (de) te slopen bijgebouw(en) plaatsvindt binnen het bestemmingsvlak waarbinnen tevens de woning is gelegen.
j. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen dienen te allen tijde gehandhaafd te blijven.

6.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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 bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.
c. Overkappingen zijn, met uitzondering van het bepaalde in artikel 6.2.3, niet toegestaan.
d. Voor het bouwen van onoverdekte zwembaden bij een woning gelden de volgende bepalingen:
    1. Onoverdekte zwembaden dienen binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd.
    2. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
    3. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 15 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Bouw woning buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 lid b voor het uitbouwen van een bestaande woning buiten het bouwvlak tot 750 m^3, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De woning mag tot maximaal 5 m buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits binnen het bestemmingsvlak wordt gebleven.
b. De bebouwing buiten het bouwvlak mag niet voor de voorgevelrooilijn komen.
c. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
d. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
e. De afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

6.3.2 Verkleinen afstand tot as van de weg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 lid c voor het bouwen van gebouwen op een kortere afstand van de as van de weg, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
b. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
c. De afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

6.3.3 Herbouw woning of woonboerderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.2 voor het herbouwen van een woning of (deel van de) woonboerderij op een andere locatie, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden;

a. Herbouw vindt plaats binnen het bestemmingsvlak.
b. De herbouw op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar.
c. De cultuurhistorische waarden worden in acht genomen.
d. Er is geen sprake van een als zodanig aangewezen rijksmonument of gemeentelijk monument.
e. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden niet onevenredig beperkt.
f. De in het gebied aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast.
g. Er wordt voldaan aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
h. Indien de bestaande inhoud van de woning meer bedraagt dan 750 m3, mag de bestaande oppervlakte worden herbouwd mits bij de herbouw de bestaande goot- en nokhoogte wordt toegepast.
i. Gesplitste woonboerderijen dienen in één bouwmassa te worden herbouwd.
j. Er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
k. Er mag geen sprake zijn van een toename van het aantal woningen.

6.3.4 Vergroten woning binnen bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.2 voor het vegroten van de inhoud van een woning tot maximaal 900 m³. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De ontwikkeling gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.
b. De in het gebied aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast.
c. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
d. De afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
e. De ontwikkeling is vanuit stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Binnen deze bestemming is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, waaronder internetverkoop, toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woning, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke oppervlakte van de brutovloeroppervlakte van de woning en daarbij behorende aan- of uitbouwen en bijgebouwen tot

een maximum van 50 m².
b. De activiteit mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
d. Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel.
e. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
f. Het wonen dient als hoofdfunctie intact te blijven.
g. De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning.

6.4.2 Landschappelijke inpassing

a. Binnen 2 jaar na sloop van de voormalige rundveestallen op de Vresselseweg 54a dient de landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd conform 'landschappelijke inpassing - 1' van het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2.
b. Binnen 2 jaar na realisatie van de Ruimte-voor-Ruimte woning dient de landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd conform 'landschappelijke inpassing - 2' van het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2.
c. Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de gronden is alleen toegestaan wanneer de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in Bijlage 2 van de regels, duurzaam wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Afwijken ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 voor het toestaan van een grotere oppervlakte van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. De totale oppervlakte die voor aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven wordt mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing van de woning en bijgebouwen behorende bij de woning.
b. De activiteit mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
c. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
d. Detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte detailhandel.
e. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
f. Het wonen dient als hoofdfunctie intact te blijven.
g. De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner van de woning.

6.5.2 Afwijken ten behoeve van koffie-/theetuinen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan een koffie-/theetuin, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De koffie-/theetuin wordt gerealiseerd binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' ter plaatse van het bouwvlak of de aanduiding 'bijgebouwen'.
b. De oppervlakte aan horecalokaliteit van de koffie-/theetuin mag niet meer dan 40 m² bedragen met een boerenterras van maximaal 100 m².
c. De afstand tot woningen van derden mag niet minder dan 50 m bedragen.
d. Het gebruik mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
e. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
f. Er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

g. De koffie-/theetuin wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

6.5.3 Verkleinen afstand koffie-/theetuin tot woningen van derden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.5.2 voor het toestaan een koffie-/theetuin op een kortere afstand tot woningen van derden, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
b. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
c. De afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

6.5.4 Afwijken ten behoeve van gebruik van bestaande bebouwing voor een onderneming ten behoeve van een Zelfstandige Zonder Personeel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.1 ten behoeve van het gebruik van bestaande bebouwing voor een niet-agrarisch bedrijf voor een onderneming ten behoeve van een Zelfstandige Zonder Personeel waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Maximaal 200 m² van de binnen het bestemmingsvlak legaal aanwezige bebouwing behorende bij de woning, mag worden gebruikt voor de bedoelde onderneming.
b. De bebouwingsregeling voor bijgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' blijft van toepassing.
c. Uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.
d. Buitenopslag en detailhandel zijn niet toegestaan.
e. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
f. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
g. Het gebruik van de opstallen heeft geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg.
h. De ontwikkeling 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 Sint-Oedenrode zoals opgenomen in Bijlage 1 van de planregels.
i. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
j. Er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

7.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,5 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
    2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
    3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
c. Het bepaalde in sub a en b is niet van toepassing binnen het bouwvlak en binnen de bestemmingsvlakken van de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen'.
d. Het bepaalde onder sub a en b is niet van toepassing indien door middel van een onafhankelijk document kan worden aangetoond dat de beoogde gronden voor het bouwen reeds verstoord zijn.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

7.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 200 m² per perceel en met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van de situatie waarin een ontgrondingsvergunning is vereist;
b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen over meer dan 200 m² en dieper dan 0,50 m onder maaiveld, met uitzondering van de vervanging van aanwezige ondergrondse leidingen;
c. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, zoals boomteeltactiviteiten waarbij de grond niet dieper dan 50 cm onder maaiveld wordt bewerkt danwel wordt verstoord als gevolg van aanplant/ontgraven/wortelontwikkeling;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. binnen het bouwvlak, en/of het differentiatievlak of binnen de bestemmingsvlakken van de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen' plaats vinden;
d. door middel van een onafhankelijk document kan worden aangetoond dat de gronden reeds verstoord zijn en dat als gevolg van de werken/werkzaamheden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreffen die te maken hebben met het plant- en zaaiklaar maken en oogsten, overeenkomstig het huidig gebruik ten behoeve van de laanboomteelt.

7.4.3 Toelaatbaarheid

a. De in artikel 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
d. Voor wat betreft de verdere afwegingsaspecten en beoordelingscriteria geldt de tabel zoals opgenomen in Bijlage 3.

Artikel 8 Waterstaat - Attentiegebied NNB

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Attentiegebied NNB' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden.

8.2 Omgevinngsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.2.1 Verboden werken en werkaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
d. het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.

8.2.2 Uitzonderingen

Het in artikel 8.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
b. 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;
c. reeds een regeling kennen in de keur van het waterschap, die is gericht op hetzelfde doel;
d. binnen het bouwvlak plaats vinden.

8.2.3 Toelaatbaarheid

a. De in artikel 8.2.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de hydrologische waarden.
b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de waterbeheerder.
c. Voor wat betreft de verdere afwegingsaspecten en beoordelingscriteria geldt de tabel zoals opgenomen in Bijlage 3.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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 10 Algemene bouwregels

10.1 Maatvoering

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, inhoud en/of horizontale dan wel verticale diepte van bouwwerken, die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig zijn dan wel gebouwd kunnenworden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, afwijkt van het plan, op het tijdstip van terinzagelegging van dit ontwerp meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, inhoud en/of horizontale dan wel verticale diepte in afwijking daarvan als maximaal toegestaan. Deze afwijkende maten zijn niet toegestaan bij vervangende nieuwbouw.

Uitbreiding van inhoud en/of oppervlakte van bestaande gebouwen die qua maatvoering reeds afwijken van het bestemmingsplan, is niet toegestaan.

In die gevallen dat de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig is dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, afwijkt van het plan, op het tijdstip van terinzagelegging van dit ontwerp minder bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan. Deze afwijkende maten zijn niet toegestaan bij vervangende nieuwbouw.

10.2 Bebouwingspercentage

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig is dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, afwijkt van het plan, op het tijdstip van terinzagelegging van dit ontwerp meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt dit percentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan. Dit afwijkende percentage is niet toegestaan bij vervangende nieuwbouw.

10.3 Uitzondering

Het bepaalde onder artikel 10.1 en 10.2 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.4 Ondergronds bouwen

10.4.1 Algemeen

Ondergronds bouwen in de vorm van maximaal één bouwlaag (3,5 m¹ onder peil) is toegestaan binnen de gevelgrenzen van de (bedrijfs)woning en de verder binnen bestemmingsvlakken toegestane gebouwen met uitzonderingen 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.

10.4.2 Afwijken van de regeling

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.4.1 voor het toestaan van ondergrondse gebouwen van maximaal één bouwlaag (3,5 m¹ 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 bedragen met een absoluut maximum van 150 m².
b. de afstand tot de as van de weg dient minimaal 15 m¹ 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.

10.4.3 Ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter onder peil, met dien verstande dat een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding tot maximaal 6 meter onder peil gebouwd mag worden.

10.4.4 Afwijking

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in artikel 10.4.3 sub b een omgevingsvergunning verlenen 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.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
b. het gebruiken of laten gebruiken van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
c. bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
d. het permanent bewonen of laten bewonen van recreatieve nachtverblijven;
e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van evenementen;
f. het gebruik van agrarische gronden als tuin, met uitzondering van gronden op een afstand van minder dan 25 m rondom een bestemmingsvlak 'Wonen'.
g. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor opslag, tenzij er in de regels van de bestemming anders is bepaald.

11.2 Afwijken mantelzorg/afhankelijke woonruimte

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 11.1 sub b voor het gebruik van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte, mits:
    1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige of kan worden aangetoond met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medische adviseur;
    2. het geen recreatiewoning betreft;
    3. op het perceel al een woning aanwezig is;
    4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
    5. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast waarbij de oppervlakte in gebruik als afhankelijke woonruimte niet meer mag bedragen dan 80 m²;
    6. het vrijstaande bijgebouw op een maximale afstand van 20 m van het hoofdgebouw staat;
b. Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning, verleend op grond van sub a in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

11.3 Afwijken evenementen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 11.1 sub e voor het houden van evenementen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. Afwijking is uitsluitend toegestaan voor gronden gelegen in de bestemming, 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'.
b. De duur van het evenement mag niet langer zijn dan 15 dagen, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen.
c. Tenten zijn toegestaan, mits noodzakelijk voor het evenement, waarbij:
d. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 500 m²;
e. de hoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.
f. De totale oppervlakte in gebruik voor een evenement mag niet meer bedragen dan 2 ha.
g. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
h. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
i. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

j. 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.
k. Er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven.
l. Er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu/klimaat.
m. In een straat wordt slechts aan één kant tussen twee zijstraten èn binnen een straal van 100 meter voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend voor bijzondere woonvormen.

11.4 Afwijken bijzondere woonvormen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikelen 1.58 en 1.100 en bijzondere woonvormen toestaan, mits in een rapport wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De gebruikswijziging heeft betrekking op een bruto-vloeroppervlakte van maximaal 1.500 m2.
b. Huisvesting van de bijzondere woonvorm vindt plaats in een bestaand gebouw, dat reeds aanwezig is ten tijde van terinzagelegging van dit ontwerp-bestemmingsplan. Het karakter van het gebouw mag niet wijzigen.
c. 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.
d. Er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven.
e. Er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu/klimaat.
f. In een straat wordt slechts aan één kant tussen twee zijstraten èn binnen een straal van 100 meter voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend voor bijzondere woonvormen.
g. Het bepaalde in sub b en f is niet van toepassing op een bijzondere woonvorm zoals benoemd in artikel 1.29 onder a.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van:

a. de in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Deze afwijking is niet van toepassing op de inhoud van woningen, bedrijfswoningen en recreatiewoningen, plattelandswoningen en woningen voor mantelzorg/afhankelijke woonruimte;
b. de bestemmingsregels ten behoeve van rijbakken, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
    1. De rijbak wordt gesitueerd direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij de rijbak wordt gerealiseerd.
    2. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 50 m.
    3. De oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1200 m².
    4. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 9 m.
    5. Het aantal lichtmasten per rijbak mag niet meer bedragen dan 4
    6. Lichtmasten mogen niet worden gerealiseerd binnen een afstand van 100 m van gronden met de bestemming 'Bos', 'Natuur' en 'Groen'.
    7. De bouwhoogte van overige bouwwerken ten behoeve van de rijbak, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.
    8. De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
    9. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
    10. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
    11. 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 Sint-Oedenrode zoals opgenomen in Bijlage 1 van de planregels.
c. de bestemmingsregels voor het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen mits:
    1. dit voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of ontwikkeling noodzakelijk is danwel uit oogpunt van een optimalisering van de inrichting van het bouwperceel;
    2. de bouw geen onevenredige afbreuk doet aan de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden, die van de aangrenzende gronden daaronder begrepen;
    3. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
    4. het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheids- en brandveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.
d. de bestemmingsregels ten behoeve van stapmolens:
    1. De stapmolen wordt gesitueerd direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij de stapmolen wordt gerealiseerd.
    2. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 50 m.
    3. De doorsnede van de stapmolen mag niet meer bedragen dan 15m.
    4. De bouwhoogte van de stapmolen mag niet meer bedragen dan 3 m.
    5. De stapmolen mag niet worden voorzien van een dak.
    6. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
    7. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
    8. 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 Sint-Oedenrode zoals opgenomen in Bijlage 1 van de planregels.
e. de bestemmingsregels ten behoeve van longeercirkels:
    1. De longeercirkel wordt gesitueerd direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij de longeercirkel wordt gerealiseerd.
    2. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 50 m.

3. De doorsnede van de longeercirkel mag niet meer bedragen dan 15 m.
4. De bouwhoogte van de longeercirkel mag niet meer bedragen dan 3 m.
5. De longeercirkel mag niet worden voorzien van een dak.
6. De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
7. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
8. 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 Sint-Oedenrode zoals opgenomen in Bijlage 1 van de planregels.

f. de bestemmingsregels ten behoeve van één tennisbaan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
   1. De tennisbaan wordt gesitueerd direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij de tennisbaan wordt gerealiseerd.
   2. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 50 m.
   3. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 9 m.
   4. Het aantal lichtmasten per tennisbaan mag niet meer bedragen dan 4.
   5. Lichtmasten mogen niet worden gerealiseerd binnen een afstand van 100 m van gronden met de bestemming 'Bos', 'Natuur' en 'Groen'.
   6. De bouwhoogte van hekwerken mag niet minder bedragen dan 3 m.
   7. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.
   8. De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
   9. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
   10. 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 Sint-Oedenrode zoals opgenomen in Bijlage 1 van de planregels.

g. de bestemmingsregels ten behoeve van de oprichting van een erker aan de voorgevel van een (bedrijfs)woning onder de volgende voorwaarden:
   1. maximaal 1 erker per (bedrijfs)woning mag worden opgericht;
   2. kapconstructie vrij (platte afdekking of kap);
   3. goothoogte ten hoogste 3,30 meter bij uitvoering in één bouwlaag
   4. bouwhoogte ten hoogste 3,30 meter bij volledig platte afdekking in één bouwlaag;
   5. de goothoogte en bouwhoogte bij uitvoering in twee bouwlagen wordt bepaald door de snijlijn van het doorgetrokken dakvlak van de (bedrijfs)woning en de voorgevel van de erkeruitbouw;
   6. diepte maximaal 1,60 meter, behoudens bij situaties als bedoeld onder e
   7. grondoppervlakte maximaal 8 m²;
   8. breedte over ten hoogste ½ van de breedte van de voorgevel van de (bedrijfs)woning bij uitvoering in twee bouwlagen;
   9. breedte over ten hoogste $^2/_3$ van de breedte van de voorgevel van de (bedrijfs)woning bij uitvoering in één bouwlaag, waarbij het restant deel van de breedte van de voorgevel mag worden overkapt;
   10. in afwijking van het vorenstaande onder a, g, h en i:
       - indien voor de voorgevel van de (bedrijfs)woning van oorsprong al een entreeportaal is gerealiseerd, dan mag daarnaast een erker worden gerealiseerd over ten hoogste ½ van de breedte van de voorgevel van de (bedrijfs)woning in twee bouwlagen of;
       - indien voor de voorgevel van de (bedrijfs)woning van oorsprong al een entreeportaal is gerealiseerd, dan mag daarnaast een erker worden gerealiseerd over maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van de (bedrijfs)woning in één bouwlaag, waarbij het restant deel van de breedte van de voorgevel mag worden overkapt;
   11. bij een platte afdekking mag op de erker geen balkon of dakterras worden opgericht;

h. de bestemmingsregels ten behoeve van hooibergen, geen gebouwen zijnde, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
   1. De afstand tot bebouwing van derden mag niet minder bedragen dan 50 m.

2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.
3. De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
4. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

i. de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden met een maximum van 5 meter;
j. de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
   1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² zal bedragen;
   2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;
k. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
   1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m;
   2. ten behoeve van windmolens tot maximaal 15 m;
   3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
l. de bestemmingsregels ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven en woningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
   1. De totale omvang niet meer mag bedragen dan 25 kampeermiddelen, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5.000 m².
   2. 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.
   3. Het kleinschalig kamperen mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
   4. Sanitairgebouwen en/of recreatieruimten moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.
   5. Er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij geldt dat het aantal parkeerplaatsen niet minder mag bedragen dan 110% van het aantal standplaatsen.
   6. 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 Sint-Oedenrode zoals opgenomen in Bijlage 1 van de planregels.
m. de bestemmingsregels ten behoeve van kleinschalig logeren bij Wonen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
   1. Het aantal logeerplaatsen mag niet meer bedragen dan 5 eenheden en 10 slaapplaatsen.
   2. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 400 m².
   3. Het gebruik mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
   4. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
   5. Er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
   6. Ten minste 10% van het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
n. de onder a tot en met m genoemde afwijkingen kunnen uitsluitend verleend worden mits er op het bestaande bouwvlak aantoonbaar echt geen ruimte is voor deze voorzieningen en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
   2. de verkeersveiligheid;
   3. de sociale veiligheid;
   4. de milieusituatie; en
   5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
o. de onder b, f en h genoemde afwijkingen van de bestemmingsregels kunnen slechts worden verleend als de totale gezamelijke oppervlakte van de kleinschalige voorzieningen, als bedoeld in Artikel 12 onder b, c en d, niet meer bedraagt dan 1.000 m².
p. de onder b, f en h genoemde afwijkingen van de bestemmingsregels mogen niet worden toegepast binnen de bestemmingen 'Bos', 'Natuur' en 'Groen'.

q. de bestemmingsregels ten behoeve van zonnepanelen onder de volgende voorwaarden:
    1. de bestemmingsregels ten behoeve van zonnepanelen onder de volgende voorwaarden: Situering direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij de zonnepanelen worden gerealiseerd.
    2. Binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak, waaronder op aanwezige daken, is geen ruimte aanwezig voor het plaatsen van zonnepanelen.
    3. De bouwhoogte van de voorziening mag niet meer bedragen dan 1,50 m.
    4. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m².
    5. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
    6. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
    7. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
r. de bestemmingsregels ten behoeve van een windmolen, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 15m onder de volgende voorwaarden:
    1. Één windmolen per bestemmingsvlak/bouwvlak, gericht op individueel gebruik.
    2. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 100 m.
    3. De tiphoogte van windmolens mag niet meer bedragen dan 15 m.
    4. Windmolens mogen niet worden gerealiseerd binnen een afstand van 100 m van gronden met de bestemming ‘Bos’, ‘Natuur’ en ‘Groen’.
    5. De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
    6. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
    7. Er moet sprake zijn van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.
s. de bestemmingsregels ten behoeve van het gebruik van een weegbrug binnen een (agrarisch) bouwvlak of een bestemmingsvlak bedrijf onder de volgende voorwaarden:
    1. De exploitatie van de weegbrug mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu en/of de in de omgeving aanwezige functie(s).
    2. De exploitatie van de weegbrug mag niet leiden tot een (naar redelijke verwachting) onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid of leiden tot onveilige verkeersituaties.
    3. De exploitatie van de weegbrug mag geen onevenredige afbreuk doen aan of beperkingen opleggen voor omliggende bedrijven.
t. de bestemmingsregels voor het aanleggen van een inrit ten behoeve van de bestemming Wonen en Bedrijf, mits:
    1. het stedenbouwkundig beeld niet in onevenredige mate wordt geschaad;
    2. de voorziening noodzakelijk is uit een oogpunt van bereikbaarheid;
    3. de aanleg van de voorziening geen onevenredige nadelige invloed heeft op de desbetreffende bestemming en de gebruiksmogelijkheden ervan niet in overwegende mate worden beperkt;
    4. er rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit);
    5. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
    6. geen sprake is van onevenredige aantasting van de natuurwaarden en /of de landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische of archeologische waarden.
u. de bestemmingsregels ten behoeve van de realisering van een mansardekap, waarbij de dakhelling van het bovenste dakvlak van een mansardekap niet minder mag bedragen dan 20° en de dakhelling van het onderste dakvlak van een mansardekap niet meer mag bedragen dan 80°.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Wijziging waterberging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen en/of het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterberging' indien dit noodzakelijk is voor een goede berging van water en door het waterschap adequaat is onderbouwd.

13.2 Wijziging ten behoeve van attentiegebied NNB

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen en/of het toevoegen van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Attentiegebied NNB' indien dit noodzakelijk is voor het hydrologisch herstel van de betreffende gebieden en door het waterschap adequaat is onderbouwd.

13.3 Wijziging ten behoeve van EHS en ecologische verbindingszone

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen of het toevoegen van de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied (zoekgebied evz + natuurontwikkelingsgebied)' indien dit noodzakelijk is voor de ecologische ontwikkeling en/of de ecologische verbinding van de betreffende gebieden.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
d. het bouwen bij ondergrondse hoofdtransportleidingen;
e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden en
f. de ruimte tussen bouwwerken.

14.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luidden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

14.3 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

a. Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden;
b. Regenwater dient bij voorkeur op eigen terrein te worden opgevangen en verwerkt;
c. Bij het toepassen van de flexibiliteitbepalingen (afwijken en wijzigen) vindt een toets plaats aan de eis dat er sprake moet zijn van hydrologisch neutraal ontwikkelen conform het hemelwaterbeleid van de gemeente en het betrokken waterschap;
d. Het bevoegd gezag wint het advies in van het betrokken waterschap.

14.4 Parkeren

Ten aanzien van bouwen, gebruik en parkeernormen geldt dat:

a. op eigen terrein in voldoende mate in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
b. de op het tijdstip van aanvraag van de omgevingsvergunning geldende parkeernorm moet worden gehanteerd. Voor onderhavig plan wordt het “Paraplubestemmingsplan parkeren', vastgesteld op 31 januari 2019 door de Raad van de gemeente Meierijstad, als geldende parkeernormen beschouwd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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 bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a 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.

15.2 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 onder 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.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Vresselseweg 54 en 54a'.