

Harmonisatie van diverse regelingen (‘laaghangend fruit’)



Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Doel van het plan	5
1.3 Begrenzing van het plangebied	5
Hoofdstuk 2 Beleidskader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	7
Hoofdstuk 3 Juridische opzet van het plan	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Methodiek	17
3.3 Planregeling	17
Hoofdstuk 4 Toelichting van de beleidskeuzes per thema	19
4.1 Wonen binnen de bebouwde kom	19
4.2 Toegestane bijbehorende bouwwerken bij overige functies in de bebouwde kom	20
4.3 Bouwen van antennemasten binnen de bebouwde kom	22
4.4 Wonen in het buitengebied	22
4.5 Agrarische bedrijfsmatige activiteiten	28
4.6 Uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied	30
4.7 Energieopwekking (zonnepanelen en windturbines) voor eigen gebruik in het buitengebied	30

Regels	32
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	32
Artikel 1 Begrippen	32
Artikel 2 Wijze van meten	41
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	42
Artikel 3 Regels over wonen binnen de bebouwde kom	42
Artikel 4 Regels over bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom van Sint-Oedenrode (herziening van bestemmingsplan "Centrum, herziening 2013")	45
Artikel 5 Regels over maatschappelijke voorzieningen binnen de bebouwde kom	46
Artikel 6 Regels over het bouwen van antennemasten binnen de bebouwde kom	47
Artikel 7 Regels over wonen in het buitengebied	48
Artikel 8 Regels over agrarische bedrijfsmatige activiteiten	58
Artikel 9 Regels over uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied	63
Artikel 10 Regels over energieopwekking in het buitengebied	65
Artikel 11 Regels over recreatieve activiteiten in het buitengebied	67
Artikel 12 Regels over schuilgelegenheden voor dieren	68
Hoofdstuk 3 Algemene regels	69
Artikel 13 Anti-dubbeltelregel	69
Artikel 14 Algemene bouwregels	70
Artikel 15 Algemene gebruiksregels	71
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	73
Artikel 16 Overgangsrecht	73
Artikel 17 Slotregel	74
Bijlagen bij de regels	75
Bijlage 1 Stedenbouwkundige bebouwde kom Meierijstad	75

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 januari 2017 zijn de gemeenten Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel gefuseerd tot de gemeente Meierijstad. Naar aanleiding van de fusie is er veel nieuw beleid ontwikkeld en zijn de verordeningen geharmoniseerd. De Wet algemene regels herindeling (Wet arhi) bepaalt namelijk dat gemeentelijke voorschriften gedurende twee jaren na de fusiedatum voor dat gebied hun rechtskracht behouden. Dat vraagt dus van de nieuwe gemeente om verordeningen opnieuw vast te stellen of te harmoniseren.

Bestemmingsplannen zijn nog niet geharmoniseerd

Voor bestemmingsplannen geldt de fatale overgangstermijn van de Wet arhi echter niet. Alle bestaande bestemmingsplannen blijven gelden. In de ongeveer 265 bestemmingsplannen die anno 2020 binnen de gemeente gelden, bestaat er een veelvoud aan regelingen die over dezelfde onderwerpen gaan. Deze bestemmingsplannen variëren qua leeftijd van de jaren '60 van de vorige eeuw tot plannen die vorige maand vastgesteld zijn. Dit kan tot gevolg hebben dat er voor dezelfde activiteit andere regels zijn op de grondgebieden van de voormalige gemeenten of zelfs binnen delen van de voormalige gemeente.

Zowel voor de burger of bedrijf als voor de toetsing van initiatieven door de gemeente is dat niet handig. Voorbeelden daarvan zijn het oprichten van bijgebouwen en het toestaan van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven, waarbij de nieuwere bestemmingplannen doorgaans door gewijzigde beleidsinzichten meer mogelijkheden bieden dan de oude bestemmingsplannen.

Beleid is nog niet vertaald naar regels in bestemmingsplannen

Ook zijn er zaken die de afgelopen jaren beleidsmatig geharmoniseerd zijn in Meierijstad, maar waarvan er nog geen doorwerking is in de regels van bestemmingsplannen. Een voorbeeld zijn de voorwaarden voor huisvesting van seizoensarbeiders waar in Meierijstad wel beleid voor vastgesteld is door de raad, maar waarvan de doorwerking in de bestemmingsplannen nog niet geregeld is. Soms zijn er in het geheel nog geen regels over activiteiten opgenomen, omdat ten tijde van het opstellen van de bestemmingsplannen de activiteiten nog niet bestonden. Een voorbeeld is het plaatsen van grondopstellingen voor zonnepanelen voor eigen gebruik.

Beperking van procedurele lasten

Om toch medewerking te kunnen verlenen aan voornoemde activiteiten die beleidsmatig akkoord zijn, moet er afgeweken worden van het bestemmingsplan. Dat brengt extra procedures en kosten met zich mee, zowel voor de gemeente als voor initiatiefnemers. Door de regels overal gelijk te stellen en door bepaalde zaken rechtstreeks toe te staan, ontstaat er meer efficiëntie bij de behandeling van verzoeken en aanvragen omgevingsvergunning.

1.2 Doel van het plan

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om alle bestaande regelingen in alle circa 260 bestemmingsplannen met dit paraplubestemmingsplan te herzien met een integrale herziening. Op 1 januari 2022 treedt naar verwachting de Omgevingswet in werking. Deze wet verplicht de gemeente om voor 2029 alle regels over activiteiten die onderdelen van de fysieke leefomgeving wijzigen of het gebruik daarvan regelen, op te nemen in één omgevingsplan. Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal er dus een ruimere heroverweging en harmonisatie plaatsvinden van de regels uit de bestemmingsplannen en de verordeningen die regels stellen voor de fysieke leefomgeving.

Omdat na de inwerkingtreding van de Omgevingswet alle bestaande bestemmingsplannen samen fungeren als tijdelijk omgevingsplan, zal het niet meer mogelijk zijn om nog herzieningen op onderdelen door te voeren. Alleen de bestemmingsplannen die in procedure gebracht zijn vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet mogen nog afgerond worden en die gaan dan deel uitmaken van het tijdelijke omgevingsplan.

In de Omgevingswet is bepaald dat regels niet mogen bestaan in zowel het tijdelijke deel als het permanente deel van het omgevingsplan (artikel 22.6, 1e lid, Omgevingswet). Dit is gedaan omdat -in tegenstelling tot de huidige bestemmingsplannen- bij het vaststellen van nieuwe regels in het (permanente deel van het) omgevingsplan, niet automatisch de oude regels van de voormalige bestemmingsplannen in het tijdelijke deel vervallen. Voor een aanpassing van de regels over toegelaten activiteiten zullen dan (mede voor de goede raadpleegbaarheid) alle gebruiksregels, die horen bij wonen overgebracht moeten worden naar het permanente deel van het omgevingsplan, anders blijven regels op twee plekken staan.

Het is dus ook om technische redenen handig dat de herziening op onderdelen van bestemmingen door actualisatie en harmonisatie van bestaande regels (en het stellen van nieuwe regels) nog gedaan wordt vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Daarbij is gekeken welke activiteiten relatief vaak voorkomen en waarvan de regels nog verschillen of ontbreken. Voor deze activiteiten is procedureel immers het meeste winst te halen, vandaar de gekozen naam 'laaghangend fruit'.

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestaat uit het gehele grondgebied van de gemeente Meierijstad, met uitzondering van het plangebied van het provinciale inpassingsplan 'N279 Veghel - Asten' en 'Provinciaal Inpassingsplan N279 's-Hertogenbosch - Veghel'. Op grond van artikel 3.26, lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 32.1 van het inpassingsplan 'N279 Veghel - Asten' is de gemeenteraad van Meierijstad niet bevoegd meer om een bestemmingsplan vast te stellen tot respectievelijk 18 april 2024 voor het plangebied van het 'Provinciaal Inpassingsplan N279 's-Hertogenbosch - Veghel' en tot 7 december 2028 voor het plangebied van het inpassingsplan 'N279 Veghel - Asten'.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 13 maart 2012)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend (TK 2011-2012, 32.660, nr. A; 50). Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland op de middellange termijn (2028).

Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van beleid op slechts dertien nationale belangen.

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsruimte. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen.

De onderwerpen die in het bestemmingplan Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit') aan bod komen, hebben geen betrekking op de activiteiten die door het Rijk aangemerkt zijn als van nationaal belang.

2.1.2 Besluit omgevingsrecht, Bijlage II, artikel 4 (kruimellijst)

Op grond van art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan voor gevallen die per Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) zijn aangewezen met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de zogenoemde kruimelgevallen die in Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn opgenomen. Dit zijn bijvoorbeeld bepaalde bijgebouwen, dakkapellen, nutsvoorzieningen en antenne-installaties.

Het bevoegd gezag heeft in principe beleidsruimte om wel of niet mee te werken aan een aanvraag voor het afwijken van een bestemmingsplan voor aangewezen gevallen. Dit blijkt uit de 'kan'-bepaling van art 2.12 lid 1 Wabo. De invulling van de reikwijdte van deze beleidsruimte is sterk gebonden aan casuïstiek. Het college van burgemeester en wethouders van Meierijstad heeft ervoor gekozen om een beleidsregel op te stellen om aan te geven in welke gevallen het bereid is medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan op grond van de kruimellijst (zie 2.3.1 Beleidsregel Kruimelgevallen gemeente Meierijstad (28 april 2020)).

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Interim Omgevingsverordening (25 oktober 2019)

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van haar omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim Omgevingsverordening.

In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

Instructieregels bij het opstellen van bestemmingsplannen

In hoofdstuk 3 van de Interim Omgevingsverordening heeft de provincie Noord-Brabant instructieregels opgenomen voor onderwerpen die van provinciaal belang geacht worden. De instructieregels hebben tot doel dat de gemeenteraad de opgenomen voorwaarden betreft bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Voor dat hoofdstuk geldt dat de instructieregels ook van toepassing zijn op de genoemde andere planologische besluiten.

Doorwerking provinciale belangen in de 'kruimelgevallen'

Het afwijken van een bestemmingsplan waarbij gebruik wordt gemaakt van de zogenoemde kruimelgevallenregeling is hierbij niet opgenomen. Dat betekent niet dat de instructieregels geen belang hebben bij de toepassing van de kruimelgevallenregeling. Naast een aantal voorwaarden in de wet geldt de voorwaarde van een goede ruimtelijke ordening.

Een goede ruimtelijke ordening omvat verschillende aspecten. Als eerste betekent dit dat gemeenten gehouden zijn aan het eigen beleid en aan door hen gemaakte afspraken, zoals de afspraken over de ontwikkeling van woningen, werklocaties en detailhandel uit het regionaal ruimtelijk overleg.

Daarnaast betekent een goede ruimtelijke ordening dat gemeenten ook de provinciale belangen moeten meewegen bij de toepassing van de kruimelregeling en opnemen in hun ruimtelijke onderbouwing. Daarbij hoort dat als er sprake is van strijd met een provinciaal belang, denk aan strijd met de Interim Omgevingsverordening, gemeenten hierover overleg voeren met de provincie.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Beleidsregel Kruimelgevallen gemeente Meierijstad (28 april 2020)

Op grond van art 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo kan voor gevallen die per Algemene maatregel van bestuur (AMvB) zijn aangewezen met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het gaat hierbij om de zogenoemde kruimelgevallen die in Bijlage II, artikel 4 Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn opgenomen.

Het bevoegd gezag heeft in principe beleidsruimte om wel of niet mee te werken aan een aanvraag afwijken bestemmingsplan voor aangewezen gevallen. Het college van burgemeester en wethouders van Meierijstad heeft ervoor gekozen om een beleidsregel op te stellen om aan te geven in welke gevallen het bereid is medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan op grond van de kruimellijst. De 'beleidsregel kruimelgevallen Meierijstad' is op 28 april 2020 door het college vastgesteld en is op 8 mei 2020 in werking getreden.

Grofweg zijn de kruimelgevallen in te delen in drie groepen:

- bepaalde bijgebouwen, dakkapellen, nutsvoorzieningen en antenne-installaties;
- het gebruik van bouwwerken in afwijking van het bestemmingsplan (Bijlage II, artikel 4 lid 9 Bor);
- tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan voor een periode van maximaal tien jaar (Bijlage II, artikel 4, lid 11, Bor).

Het bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit') zal met name gericht zijn op het permanent regelen (door rechtstreeks toestaan of via een afwijking toestaan) van bouwmogelijkheden en het toestaan van het anders gebruiken van bouwwerken.

Intrekken van onderdelen van de 'Beleidsregel Kruimelgevallen'

De volgende onderdelen van de kruimelgevallenlijst worden ingetrokken na de vaststelling en onherroepelijk worden van het bestemmingsplan:

- Titel 1: Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan binnen de bebouwde kom
Onderdeel 'B. Maatschappelijke voorzieningen'
Onderdeel 'C. Gebiedsgericht voor de kern Sint-Oedenrode'
- Titel 2: 'Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan buiten de bebouwde kom' in zijn geheel
- Titel 4: 'Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een bouwwerk'
Onderdeel 'C. Zonnepanelen'
- Titel 6: 'Een antenne-installatie niet hoger dan 40 m'
Onderdeel 'A. Antenne-installatie voor zendamateurs'
- Titel 10 'Het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten'
Onderdeel 'A. Aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteit binnen de bebouwde kom'
Onderdeel 'C. Huisvesting arbeidsmigranten en kamerhuurders binnen de bebouwde kom'

2.3.2 Beleidsnotitie 'Huisvesting arbeidsmigranten: maak er werk van!' (6 juni 2019)

De raad heeft op 6 juni 2019 de beleidsnotitie 'Huisvesting arbeidsmigranten: maak er werk van!' vastgesteld. Die biedt een beleidskader voor structurele huisvesting van (tijdelijke) arbeidsmigranten in de gemeente Meierijstad. Hierbij wordt enerzijds voldoende ruimte aan de markt geboden om de opgave van Meierijstad zoveel mogelijk te realiseren en anderzijds kwalitatief goede en verantwoorde huisvesting voor zowel de arbeidsmigranten als de omgeving mogelijk gemaakt.

Meerijstad heeft de wil actief de huisvesting van arbeidsmigranten te faciliteren. Door de huisvesting te faciliteren voorkomt de gemeente een deel van de strijdige huisvestingssituaties en draagt bij aan veiligere huisvestingssituaties. Daarnaast stimuleert zij de economische groei als zij meerdere huisvestingsmogelijkheden faciliteert.

Het beleid richt zich op de huisvesting van 'shortstay arbeidsmigranten': arbeiders uit het buitenland die maximaal 78 weken in Nederland verblijven om te werken en daaruit inkomen te genereren. Deze werknemers hebben bij aanvang doorgaans geen intentie om zich in Nederland (specifiek Meerijstad) te vestigen. Expats worden niet gerekend tot deze groep werknemers.

In de beleidsnotitie zijn de planologische kaders aangegeven voor huisvesting in reguliere woningen, gebouwen met een tijdelijk karakter, bij hergebruik van bestaand vastgoed en voor nieuwbouw. Omdat er voor tijdelijke bebouwing, hergebruik van bestaand vastgoed en bij nieuwbouw veel maatwerk nodig is, zal de regeling in het bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit') zich beperken tot de regels over huisvesting van shortstay arbeidsmigranten binnen bestaande woningen binnen en buiten de bebouwde kom.

Het vastgestelde beleid gaat uit van een huisvesting van maximaal 3 personen naast een huishouden 4 personen die geen huishouden vormen in een woning en van een onderlinge afstand van 75 meter tussen vergunde locaties zodat er een ruimtelijke spreiding is en er geen concentratie ontstaat binnen een bepaalde straat of buurt.

2.3.3 Richtlijn Plattelandswoningen (11 juni 2019)

In de gemeente Meerijstad komen regelmatig verzoeken binnen om een bedrijfswoning van een veehouderij om te zetten naar een zogenoemde 'plattelandswoning' via een planologische verankering in de vorm van een herziening van het bestemmingsplan of een verlening van een omgevingsvergunning. De plattelandswoning houdt in dat een voormalige agrarische bedrijfswoning door derden wordt bewoond die geen functionele relatie hebben met het agrarisch bedrijf op die locatie.

Derhalve was het wenselijk beleid vast te stellen over hoe met deze verzoeken om te gaan. Met name is het van belang te bepalen wat gezien wordt als een acceptabel woon- en leefklimaat bij een plattelandswoning. Deze richtlijn is alleen van toepassing op agrarische bedrijfswoningen die nog bestemd zijn binnen het agrarische bouwperceel en waarop nog een functionerend agrarisch bedrijf aanwezig is.

Er moet voor het toestaan van een plattelandswoning vastgelegd worden welke milieubelastende waarden aanvaardbaar worden geacht met betrekking tot geur, geluid, fijnstof en endotoxine, en onder welke omstandigheden de aanwezigheid van een geitenhouderij in de directe omgeving een belemmering vormt. De volgende voorwaarden zijn geformuleerd:

1. Geen nieuwe bedrijfswoning(en)

De aanwijzing van een plattelandswoning mag niet leiden tot de aanvraag van nieuwe bedrijfswoning(en) op enige termijn. Het provinciale beleid sluit dit bovendien uit. De plattelandswoning blijft immers onderdeel van het agrarisch bouwvlak. Medewerking aan een nieuwe bedrijfswoning is daarom uitgesloten;

2. Alleen bij levensvatbaar agrarisch bedrijf

Plattelandswoningen zijn in beginsel in het gehele buitengebied toegestaan, mits op hetzelfde bouwvlak een (economisch) levensvatbaar en in werking zijnd bedrijf is gevestigd. Ook een bedrijf met een mengvorm van agrarische activiteiten gecombineerd met verbrede activiteiten valt hieronder. Met dien verstande dat de agrarische activiteiten de hoofdactiviteit vormen.

3. Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Een aanvraag voor een plattelandswoning dient vergezeld te gaan van een ruimtelijke onderbouwing waarbij de milieukwaliteit op de locatie inzichtelijk wordt gemaakt. Dit schept duidelijkheid voor de aanvrager, omwonenden, omliggende bedrijven, professionele partijen zoals makelaars, maar ook de gemeente en overige overheden. In een uitspraak heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aangegeven dat ook de milieubelasting van het eigen bedrijf moet worden meegenomen bij de beoordeling of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (4 februari 2015; ECLI:NL:RVS:2015:236).

4. Bouwmogelijkheden

Het afwegingskader "Richtlijn Plattelandswoningen" ging uit van de bouwmogelijkheden van de geldende bestemmingsplannen "Buitengebied Sint-Oedenrode, 4e herziening", "Buitengebied" (voormalige gemeente Veghel) en Landelijk Gebied (voormalige gemeente Schijndel). Voor de inhoud van woningen en bijbehorende bouwwerken voorziet het bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit') in geharmoniseerde regelingen. De maatvoering in deze regelingen wordt ook toegepast bij plattelandswoningen.

5. Landschappelijke inpassing

Daar waar mogelijk dient te worden voorzien in een kwaliteitsverbetering voor de omgeving. Borging daarvan via een landschappelijk inpassingsplan is verplicht.

6. Omgevingsdialoog

Het spreekt voor zich dat de omzetting naar de plattelandswoning geen belemmering mag zijn voor eigenaren en gebruikers van de omliggende gronden. Een omgevingsdialoog dient hierbij te zijn gevoerd.

2.3.4 Detailhandelsvisie en - beleid Gemeente Meierijstad (19 september 2019)

Op 20 december 2018 heeft de gemeenteraad de centrumvisie voor Meierijstad vastgesteld. Deze centrumvisie vormde de basis voor een detailhandelsvisie en gemeentebreed detailhandelsbeleid (vastgesteld 19 september 2019). In dit visiedocument beschrijven we hoe we in Meierijstad, vanuit een economisch perspectief, denken over onze detailhandel en hoe we hier de komende jaren mee willen omgaan. Daar horen beleidsregels bij en vervolgacties die we moeten oppakken om onze ambities op dit gebied te realiseren.

We hebben kaders voor de detailhandel nodig om initiatieven voor nieuwe winkels of uitbreiding van winkels te kunnen beoordelen vanuit een economisch perspectief. Ook geldt het als richtinggevend beleidskader bij het aanwijzen van bestemmingen vanuit de ruimtelijke invalshoek. Voor ondernemers biedt het beleid duidelijkheid over waar we wel kansen voor detailhandel zien en waar juist niet. Het detailhandelsbeleid geldt als afwegingskader bij het uitwerken van plannen op ander gebied.

Uitgangspunten voor het detailhandelsbeleid

De volgende beleidskeuzes zijn bepalend voor de ruimtelijke structuur en de mogelijkheden die geboden worden via het bestemmingsplan:

a. We kiezen voor dagelijkse boodschappen op redelijke afstand

De basis van de detailhandelsstructuur wordt gevormd door de drie hoofdwinkelgebieden in Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel. Daarnaast fungeren ondersteunende wijk- en dorpscentra als boodschappencentrum dichtbij huis. Buurtsteunpunten maken onze structuur compleet. De keuzes die we maken leiden tot compacte en complete winkelgebieden en een beter functionerende detailhandel.

b. We versterken detailhandel op haalbare locaties maar maken daarmee ook de keuze om dit op andere locaties niet te doen

Een berekening geeft aan dat er geen uitbreidingsruimte is voor dagelijks aanbod. Ook voor het niet-dagelijks aanbod zijn er in de toekomst minder detailhandelsmeters nodig. We gaan terughoudend om met nieuwe ontwikkelingen en concentreren ons op het behouden van voorzieningen daar waar de kansen liggen.

c. Winkels zijn geclusterd in aangewezen gebieden

Het vergroot de aantrekkelijkheid van onze centra als winkels daar geclusterd zijn. Voor de consument is het prettig wanneer er duidelijke winkelgebieden zijn.

d. Buiten de winkelconcentratiegebieden bieden we mogelijkheden voor omzetten van winkelruimte naar andere bestemmingen, als dit meer toekomstperspectief heeft

Met het oog op concentratie van winkels in onze centra willen we ondernemers buiten de geschetste centrumgebieden de mogelijkheid bieden om winkelmeters om te zetten naar een andere meer rendabele bestemming, als zij dit willen. Bij langdurige leegstand zouden we hierin een actieve rol kunnen pakken.

Internetverkoop

Detailhandel betreft het bedrijfsmatig te koop aanbieden (en tonen), verkopen en/of leveren van goederen aan particuliere consumenten. In toenemende mate vindt deze activiteit plaats via internet. Er ontstaan nieuwe vormen van detailhandel: naast de traditionele winkel zijn er allerlei vormen van internetverkoop en afhaalpunten.

Voor het ruimtelijke detailhandelsbeleid en de planologische vertaling in bestemmingsplannen zijn vooral de ruimtelijke effecten (beoogde detailhandelsstructuur, verkeer) en verschijningsvorm (ruimtegebruik, uitstraling) relevant. De betaling ter plaatse (voorheen een belangrijke onderscheidend criterium tussen een 'toonzaal' en een 'winkel') is met de toenemende mogelijkheden voor betaling op een andere (virtuele) locatie, steeds minder van toepassing in het ruimtelijk beleid.

In dit licht wordt in het detailhandelsbeleid onderscheid gemaakt tussen drie hoofdvormen van internetverkoop:

1. internetverkoop zonder consument ter plaatse: alle handelingen (bestelling, betaling, levering) vinden plaats zonder aanwezigheid van consumenten. Er is geen fysieke, voor de consument toegankelijke locatie, er worden ter plaatse geen goederen getoond en er is ook geen afhaalpunt ter plaatse voor consumenten. De detailhandelsactiviteit heeft geen aan deze activiteit gerelateerde ruimtelijke verschijningsvorm. Deze vorm van internetverkoop is

passend binnen een bestaande bestemming (wonen, opslag/logistiek, kantoor, agrarisch). Dit laat onverlet dat afgewogen moet worden of eventuele activiteiten als opslag of laden/lossen ruimtelijk en verkeerskundig gewenst zijn op betreffende locatie.

2. internetverkoop met afhaalallocatie waar goederen worden getoond aan de consument: activiteiten van detailhandel via internet vinden plaats in combinatie met het ter plaatse tonen van goederen ten verkoop aan consumenten (winkel). Het kan gaan om afhaalallocaties van 'webshops' in winkels of om afhaalpunten van andere bedrijven in winkels. Ook vormen van internetverkoop waar het afhalen in combinatie met het tonen van goederen plaatsvindt bij andere functies (zoals magazijn) vallen hieronder. Deze vorm van internetverkoop wordt in planologisch opzicht beschouwd als winkel en is alleen toegestaan in panden met een detailhandelsbestemming.
3. internetverkoop met afhaalallocatie voor de consument, zonder tonen van goederen: activiteiten van detailhandel via internet vinden niet plaats in combinatie met het ter plaatse tonen van goederen aan de consument, er is dus geen sprake van een winkel. Het is wel een vorm van detailhandel, want er worden ter plaatse goederen geleverd aan consumenten. Het kan gaan om een afhaalpunt in combinatie met andere functies, niet-zijnde winkels (zoals afhaalpunt in magazijn), om afhaalpunten op trafficlocaties (bij tankstation, treinstation) of om solitaire afhaalpunten (soms op solitaire locaties). Deze vorm van internetverkoop wordt in planologisch opzicht beschouwd als een afhaalpunt (vorm van detailhandel) en is alleen toegestaan binnen de bestemming detailhandel.

In het bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit') wordt de mogelijkheid geboden om een 'internetwinkel zonder consument ter plaatse' uit te oefenen als aan-huis-verbonden bedrijf.

Detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit

Van oudsher vindt detailhandel (de bedrijfsmatige verkoop van producten aan consumenten) plaats als ondergeschikte nevenactiviteit bij andere bedrijfsactiviteiten. De vraag die zich daarbij vaak voordoet is in hoeverre de detailhandelsactiviteit ondergeschikt is en/of deze noodzakelijk en/of gebruikelijk is voor de hoofdactiviteit.

Evenals bij internetverkoop zijn voor het detailhandelsbeleid en de planologische vertaling in bestemmingsplannen vooral de ruimtelijke effecten (beoogde detailhandelsstructuur, verkeer) en verschijningsvorm (ruimtegebruik, uitstraling) relevant. Hiervan is vooral sprake indien verkoop plaatsvindt vanuit of in combinatie met een fysieke uitstalruimte die gericht is op en/of toegankelijk is voor consumenten (een winkelruimte).

Bij een agrarisch, industrieel of groothandelsbedrijf of een trafficlocatie is, onder voorwaarden, in beperkte mate detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit toegestaan. De grens waarbinnen detailhandel een ondergeschikte nevenactiviteit blijft, kan worden bepaald met de volgende aspecten:

- Aanbod: De detailhandel staat in directe relatie met de aanwezige bedrijfsvoering. Het betreft de verkoop van door het bedrijf zelf geproduceerde of bewerkte producten of (in het geval van groothandels) artikelen die reeds in het gevoerde assortiment aanwezig zijn. In het geval van trafficlocaties (bijvoorbeeld een tankstation) dient het assortiment gericht te zijn op de behoeftes van de reiziger (bijvoorbeeld motorolie, flesje drinken en broodje voor onderweg).
- Oppervlak: Het oppervlak aan detailhandelsruimte is een klein deel van de totale bedrijfsoppervlakte (uitgedrukt in procenten), met een absoluut maximum (aangeduid in m²

wvo). Wij stellen voor de totale bedrijfsoppervlakte die voor detailhandel wordt gebruikt te maximeren op 10%, met een maximale omvang van 50 m² wvo. Indien de detailhandelsfunctie van een bedrijf aan het oppervlakte- en aanbodcriterium voldoet, betreft de detailhandelsfunctie een onderschikte activiteit van een andere hoofdactiviteit. Dit kan binnen de bestaande bestemming van de hoofdactiviteit worden ontplooid.

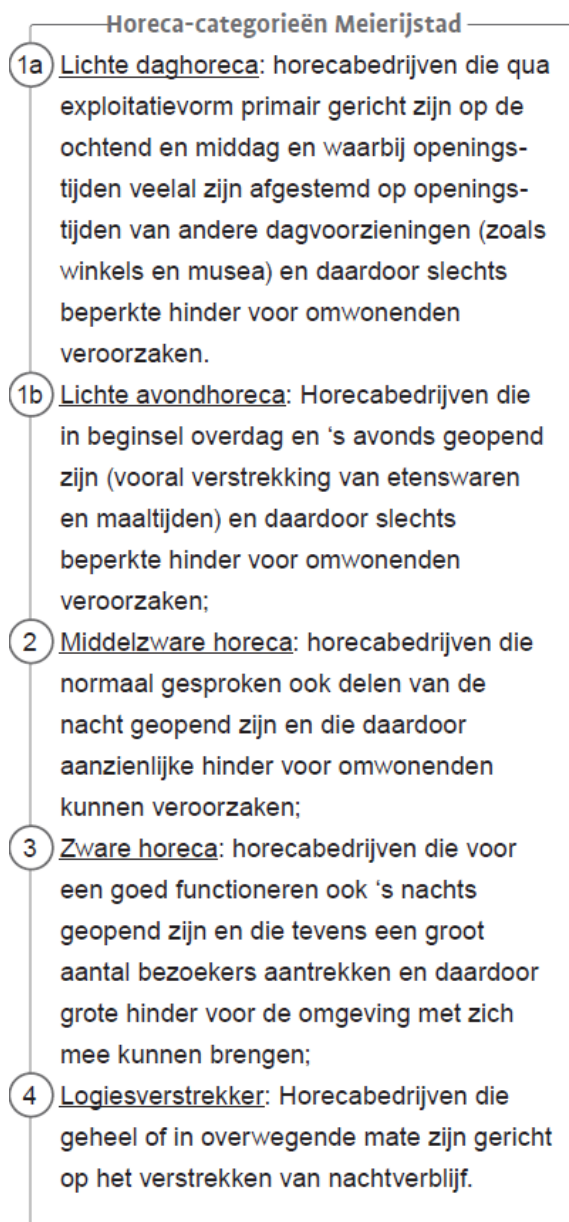
In het bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit') is voor agrarische bedrijven in het buitengebied een regeling opgenomen, waarmee het uitoefenen van (productiegebonden) detailhandel mogelijk is als ondergeschikte nevenactiviteit. Het betreft dan niet-zelfstandige detailhandel, in een aan de hoofdfunctie of nevenactiviteit ondergeschikte aard, verschijningsvorm en omvang.

2.3.5 Horecavisie en horecabeleid gemeente Meierijstad (19 september 2019)

In december 2018 heeft de gemeenteraad de centrumvisie voor Meierijstad vastgesteld. Deze centrumvisie vormde de basis voor een horecavisie en breed en toekomstgericht integraal horecabeleid. De horecavisie geeft aan hoe we aankijken tegen onze horecavoorzieningen, waar en hoe de verschillende soorten horeca kunnen inspelen op behoeften en motieven van diverse bezoekersgroepen en hoe horeca kan bijdragen aan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, vitale centra en een aantrekkelijk buitengebied. De beleidskaders hebben we nodig bij de beoordeling van ontwikkelingen (vanuit een economisch perspectief) en ze scheppen duidelijkheid voor zowel ondernemers als inwoners.

Horeca-categorieën in de bestemmingsplannen

Het is wenselijk om in bestemmingsplannen onderscheid te kunnen maken tussen lichte en zware vormen van horeca. Een ontwikkeling die door het lichte karakter gewenst is, kan anders door bestemmingsplannen worden tegengehouden. Door bij herziening van bestemmingsplannen categorieën aan te geven kunnen we ruimte bieden waar dat kan en sturen waar dit wenselijk is.



Figuur 1: Horeca-categorieën van Meerijstad, Horecavisie Meerijstad

In principe is er binnen het gehele publieksgerichte centrumgebied in Schijndel, Sint-Oedenrode en Veghel ruimte voor (versterking van) horeca-activiteiten. Vermenging van horeca met bijvoorbeeld detailhandel of dienstverlening is hier mogelijk, mits passend binnen de Drank- en Horecawet.

In de centrumvisie zijn tevens kansrijke verblijfs- en horecalocaties aangegeven waar bundeling of uitbreiding van horeca-activiteiten met name gewenst is ten behoeve van een aantrekkelijk en compleet dorpscentrum. Deze concentratiegebieden helpen daarnaast de overlast van het (uitgaans)publiek tot een kleiner gebied te beperken. In de overige centrumstraten is alleen een lichtere vorm van (dag)horeca gewenst.

Bed & Breakfast

Een bed & breakfast is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie voor toeristisch en veelal kortdurend verblijf, met ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis en wordt geëxploiteerd door de bewoners. De hoofdfunctie (bestemming) is 'wonen' en de horecafunctie 'logies met ontbijt' is een ondergeschikte nevenfunctie. Hiervan is sprake bij maximaal vier bedden en twee slaapkamers. Bij een grotere overnachtingscapaciteit of indien er niet door de ondernemer gewoond wordt, dient de bed & breakfast zich te registreren als logement (bedrijfsmatig) en is de horeca-bestemming 'logiesverstrekker' vereist (categorie 4).

Gelet op de marktontwikkelingen (met o.a. Airbnb en arbeidsmigratie) is het gewenst het ondergeschikte karakter van het betaald overnachten in een woning strikt na te leven.

In aanvulling op het horecabeleid voorziet de regeling in bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit') ook in de mogelijkheid om een Bed & Breakfast uit te oefenen in een bijbehorend bouwwerk die bij de woning hoort.

Ondersteunende horeca in het buitengebied

In principe worden er geen horeca-ontwikkelingen toegestaan buiten de kansrijke locaties uit de horecavisie ('stippen op de kaart'), omdat een te grote verspreiding en/of vergroting van het horeca-aanbod buiten deze gebieden niet bijdraagt aan het behalen van de gemeentelijke ambities.

Horeca kan echter een belangrijke toegevoegde waarde hebben als ondersteunende functie bij (recreatieve) nevenactiviteiten van agrarische of recreatieve bedrijven (met name in het landelijke buitengebied van de gemeente). In lijn met het advies van KHN voor horeca in het buitengebied in Noord-Brabant zijn in Meierijstad in de Horecavisie regels opgenomen voor ondersteunende horeca op niet-horecabestemmingen (recreatie, agrarisch, wonen). Het gaat daarbij in de regel om een begrenzing in ruimte van maximaal 100 m² separaat afgebakende binnenruimte en maximaal 100 m² terras, waarbij in een aantal gevallen ook een sluitingstijd is aangegeven.

Beëindiging van horeca-activiteiten en/of nevenfunctie om uiterlijk 19.00 uur. Per vestiging is maximaal 4 keer per jaar ontheffing van deze sluitingstijd mogelijk na schriftelijke toestemming van het college van burgemeester en wethouders.

2.3.6 Afwegingskader "De toekomst van zon en wind" (6 februari 2020)

Gemeente Meierijstad heeft als doelstelling om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. Dat betekent dat we per saldo geen CO₂ uitstoten. Dit wordt bewerkstelligd door een combinatie van energiebesparing, duurzame opwekking en compensatie van onze CO₂-uitstoot. Energiebesparing is de eerste stap. Energie die je niet gebruikt, hoeft je ook niet op te wekken. Maar alleen met energiebesparing gaan we er niet komen. Opwekking van duurzame energie is ook nodig. Initiatieven voor het plaatsen van duurzame energiebronnen zijn in opkomst. Zo worden in Meierijstad steeds meer daken van gebouwen (woningen en bedrijfsgebouwen) voorzien van zonnepanelen.

Grondopstellingen voor zonnepanelen

De opwekking van energie uit zon kent vele verschijningsvormen. Zonnepanelen zijn zowel op daken/gevels als op gronden toe te passen. Het afwegingskader richt zich specifiek op grondopstellingen, en gaat dus niet nader in op 'zon op dak/gevel'. Daarbij maken we onderscheid in grondopstellingen voor eigen gebruik en grondopstellingen voor grootschalige opwek, hierna: zonneparken.

Bij een grondopstelling worden zonnepanelen op een constructie op de grond geplaatst. Een grondopstelling voor eigen gebruik wordt toegestaan bij wonen en bedrijvigheid in het buitengebied, mits sprake blijft van goede ruimtelijke ordening.

Windturbines voor eigen gebruik

Voor de opwekking van energie uit wind wordt gebruik gemaakt van windturbines. Windturbines kunnen (bij voldoende wind) zowel overdag als 's nachts energie opwekken. De opbrengst van een windturbine is sterk afhankelijk van de hoogte. Op grotere hoogte waait het meer. In het afwegingskader wordt onderscheid gemaakt in windturbines voor eigen gebruik en windturbines voor grootschalige opwek, hierna: windparken. In dit bestemmingsplan wordt uitsluitend voorzien in een regeling voor de windturbines voor eigen gebruik, mits sprake blijft van goede ruimtelijke ordening .

Als we spreken van windturbines voor eigen gebruik dan hebben we het over kleine windturbines. Kleine windturbines hebben doorgaans een tiphoogte tussen de 3 en 25 meter en een relatief laag vermogen. De tiphoogte is de masthoogte plus de helft van de rotordiameter. In het buitengebied kunnen ze geplaatst worden bij solitair gelegen (agrarische) bedrijven. Het plaatsen van een windturbine ten behoeve van een woning is niet toegestaan. Bij woningen heeft het gebruik van zonnepanelen op dak of grond de voorkeur.

Hoofdstuk 3 Juridische opzet van het plan

3.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan betreft een zogenaamd 'paraplubestemmingsplan'. Dit houdt in dat meerdere vigerende bestemmingsplannen tegelijkertijd worden herzien op een specifiek onderdeel. Dit betekent dat de vigerende bestemmingsplannen voor alle overige onderdelen van kracht blijven en alleen de bepalingen met betrekking tot een specifiek onderwerp partieel worden herzien of toegevoegd. Dit bestemmingsplan stelt de andere bestemmingsplannen ten aanzien van dit onderwerp buiten werking of vult de regels aan en bepaalt daarmee voor het gehele grondgebied van de gemeente Meierijstad het te volgen beleid met betrekking tot deze onderwerpen.

3.2 Methodiek

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

3.3 Planregeling

Het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')' heeft tot doelstelling om voor de bestemmingsplannen van de gemeente Meierijstad uniforme regelingen te treffen ('parapluherziening') voor de volgende onderwerpen:

1. Wonen binnen de bebouwde kom
 - a. Toegestane woonvormen
 - b. Aan huis verbonden bedrijven en beroepen
 - c. Bed & Breakfast
2. Toestaan van extra bebouwing bij maatschappelijke voorzieningen
3. Aanpassing van de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken bij diverse bestemmingen van bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013' van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode
4. Bouwen van antennemasten binnen de bebouwde kom
5. Wonen in het buitengebied
 - a. Bouwregels voor (bedrijfs)woningen
 - b. Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde
 - c. Regels over (afwijkend) gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken
6. Agrarische bedrijfsmatige activiteiten
 - a. Maatvoering van bedrijfsgebouwen en afwijkingsmogelijkheden
 - b. Bouwregels over bouwwerken, geen gebouw zijnde binnen en buiten het bouwvlak
 - c. Bouwregels over bouwwerken voor opslag van ruwvoer
 - d. Bouw- en gebruiksregels voor nevenfuncties bij een agrarisch bedrijf
7. Uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied
8. Bouwregels met betrekking tot energieopwekking in het buitengebied
 - a. grondopstellingen voor zonnepanelen
 - b. windturbines voor eigen gebruik
9. Regels over recreatieve activiteiten in het buitengebied
 - a. Toestaan van kleinschalig kamperen
10. Regels over schuilgelegenheden voor hobbymatig houden van dieren

Een beleidsmatige toelichting volgt in Hoofdstuk 4 Toelichting van de beleidskeuzes per thema.

Hoofdstuk 4 Toelichting van de beleidskeuzes per thema

4.1 Wonen binnen de bebouwde kom

4.1.1 Toegestane woonvormen binnen woningen

De voormalige gemeenten Veghel, Schijndel en Sint-Oedenrode hebben ieder op hun eigen wijze rekening gehouden met de uitspraak van de Raad van State uit 2008 die aantoonde dat het van belang is om in bestemmingsplannen niet uit te gaan van het containerbegrip 'wonen', maar om specifiek te maken dat er sprake moet zijn van 'wonen in een woning' (een complex van ruimten voor de huisvesting van één huishouden). Dit onderscheid is nodig zodat een bestemmingsplan niet rechtstreeks vormen van wonen zoals kamergewijze verhuur toestaat.

In de meeste bestemmingsplannen van de drie voormalige gemeenten die de gemeente Meierijstad zijn geworden, staat inmiddels een regeling dat wonen alleen plaats mag vinden in de vorm van woningen, en in voorkomende gevallen is het ook toegestaan dat naast het huishouden er enkele personen onafhankelijk van het huishouden wonen. De regelingen variëren momenteel echter nog wel per voormalige gemeente en per bestemmingsplan.

Een harmonisering van deze regelingen vindt plaats in bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit') door uit te gaan van één definitie van 'woning', namelijk dat een woning bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden. In de regels worden bevoegdheden opgenomen om daar onder voorwaarden van af te kunnen wijken en andere vormen van wonen toe te kunnen staan. Uitgangspunt daarbij is het door de raad vastgestelde beleid (Beleidsnotitie 'Huisvesting arbeidsmigranten: maak er werk van!' (6 juni 2019)).

In de Beleidsnotitie 'Huisvesting arbeidsmigranten: maak er werk van!' (6 juni 2019) is beschreven hoe de gemeente om wil gaan met huisvesting van arbeidsmigranten binnen bestaande (bedrijfs)woningen. De regeling beperkt zich niet tot alleen arbeidsmigranten, maar voorziet in een algemene afwijkingsbevoegdheid voor kamerverhuur in bestaande woningen in het buitengebied. Daarbij worden de volgende criteria gehanteerd:

- een huishouden plus maximaal 3 kamerhuurders
- maximaal 4 kamerhuurders indien er geen sprake is van een huishouden
- minimaal 75 meter tussen locaties waar toestemming verleend wordt

Met daarbij de nodige voorwaarden die het woon- en leefklimaat binnen de woning garanderen en het tegengaan van beperkingen voor omliggende bedrijvigheid.

4.1.2 Aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Tegen het samengaan van kleinschalige economische activiteiten met de woonfunctie bestaan geen bezwaren. Deze vermenging van functies hoeft geen afbreuk te doen aan het karakter van een woongebied, mits de kleinschaligheid (ondergeschikt aan de woonfunctie, geen overlast omgeving) gewaarborgd blijft. De bedrijvigheid kan zelfs een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in een woongebied. Echter, er moet voldaan worden aan het criterium dat de woonfunctie in alle gevallen in overwegende mate gehandhaafd blijft.

Onder het huidige milieurecht vallen beroepen/bedrijven aan huis in drie categorieën inrichtingen.

1. De lichtste categorie (zoals een klein kantoor aan huis) is in bijlage I bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) niet aangewezen als milieurelevante inrichting, waardoor er geen milieuregels voor inrichtingen van toepassing zijn.
2. De middencategorie zijn zogenoemde type A-inrichtingen onder het Activiteitenbesluit, een voorbeeld hiervan is een kapsalon. Hiervoor gelden diverse regels uit het Activiteitenbesluit: de milieuzorgplicht en algemene regels op het gebied van lozingen, lucht en geur, bodem, doelmatig beheer van afvalstoffen, energiebesparing, verkeer en vervoer, geluidhinder, trillinghinder en oplosmiddelen.
3. De zwaarste categorie bedrijven aan huis (zoals ambachtelijke werkzaamheden met hout of metaal) zijn zogenoemde type B-inrichtingen onder het Activiteitenbesluit. Hiervoor gelden dezelfde regels als voor type A-inrichtingen en daarnaast specifieke regels voor die activiteit. Bovendien zijn type B-inrichtingen meldingsplichtig (type A-inrichtingen zijn dat niet).

Voor beroepen en bedrijven aan huis wordt uitgegaan van activiteiten die vallen onder categorieën 1 en 2. Meldingsplichtige inrichtingen en inrichtingen waarvoor een omgevingsvergunning vereist is voor de milieuactiviteiten, worden niet als beroep of bedrijf aan huis toegestaan in een woning of de daarbij behorende bouwwerken.

4.1.3 Bed & Breakfast

Een bed & breakfast is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie voor toeristisch en veelal kortdurend verblijf, met ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een woonhuis en bijbehorende bouwwerken en wordt geëxploiteerd door de bewoners. De hoofdfunctie is 'wonen' en de horecafunctie 'logies met ontbijt' is een ondergeschikte nevenfunctie. Hiervan is sprake bij maximaal vier bedden en twee slaapkamers. Bij een grotere overnachtingscapaciteit of indien er niet door de ondernemer gewoond wordt, dient de bed & breakfast zich te registreren als logement (bedrijfsmatig) en is de horeca-bestemming 'logiesverstrekker' vereist (categorie 4).

4.2 Toegestane bijbehorende bouwwerken bij overige functies in de bebouwde kom

4.2.1 Toestaan van meer bebouwing bij maatschappelijke voorzieningen

In de Beleidsregel Kruiemelgevallen gemeente Meierijstad (28 april 2020) zit een regeling waarmee onder afwijking een beperkte uitbreiding van bijgebouwen bij maatschappelijke voorzieningen toegestaan kon worden via een omgevingsvergunning. In dit bestemmingsplan wordt de bouw van dergelijke gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen onder dezelfde voorwaarden via een binnenplanse regeling toegestaan.

4.2.2 Aanpassing van bebouwingsregeling van 'Centrum, herziening 2013'

Op 7 juli 2015 hebben B&W van Sint-Oedenrode besloten de beleidsregel kruimelgevallen aan te passen voor wat betreft de bebouwingsregeling binnen het centrum. Deze aanpassing is tevens opgenomen in de Beleidsregel Kruimelgevallen gemeente Meierijstad (28 april 2020). O.a. met betrekking tot het bouwen van een bijbehorend bouwwerk binnen een bouwvlak van de diverse bestemmingen Centrum uit het bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013', waarin hoofdgebouwen in meer dan één bouwlaag zijn toegestaan, dit bouwvlak ook te mogen bebouwen met een bijbehorend bouwwerk in één bouwlaag tot een maximale bouw- en goothoogte van 4,25 meter.

De reden daarvoor was een omissie in genoemd bestemmingsplan. Dit is aan het licht gekomen door enkele aanvragen omgevingsvergunning die te maken hadden met het bouwen van appartementen op de eerste verdieping, waarbij het niet mogelijk was om in één laag een bijgebouw (berging/tuinhuisje) te realiseren op die 1^e verdieping, terwijl het hoofdgebouw wel over die 1^e verdieping mocht worden uitgebouwd.

4.3 Bouwen van antennemasten binnen de bebouwde kom

In de Beleidsregel Kruimelgevallen gemeente Meierijstad (28 april 2020) zit een regeling waarmee onder afwijking antennemasten tot 40 meter opgericht kunnen worden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen zendmasten voor radioamateurs, zendmasten voor telecom en overige zendmasten. Radiozendamateurs kunnen bepaalde rechten ontleen aan artikel 10 van het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens (EVRM) voor het oprichten van zendinstallaties. Verder is het van belang dat er een adequaat dekkend netwerk is van telecom, dus wordt onder voorwaarden ook de bouw zendmasten voor telecom mogelijk gemaakt. Overige zendmasten worden niet toegestaan.

Het bestemmingsplan Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit') neemt de regelingen onder de zelfde voorwaarden over uit de beleidsregel kruimelgevallen..

4.4 Wonen in het buitengebied

4.4.1 Bouwregels voor (bedrijfs)woningen

De geldende bouwregels voor (bedrijfs)woningen sluiten meer aan bij de bouwregels van het stedelijk gebied en de wijze waarop daar gebouwd wordt dan op de wijze waarop in het buitengebied algemeen is en wordt gebouwd.

Goothoogte

De oorspronkelijke lang- en kortgevel boerderijen hebben verschillende goothoogten, te weten een lage goothoogte (2 à 2,5 meter) aan de stalkant en een hoge goothoogte van 3,5 à 4 meter aan de kant waar de (hooi)wagens naar binnen moesten rijden. Ook later gebouwde woningen en de woningen die tegenwoordig worden gebouwd in het buitengebied hebben over het algemeen één bouwlaag met een kap. Stedenbouwkundig is het van belang om deze bouwwijze te borgen. Daarom wordt juist een lagere goothoogte in de bouwregels opgenomen.

Deze lager maximale goothoogte moet ook niet te laag worden gelegd voor de bruikbaarheid van de leefruimte onder de kap. Wordt de bruikbaarheid beperkt dan zal er al snel behoefte zijn aan de bouw van dakkappen, die de architectonische uitstraling van het hoofdgebouw kunnen verstoren. Rekening houdend met de laatste bouweisen, zoals vastgelegd in het Bouwbesluit wordt een maximale goothoogte van 4,5 meter voorgesteld.

Inhoud woningen

Punt van aandacht en zorg is de vergroting van de maatvoering van de (bedrijfs-)woning in Veghel en Schijndel. In de regels van het bestemmingsplan Buitengebied van Veghel ligt nadrukkelijk vast, dat de inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 600 m³. Dat geldt ook voor Schijndel al ligt het daar voor wat betreft aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen niet nadrukkelijk vast. Daarbij mag in de geldende regeling geen rekening worden gehouden met de vergunningsvrije uitbreidingen en aan- en uitbouwen.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het minder gewenst dat grotere woningen ontstaan, die vooral bestaan uit meerdere aan- en uitbouwen. Anderzijds kunnen bewoners van het buitengebied niet worden verplicht om hun woning volledig te herbouwen, zodat de woning bestaat uit één hoofdmassa van 750 m³.

Gebruik van (woon)boerderijen

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied voor Schijndel ontbreekt een regeling voor woningen, die deel uitmaken van een (woon)boerderij, terwijl de regelingen in Veghel en Sint Oedenrode niet gelijklopend zijn. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met de begripsomschrijvingen, die in de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied worden gehanteerd. Voorgesteld wordt om aparte begripsomschrijvingen te hanteren voor aanbouw, aangebouwd bijgebouw, uitbouw en vrijstaand bijgebouw binnen het begrip bijbehorend bouwwerk.

4.4.2 Herbouw van een woning buiten bestaande fundamente

De regels van de bestemmingsplannen voor Veghel en Sint Oedenrode staan herbouw van een (bedrijfs)woning ter plaatse van de fundamente van de oude (bedrijfs)woning toe. De regels voor Schijndel, staan herbouw ook toe als de herbouw voor $\frac{3}{4}$ deel plaatsvindt op de plaats van de bestaande fundamente van de woning. De regels over herbouw van de (bedrijfs)woning op een andere plaats dan de bestaande fundamente van de drie voormalige gemeenten sluiten in grote lijnen op elkaar aan. Deze regels zijn in het nieuwe voorstel samengevoegd.

De voorwaarden voor bescherming van cultuurhistorische waarden worden geacht te worden beschermd via een specifieke bestemming of functieaanduiding in het bestemmingsplan die de bebouwing aanmerkt als 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' of anderszins via een sloopverbod.

4.4.3 Bouw van een eerste bedrijfswoning

In de provinciale Interim Omgevingsverordening is de nieuwbouw van een eerste bedrijfswoning uitsluitend mogelijk als de woning noodzakelijk is in verband met de aard van de bedrijfsvoering. Verder mag er geen sprake zijn van een afgestoten bedrijfswoning. De provinciale regels hebben de bouw van een eerste bedrijfswoning niet beperkt tot agrarische bedrijven. In de geldende regels van Veghel en Sint Oedenrode is deze beperking wel gelegd, omdat de regels over de bouw van een eerste bedrijfswoning alleen zijn opgenomen in de bestemming 'agrarisch' al dan niet met waarden. Binnen de meeste agrarische bouwvlakken is een bedrijfswoning aanwezig. Wanneer dat niet het geval is, is er sprake (geweest) van een gekoppeld bouwvlak. Over het algemeen is er voor de meeste agrarische bedrijfslocaties sprake (geweest) van een eerste bedrijfswoning. Dat betekent dat er alleen in uitzonderingssituaties alsnog medewerking kan worden verleend voor een eerste bedrijfswoning.

4.4.4 Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken bij woningen

Zoals hiervoor in de paragraaf over de bouwregels voor (bedrijfs)woningen is opgemerkt is de volgende regeling het uitgangspunt:

- er mag een (bedrijfs)woning worden gerealiseerd (al dan niet met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen) van maximaal 750 m³. Als de bestaande woning groter is dan 750 m³, geldt deze inhoud als maximum;
- alle aangebouwde bijgebouwen boven de 750 m³ (danwel de reeds bestaande grotere inhoud van de (bedrijfs)woning ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) worden aangemerkt als bijgebouw (conform de bijgebouwenregeling van het bestemmingsplan) bij de woning. Voor deze aangebouwde bijgebouwen en de vrijstaande bijgebouwen geldt op basis van het bestemmingsplan een maximum van 150 m².

Dit maximum aan bijgebouwen, bestaande uit aangebouwde- en vrijstaande bijgebouwen zal in de regels van het bestemmingsplan worden opgenomen. Het is van belang dat daarvoor passende begripsomschrijving in de planregels worden opgenomen.

Of een aanbouw of aangebouwd bijgebouw toegerekend moet worden aan de inhoud van de woning of de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken zal duidelijk moeten blijken uit de aanvraag om omgevingsvergunning. De aanvrager/initiatiefnemer zal in de aanvraag en in de bijlagen (tekening) nadrukkelijk moeten aangeven welke ruimte onderdeel is van de woning en welke functie de betrokken ruimte zal hebben en welk bijbehorend bouwwerk onderdeel is van de aangebouwde- en vrijstaande bijgebouwen en welke functie(s) de ruimte(n) in de bijgebouwen zullen krijgen. Uit de aanvraag om omgevingsvergunning zal duidelijk moeten blijken dat de maximale inhoud van de (bedrijfs)woning van 750 m³ en de maximale oppervlakte van aangebouwde- en vrijstaande bijgebouwen van 150 m² niet wordt overschreden.

Uiteindelijk is het ruimtelijk aspect bepalend, te weten een woning van 750 m³ en bijbehorende bouwwerken al dan niet vrijstaand van 150 m². Dat later een aangebouwde ruimte alsnog een woonfunctie krijgt is daarbij niet van belang. In vrijstaande bijgebouwen mogen echter geen primaire woonfuncties worden ondergebracht, tenzij er sprake is van een mantelzorgvoorziening. Permanente bewoning van vrijstaande bijgebouwen is uitgesloten.

Bij de keuze van de maximale oppervlakte van 150 m² is het volgende in de overwegingen meegenomen:

- Op basis van artikel 2 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht mogen bijbehorende bouwwerken zonder vergunning worden gebouwd als de totale oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken niet groter is dan 150 m² (dit afhankelijk van de oppervlakte van het bebouwingsgebied). Aangezien het maximum van 150 m² wordt bereikt bij een bebouwingsgebied van 900 m² zal het maximum van 150 m² aan bijbehorende bouwwerken in het buitengebied op veel percelen mogelijk zijn op basis van artikel 2 van bijlage II Bor.
- In de geldende bestemmingsplannen is het maximum aan bijgebouwen/bijbehorende bouwwerken gesteld op 100 m². Met toepassing van de kruimelgevallenregeling (artikel 4 van bijlage II Bor) kan daarvan standaard worden afgeweken tot een maximum van 150 m², tenzij het bebouwingsgebied daarmee voor meer dan 50% wordt bebouwd.

Overigens is het niet de bedoeling dat de aanpassing van de regels van de bestemmingsplannen voor het buitengebied, zodat standaard 150 m² aan bijbehorende bouwwerken wordt toegestaan, leidt tot ruimere bouw mogelijkheden bij (bedrijfs)woningen. Ook als de beleidsnotitie Kruimelgevallen, waarin het maximum van 150 m² al is vastgelegd, niet wordt aangepast kan de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen

alleen verder worden vergroot op basis van de sloop-bonus regeling, tot maximaal 300 m² (artikel 7.17).

Bij de keuze van goot- en nokhoogte is het van belang om deze af te stemmen op de goot- en nokhoogte van de woning. Vanwege de ondergeschiktheid van een bijgebouw ten opzichte van het hoofdgebouw is het wenselijk om de hoogtes ten minste zo'n 1,5 à 2 meter lager te houden dan die van het hoofdgebouw. Aangezien bestaande hoofdgebouwen veelal nog een lagere nokhoogte zullen hebben dan het nieuwe maximum van 10 meter is het wenselijk om de bouwhoogte van bijgebouwen voorlopig te maximeren op 6 meter..

4.4.5 Bouwregels bouwwerken geen gebouwen zijnde

In de regels van de drie geldende bestemmingsplannen zijn nu regels opgenomen over:

- Erf- en terreinafscheidingen;
- Antennes;
- Lichtmasten;
- Overkappingen;
- Onoverdekte zwembaden.

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn in artikel 2 (vergunningvrije bouwwerken) regels opgenomen over:

- Tuinmeubilair, niet hoger dan 2,5 m;
- Sport- en speeltoestellen, niet hoger dan 2,5 m;
- Vlaggenmasten;
- Erf- en terreinafscheidingen;
- Antenne-installaties, al dan niet op of aan gebouwen geplaatst;
- Andere bouwwerken, mits niet hoger dan 1 meter met een oppervlakte van maximaal 2 m².

Gezien de regels van Bijlage II van het Bor is het stellen van regels over de daarin geregelde bouwwerken in het bestemmingsplan niet nodig. Blijft over de noodzaak voor het stellen van regels over lichtmasten, overkappingen en onoverdekte zwembaden. Voor het plaatsen van nestgelegenheden op hoge palen, zoals ooievaarsnesten of nestkasten voor torenvalken, uilen en dergelijke is gekozen om een regeling op te nemen voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- niet hoger dan 10 m, en
- de oppervlakte niet meer dan 50 m².

Voorgesteld wordt de regels voor andere bouwwerken geen gebouwen zijnde uit te breiden met nestgelegenheden met een maximum van 8 meter.

4.4.6 Sloop-bonus regelingen

Middels de sloop-bonus regeling willen gemeenten en provincies de kwaliteit van het buitengebied verbeteren door mogelijkheden te bieden om nieuwbouw te plegen als oude stallen gesloopt worden. De sloopregeling is voor eigenaren van te slopen bebouwing een stimulans om bestaande (oude) bebouwing te slopen.

A. Vergroten inhoud woning (sloop-bonus)

Wanneer alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt (uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen), worden verruimde mogelijkheden geboden voor het uitbreiden van de inhoud van de bestaande woning, tot een maximum van 1.000 m³.

Voor het uitbreiden van de bestaande woning geldt de volgende regeling:

gesloopte oppervlakte	extra uitbreiding woning in m³
0 - 750 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	0,5 m ³ per gesloopte m ²
> 750 m ² gesloopte bedrijfsgebouwen	0,35 m ³ per gesloopte m ²

Rekenvoorbeeld:

- huidige woning: 750 m³
- er wordt 450 m² aan vrijgekomen bedrijfsbebouwing gesloopt
- extra uitbreiding woning: 0,5 x 450 m² = 225 m³

totaal toegestane inhoud: 975 m³

B. Vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken (sloop-bonus)

Wanneer alle voormalige agrarische bijgebouwen worden gesloopt (uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijgebouwen) worden verruimde mogelijkheden geboden voor de oprichting van bijgebouwen. Er geldt dat voor elke m² gesloopte vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing 50% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd in de vorm van een nieuw bijgebouw (of uitbreiding van bestaande bijgebouwen), tot een maximale oppervlakte van 300 m² (inclusief de oppervlakte van de reeds aanwezige bijgebouwen). In het kader van welstand kunnen nadere eisen worden gesteld aan het maximaal aantal op te richten bijgebouwen en de verschijningsvorm van de bijgebouwen. De regeling is bedoeld om ook op percelen met een relatief geringe oppervlakte aan vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing sloop van deze bebouwing te bevorderen.

In het bestemmingsplan nemen we een sloopbonusregeling op voor het vergroten van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen bij het omzetten van de bestemming 'Agrarisch' naar een bestemming 'Wonen' tot 300 m². De regeling stimuleert de sloop van bedrijfsbebouwing omdat initiatiefnemers voor sloop beloond worden. We hebben gezocht naar een goede verhouding van sloop versus extra ruimte waarbij we enerzijds rekening houden met de hoge sloopkosten en anderzijds er zorg voor dragen dat er sprake is van een significante kwaliteitsverbetering. We houden een verhouding aan van 1:2.

Koppelen sloop aan locaties elders

Door een nieuwe ontwikkeling te koppelen aan de sloop, eventueel op een andere locatie, wordt een impuls gegeven aan de gewenste ontstening van het buitengebied. Waar nodig bij elkaar brengen van partijen met een sloopbehoefte en sloopvraag. Ten behoeve van een goede verhouding van sloop versus extra ruimte waarbij we enerzijds rekening houden met de hoge sloopkosten en anderzijds er zorg voor dragen dat er sprake is van een significante kwaliteitsverbetering, kan een verhouding worden aangehouden van 1:2.

Extra oppervlakte bijbehorende bijgebouwen voor hobbymatig houden van vee

Voor het oprichten van bebouwing voor het hobbymatig houden van dieren waarbij gebruik gemaakt wordt van de sloop-bonus regeling is een aparte regeling opgenomen. Het wordt toegestaan om één gebouw in het kader van sloop-bonus op te richten voor het houden van hobbydieren. Voor de maatvoering blijft gelden dat het totaal aan bijbehorende bouwwerken maximaal 300 m² bedraagt.

Voorkomen dubbeltelling of inzet van sloop voor overige regelingen

In de regels is verder aangegeven dat de verschillende sloop-bonus in samenhang gebruikt kunnen worden, maar dat daarbij wel geldt dat er geen dubbeltelling plaats mag vinden. Als er 500 m² gesloopt wordt mag er dus niet in ruil daarvoor een vergroting van $500 \text{ m}^2 \times 0,5 = 250 \text{ m}^3$ aan vergroting van een woning én dezelfde sloop van 500 m² aanleiding zijn om het maximum aan bijgebouwen van 300 m² te realiseren. Wat wel kan, is een sloop van 500 m² en het aanwenden van 300 m² voor het vergroting van een woning en de overige 200 m² in te zetten voor vergroting van bijbehorende bouwwerken. Daarbij gelden de absolute maximum maatvoeringen in de afzonderlijke regelingen.

Verder is aangegeven dat sloop-bonus niet toegepast mag worden als er sloopsubsidie ontvangen is voor het slopen van de overtollige bebouwing. In dat geval is de sloop immers al verplicht en zou toepassen van sloop-bonus afbreuk doen aan de doelstelling om versterking in het buitengebied tegen te gaan.

4.4.7 Regels gebruik voor statische opslag bij wonen

Over het algemeen vindt herziening van de bestemming 'agrarisch' al dan niet met waarden alleen plaats op verzoek van een eigenaar/initiatiefnemer, als er plannen bestaan voor ander gebruik van woning en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. In die gevallen is/wordt over het algemeen medewerking verleend voor hergebruik onder de voorwaarde van kwaliteitsverbetering in de vorm van sloop van overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Echter bij het opstellen van integrale herzieningen van bestemmingsplannen zijn percelen met een flinke oppervlakte (vaak vele malen meer dan de in het bestemmingsplan toegestane maximale 150 m² aan bijbehorende bouwwerken) aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bestemd tot 'wonen' mede vanwege het beginsel dat grond en gebouwen moeten worden bestemd overeenkomstig de bestaande functie. Gebruik van deze bestaande overmaat aan bijgebouwen bij een woning voor statische opslag van maximaal 400 m² is een passend hergebruik. De toestemming voor dit gebruik gaat gepaard met sloop van de overtollige bebouwing op het perceel.

Met het opnemen van een regeling daarvoor binnen de regels van de bestemming 'wonen' kan worden tegemoet gekomen aan veelal bestaand, maar niet gelegaliseerd gebruik van deze bebouwing.

4.4.8 Kamerverhuur

In de Beleidsnotitie 'Huisvesting arbeidsmigranten: maak er werk van!' (6 juni 2019) is beschreven hoe de gemeente om wil gaan met huisvesting van arbeidsmigranten binnen bestaande (bedrijfs)woningen. De regeling beperkt zich niet tot alleen arbeidsmigranten, maar voorziet in een algemene afwijkingsbevoegdheid voor kamerverhuur in bestaande woningen in het buitengebied. Daarbij worden de volgende criteria gehanteerd:

- een huishouden plus maximaal 3 kamerhuurders
- maximaal 4 kamerhuurders indien er geen sprake is van een huishouden
- minimaal 75 meter tussen locaties waar toestemming verleend wordt

Met daarbij de nodige voorwaarden die het woon- en leefklimaat binnen de woning garanderen en het tegengaan van beperkingen voor omliggende bedrijvigheid.

4.5 Agrarische bedrijfsmatige activiteiten

4.5.1 Maatvoering van bedrijfsgebouwen

De goothoogte is in de drie afzonderlijke vigerende bestemmingsplannen hetzelfde. Voor de bouwhoogte is gekozen voor de meest ruime variant (Schijndel en Sint-Oedenrode). Gebouwen moeten stedenbouwkundig een goede uitstraling hebben die past in de landelijke omgeving. Dus geen 'blokkendozen' zoals die wel op bedrijventerreinen staan. Om platte daken in het buitengebied te voorkomen is een minimale dakhelling opgenomen.

4.5.2 Afwijking voor een hogere goot- en bouwhoogte

Soms kan de huidige bouw- of goothoogte niet toereikend zijn voor een adequate bedrijfsvoering. Middels een omgevingsvergunning kan hiervoor afgeweken worden. Door de aanvrager dient aangetoond te worden dat de hogere bouw- en of goothoogte ook daadwerkelijk noodzakelijk is. Bij twijfel kan het bevoegd gezag verplichten om Advies op te vragen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB). Tevens dienen gebouwen stedenbouwkundig een goede uitstraling te hebben die past in de landelijke omgeving.

Verder zijn de drie regelingen van de vigerende bestemmingsplannen in elkaar geschoven. Voor de goot- en bouwhoogte is gekozen voor de meest ruime variant (Schijndel en Sint-Oedenrode).

4.5.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde, binnen het bouwvlak (exclusief teeltondersteunende voorzieningen)

De drie regelingen van de vigerende bestemmingsplannen zijn in elkaar geschoven. Voor de bouwhoogte van sleufsilo's en keerwanden is gekozen voor de ruimste variant (Sint-Oedenrode). Voor de bouwhoogte van silo's is tevens gekozen voor de ruimste variant (Veghel).

4.5.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde, buiten het bouwvlak (exclusief teeltondersteunende voorzieningen en exclusief rijbakken)

De regelingen van de bestemmingsplannen van Veghel en Sint-Oedenrode zijn hiermee in elkaar geschoven. Schijndel heeft geen regeling hiervoor. Voor rijbakken en voor teeltondersteunende voorzieningen worden separate artikelen opgesteld.

4.5.5 Oprichten van sleufsilos, kuilvoerplaten of andere voorzieningen voor de opslag van ruwvoer buiten een bouwvlak

Elk agrarisch bedrijf heeft in de vigerende bestemmingsplannen een bouwvlak gekregen op basis van een afweging tussen de agrarische belangen en de omgevingswaarden. De omvang is afgestemd op de aard, omvang en behoefte van het bedrijf en de aard van de omgevingskwaliteiten (ligging ten opzichte van natuur en landschap). Alle gebouwen en overige bouwwerken en voorzieningen liggen in principe binnen het bouwvlak. Hieronder vallen in principe dus ook de sleufsilos, kuilvoerplaten en andere voorzieningen voor ruwvoer. In de praktijk blijkt dat een situering binnen het bouwvlak niet altijd toereikend blijkt. Er kan van deze afwijkmogelijkheid gebruik worden gemaakt om genoemde voorzieningen ook buiten het bouwvlak aan te brengen. Schijndel heeft geen regelingen voor deze voorzieningen buiten het bouwvlak. De regelingen van Sint-Oedenrode en Veghel zijn op elkaar afgestemd. Onder andere dient aangetoond te worden dat de bedrijfsvoering in overwegende mate is aangewezen op de opslag van ruwvoer, de bouw is noodzakelijk in het kader van een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering of -ontwikkeling en dat er geen sprake is van onevenredige belemmeringen.

4.5.6 Schuilgelegenheden voor dieren

De gemeente Meierijstad heeft een groot buitengebied. Er is een ontwikkeling gaande in het buitengebied, waarbij steeds meer agrarische bedrijven stoppen en andere vormen van gebruik worden gezocht voor de vrijkomende grond. Het hobbymatig houden van dieren door burgers is een vorm van ander gebruik van vrijkomende agrarische weilanden.

Deze dieren hebben recht op een veilige schuilgelegenheid bij slecht weer. Het is echter niet wenselijk dat een schuilgelegenheid wordt gerealiseerd in alle weilanden die voor hobbymatig houden van dieren worden gebruikt, om verrommeling van het buitengebied tegen te gaan. Daarom is een afwijkingsregeling met randvoorwaarden noodzakelijk om heldere kaders te stellen voor het toestaan van schuilgelegenheden voor hobbydieren. Uitgangspunt van deze regeling is dat deze schuilgelegenheden worden gerealiseerd in de gebieden die als kernrandzone worden beschouwd.

Op dit moment gelden drie afwijkingsregelingen met verschillende voorwaarden binnen de gemeente Meierijstad. Dit zorgt voor een niet eenduidig afwegings- en handavingsbeleid met betrekking tot schuilgelegenheden binnen de gemeente. Om tot een uniform kader te komen voor het toestaan van schuilgelegenheden, worden deze drie regelingen geharmoniseerd tot één regeling die voor het hele grondgebied van de gemeente Meierijstad geldt. De regeling wordt beperkt door de instructieregels uit de provinciale Interim Omgevingsverordening (IOV), die beperkingen stelt aan stedelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied.

4.5.7 Nevenactiviteiten

Nevenactiviteiten, met uitzondering van productiegebonden detailhandel en statische (binnen)opslag, worden niet rechtstreeks toegestaan; daarvoor is een omgevingsvergunning vereist. Het uitgangspunt voor nevenactiviteiten is hergebruik van bestaande gebouwen. Per geval wordt beoordeeld of het reëel is dat de bestaande gebouwen gebruikt kunnen worden voor de gewenste functie. Herbouw van bestaande bebouwing voor nevenactiviteiten is ook mogelijk via afwijking. Als dat niet het geval is kan de sloop-bonus regeling toegepast worden om nieuwbouw te plegen.

Een uitzondering op nevenactiviteiten bij agrarische activiteiten vormt mestbewerking. Hiervoor zijn in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant instructieregels opgenomen (artikel 3.49), waarin bepaald wordt dat mestbewerking uitgesloten is tenzij dit ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest is. Hiervan kan met omgevingsvergunning afgeweken worden indien er sprake is van mestvergisting voor samenwerkende melkrundveehouderijen tot ten hoogste 25.000 ton per jaar.

4.6 Uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied

In het plan wordt een regeling opgenomen waarmee via een afwijkingsbevoegdheid een beperkte vergroting van 15% van de bestaande bebouwing van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied mogelijk gemaakt wordt binnen het bestaande bouw- of bestemmingsvlak. Voor agrarisch technische hulpbedrijven en agrarische verwante bedrijven geldt een maximale vergroting van de bestaande bebouwing van 25% binnen het bouw- of bestemmingsvlak.

4.7 Energieopwekking (zonnepanelen en windturbines) voor eigen gebruik in het buitengebied

Grondopstellingen voor zonnepanelen

De opwekking van energie uit zon kent vele verschijningsvormen. Zonnepanelen zijn zowel op daken/gevels als op gronden toe te passen. Het Afwegingskader "De toekomst van zon en wind" (6 februari 2020) richt zich specifiek op grondopstellingen, en gaat dus niet nader in op 'zon op dak/gevel'. Daarbij maken we onderscheid in grondopstellingen voor eigen gebruik en grondopstellingen voor grootschalige opwek, hierna: zonneparken. Bij een grondopstelling worden zonnepanelen op een constructie op de grond geplaatst. Een grondopstelling voor eigen gebruik wordt toegestaan via dit bestemmingsplan.

In de Beleidsregel Kruimelgevallen gemeente Meierijstad (28 april 2020) is onder titel 4 '*Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een bouwwerk*' sub C een regeling opgenomen om kleinschalige opstellingen voor zonnepanelen tot een maximum van 50 m² mogelijk te maken via een omgevingsvergunning. In de regeling die in dit bestemmingsplan opgenomen is, wordt geen maximum oppervlakte gehanteerd, maar is de energiebehoefte voor eigen gebruik bepalend. Met het opnemen van de regeling in het bestemmingsplan, kan dit onderdeel van de beleidsregel kruimelgevallen ingetrokken worden na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Windturbines voor eigen gebruik

In het afwegingskader wordt onderscheid gemaakt in windturbines voor eigen gebruik en windturbines voor grootschalige opwek, hierna: windparken. Als we spreken van windturbines voor eigen gebruik dan hebben we het over kleine windturbines, deze hebben doorgaans een tiphoogte tussen de 3 en 25 meter en een relatief laag vermogen. In het buitengebied kunnen ze geplaatst worden bij solitair gelegen (agrarische) bedrijven. Het plaatsen van een windturbine ten behoeve van een woning is niet toegestaan. Bij woningen heeft het gebruik van zonnepanelen op dak of grond de voorkeur. Een windturbine bij een (agrarisch) bedrijf voor eigen gebruik wordt toegestaan via dit bestemmingsplan.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')' met identificatienummer NL.IMRO.1948.PAR000BP0012020-VG01 van de gemeente Meierijstad;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aansluitend terrein

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

1.4 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1m achter de voorgevel en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.5 achtergevel

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

1.6 afhaalpunt

een locatie waar de consument uitsluitend - voorafgaande aan het bezoek - via internet bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van deze eerder bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ter verkoop en/of overige activiteiten;

1.7 agrarisch bedrijf

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

1.8 agrarisch-technisch hulpbedrijf

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

1.9 agrarisch-verwant bedrijf

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

1.10 bebouwingscluster

vlakvormige verzameling van bebouwing, gelegen buiten de bebouwde kom;

1.11 bebouwingsconcentratie

kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

1.12 bebouwingslint

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

1.13 bed & breakfast

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

1.14 bedrijfsvloeroppervlakte bij aan huis gebonden beroepen en aan huis gebonden bedrijven

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

1.15 bedrijfswoning/dienstwoning

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

1.16 beroep of bedrijf aan huis

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

1.17 bestaande aantal woningen

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

1.18 bevoegd gezag

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

1.19 bijbehorend bouwwerk

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

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

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

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

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

1.20 bijzondere woonvormen

- a. ~~een woonvorm waar bewoners nagenoeg zelfstandig wonen met (voorzieningen voor) verzorging en begeleiding (ook 24-uurs begeleiding);~~
- b. ~~een groep personen groter dan 4 personen die geen (duurzame) gemeenschappelijk huishouden voert, er is geen sprake van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid;~~
- c. ~~woongroepen: een groep personen groter dan 4 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;~~

1.21 bouw- of nokhoogte

~~de afstand gemeten vanaf het peil tot het hoogste punt van een bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden uitstekende delen van ondergeschikte aard tot maximaal 0,5 meter niet meegerekend.~~

1.22 bouwperceel

~~een aaneengesloten stuk grond waarbij krachtens een bestemmingsplan of een beheersverordening een zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.~~

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.

1.23 bruto-vloeroppervlakte

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

1.24 dierenwelzijn

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

1.25 gebruiksoppervlakte

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

1.26 goothoogte

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

1.27 grondgebonden woning

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

1.28 hobbydieren

~~hobbydieren zijn dieren van soorten die veelal voor de productie worden gehouden, in het bijzonder evenhoevigen (runderen, varkens, schapen, geiten) maar ook paarden, pluimvee en alpaca's of lama's. Hobbydieren worden niet voor de productie en dus ook niet voor economisch gewin gehouden, maar voor educatieve of recreatieve doeleinden of uit pure liefhebberij. Het houden van hobbydieren is voor de houder een nevenactiviteit (die niet kan worden uitgeoefend naast het bedrijfsmatig houden van de genoemde diersoorten);~~

1.29 hobbymatig houden van dieren

~~het houden van enkele dieren op een perceel grasland van enige omvang in het buitengebied zonder winstoogmerk of commerciële doeleinden;~~

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

1.30 hoofdgebouw

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.31 horeca

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

1a Lichte daghoreca:

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

1b Lichte avondhoreca:

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

2 Middelzware horeca:

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

3 Zware horeca:

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

4 Logiesverstrekker:

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

1.32 huishouden

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

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

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

1.33 huisvesting in verband met mantelzorg

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

1.34 kamerverhuur

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

1.35 kampeermiddel

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

1.36 kampeerterrein

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

1.37 kernrandzone

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

1.38 loosbaar water

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

1.39 maatschappelijke voorzieningen

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

1.40 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van

huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.41 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;

1.42 nevenfunctie/nevenactiviteit

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

1.43 ondergeschikte bouwdelen

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

1.44 ondersteunende horeca

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

1.45 onzelfstandige woonruimte

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

1.46 overkapping/carport

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

1.47 peil

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

1.48 pergola

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

1.49 plattelandswoning

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

1.50 productiegebonden detailhandel

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

1.51 reëel agrarisch bedrijf

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

1.52 rijbak

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

1.53 schuilgelegenheid

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

1.54 showroom

uitstallingsruimte ten behoeve van het te koop aanbieden, verkopen, en/of leveren van goederen;

1.55 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;

1.56 tiphoogte

de masthoogte plus de helft van de rotordiameter;

1.57 woning

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

1.58 (woon)boerderij

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

1.59 woonruimte

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

1.60 zelfstandige woonruimte

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

1.61 zijdelingse (bouw)perceelsgrens

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

1.62 zone erf

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

1.63 zone tuin

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

1.64 zorgvuldige landschappelijke inpassing

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Regels over wonen binnen de bebouwde kom

3.1 Algemeen

- a. de regels van Artikel 3 zijn van toepassing op woningen die gelegen zijn binnen de stedenbouwkundig bebouwde kom, zoals aangeduid op de kaarten die zijn opgenomen als Bijlage 1 Stedenbouwkundige bebouwde kom Meierijstad
- b. (bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen mogen, tenzij de regels anders bepalen, uitsluitend gebruikt worden voor;
 1. wonen conform de definitie 'woning';
 2. het uitoefenen van beroepen en bedrijven aan huis;

3.2 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een ander gebruik van (bedrijfs)woningen (kamerverhuur)

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

- a. de huisvesting vindt plaats in een bestaande grondgebonden (bedrijfs)woning, die reeds aanwezig is ten tijde van terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan. Het karakter van de (bedrijfs)woning mag niet wijzigen;
- b. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mogen, indien er een huishouden in de woning woont, naast dit huishouden maximaal 3 kamerhuurders in de (bedrijfs)woning worden gehuisvest. Indien er geen huishouden woonachtig is, mogen er maximaal 4 kamerhuurders worden gehuisvest;
- c. er moet minimaal 18 m² gebruiksoppervlakte per te huisvesten kamerhuurder aanwezig zijn;
- d. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mag huisvesting alleen plaatsvinden op de begane grond en op de eerste verdieping;
- e. 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;
- f. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- g. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu/klimaat;
- h. in een straal van 75 meter wordt voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend voor kamerverhuur.

3.3 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan voor het gebruik van woningen voor bijzondere woonvormen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 en bijzondere woonvormen toestaan, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. huisvesting van de bijzondere woonvorm vindt plaats in een bestaande (bedrijfs)woning, die reeds aanwezig is ten tijde van terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan. Het karakter van de (bedrijfs)woning mag niet wijzigen.

- ~~b. 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.~~
- ~~c. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven.~~
- ~~d. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu/klimaat.~~
- ~~e. in een straal van 75 meter voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend voor bijzondere woonvormen.~~

3.4 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis

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

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

3.5 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.1 voor het gebruiken van een deel van een woning voor logies in de vorm van een Bed & Breakfast, onder de volgende voorwaarden:

- 1. het betreft maximaal 4 bedden en 2 slaapkamers;
- 2. het uitoefenen van een Bed & Breakfast mag uitsluitend plaatsvinden bij grondgebonden woningen;
- 3. de Bed & Breakfast dient in bestaande bebouwing gerealiseerd te worden;

4. maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken mag ten behoeve van een Bed & Breakfast in gebruik zijn, met een absoluut maximum van 60 m².
5. de woonfunctie dient als hoofdfunctie behouden te blijven;
6. bedoeld gebruik mag geen hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
7. permanente bewoning is niet toegestaan;
8. bedoeld gebruik mag geen belemmering voor de omliggende bedrijven opleveren;
9. het gebruik dient de woonfunctie te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of een bijbehorend bouwwerk uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de woning is;
10. er mag geen duurzame ontwrichting van de evenwichtige opbouw van de voorzieningenstructuur ontstaan;
11. de ontwikkeling mag niet leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;

3.6 Afwijkingsbevoegdheid voor bebouwing van reststroken

~~Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in afwijking van bestaande bestemmingen omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een bijbehorende bouwwerk of een erfafscheiding bij een (bedrijfs)woning toe te staan onder voorwaarde dat:~~

- ~~a. de strook dient in eigendom te zijn van de eigenaar van de naastgelegen (bedrijfs)woning;~~
- ~~b. de strook dient feitelijk ingericht te zijn voor gebruik bij de naastgelegen (bedrijfs)woning;~~
- ~~c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, inclusief de oppervlakte carport binnen 'zone erf', mag per bouwperceel met daarbij de groenstrook of reststrook ten hoogste bedragen:~~
 - ~~1. 200 m² voor bouwpercelen, inclusief de groenstrook of reststrook, kleiner of gelijk aan 750 m²;~~
 - ~~2. 225 m² voor bouwpercelen, inclusief de groenstrook of reststrook, groter dan 750 m² en kleiner of gelijk aan 1.000 m²;~~
 - ~~3. 250 m² voor bouwpercelen inclusief de groenstrook of reststrook, groter dan 1.000 m².~~

Artikel 4 Regels over bijbehorende bouwwerken binnen de bebouwde kom van Sint-Oedenrode (herziening van bestemmingsplan "Centrum, herziening 2013")

1. Het bevoegd gezag kan afwijken van binnen de bestemmingen Centrum 1, 2, of 3 van bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013' van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode en een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk binnen een bouwvlak, onder de voorwaarde dat:
 - a. indien hoofdgebouwen in meer dan één bouwlaag zijn toegestaan op grond van bestemmingsplan "Centrum, herziening 2013" van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode, het volledige bouwvlak mag worden bebouwd met een bijbehorend bouwwerk in één bouwlaag tot een maximale bouw- en goothoogte van 4,25 meter.
2. Het bevoegd gezag kan afwijken van binnen de bestemmingen Centrum 1, 2, of 3 of Detailhandel uit bestemmingsplan 'Centrum, herziening 2013' van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode en een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een aanbouw, aangebouwd bijbehorend bouwwerk, vrijstaand bijbehorend bouwwerk of uitbouw, als bedoeld in de begrippen van artikel 1 uit dat bestemmingsplan, boven op de eerste bouwlaag én ten behoeve van de woonfunctie, onder de volgende voorwaarden:
 - a. deze gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd indien al een legale woning op de eerste verdieping aanwezig was op 25 april 2013;
 - b. deze gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de verbeelding van het "Centrum, herziening 2013" van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode ;
 - c. de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter gemeten vanaf het dak van de eerste bouwlaag;
 - d. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter gemeten vanaf het dak van de eerste bouwlaag;
 - e. indien met gebruikmaking van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van bestemmingsplan "Centrum, herziening 2013" van de voormalige gemeente Sint-Oedenrode via de afgifte van een omgevingsvergunning een extra woning mogelijk wordt gemaakt, is toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid voor bijbehorende bouwwerken eveneens mogelijk.

Artikel 5 Regels over maatschappelijke voorzieningen binnen de bebouwde kom

5.1 aanwijzing stedenbouwkundige bebouwde kom

Als (stedenbouwkundig) bebouwde kom geldt de begrenzing zoals aangeduid op de kaarten die zijn opgenomen als Bijlage 1 Stedenbouwkundige bebouwde kom Meierijstad.

5.2 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van extra bebouwing

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels in geldende bestemmingsplannen ten behoeve van bestemmingen waarbij maatschappelijke voorzieningen als hoofdactiviteitfunctie uitgevoerd worden en meer bebouwing toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7,00 meter;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 150 m².

Artikel 6 Regels over het bouwen van antennemasten binnen de bebouwde kom

6.1 aanwijzing stedenbouwkundige bebouwde kom

Als (stedenbouwkundig) bebouwde kom geldt de begrenzing zoals aangeduid op de kaarten die zijn opgenomen als Bijlage 1 Stedenbouwkundige bebouwde kom Meierijstad.

6.2 Het bouwen van installaties voor zendamateurs

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een zendinstallatie voor zendamateurs, onder de volgende voorwaarden:

- a. aanvrager moet zich expliciet beroepen op artikel 10 EVRM;
- b. aanvrager moet aantonen (zenddiploma) dat hij / zij radiozendamateur is;
- c. de antenne-installatie moet op het achtererfgebied staan;
- d. de antenne-installatie mag niet boven grond van derden komen;
- e. voordat de omgevingsvergunning wordt verleend moet zijn aangetoond dat aan de eisen van constructieve veiligheid uit het Bouwbesluit wordt voldaan;
- f. uitvoering vindt plaats in een gedekte kleur;
- g. de antenne-installatie mag niet meer dan 5,00 meter boven ~~de nok~~ de maximale hoogte van de woning uitsteken;
- h. maximaal één antenne-installatie per perceel;
- i. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.3 Het bouwen van antennemasten voor telecommunicatie tot 40 m hoog

Aan dit artikel kan toepassing worden gegeven met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de antennemast is aantoonbaar noodzakelijk op die locatie voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie en site-sharing behoort aantoonbaar niet tot de mogelijkheden;
- b. antennemasten dienen bij voorkeur op hoge bouwwerken te worden geplaatst of op bedrijventerreinen;
- c. de antennemast leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu/kwaliteit in de omgeving.

Artikel 7 Regels over wonen in het buitengebied

7.1 Aanwijzing van het buitengebied

Als 'buitengebied' wordt het gebied aangewezen dat buiten de begrenzing van de (stedenbouwkundig) bebouwde kom ligt, zoals aangeduid op de kaarten die zijn opgenomen als Bijlage 1 Stedenbouwkundige bebouwde kom Meerijstad.

7.2 Algemeen

- a. het bestaande aantal (bedrijfs)woningen mag niet toenemen;
- b. herbouw van (bedrijfs)woningen mag uitsluitend op de bestaande fundering plaatsvinden;
- c. (bedrijfs)woningen en bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen mogen, tenzij de regels anders bepalen uitsluitend gebruikt worden voor;
 1. wonen conform de definitie 'woning';
 2. het uitoefenen van beroepen en bedrijven aan huis;

7.3 Bouwen van bestaande (bedrijfs)woningen

Voor het bouwen van (bedrijfs)woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De inhoud van een (bedrijfs)woning mag niet meer bedragen dan 750 m³. Indien de bestaande inhoud van de (bedrijfs)woning reeds groter is, geldt deze inhoud als maximum;
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.;
- d. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12°;
- e. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°;
- f. In afwijking van het bepaalde onder a. geldt voor (bedrijfs)woningen, die deel uitmaken van een bestaande (woon)boerderij, bij gehele of gedeeltelijke herbouw van een (woon)boerderij, indien de bestaande inhoud van de (woon)boerderij reeds meer dan 750 m³ bedraagt, de bestaande inhoud als maximum toegestane inhoud van de woning;
- g. In afwijking van het bepaalde onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'maximale inhoud (m³)' of 'maximum volume' die in geldende bestemmingsplannen opgenomen is, de inhoud van de woning niet meer bedragen dan is aangeduid;
- h. 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 het bestemmingsvlak of bestaand bouwperceel toegestane gebouwen, met uitzondering van gebouwen die zijn bedoeld voor het huisvesten van dieren. De inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximale toegestane inhoud van een gebouw.

7.4 Bouwen van bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning bestaande uit aangebouwde- en vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bestaande bouwvlak óf, indien er geen bouwvlak aanwezig is, binnen het bestaande bouwperceel opgericht te worden;
- b. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte per (bedrijfs)woning bedraagt maximaal 150 m², met dien verstande dat:
 1. indien de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' opgenomen is, geldt de ter plaatse aangegeven oppervlakte als maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;

2. voor een geldend bestemmingsvlak waar volgens de regels van het bestemmingsplan een nevenactiviteit is toegestaan, geldt de in dat bestemmingsplan opgenomen oppervlakte voor bebouwing voor nevenactiviteiten tevens als maximale oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken.
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
- e. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- f. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot ~~het hoofdgebouw~~ de (bedrijfs)woning bedraagt maximaal 15 m;
- ~~g. de afstand tot de bestemmingsbouwperceelsgrens bedraagt minimaal 5 m.~~

7.5 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij (bedrijfs)woningen gelden de volgende bepalingen:

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

7.6 Gebruik van bebouwing voor een beroep of bedrijf aan huis

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

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

7.7 Afwijkingsbevoegdheid voor het uitoefenen van een Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 7.2 voor het gebruiken van een deel van een woning voor logies in de vorm van een Bed & Breakfast, onder de volgende voorwaarden:

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

- k. er dient voldoende parkeren ten behoeve van de Bed & Breakfast op eigen terrein gerealiseerd te worden.

7.8 Afwijkingsbevoegdheid herbouw van een (bedrijfs)woning buiten de bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2, voor het herbouwen van een bestaande woning buiten de bestaande fundamente, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt plaats binnen ~~hetzelfde bestemmingsvlak~~ **het bestaande bouwvlak of bouwperceel**;
- b. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de Wet geluidhinder;
- c. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven of onevenredige aantasting van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden;
- d. de in het gebied aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast;
- e. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).
- f. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- g. er geen sprake is van een toename van het aantal woningen.
- h. de sloop van de bestaande woning is verzekerd;
- i. de maatvoering van de woning sluit aan op het bepaalde in artikel 7.3;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

7.9 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere afstand tussen (bedrijfs)woning en bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 7.4 en bijbehorende bouwwerken op een afstand van maximaal 30 meter van de (bedrijfs)woning toestaan als er redenen zijn van stedenbouwkundige, architectonische, cultuurhistorische of bouwtechnische aard.

7.10 Afwijkingsbevoegdheid voor een kleinere afstand van bebouwing tot de grens van het bouwperceel

~~Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.4 voor het bouwen van bouwwerken binnen 5 meter van de bouwperceelsgrens, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:~~

- ~~a. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 meter;~~
- ~~b. de afstand tussen bebouwing op twee aan elkaar grenzende bouwpercelen bedraagt niet minder dan 6 meter;~~
- ~~c. de stedenbouwkundige/landschappelijke structuur mag niet onevenredig worden aangetast;~~
- ~~d. de aanvraag om omgevingsvergunning moet zijn voorzien van een plan voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de (bouw)kundige voorzieningen. Voor de landschappelijke inpassing mag alleen gebruik worden gemaakt van gebiedseigen beplanting. Een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om afwijking van het bestemmingsplan;~~
- ~~e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven~~

7.11 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere inhoud van een woning in het kader van verduurzaming

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.3 en een grotere inhoud en/of goot- of bouwhoogte voor een woning toestaan, indien dit het gevolg is van verduurzaming van een bestaande woning, door bijvoorbeeld het aanbrengen van isolatie in of op de wanden of het dak.

7.12 Afwijkingsbevoegdheid voor ondergronds bouwen buiten de gevelgrenzen van gebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.3 voor het toestaan van ondergrondse gebouwen van maximaal één bouwlaag (3,5 m onder peil) buiten de gevelgrenzen van de gebouwen mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte mag maximaal 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak of van een bestaand bouwperceel bedragen met een absoluut maximum van 150 m²;
- b. de afstand tot de as van de weg dient minimaal 15 m te bedragen behalve als de bestaande gebouwen dicht 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.

7.13 Afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde tot 10 m bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in artikel 7.4 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.

7.14 Afwijkingsbevoegdheid voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor statische binnenopslag bij woningen, niet zijnde bedrijfswoningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2, voor het gebruik van bestaande bijbehorende bouwwerken voor de binnenopslag van statische goederen, met uitzondering van (brand)gevaarlijke goederen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is geen sprake van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf (in dat geval is de regeling voor statische opslag bij bedrijven (artikel 8.5) van toepassing);
- b. de opslag dient zich te beperken tot statische binnenopslag in bestaande gebouwen, waarbij buitenopslag niet is toegestaan;
- c. de oppervlakte aan bestaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor de binnenopslag van statische goederen mag niet groter zijn dan 1.000 m², waarbij bijbehorende bouwwerken boven de 1.000 m² worden aangemerkt als overtollige bebouwing, die als vorm van kwaliteitsverbetering moet worden verwijderd;
- d. het bepaalde onder c. geldt niet voor bebouwing die aangemerkt is als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing; cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop; ;
- e. opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.
- f. detailhandel is niet toegestaan.

- g. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
- h. de nevenactiviteit 'statische opslag' leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- i. de nevenactiviteit 'statische opslag' mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- j. de nevenactiviteit 'statische opslag' gaat gepaard met een gedegen landschappelijke inpassing middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan. Het erfinrichtingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om afwijking van het bestemmingsplan;
- k. parkeren moet op het eigen terrein plaatsvinden.

7.15 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere inhoud van een woning (sloop-bonus)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.3, en een grotere inhoud van een woning toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is geen sprake meer van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf, uitgezonderd bedrijven aan huis;
- b. alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt;
- c. ~~het eerste lid is niet van toepassing als er sprake is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;~~ cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;
- d. voor de eerste 750 m² aan bebouwing die gesloopt wordt, geldt dat per m² sloop er een vergroting van de maximale inhoud van de woning plaats kan vinden van 0,5 m³;
- e. voor iedere m² boven de 750 m² aan bebouwing die gesloopt wordt, geldt dat per m² sloop er een vergroting van de maximale inhoud van de woning plaats kan vinden van 0,35 m³;
- f. de maximale inhoud van een woning na toepassing van deze regeling (uitgezonderd de hoeveelheid bij recht toegestane bijbehorende bouwwerken), bedraagt 1.000 m³.

7.16 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (sloop-bonus)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.4 **onder b**, en een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. alle voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt;
- b. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;
- c. voor iedere m² aan bebouwing die gesloopt wordt, geldt dat per m² sloop er een vergroting van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken plaats kan vinden van 0,5 m²;
- d. de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een woning na toepassing van deze regeling bedraagt 300 m²;
- e. de overige bepalingen uit artikel 7.4 blijven onverminderd van toepassing.

7.17 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een grotere oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (sloop-bonus) voor hobbymatig houden van vee

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.4 **onder b** voor extra oppervlak aan bijbehorende bouwwerken voor het hobbymatig houden van vee, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de woning heeft een bouwperceel met een minimale oppervlakte van 1 hectare;

- b. het aantal bijbehorende bouwwerken voor het hobbymatig houden van dieren dat toegestaan wordt op grond van deze regeling, bedraagt niet meer dan 1 per woning;
- c. het betreft een dierenverblijf voor het hobbymatig houden van vee;
- d. er wordt vrijgekomen (agrarische) bebouwing gesloopt waarbij 50% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd;
- e. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;
- f. de maximale oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk (dierenverblijf) bedraagt niet meer dan 50 m²;
- g. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel bedraagt na realisatie van het bijbehorende bouwwerk niet meer dan de maximale oppervlakte van 150 m², dan wel de toegelaten maximale oppervlakte van 300 m², indien er toepassing gegeven is aan artikel 7.16;
- h. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
- i. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4,5 meter;
- j. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
- k. ~~qua maatvoering en situering is aangesloten op het bepaalde in artikel 7.4.~~
- l. de overige bepalingen uit artikel 7.4 blijven onverminderd van toepassing.

7.18 Algemene bepalingen voor de toepassing van Sloop-Bonus

- a. de bevoegdheden bedoeld in artikel 7.15, 7.16 en 7.17 mogen gecombineerd toegepast worden;
- b. voor iedere m² die gesloopt wordt, geldt dat deze slechts voor één van de sloop-bonus regelingen ingezet mag worden, ter voorkoming van dubbeltelling;
- c. sloop op eigen terrein ten behoeve van de regelingen als bedoeld in lid 1 kan gecombineerd worden met sloop elders, mits zeker is gesteld dat de elders gesloopte bebouwing niet herbouwd kan worden;
- d. er mag niet tevens gebruik gemaakt zijn of worden van een provinciale of nationale subsidieregeling voor het slopen van deze bebouwing;
- e. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;

7.19 Afwijkingsbevoegdheid voor huisvesting in afwijking van het begrip 'woning' (kamerverhuur)

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 en bewoning in afwijking van het begrip 'woning' toestaan voor kamerverhuur, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de huisvesting vindt plaats in een bestaande (bedrijfs)woning, die reeds aanwezig is ten tijde van terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan. ~~Het karakter van de woning mag niet wijzigen;~~
- b. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mogen, indien er een huishouden in de woning woont, naast dit huishouden maximaal 3 kamerhuurders in de (bedrijfs)woning te worden gehuisvest. Indien er geen huishouden woonachtig is, mogen er maximaal 4 kamerhuurders worden gehuisvest;
- c. ~~er moet minimaal 18 m² gebruiksoppervlakte per te huisvesten kamerhuurder aanwezig zijn;~~
- d. bij het gebruik voor de huisvesting van kamerhuurders mag huisvesting alleen plaatsvinden op de begane grond en op de eerste verdieping;
- e. 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;

- f. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- g. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu/klimaat;
- h. in een straal van 75 meter wordt voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend voor kamerverhuur.

7.20 Afwijkingsbevoegdheid voor het gebruik van bebouwing voor bijzondere woonvormen
~~Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2 en bijzondere woonvormen toestaan, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:~~

- ~~a. huisvesting van de bijzondere woonvorm vindt plaats in een bestaande (bedrijfs)woning, die reeds aanwezig is ten tijde van terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan. Het karakter van de woning mag niet wijzigen.~~
- ~~b. 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.~~
- ~~c. er ontstaat geen onevenredige aantasting van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven.~~
- ~~d. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu/klimaat.~~
- ~~e. in een straal van 75 meter voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend voor bijzondere woonvormen.~~

7.21 Afwijkingsbevoegdheid voor het gebruik van een woning als plattelandswoning
 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruik van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf als plattelandswoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. herbestemming tot de bestemming 'Wonen' is niet mogelijk vanwege de milieusituatie van het bijbehorende eigen bedrijf (ook een bedrijf met een mengvorm van agrarische activiteiten gecombineerd met verbrede activiteiten valt hieronder);
- b. ~~er wordt onderbouwd dat de situatie voldoet aan de wettelijke kaders, geur en geluid uitgezonderd. Ten behoeve van deze toetsing stelt het bevoegd gezag een beleidsregel vast;~~
- c. er is sprake van een legale situatie, zowel voor de bedrijfswoning(en) als het agrarisch bedrijf;
- d. er is sprake van een bestaand en in gebruik zijnde levensvatbaar agrarisch bedrijf, hetzij zelfstandig, hetzij als onderdeel van een ander agrarisch bedrijf;
- e. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de plattelandswoning. **Ten behoeve van de toetsing van de normen voor geur en geluid stelt het bevoegd gezag een beleidsregel vast;**
- f. de milieueffecten van de omliggende bedrijven mogen op het moment van de aanvraag gelet op het woon- en leefklimaat, geen belemmering vormen voor een eventuele omzetting naar burgerwoning op een later moment;
- g. de toekenning van de aanwijzing tot plattelandswoning mag niet leiden tot het oprichten van een **nieuwe extra** bedrijfswoning **(cumulatie)**;
- h. nieuwe bedrijfsgebouwen en/of nieuwe emissiepunten zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van minimaal 25 m van de gevel van de plattelandswoning;

- i. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

7.22 Wijzigingsbevoegdheid voor het bouwen van een 1e bedrijfswoning

~~Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2, voor~~ Het college van B&W is bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen in de vorm van het bouwen van een eerste bedrijfswoning, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. de bouw is noodzakelijk in het kader van een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering of -ontwikkeling;
- c. de noodzaak is niet het gevolg van een eerder aanwezige, doch afgestoten bedrijfswoning;
- d. de situering van de nieuwe bedrijfswoning levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- e. de situering van de nieuwe bedrijfswoning is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- f. er is vooraf advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) over het bepaalde onder a en b;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
- h. er is voorzien in een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de nieuwe bedrijfswoning haar werking heeft;
- i. de maatvoering en situering van de nieuwe bedrijfswoning sluit aan op het bepaalde in artikel 7.3.

7.23 Wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van woningsplitsing

~~Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 7.2 en een omgevingsvergunning te verlenen voor~~ Het college van B&W is bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen in de vorm van een toename van het bestaande aantal woningen, ten behoeve van de splitsing van de voormalige boerderij in maximaal twee woningen, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. splitsing is uitsluitend toegestaan bij panden die aangetoond cultuurhistorische of monumentale waarden hebben, al dan niet aangeduid in een bestemmingsplan;
- b. er dient met behulp van een bouwhistorisch onderzoek aangetoond te worden dat de splitsing bijdraagt aan de instandhouding of het versterken van de aanwezige cultuurhistorische waarden; hiervoor wordt advies gevraagd een deskundigen, zoals de Monumentencommissie;
- c. het bestaande architectonische karakter en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische waarden, mogen niet worden aangetast;
- d. de bouwmassa van de voormalige agrarische bedrijfswoning dient een inhoud te hebben van ten minste 900 m³;
- e. de woningen dienen (na de splitsing) een inhoud te hebben van minimaal 450 m³ per woning;
- f. de bestaande bebouwde oppervlakte van de woonboerderij (inclusief de inpandige stal/het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
- g. er wordt een bouwperceel op maat gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;

- h. artikel 7.4 is hier van toepassing voor het toegestane oppervlakte bijbehorende bouwwerken per woning;
- i. voor de overmaat aan bebouwing geldt dat deze moet worden gesloopt. De generieke sloop-bonus regeling voor vergroten oppervlakte bijbehorende bouwwerken (sloop-bonus), artikel 7.16 is hier van toepassing;
- j. aangetoond dient te worden dat voldaan wordt aan de relevante (milieuhygiënische) wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid op het gebied van gezondheid, geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geurhinder, hinder van bedrijfsactiviteiten, flora en fauna, externe veiligheid, water en archeologie;
- k. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- l. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

En, indien er sprake van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf:

- m. splitsing van een woning is alleen toegestaan, indien het agrarische of niet-agrarische bedrijf wordt beëindigd. Dit geldt niet voor bedrijven aan huis.

7.24 Bestaande matenregeling

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

- ~~a. bestaande maten die meer of minder bedragen dan in artikel 7.3, 7.4 en 7.5 zijn voorgeschreven, ter plaatse van de afwijking als respectievelijk ten hoogste of ten laagste toelaatbaar worden geacht;~~
- ~~b. de (onderdelen van) bouwwerken waarvan de maten afwijken van wat in artikel 7.3, 7.4 en 7.5 is bepaald, niet mogen worden vergroot of verhoogd;~~
- ~~c. bij herbouw het bepaalde onder a uitsluitend van toepassing is, indien herbouw op dezelfde plaats (op de bestaande fundamenten) geschiedt;~~
- ~~d. op een bouwwerk als bedoeld onder c, het overgangsrecht niet van toepassing is.~~

Artikel 8 Regels over agrarische bedrijfsmatige activiteiten

Dit artikel ziet uitsluitend toe op de bouw mogelijkheden binnen bestaande agrarische bouwvlakken en voorziet in geen enkele wijze in een wijziging of verruiming van de vestigingsmogelijkheden van het type agrarische bedrijf.

8.1 Algemeen

Voor bebouwing bij agrarische bedrijven gelden de volgende voorwaarden:

- a. bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen bouwvlakken;
- b. bouwen ten behoeve van nevenfuncties is niet toegestaan;
- c. nevenfuncties binnen bestaande bebouwing zijn niet toegestaan, tenzij de regels anders bepalen (artikel 8.5).
- d. nieuwe bedrijfsbebouwing is alleen toegestaan ten behoeve van een reëel agrarisch bedrijf of een nog te ontwikkelen reëel agrarisch bedrijf, onder de voorwaarde dat bestaande bedrijfsbebouwing (die in gebruik is voor statische opslag) eerst wordt aangewend ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.

8.2 Bouwen van bedrijfsgebouwen (maatvoering)

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

8.3 Bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde, binnen het bouwvlak (exclusief teeltondersteunende voorzieningen)

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van transparante toegangspoorten of penanten in de erfafscheiding bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte van sleufsilo's en keerwanden mag niet meer bedragen dan 3 m. sleufsilo's niet zijn toegestaan vóór de voorgevelrooilijn;
- d. de bouwhoogte van stapmolens en langeercirkels mag niet meer bedragen dan 5 m;
- e. ~~de bouwhoogte van licht- en antennemasten mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat:~~
 1. ~~antennes niet mogen worden gesitueerd voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;~~
 2. ~~antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van maximaal 15 m van de woning;~~
- f. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- g. de bouwhoogte van torensilo's, voedersilo's, melksilo's, mestsilo's en warmtebuffers mag niet meer bedragen dan 15 m, met dien verstande dat:
 1. ~~sleufsilo's niet zijn toegestaan vóór de voorgevelrooilijn;~~
 2. de afstand tot de grens van het 'bouwvlak' bedraagt minimaal 5 m;
- h. de bouwhoogte van een mestbassin bedraagt maximaal 8,5 m;
- i. de bouwhoogte van boomteelthekken mag niet meer bedragen dan 3 m.
- j. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;

- k. reclame-uitingen zijn toegestaan in de vorm van een reclamebord (naam en aard van het bedrijf), losstaand of aan de gevel, met een maximale oppervlakte van 1,50 m². Een losstaand bord moet ingang van het perceel markeren. Op bedrijfsbebouwing gelegen aan een van de hoofdwegen tot Veghel dan wel één van de kerkdorpen, is per 10 m gevelbreedte aan beide zichtzijden gezien van bedoelde weg 1,00 m² reclame op begane grondniveau toegestaan, daarbij gelden de criteria uit de Welstandsnota 2018 Meierijstad of een nieuwere welstandsnota die deze vervangt.

8.4 Bouwen van bouwwerken geen gebouw zijnde, buiten het bouwvlak (exclusief teeltondersteunende voorzieningen en exclusief rijbakken)

- a. ~~de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van beheer en extensief recreatief medegebruik mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;~~
- b. ~~voor het bouwen van terreinafscheidingen bij een rijbak of weiland buiten de bebouwde kom gelden de volgende voorwaarden:~~
- ~~1. de bouwhoogte is maximaal 1,50 meter;~~
 - ~~2. de afscheiding moet transparant, in hout en in een gedekte kleur worden uitgevoerd;~~
 - ~~3. er mag geen onevenredige schade worden toegebracht aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;~~
- c. ~~terreinafscheidingen (niet zijnde erfafscheidingen) zijn toegestaan in de vorm van veekerende afrasteringen tot een bouwhoogte van 1,50 m.~~
- d. ~~de bouwhoogte van boomteelthekken mag niet meer bedragen dan 2 m;~~
- e. ~~voor lichtmasten, sport-, spel en speelwerktuigen anders dan voor uitsluitend particulier gebruik en kunstobjecten anders dan voor uitsluitend particulier gebruik geldt dat de bouwhoogte maximaal 10 meter mag bedragen;~~
- f. ~~voor vlaggenmasten dat de bouwhoogte maximaal 7 meter mag bedragen;~~
- g. ~~constructies ten behoeve van reclame zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;~~
- h. ~~de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.~~

8.5 Toegestaan gebruik van bedrijfsgebouwen voor productiegebonden detailhandel en statische opslag

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

- a. 50 m² voor productiegebonden detailhandel, met dien verstande dat ter plaatse van een bebouwingsconcentratie productiegebonden detailhandel is toegestaan tot een oppervlakte van 100 m²;
- b. 1000 m² voor statische opslag.

8.6 Afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een hogere goot- en bouwhoogte
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2 voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere goot- en/of bouwhoogte, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de hogere bouw- en/of goothoogte is noodzakelijk in het kader van een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering of -ontwikkeling;
- b. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 7,5 meter;
- c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 12 meter;

- d. de hogere bouw- en/of goothoogte is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- f. het bevoegd gezag kan verplichten om advies in te winnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) over het bepaalde onder a, d en e.

8.7 Afwijkingsbevoegdheid voor het gebruik van bestaande bebouwing voor nevenfuncties
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 voor het toestaan van nevenfuncties bij agrarische bedrijven, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

8.8 Afwijkingsbevoegdheid voor herbouw ten behoeve van nevenfuncties
Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 voor herbouw van bebouwing ten behoeve van nevenfuncties, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het is niet mogelijk of gewenst deze nevenfuncties in de bestaande gebouwen binnen het bouwvlak te realiseren;
- b. sloop en nieuwbouw is niet toegestaan bij bebouwing die aangeduid is als karakteristieke bebouwing;

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

8.9 Afwijkingsbevoegdheid voor nieuwbouw ten behoeve van nevenfuncties (sloop-bonus)
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 8.1 voor de oprichting van nieuwe gebouwen ten behoeve van nevenfuncties, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. het is niet mogelijk in de bestaande gebouwen binnen het bouwvlak deze nevenfuncties te realiseren;
- b. de nut en noodzaak - waaronder continuïteit van de nevenactiviteit - van de oprichting van de nieuwe gebouwen is aangetoond;
- c. nieuwbouw is uitsluitend toegestaan indien daarvoor vrijgekomen (agrarische) bebouwing wordt gesloopt, waarbij 50% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd;
- d. de nieuwbouw is stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar;
- e. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen;
- f. de nieuwbouw mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- g. deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

8.10 Wijzigingsbevoegdheid voor vergroten van het bouwvlak voor het bouwen van sleufsilo's, kuilvoerplaten of andere voorzieningen voor de opslag van ruwvoer buiten een bouwvlak

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

- a. het bedrijf vanwege de bedrijfsvoering in overwegende mate is aangewezen op de opslag van ruwvoer;
- b. de bouw noodzakelijk is in het kader van een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering of -ontwikkeling;
- c. er is aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de sleufsilo's, kuilvoerplaten of voorzieningen voor de opslag van ruwvoer binnen het bestaande bouwvlak op te richten;
- d. de afstand van kuilvoerplaten en/of sleufsilo's tot het bestaande bouwvlak niet meer mag bedragen dan 25 m;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van kuilvoerplaten, en/of sleufsilo's niet meer mag bedragen dan 0,5 ha;

- f. het wijzigingsplan borgt dat de desbetreffende oppervlakte, van maximaal 0,5 ha, uitsluitend gebruikt wordt ten behoeve van voorzieningen -geen gebouwen zijnde- voor de opslag van ruwvoer;
- g. de oppervlakte van het bouwvlak mag, nadat toepassing is gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid, niet meer bedragen dan 2 ha;
- h. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- i. deze bevoegdheid alleen mag worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
- j. er geen sprake is van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen;
- k. de bouw zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is;
- l. de afstand tot de weg niet minder dan 10 meter bedraagt;
- m. de afstand tot de bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 meter;
- n. de afwijking niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen;
- o. toepassing van de afwijkingsbevoegdheid niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperking veehouderij', tenzij aangetoond is dat er sprake is van een grondgebonden veehouderij waarbij tevens maatregelen dienen te worden getroffen en in stand gehouden die invulling geven aan een zorgvuldige veehouderij;
- p. de sleufsilo's, kuilvoerplaten of andere voorzieningen voor de opslag van ruwvoer niet komen te liggen binnen de aanduidingen: 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingzone', 'wro-zone - zoekgebied behoud en herstel watersystemen' of 'ecologische hoofdstructuur'.

8.11 Verbod met uitzonderingen voor uitbreiding van mestbewerking

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

Artikel 9 Regels over uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied

9.1 Algemeen

- a. dit artikel heeft uitsluitend betrekking op niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. Als 'buitengebied' wordt het gebied aangewezen dat buiten de begrenzing van de (stedenbouwkundig) bebouwde kom ligt, zoals aangeduid op de kaarten die zijn opgenomen als Bijlage 1 Stedenbouwkundige bebouwde kom Meierijstad.
- b. de bestaande bebouwing in de vorm van bedrijfsgebouwen, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning, mag niet worden vergroot;
- c. uitgezonderd op het bepaalde onder a zijn bedrijven waarvoor in het geldende bestemmingsplan een specifieke toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing is opgenomen in de regels of op de verbeelding. Daarvoor geldt de in het betreffende plan opgenomen maatvoering als maximaal toegestane bebouwde oppervlakte;
- d. de planologische gebruiksactiviteit mag niet gewijzigd worden.

9.2 Bouwen van bedrijfsgebouwen (maatvoering)

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

9.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, onder de volgende voorwaarden:

- ~~a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m;~~
- ~~b. de bouwhoogte van transparante toegangspoorten of penanten in de erfafscheiding bedraagt maximaal 3 m;~~
- ~~c. de bouwhoogte van carports en overkappingen bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 3,5 m;~~
- ~~d. de bouwhoogte van torensilo's, betonsilo's en warmtebuffers mag niet meer bedragen dan 15 meter;~~
- ~~e. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;~~
- ~~f. de bouwhoogte van antennes mag niet meer bedragen dan 12 m, met dien verstande dat:~~
- ~~g. antennes niet mogen worden gesitueerd voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan;~~
- ~~h. antennes dienen te worden gesitueerd op of aan de woning dan wel op een afstand van maximaal 15 m van de woning;~~
- ~~i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.~~
- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van transparante toegangspoorten of penanten in de erfafscheiding bedraagt maximaal 3 m;
- c. de bouwhoogte van sleufsilo's en keerwanden mag niet meer mag bedragen dan 3 m. sleufsilo's niet zijn toegestaan vóór de voorgevelrooilijn;

- d. de bouwhoogte van stapmolens en langeercirkels mag niet meer bedragen dan 5 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- f. de bouwhoogte van torensilo's, voedersilo's, melksilo's, mestsilo's en warmtebuffers mag niet meer bedragen dan 15 m, met dien verstande dat de afstand tot de grens van het 'bouwvlak' minimaal 5 m bedraagt;
- g. de bouwhoogte van een mestbassin bedraagt maximaal 8,5 m;
- h. de bouwhoogte van boomteelthekken mag niet meer bedragen dan 3 m.
- i. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- j. reclame-uitingen zijn toegestaan in de vorm van een reclamebord (naam en aard van het bedrijf), daarbij gelden de criteria uit de Welstandsnota 2018 Meierijstad of een nieuwere welstandsnota die deze vervangt.

9.4 Afwijkingsbevoegdheid voor het vergroten van het oppervlakte bedrijfsbebouwing
 Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1 voor het vergroten van de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting vindt plaats binnen het bestaande bestemmingsvlak of wanneer er een bouwvlak is aangegeven binnen het bestaande bouwvlak;
- b. de vergroting is noodzakelijk uit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of -ontwikkeling van het bedrijf of de vergroting vormt een aanmerkelijke verbetering in landschappelijk en/of milieuhygiënisch opzicht, doordat bestaande buitenopslag of bedrijvigheid die plaatsvindt in de openlucht, ondergebracht kan worden in bedrijfsbebouwing;
- c. er is aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de vergroting binnen bestaande bebouwing te doen plaatsvinden;
- d. de vergroting is zowel vanuit milieuoogpunt als vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar;
- e. de vergroting niet meer bedraagt dan 15% van de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte;
- f. agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarische-verwante bedrijven mogen uitbreiden met maximaal 25% van de aangegeven bebouwde oppervlakte.
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.
- h. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
- i. de vergroting leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- j. deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
- k. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking is niet toegestaan.

Artikel 10 Regels over energieopwekking in het buitengebied

10.1 Algemeen

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

10.2 Afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van grondopstellingen van zonnepanelen in het buitengebied

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1 voor het bouwen van een grondopstelling voor zonnepanelen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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

10.3 Afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van windturbines voor eigen gebruik

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1 voor het bouwen van een windturbine voor eigen gebruik, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is sprake van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf;
- b. is aangetoond dat het ondoelmatig is om te voorzien in de eigen behoefte door plaatsing van zonnepanelen op het dak van de (agrarische) bedrijfsgebouwen;
- c. er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik door situering van de windturbine op het achtererfgebied (nabij de aanwezige bebouwing);
- d. de tiphoogte van de windturbine bedraagt niet meer dan 25 meter;
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.
- f. er geen bomen worden gekapt ten behoeve van het beter functioneren van de windturbine;
- g. de ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;

- h. de windturbine vanuit milieu- en veiligheidsoogpunt aanvaardbaar is;
- i. de belangen van derden (omwonenden) niet worden geschaad;
- j. een kleinschalige windturbine dient minimaal 2x nominaal toerental afstand te houden van een hoogspanningsverbinding

Artikel 11 Regels over recreatieve activiteiten in het buitengebied

11.1 Afwijkingsbevoegdheid voor kleinschalig kamperen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het toestaan van kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven en woningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de totale omvang niet meer mag bedragen dan 25 kampeermiddelen, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5.000 m².
- b. het kleinschalig kamperen is niet toegestaan ter plaatse van de bestemmingen Bos en Natuur. Het kleinschalig kamperen wordt gesitueerd op en/of direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij het kleinschalig kamperen wordt gerealiseerd.
- c. het kleinschalig kamperen mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- d. sanitairgebouwen en/of recreatieruimten moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Indien er geen bouwvlak aanwezig is, dienen de gebouwen op het achtererfgebied gerealiseerd te worden;
- e. de oppervlakte van sanitairgebouwen en/of recreatieruimten moet passen binnen de maximale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij (bedrijfs)woningen uit artikel 7.4 of de regels van gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor nevenfuncties uit artikel 8.7. Er mag voor de bouw van sanitairgebouwen en/of recreatieruimten voor kleinschalig kamperen bij (bedrijfs)woningen gebruik gemaakt worden van sloop-bonus (artikel 7.17) en bij agrarische bedrijven van de afwijkingsmogelijkheden voor nevenfuncties (artikel 8.7, 8.8 of 8.9);
- f. er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- g. deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

Artikel 12 Regels over schuilgelegenheden voor dieren

12.1 Algemeen

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

12.2 Afwijkingsbevoegdheid voor het bouwen van schuilgelegenheden buiten een bouwvlak voor het hobbymatig houden van dieren

Het bevoegd gezag kan afwijken van artikel 12.1 en een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van een schuilgelegenheid voor het hobbymatig houden van dieren buiten het bouwvlak van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf of buiten de bestemming Wonen, onder de volgende voorwaarden:

- a. de schuilgelegenheid is bedoeld voor het hobbymatig houden van dieren;
- b. er is aangetoond dat de schuilgelegenheid vanuit oogpunt van dierenwelzijn noodzakelijk is;
- c. er is aangetoond dat de realisatie van de schuilgelegenheid binnen een bestaand bouwperceel niet mogelijk is;
- d. de realisatie van een schuilgelegenheid op gronden aangemerkt als Natuur Netwerk Brabant (NNB) is niet toegestaan;
- e. er is aangetoond dat, door de realisatie van de schuilgelegenheid, (aangrenzende) landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. de realisatie van een schuilgelegenheid is uitsluitend toegestaan binnen een kernrandzone dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone;
- g. er is maximaal 1 schuilgelegenheid per perceel toegestaan;
- h. het perceel heeft een minimale oppervlakte van 2.000 m² of het gaat om aaneensluitende percelen van één eigenaar die gezamenlijk een minimale oppervlakte van 2.000 m² hebben;
- i. er mag geen opslag plaatsvinden met uitzondering van voer/stro (binnen) en mest (buiten);
- j. de oppervlakte mag niet meer dan 30 m² bedragen;
- k. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- l. de goothoogte mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- m. de schuilgelegenheid dient aan minimaal één zijde (deels) open te blijven;
- n. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
- o. de afstand van de schuilgelegenheid (incl. mestopslag) tot een perceel van een andere eigenaar bedraagt niet minder dan 3 meter;
- p. de afstand van de schuilgelegenheid (incl. mestopslag) tot een geurgevoelig object bedraagt niet minder dan 30 meter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 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 14 Algemene bouwregels

14.1 Bestaande maten

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

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

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

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

15.2 Voorwaardelijke verplichting parkeren

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

15.3 afwijkingsbevoegdheid parkeernorm

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.2 indien:

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

- er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden,
- of;
- aangetoond kan worden dat volstaan kan worden met een lagere parkeernorm.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

16.2 Overgangsrecht gebruik

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

16.3 Hardheidsclausule

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

Artikel 17 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald onder de titel:
bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen ('laaghangend fruit')' van de gemeente
Meierijstad.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

.....

De griffier,

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Stedenbouwkundige bebouwde kom Meierijstad

Stedenbouwkundige bebouwde kom Gemeente Meierijstad - Boerdonk

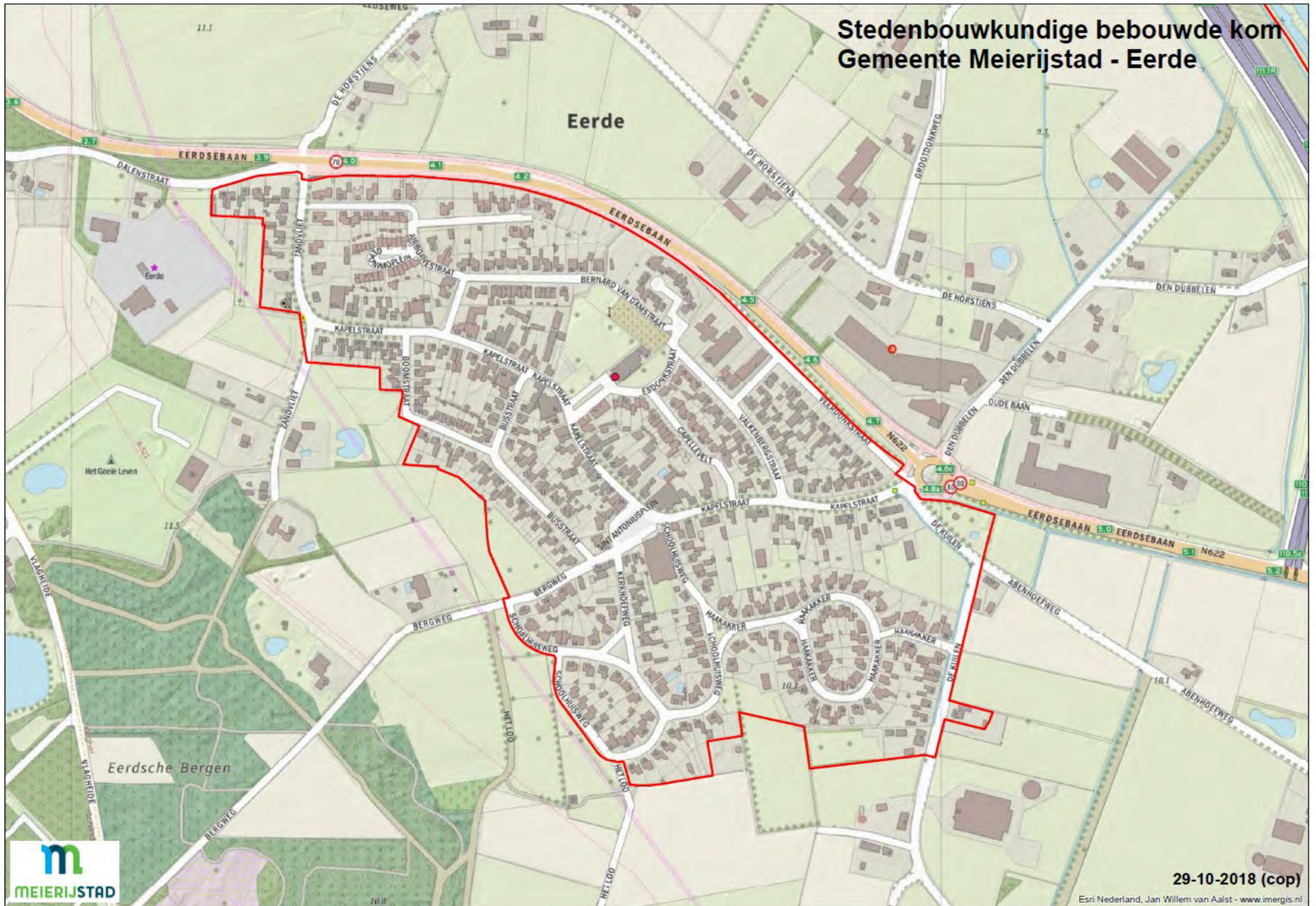


Stedenbouwkundige bebouwde kom Gemeente Meierijstad - Boskant

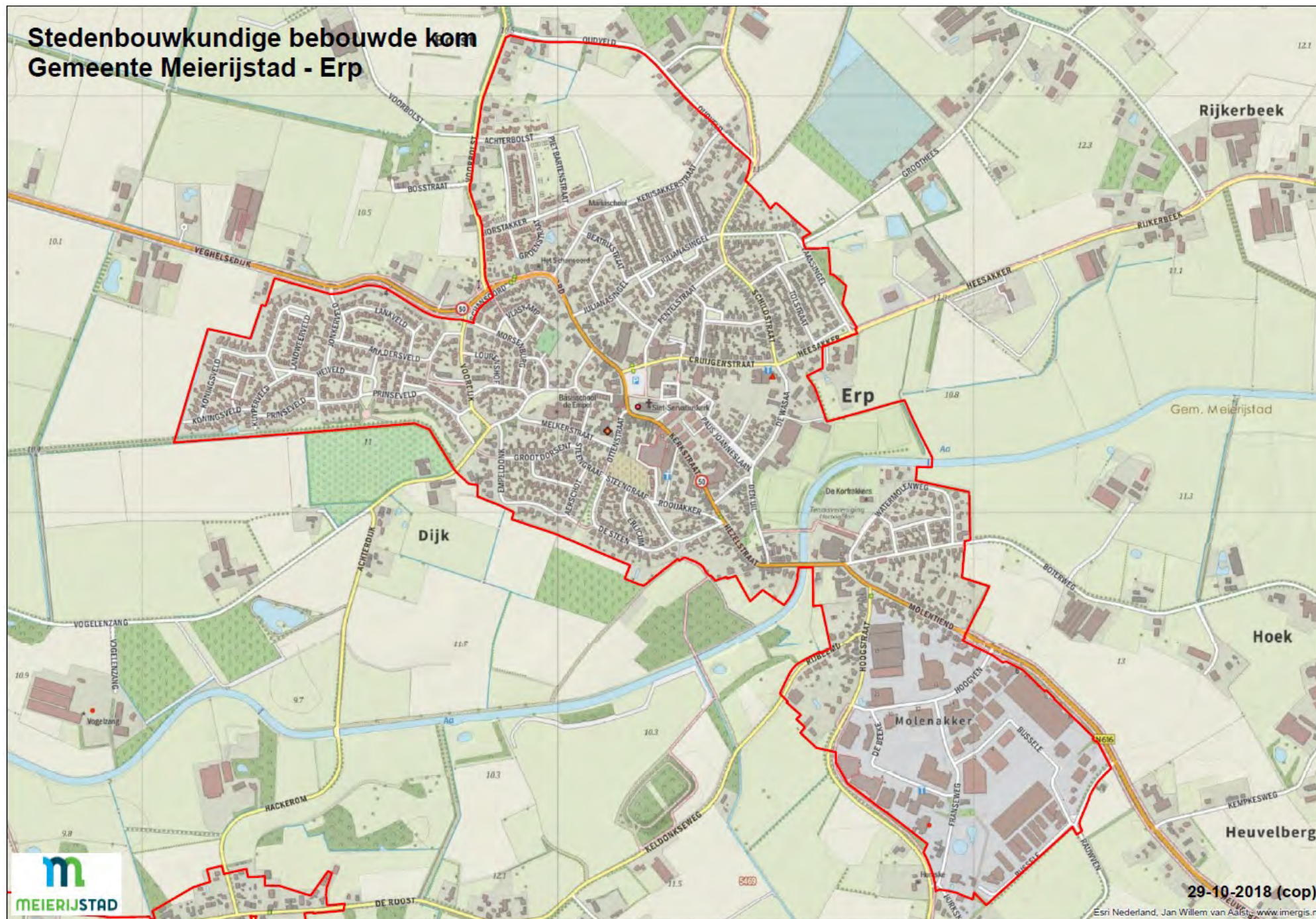


Stedenbouwkundige bebouwde kom Gemeente Meierijstad - Eerde

Eerde



Stedenbouwkundige bebouwde kom Gemeente Meierijstad - Erp



Stedenbouwkundige bebouwde kom Gemeente Meierijstad - Keldonk



Stedenbouwkundige bebouwde kom Gemeente Meierijstad - Mariaheide



Stedenbouwkundige bebouwde kom Gemeente Meierijstad - Nijnsel



Stedenbouwkundige bebouwde kom
Gemeente Meierijstad - Olland

Olland

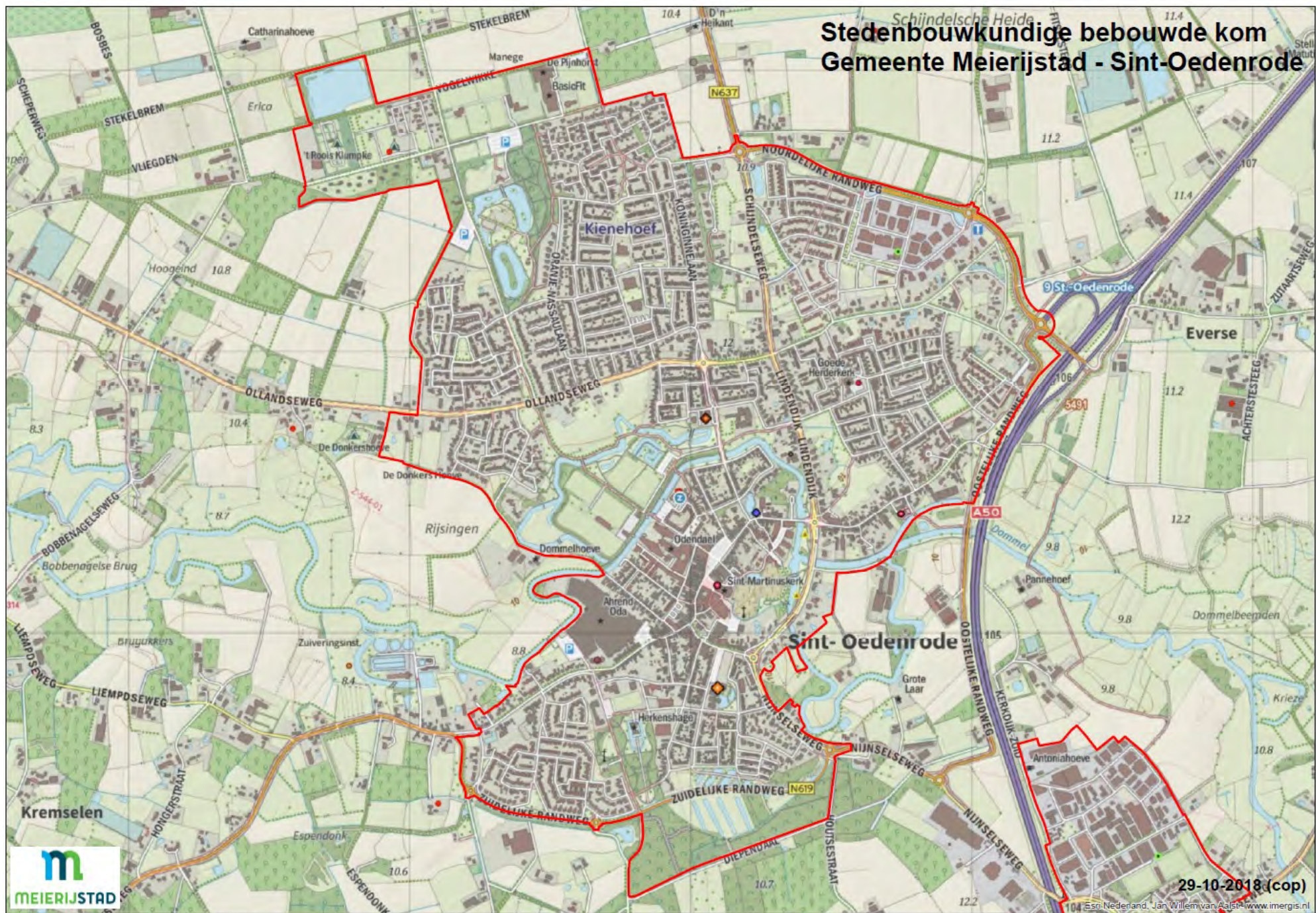
29-10-2018 (cop)

Esri Nederland, Jan Willem van Aalst - www.mergis.nl

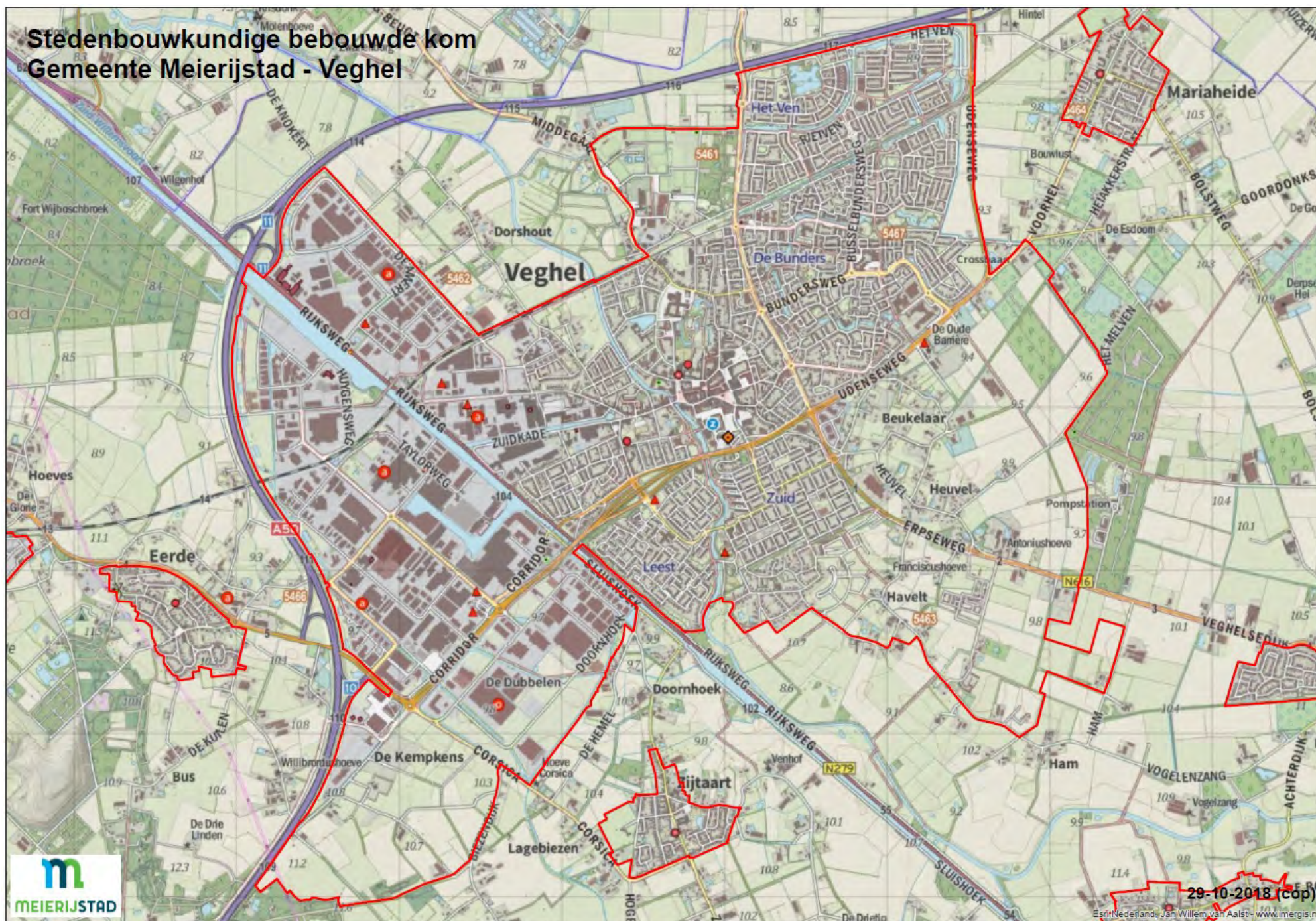
Stedenbouwkundige bebouwde kom Gemeente Meierijstad - Schijndel



Stedenbouwkundige bebouwde kom Gemeente Meierijstad - Sint-Oedenrode



Stedenbouwkundige bebouwde kom Gemeente Meierijstad - Veghel



Stedenbouwkundige bebouwde kom Gemeente Meierijstad - Zijtaart

