

Regels

bestemmingsplan “Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Damianenweg 24”

Planstatus: ontwerp

Datum: 19-11-2020

Plan identificatie: NL.IMRO.1948.BGO000BP0092020P-ON01

Auteur: Geling Advies



1 Inleidende regels.....	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten.....	16
2 Bestemmingsregels	18
Artikel 3 Groen	18
Artikel 4 Wonen	20
3 Algemene regels	27
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel.....	27
Artikel 6 Algemene bouwregels.....	28
Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	29
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	31
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 10 Overige regels	37
4 Overgangs- en slotregels.....	38
Artikel 11 Overgangsrecht	38
Artikel 12 Slotregel	39

1 INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Damianenweg 24' met identificatienummer NL.IMRO.1948.BGO000BP0092020P-ON01 van de Gemeente Meierijstad.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aanduidingsvlak:

een vlak, door aanduidingsgrenzen van andere vlakken gescheiden.

1.6 aan huis verbonden bedrijf:

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

1.7 aan huis verbonden beroep:

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

1.8 aanvaardbaar woon- en leefklimaat

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

1.9 abiotische waarden:

het geheel van waarden in verband met het abiotisch milieu (= niet levende natuur), in de vorm van aardkundige en/of hydrologische kenmerken, zowel op zichzelf als in relatie tot de aanwezigheid of nabijheid van (ontwikkelingsmogelijkheden voor) een waardevol biotisch milieu (= levende natuur,

gevormd door organismen en leefgemeenschappen);

1.10 afhankelijke woonruimte:

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

1.11 afrastering met een open karakter:

Gaas of draadhekwerk in gedekte kleur;

1.12 agrarische activiteiten bij wijze van hobby:

gebruik van grond, met uitzondering van bouwen, ten behoeve van agrarische activiteiten, voornamelijk bij wijze van liefhebberij en in een omvang die niet als bedrijfsmatig kan worden beschouwd zoals paardrijden en hobbymatig weiden van vee/landbouwhuisdieren;

1.13 agrarisch bedrijf:

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

1.14 archeologische waarden:

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

1.15 bebouwing:

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

1.16 bed & breakfast:

een kleinschalige vorm van logiesaccommodatie waarbij één of meerdere gastenkamers aanwezig zijn en waarbij de gastenkamers geen eigen kookgelegenheid hebben en waarbij de gasten een door de ondernemer bereid ontbijt kunnen nuttigen.

1.17 Bedrijfsmatige agrarische activiteit:

Complex van economische activiteiten, gericht op winst door uitoefening van de landbouw, waarbij uitsluitend of overwegend door bewerking van de natuurlijke en/of aangelegde bodem en/of door het houden van vee arbeid, handelingen en werkzaamheden worden verricht ter verkrijging van plantaardige en/of dierlijke producten en die ter uitoefening van de landbouw voldoende omvangrijk en samenhangend zijn om te kunnen gelden als een agrarische onderneming. Activiteiten waarbij in hoofdzaak sprake is van verhuur van agrarische gronden en/of gebouwen worden niet aangemerkt als bedrijfsmatige agrarische activiteiten;

1.18 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;

1.19 beleidsregel parkeren:

een beleidsregel die voor de uitoefening van de in het plan opgenomen regels uitleg geeft met betrekking tot het aspect parkeren, als bedoeld in artikel 3.1.2, lid 2 onder 'a.' van het Besluit ruimtelijke ordening;

1.20 bestaande situatie:

bebouwing en gebruik van grond en opstallen zoals die feitelijk en legaal aanwezig is ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 bijgebouw:

hieronder worden begrepen:

- aanbouw:

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

- aangebouwd bijgebouw:

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

- vrijstaand bijgebouw:

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

- uitbouw:

een met het hoofdgebouw verbonden grondgebonden bouwwerk van één bouwlaag een geheel vormend met het hoofdgebouw, dat door zijn verschijningsvorm in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk visueel opzicht (ligging, maatvoering, kapvorm, dakhelling)

ondergeschikt is aan en in een directe verbinding staat met het hoofdgebouw en een vergroting van een bestaande ruimte inhoudt;

1.24 boomteeltheek:

een hekafscherming met afrastering op boomteelt percelen waarmee dieren van die percelen geweerd kunnen worden;

1.25 bouwen:

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

1.26 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.27 bouwlaag:

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

1.28 bouwmassa:

een complex van aaneen gebouwde bouwwerken;

1.29 bouwperceel:

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

1.30 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.31 bouwvlak:

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

1.32 bouwwerk:

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

1.33 containerveld:

ondersteunende voorzieningen voor het telen van planten, die op of nabij de grond worden aangebracht, waarbij gebruik gemaakt wordt van een geheel verharde ondergrond veelal van niet-opneembare/gesloten verhardingen, zoals beton, of van anti-worteldoek met daartussen opneembare of open verhardingen, zoals betonplaten, tegel- of klinkerbestratingen;

1.34 cultuurhistorische waardevolle bebouwing:

bebouwing met een bepaalde cultuurhistorische waarde;

1.35 dagrecreatie:

recreatieve activiteiten in de vorm van ontspanning, met gebruikmaking van sport, spel, toerisme, cultuur en/of educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan; huifkarren worden hier mede onder begrepen;

1.36 detailhandel:

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

1.37 detailhandel, ondergeschikte:

niet-zelfstandige detailhandel, in een aan de hoofdfunctie of nevenactiviteit ondergeschikte aard, verschijningsvorm en omvang;

1.38 ecologische hoofdstructuur:

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

1.39 ecologische verbindingszone:

bij bestemmingsplan aangeduid langgerekt gebied waarbinnen verbindende landschapselementen zijn of worden gerealiseerd.

1.40 ecologische waarden en kenmerken:

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

1.41 erfbeplanting:

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

1.42 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus;

1.43 erker:

een uitgebouwd venster aan een gevel, van een beperkte omvang en qua afmeting in verhouding tot de massa van het betreffende gebouw een ondergeschikte toevoeging. Een erker is rechtstreeks

vanuit het gebouw toegankelijk en dient ter vergroting van de woon- of werkruimte;

1.44 evenement:

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

1.45 extensief recreatief medegebruik:

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

1.46 extensieve recreatieve voorziening:

een verblijf of afgebakend terrein geschikt voor recreatieve doeleinden waar weinig mensen tegelijkertijd de mogelijkheid hebben om te recreëren. Het beleven van rust staat voorop en er is een beperkte uitstraling naar de omgeving;

1.47 functie:

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

1.48 gebouw:

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

1.49 gebruiken:

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

1.50 halfverhard:

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

1.51 herbouw:

reconstructie, wederopbouw, opnieuw bouwen;

1.52 growshop:

een winkel in benodigdheden voor het binnenshuis of in een kas kweken van gewassen.

1.53 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;

1.54 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:

- horeca categorie 1: een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een (hotel-) restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.
- horeca categorie 2: een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon.
- horeca categorie 3: een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café.
- horeca categorie 4: een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen dan wel tot het uitoefenen van een kans- en behendigheidsspel al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, zoals een dancing, discotheek, casino of automatenhal.
- horeca categorie 5: een horecabedrijf dat een combinatie is van horeca-categorie 1, 2 en 3.
- ondersteunende horeca: een horecavoorziening, die extensief is en een nevenactiviteit vormt bij de hoofdfunctie en/of de nevenfunctie van de aan de gronden toegekende bestemming hetgeen blijkt uit de aard en omvang van de voorziening wat inhoudt dat een zelfstandige horecagelegenheid niet is toegestaan waardoor het houden van feesten en partijen is uitgesloten. Voor deze vorm van horeca is een sluitingstijd van 21.00 uur van toepassing;

1.55 horecalokaliteit:

een van een afsluitbare toegang voorziene lokaliteit, onderdeel uitmakend van een inrichting waarin het horecabedrijf wordt uitgeoefend, in ieder geval bestemd voor het verstrekken van alcoholhoudende drank voor gebruik ter plaatse;

1.56 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 niet onder het begrip 'huishouden';

1.57 internetverkoop:

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

1.58 kampeermiddel:

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.59 kas:

een gebouw/agrarisch bedrijfsgebouw, waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden waaronder mede begrepen een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 meter;

1.60 kleinschalig kamperen:

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

1.61 kleinschalig logeren:

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

1.62 koffie- / theetuin:

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

1.63 kunstwerken:

een civieltechnische constructie of -installatie in de infrastructuur die één of meer functies vervult zoals onderdoorgangen, duikers, overkluizingen;

1.64 lage tunnels:

bouwwerken of andere werken, met een maximale hoogte van 1,5 meter, overwegend voorzien van een bedekking van lichtdoorlatend of ander beschermend materiaal die dienen tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, groenten, bloemen, bloembollen, planten of bomen alsmede, in voorkomende gevallen, tot bescherming van de omgeving en/of bodem tegen milieubelastende stoffen;

1.65 landschappelijke inpassing:

het optimaal op elkaar afstemmen van bebouwing en beplanting, rekening houdend met de ter

plaatsse voorkomende landschappelijke en cultuurhistorische waarden om zo te komen tot een landschappelijke inpassing van nieuwe bebouwing die recht doet aan de kwaliteit en de beleving van het landschap;

1.66 landschappelijke waarden en kenmerken:

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

1.67 langeercirkel:

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

1.68 maatvoeringsvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge een matrixsymbool in het betreffende vlak bepaalde afmetingen, percentages, oppervlakten, hellingshoeken en/of aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn toegelaten.

1.69 mantelzorg:

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een zorgvrager door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en die de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.70 mestbewerking:

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

1.71 mestverwerking:

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

1.72 milieucategorie:

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

1.73 morfologie:

de vorm van het landschap en de processen die bij de vorming een rol spelen

1.74 nevenfunctie/agrarische nevenfunctie of nevenactiviteit:

activiteit uitgeoefend in aanvulling op en ondergeschikt aan de hoofdfunctie zoals recreatieve functies, agrarisch verwante functies, agrarisch technische functies, statische binnenopslag, verbrede landbouw, waarbij de agrarische ondernemer tevens de exploitant is van de nevenfunctie;

1.75 nieuwbouw van een woning:

het bouwen van een woning;

1.76 normaal onderhoud en/of gebruik:

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

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

1.77 ondergeschikte activiteit:

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

1.78 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen onder peil.

1.79 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.80 overkapping:

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

1.81 perceelgrens:

de bouwperceelsgrens;

1.82 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.83 raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

1.84 recreatief medegebruik:

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

1.85 ruimtelijke eenheid:recreatieve doeleinden:

alle activiteiten die in de vrije tijd plaatsvinden en ontspanning als doel hebben;

1.86 recreatiewoning:

een gebouw dat dient als recreatiewoonverblijf voor gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben. woning ten behoeve van tijdelijk recreatief gebruik;

1.87 rijbak:

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

1.88 schuilgelegenheid:

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

1.89 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.90 sleufsilos:

agrarische bedrijfsvoorziening in de vorm van een (doorgaans betonnen) keerwand van maximaal 3 m hoog en dichte vloerafdekking, ten behoeve van opslag van veevoeder (hooi, stro, gras e.d.);

1.91 stapmolen:

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

1.92 straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

1.93 statische opslag (binnenopslag):

de binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven en geen onevenredige verkeersaantrekende werking hebben zoals (seizoens)stalling van auto's, boten, caravans, campers en dergelijke. De opslag mag niet zijn bedoeld voor handel;

1.94 teeltondersteunende voorziening:

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

- teeltondersteunende kas: een teeltondersteunende voorziening, bestaande uit een agrarisch bedrijfsgebouw waarvan de wanden en het dek voornamelijk bestaan uit glas of een ander lichtdoorlatend materiaal en dienend voor de productie van gewassen onder geconditioneerde klimaatomstandigheden.
- teeltondersteunende voorzieningen, permanent: teeltondersteunende voorzieningen die op een locatie voor onbepaalde tijd worden gebruikt. Deze permanente voorzieningen, niet zijnde een (teeltondersteunende) kas, een schuurkas of een permanente tunnel- of boogkas hoger dan 1,5 meter, hebben een directe relatie met het grondgebruik zoals een containerveld, stellingenteelt en regenkappen.
- teeltondersteunende voorzieningen, tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie gebruikt kunnen worden zo lang de teelt dit vereist, voor een aaneengesloten periode van maximaal 8 maanden. Deze tijdelijke voorzieningen hebben een directe relatie met het grondgebruik.
- hoge (teelt)ondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen, anders dan teeltondersteunende kassen, die in de regel hoger zijn dan 1,5 m. Hieronder worden in ieder geval verstaan: teeltbakken in stellingen of teelttafels, eventueel met regenkappen; plastic-/foliekassen, -tunnels en -regenkappen;
- lage (teelt)ondersteunende voorzieningen: (teelt)ondersteunende voorzieningen voor plantaardige teelten, die op nabij de grond worden aangebracht, met een maximale hoogte van 1,5 m. Hieronder wordt in ieder geval verstaan: containervelden (een geheel verharde ondergrond veelal van niet-opneembare/gesloten verhardingen, zoals beton; of antiworteldoek met daartussen opneembare of open verhardingen, zoals betonplaten, tegel- of klinkerbestratingen) lage tunnels (halfronde bogen waarover plastic of gaasdoek wordt gespannen) insectengaas, afdekfolies, acryldoek, vlakveldfolies en vraatnetten.
- teeltondersteunende voorzieningen, overig: een (teelt)ondersteunende voorziening in de vorm van een boomteelthek;

1.95 tuin:

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

1.96 veehouderij:

agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren.

1.97 Veekerende afrastering:

een overwegend open omheining (min. 90% open), bestaande uit hout, lint, gladdraad, puntdraad en/of gaas met als doel het vee binnen te houden;

1.98 verhard:

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

1.99 voorgevelrooilijn:

de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw waaraan de hoofdentree van de woning gesitueerd is;

1.100 waterhuishoudkundige voorzieningen:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc;

1.101 werk:

een constructie, geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.102 woning/wooneenheid:

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

- één afzonderlijk huishouden, of;
- één huishouden en maximaal 2 personen niet zijnde een huishouden, of;
- maximaal 0 personen niet zijnde een huishouden;

1.103 zijdelingse perceelsgrens:

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

1.104 ZZP/Zelfstandige zonder personeel:

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

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

2.1 afstand tot de weg:

de afstand van de bebouwing tot de as van de weg;

2.2 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

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

2.3 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.4 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

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

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

2.6 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 inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 inhoud van een woning:

de inhoud van het hoofdgebouw met aangebouwde bijgebouwen tot de op grond van de regels toegestane maatvoering;

2.9 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.10 peil:

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

2.11 ondergeschikte bouwdelen:

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

2 BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3 GROEN

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bouwregels erfafscheidingen

Voor erfafscheidingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de erfafscheiding mag uitsluitend in de vorm van een open constructie worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

In ieder geval geldt als strijdig met de bestemming gebruik van gronden en opstallen:

- a. voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het aanbrengen van verhardingen.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

3.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder [lid 3.4.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

3.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in [lid 3.4.1](#) bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in [lid 3.1](#).

ARTIKEL 4 WONEN

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. het behoud en/of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' uitsluitend voor de realisering van ruimte voor ruimtewoningen,
- d. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - statische opslag', statische opslag;
- f. (onverharde) paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- g. behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan.
- b. Per bouwvlak is niet meer dan één woning toegestaan. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'twee-aaneen', zijn uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen toegestaan.
- c. Binnen het gehele bouwvlak mag worden gebouwd;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag de bestaande oppervlakte van het hoofdgebouw niet worden uitgebreid..

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van herbouw en met uitzondering van ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte'.
- b. Bij herbouw mag de woning uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend.
- c. De inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³.
- d. In afwijking van het bepaalde onder c mag de inhoud van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' niet meer bedragen dan 900 m³.
- e. In afwijking van het bepaalde onder c mag een bestaande (woon)boerderij geheel als woning worden gebruikt.
- f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.

- h. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 12°.
- i. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°.
- j. Indien binnen het bestemmingsvlak meer dan 100 m² aan bijgebouwen aanwezig is en door sloop van alle overtollige bebouwing deze bijgebouwen worden teruggebracht tot maximaal 200 m², mag de in [lid 4.2.3 sub c](#) genoemde inhoud vergroot worden met 25% van de oppervlakte van de te slopen bijgebouwen tot een maximum van 900 m³.

4.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

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

- a. Bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn geen bijgebouwen en overkappingen toegestaan.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - statische opslag', de goothoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goothoogte.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - statische opslag', de nokhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande nokhoogte.
- e. In uitzondering op het bepaalde in lid d en e mag de bouwhoogte van plat afgedekte bijgebouwen en overkappingen niet meer bedragen dan 3,5 m.
- f. De gezamenlijke oppervlakte per woning mag niet meer bedragen dan 100 m² met dien verstande dat de oppervlakte van het bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - statische opslag', niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte en dit gebouw tevens mag worden gebruikt voor statische opslag.
- g. Indien binnen het bestemmingsvlak meer dan 100 m² aan bijgebouwen aanwezig is, mag de in [lid 4.2.3 sub f](#) genoemde oppervlakte worden verhoogd met 25% van de oppervlakte van de te slopen bijgebouwen. Hierbij dient wel alle overtollige gebouwen te worden gesloopt. Het maximaal toegestane gezamenlijke oppervlak van de bijgebouwen mag na toepassing van dit lid niet meer bedragen dan 200 m².
- h. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen dienen te allen tijde gehandhaafd te blijven.
- i. Bij herbouw van het bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - statische opslag', mag het gebouw uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c. Overkappingen zijn, met uitzondering van het bepaalde in [lid 4.2.3](#), niet toegestaan.
- d. Voor het bouwen van onoverdekte zwembaden bij een woning gelden de volgende bepalingen:

1. Onoverdekte zwembaden dienen binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd.
2. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
3. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 15 m.

4.2.5 Gebouw voor statische opslag

Voor het gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - statische opslag' gelden de volgende bepaling:

- a. Bij herbouw mag het gebouw uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen.
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bouw woning buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [lid 4.2.1 sub a](#) voor het uitbouwen van een bestaande woning buiten het bouwvlak tot 750 m³, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

4.3.2 Herbouw woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [lid 4.2.2](#) voor het herbouwen van een woning op een andere locatie, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden;

- a. Herbouw vindt plaats binnen het bestemmingsvlak.
- b. De herbouw op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar.
- c. De cultuurhistorische waarden worden in acht genomen.
- d. Er is geen sprake van een als zodanig aangewezen rijksmonument of gemeentelijk monument.
- e. De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden niet onevenredig beperkt.
- f. De in het gebied aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast.
- g. Er wordt voldaan aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.

- h. De bestaande oppervlakte mag worden herbouwd mits bij de herbouw de bestaande goot- en nokhoogte wordt toegepast.
- i. Er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- j. Er mag geen sprake zijn van een toename van het aantal woningen;
- k. Toepassing van deze afwijkingsregeling is niet toegestaan ter plaatste van de aanduiding 'karakteristiek'.

4.3.3 Vergroten woning binnen bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [lid 4.2.2](#) voor het vergroten van de inhoud van een woning tot maximaal 900 m³. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De ontwikkeling gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, overeenkomstig de Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Sint-Oedenrode'.
- b. De in het gebied aanwezige waarden worden niet onevenredig aantast.
- c. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
- d. De afwijking leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- e. De ontwikkeling is vanuit stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar;
- f. Toepassing van deze afwijkingsregeling is niet toegestaan ter plaatste van de aanduiding 'karakteristiek'.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven

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

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

4.4.2 Statische opslag

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - statische opslag' is statisch opslag toegestaan.

4.4.3 Strijdig gebruik

Onder gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van gronden en/of opstellen voor vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

4.4.4 Voorwaardelijke verplichting

- a. Ingebruikname van de ruimte-voor-ruimte woningen is uitsluitend toegestaan, indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels.
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'karakteristiek' en 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' is de splitsing van de woningen respectievelijk de bouw van de ruimte-voor-ruimte woningen uitsluitend toegestaan, indien er een door gemeente geaccordeerd bodemonderzoek voor het gehele plangebied is, waarmee aangetoond wordt dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de nieuwe functie wonen.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [lid 4.4.1](#) voor het toestaan van een grotere oppervlakte van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, met inachtneming van de volgende bepalingen:

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

4.5.2 Afwijken ten behoeve van koffie-/theetuinen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [lid 4.1](#) voor het toestaan een koffie-/theetuin, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De koffie-/theetuin wordt gerealiseerd binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' ter plaatse van het bouwvlak of de aanduiding 'bijgebouwen'.
- b. De oppervlakte aan horecalokaliteit van de koffie-/theetuin mag niet meer dan 40 m² bedragen met een boerenterras van maximaal 100 m².
- c. De afstand tot woningen van derden mag niet minder dan 50 m bedragen.
- d. Het gebruik mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.

- e. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- f. Er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- g. De koffie-/theetuin wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

4.5.3 Verkleinen afstand koffie-/theetuin tot woningen van derden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [lid 4.5.2](#) voor het toestaan een koffie-/theetuin op een kortere afstand tot woningen van derden, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [lid 4.1](#) ten behoeve van het gebruik van bestaande bebouwing voor een niet-agrarisch bedrijf voor een onderneming ten behoeve van een Zelfstandige Zonder Personeel waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Maximaal 200 m² van de op het perceel aanwezige bebouwing mag worden gebruikt voor de bedoelde onderneming.
- b. De bebouwingsregeling voor bijgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' blijft van toepassing.
- c. Uitsluitend bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan.
- d. Buitenopslag en detailhandel zijn niet toegestaan.
- e. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
- f. Er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- g. Het gebruik van de opstallen heeft geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg.
- h. De ontwikkeling gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels.
- i. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- j. Er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. De vergroting van het bouwvlak is noodzakelijk voor het vergroten van de hoofdmassa van de woning.
- b. Er wordt voldaan aan de eisen die gelden ingevolge de Wet geluidhinder.
- c. Er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
- d. De vergroting leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- e. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels.

3 ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 5 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 6 ALGEMENE BOUWREGELS

6.1 Maatvoering

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

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

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

6.2 Ondergronds bouwen

6.2.1 Algemeen

Ondergronds bouwen in de vorm van maximaal één bouwlaag (3,5 m¹ onder peil) is toegestaan binnen de gevelgrenzen van de (bedrijfs)woning en de verder binnen bestemmingsvlakken toegestane gebouwen met uitzonderingen van gebouwen die zijn bedoeld voor het huisvesten van dieren. De inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximale toegestane inhoud van een gebouw.

6.2.2 Afwijken van de regeling

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [lid 6.1](#) voor het toestaan van ondergrondse gebouwen van maximaal één bouwlaag (3,5 m¹ onder peil) buiten de gevelgrenzen van de gebouwen mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte mag maximaal 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedragen met een absoluut maximum van 150 m².
- b. de afstand tot de as van de weg dient minimaal 15 m¹ te bedragen behalve als de bestaande gebouwen dichter op de as van de weg staat; dan is deze afstand bepalend;
- c. het bouwwerk dient geheel onder het maaiveld te worden gebouwd;
- d. afhankelijk van de situatie kan een landschappelijke inpassing worden geëist;
- e. de inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximale toegestane inhoud.

ARTIKEL 7 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- c. bewoning van vrijstaande bijgebouwen;
- d. het permanent bewonen of laten bewonen van recreatieve nachtverblijven;
- e. het gebruiken of laten gebruiken van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van evenementen;
- f. het gebruik van agrarische gronden als tuin, met uitzondering van gronden op een afstand van minder dan 25 m rondom een bestemmingsvlak 'Wonen'.

7.2 Afwijken mantelzorg/afhankelijke woonruimte

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [lid 7.1 sub b](#) voor het gebruik van aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen als afhankelijke woonruimte, mits:
 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
 2. het geen recreatiewoning betreft;
 3. op het perceel al een woning aanwezig is;
 4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 5. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast waarbij de oppervlakte in gebruik als afhankelijke woonruimte niet meer mag bedragen dan 80 m²;
 6. het vrijstaande bijgebouw op een maximale afstand van 20 m van het hoofdgebouw staat;
- b. Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning, verleend op grond van sub a in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

7.3 Parkeren

7.3.1 Normstelling 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 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 in lid 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 e/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.

7.3.2 Manoeuvreerruimte en ruimte voor laden en lossen bij parkeren

- a. Er dient voldoende manoeuvreerruimte beschikbaar te zijn voor het kunnen functioneren van de parkeerplaatsen;
- b. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel waarbij een behoefte bestaat voor ruimte voor het laden of lossen van goederen wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat op het betreffende bouwperceel in voldoende mate ruimte voor het laden of lossen van goederen is of zal worden aangebracht.

7.3.3 Afwijkingsmogelijkheid

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [lid 7.3.1](#) of [lid 7.3.2](#) indien:

- a. er in voldoende parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien op een andere wijze; of;
- b. het ruimtelijk gezien niet wenselijk is de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte op eigen terrein te voorzien; en;
- c. er voldoende openbare parkeerplaatsen binnen een acceptabele afstand aanwezig zijn; en;
- d. er een parkeertelling aanwezig is die aantoont dat er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig zijn die benut kunnen worden, of;
- e. aangetoond kan worden dat volstaan kan worden met een lagere parkeernorm.

ARTIKEL 8 ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS

8.1 Cultuurhistorisch waardevol gebied

ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol gebied' zijn de gronden mede bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

8.2 Leefgebied struweelvogels

ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - leefgebied struweelvogels' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden en in het bijzonder voor het leefgebied struweelvogels.

ARTIKEL 9 ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

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

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

qualiteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels.

- e. de bestemmingsregels ten behoeve van langeercirkels:
 1. De langeercirkel wordt gesitueerd direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij de langeercirkel wordt gerealiseerd.
 2. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 50 m.
 3. De doorsnede van de langeercirkel mag niet meer bedragen dan 15 m.
 4. De bouwhoogte van de langeercirkel mag niet meer bedragen dan 3 m.
 5. De langeercirkel mag niet worden voorzien van een dak.
 6. De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
 7. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
 8. Deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels.
- f. de bestemmingsregels ten behoeve van één tennisbaan, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. De tennisbaan wordt gesitueerd direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij de tennisbaan wordt gerealiseerd.
 2. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 50 m.
 3. De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 9 m.
 4. Het aantal lichtmasten per tennisbaan mag niet meer bedragen dan 4.
 5. Lichtmasten mogen niet worden gerealiseerd binnen een afstand van 100 m van gronden met de bestemming 'Bos', 'Natuur' en 'Groen'.
 6. De bouwhoogte van hekwerken mag niet minder bedragen dan 3 m.
 7. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 m.
 8. De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
 9. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
 10. Deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels.
- g. de bestemmingsregels ten behoeve van de oprichting van een erker aan de voorgevel van een woning onder de volgende voorwaarden:
 1. maximaal 1 erker per woning mag worden opgericht;
 2. kapconstructie vrij (platte afdekking of kap);
 3. goothoogte ten hoogste 3,30 meter bij uitvoering in één bouwlaag
 4. bouwhoogte ten hoogste 3,30 meter bij volledig platte afdekking in één bouwlaag;
 5. de goothoogte en bouwhoogte bij uitvoering in twee bouwlagen wordt bepaald door de snijlijn van het doorgetrokken dakvlak van de woning en de voorgevel van de erkeruitbouw;
 6. diepte maximaal 1,60 meter, behoudens bij situaties als bedoeld onder 5.
 7. grondoppervlakte maximaal 8 m²;

8. breedte over ten hoogste $\frac{1}{2}$ van de breedte van de voorgevel van de woning bij uitvoering in twee bouwlagen;
9. breedte over ten hoogste $\frac{2}{3}$ van de breedte van de voorgevel van de woning bij uitvoering in één bouwlaag, waarbij het restant deel van de breedte van de voorgevel mag worden overkapt;
10. in afwijking van het vorenstaande onder 1, 7, 8, 9:
 - indien voor de voorgevel van de woning van oorsprong al een entreeportaal is gerealiseerd, dan mag daarnaast een erker worden gerealiseerd over ten hoogste $\frac{1}{2}$ van de breedte van de voorgevel van de woning in twee bouwlagen of;
 - indien voor de voorgevel van de woning van oorsprong al een entreeportaal is gerealiseerd, dan mag daarnaast een erker worden gerealiseerd over maximaal $\frac{2}{3}$ van de breedte van de voorgevel van de woning in één bouwlaag, waarbij het restant deel van de breedte van de voorgevel mag worden overkapt;
11. bij een platte afdekking mag op de erker geen balkon of dakterras worden opgericht;
- h. de bestemmingsregels ten behoeve van hooibergen, geen gebouwen zijnde, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. De afstand tot bebouwing van derden mag niet minder bedragen dan 50 m.
 2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.
 3. De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
 4. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- i. de bestemmingsregels en toestaan dat bestemmingsgrenzen worden overschreden, met een maximum van 5 meter;
- j. de bestemmingsregels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte per gebouwtje niet meer dan 20 m² zal bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;
- k. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m;
 2. ten behoeve van windmolens tot maximaal 15 m;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
- l. de bestemmingsregels ten behoeve van het toestaan van kleinschalig kamperen bij agrarische bedrijven en woningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. De totale omvang niet meer mag bedragen dan 25 kampeermiddelen, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5.000 m².
 2. Het kleinschalig kamperen wordt gesitueerd op en/of direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij het kleinschalig kamperen wordt gerealiseerd.
 3. Het kleinschalig kamperen mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
 4. Sanitairgebouwen en/of recreatieruimten moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd.

5. Er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij geldt dat het aantal parkeerplaatsen niet minder mag bedragen dan 110% van het aantal standplaatsen.
 6. Deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in bijlage 1 van de planregels.
- m. de bestemmingsregels ten behoeve van kleinschalig logeren bij Wonen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. Het aantal logeerplaatsen mag niet meer bedragen dan 5 eenheden en 10 slaapplekken.
 2. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 400 m².
 3. Het gebruik mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
 4. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
 5. Er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
 6. Ten minste 10% van het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- n. de onder a tot en met m genoemde afwijkingen kunnen uitsluitend verleend worden mits er op het bestaande bouwvlak aantoonbaar echt geen ruimte is voor deze voorzieningen en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de sociale veiligheid;
 4. de milieusituatie; en
 5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- o. de onder b, f en h genoemde afwijkingen van de bestemmingsregels kunnen slechts worden verleend als de totale gezamenlijke oppervlakte van de kleinschalige voorzieningen, als bedoeld in artikel 32 onder b, c en d, niet meer bedraagt dan 1.000 m².
- p. de onder b, f en h genoemde afwijkingen van de bestemmingsregels mogen niet worden toegepast binnen de bestemmingen 'Bos', 'Natuur' en 'Groen'.
- q. de bestemmingsregels ten behoeve van zonnepanelen onder de volgende voorwaarden:
1. Situering direct grenzend aan het bouwvlak of bestemmingsvlak van de functie waarbij de zonnepanelen worden gerealiseerd.
 2. Binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak, waaronder op aanwezige daken, is geen ruimte aanwezig voor het plaatsen van zonnepanelen.
 3. De bouwhoogte van de voorziening mag niet meer bedragen dan 1,50 m.
 4. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50 m².
 5. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
 6. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
 7. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- r. de bestemmingsregels ten behoeve van een windmolen, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 15 m onder de volgende voorwaarden:
1. Één windmolen per bestemmingsvlak/bouwvlak, gericht op individueel gebruik.
 2. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 100 m.
 3. De tiphoogte van windmolens mag niet meer bedragen dan 15 m.

4. Windmolens mogen niet worden gerealiseerd binnen een afstand van 100 m van gronden met de bestemming 'Bos', 'Natuur' en 'Groen'.
5. De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
6. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
7. Er moet sprake zijn van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

ARTIKEL 10 OVERIGE REGELS

10.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

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

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

10.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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

10.3 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

- a. Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden;
- b. Regenwater dient bij voorkeur op eigen terrein te worden opgevangen en verwerkt;
- c. Bij het toepassen van de flexibiliteitsbepalingen (afwijken en wijzigen) vindt een toets plaats aan de eis dat er sprake moet zijn van hydrologisch neutraal ontwikkelen conform het Keur 2015, beleid en algemene regels van de betrokken waterschappen;
- d. Het bevoegd gezag wint het advies in van het betrokken waterschap.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 11 OVERGANGSRECHT

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

ARTIKEL 12 SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als: Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Damianenweg 24.