

Zienswijzen en reacties op zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Hoogstraat 29, Sint-Oedenrode'

1. Inleiding
2. Procedure
3. Ontvangen zienswijzen
4. Ontvankelijkheid
5. Leeswijzer
6. Inhoud en beantwoording zienswijzen
7. Ambtshalve wijzigingen
8. Conclusie en advies

1. Inleiding

Voor u ligt de Nota van Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan 'Hoogstraat 29, Sint-Oedenrode' van de gemeente Meierijstad (hierna: het ontwerpbestemmingsplan). In deze nota worden de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Tevens wordt per zienswijze aangegeven of deze aanleiding geeft en hoeverre deze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Eventuele ambtshalve wijzigingen die daarnaast in het plan worden doorgevoerd zijn ook in deze nota benoemd.

Samenvatting van het planvoornemen

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in de vestiging van een aannemersbedrijf ter plaatse van een VAB-locatie aan de Hoogstraat 29 te Sint-Oedenrode. Hiermee wordt in een passende herbestemming van een voormalig, reeds in 2002 beëindigd, pluimveebedrijf voorzien. Met het ontwerpbestemmingsplan wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' met de aanduiding 'intensieve veehouderij uitgesloten' gewijzigd naar de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf'. Middels een voorwaardelijke verplichting en de bestemming 'Groen' wordt de landschappelijke inpassing van het perceel juridisch geborgd.

2. Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoogstraat 29, Sint-Oedenrode' lag met ingang van 20 oktober tot en met 30 november 2020 zes weken ter inzage, zoals bekendgemaakt met een publicatie in de Staatscourant 2020, nr. 54683 van 19 oktober 2020 en het Gemeenteblad 2020, nr. 269779 van 19 oktober 2020. Ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het plan

voor iedereen ter inzage gelegen op het gemeentehuis in Veghel en is het plan digitaal raadpleegbaar geweest via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de genoemde termijn van zes weken was het voor iedereen mogelijk om schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Ontvangen zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan is één schriftelijke zienswijzen ingediend, afkomstig van Provincie Noord-Brabant, bij brief van 30 november 2020 en ingekomen op 30 november 2020.

De zienswijze heeft betrekking op:

1. koppelteken met en oppervlakte van het dierenverblijf;
2. kwaliteitsverbetering van het landschap;
3. regels ten aanzien van plattelandswoningen;
4. voorzieningen buiten het bouwvlak.

Ter bescherming van de persoonsgegevens van de reclamant is deze notitie van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen geanonimiseerd.

4. Ontvankelijkheid

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk de laatste dag van de periode van ter inzage legging is verzonden en binnen één week na deze dag is ingekomen (artikel 6.9 lid 2 Algemene wet bestuursrecht). De zienswijze is binnen deze periode ingekomen en is daarom ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In hoofdstuk 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijze. Indien (onderdelen van) de zienswijze redenen geven om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, wordt dat aangegeven. Voor zover het college van burgemeester en wethouders zelf wijzigingen wenst, zoals correcties of aanvullingen, zijn die opgenomen in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 van deze notitie staat het overzicht van de voorgestelde wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan.

6. Inhoud en beantwoording zienswijzen

Zoals benoemd in hoofdstuk 3 heeft de zienswijze betrekking op een viertal onderwerpen. Per onderwerp is een samenvatting van de zienswijze gegeven, een reactie op de zienswijze en of deze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

6.1 Koppelteken en oppervlakte dierenverblijf

Samenvatting Zienswijze

Op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan is sprake van een koppelteken tussen het bouwvlak 'Bedrijf' en het bouwvlak 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – dierenverblijf'. Reclamant merkt op dat dit niet in overeenstemming is met de toelichting. Daarin is namelijk opgenomen dat het

koppelteken en het bouwvlak ter plaatse van dierenverblijf worden verwijderd. Daarnaast verzoekt reclamant om de maximale oppervlakte van het dierenverblijf in de regels vast te leggen.

Reactie gemeente

Deze discrepantie tussen toelichting en verbeelding is ook door ons geconstateerd bij de digitale publicatie van het ontwerpbestemmingsplan en derhalve als ambtelijke wijziging voorgesteld (zie hoofdstuk 7). Het bouwvlak en koppelteken zijn derhalve verwijderd. De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – dierenverblijf' is gewijzigd naar 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – schuilgelegenheid', waarmee conform de systematiek van de regels 'Buitengebied Sint-Oedenrode' alleen de bestaande goot- en bouwhoogte en bestaande oppervlakte zijn toegestaan.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijze worden wijzigingen aan de verbeelding en regels doorgevoerd zoals aangegeven in paragraaf 8.

6.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Samenvatting zienswijze

Op grond van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Reclamant merkt op dat het aanduidingsvlak van het dierenverblijf niet in de berekening is betrokken en de reeds aanwezige groenbestemming niet in de bestaande situatie is meegerekend. Reclamant kan instemmen met de landschappelijke inpassing, maar niet met de berekende kwaliteitsverbetering. In de berekening is voor ruim €3700,- aan beheerskosten van bestaande elementen meegenomen, wat volgens reclamant niet geheel past binnen het regionaal afsprakenkader kwaliteitsverbetering van het landschap Noord Oost.

Reactie gemeente

De oppervlakte van aanwezige groenbestemming was niet meegenomen in zowel de bestaande als nieuwe plansituatie, aangezien deze oppervlakten tegen elkaar weggestreept kunnen worden. Uit de reactie van reclamant blijkt dat dit niet duidelijk naar vormen kwam in de berekening. Deze oppervlakte zal zowel aan de bestaande als nieuwe situatie worden toegevoegd. Wij zijn van mening dat bestaande groenelementen, niet zijnde de tuininrichting, wel in de beheerskosten meegerekend mogen worden op het moment dat deze elementen in de bestaande situatie geen planologische bescherming kennen en wel planologisch beschermd worden in de nieuwe situatie. In de nieuwe situatie wordt de initiatiefnemer verplicht om deze elementen in stand te houden. Wel merkt reclamant terecht op dat de beheerskosten niet geheel passen binnen het regionaal afsprakenkader. De beheerskosten in de berekening hebben betrekking op landschappelijke elementen die aangemerkt kunnen worden als tuininrichting danwel al beschermd worden door de bestemming 'Groen'. Deze beheerskosten worden daarom uit de kwaliteitsverbetering verwijderd.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijze wordt het landschappelijk inpassingsplan en de toelichting op de landschappelijke inpassing aangepast zoals aangegeven in paragraaf 8.

6.3 Regels ten aanzien van plattelandswoningen

Samenvatting zienswijze

Reclamant merkt op dat met artikel 4.5.5 (gebruik voormalige bedrijfswoning als plattelandswoning) het gebruik van een niet-agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning mogelijk wordt gemaakt. Dit is niet in overeenstemming met de Wet plattelandswoningen, welke alleen voorziet in het gebruik van een agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning.

Reactie gemeente

De bepaling ten aanzien van plattelandswoningen is overgenomen uit de regels behorende bij de bestemming 'Bedrijf' uit het plan 'Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4'. Reclamant constateert terecht dat deze bepaling niet mag worden toegepast op niet-agrarische bedrijfswoningen. De bepalingen ten aanzien van plattelandswoningen, zijnde artikel 4.5.5 en 4.5.6 (gebruik bestaande bebouwing bij een plattelandswoning voor een Zelfstandige Zonder Personeel) worden verwijderd.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijze zijn artikel 4.5.5 en 4.5.6 verwijderd uit de regels.

6.4 Voorzieningen buiten het bouwvlak

Samenvatting zienswijze

Reclamant merkt op dat de bepalingen van artikel 11 (algemene afwijkingsregels) de realisatie van voorzieningen buiten het bouwvlak mogelijk maken (zoals een rijbaan, tennisbaan e.a.). Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6 Interim omgevingsverordening (IOV)) is reclamant van mening dat dergelijke voorzieningen binnen het bouwvlak van een niet-agrarisch bedrijf dienen te worden gerealiseerd. Lid o van artikel 11 stelt dat de gezamenlijke oppervlakte van kleinschalige voorzieningen als genoemd in lid b (rijbakken), f (tennisbaan) en h (hooibergen) niet een grotere oppervlakte dan 1.000 m² mogen beslaan. Dit is niet in overeenstemming met de begripsbepalingen van de IOV, waarin wordt gesteld dat de gezamenlijke omvang van kleinschalige bebouwing of -voorziening ten hoogste 90 m² bedraagt.

Reactie gemeente

Het begrip 'kleinschalige bebouwing of – voorziening' is gedefinieerd in de IOV als "bebouwing, al dan niet ten behoeve van een voorziening, met een gezamenlijke omvang van ten hoogste 90 m²". Onder 'bebouwing' worden "gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde" verstaan. Artikel 11 ziet voornamelijk toe op voorzieningen, niet zijnde gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde (m.u.v. een hooiberg, een erker en nutsgebouwtjes). Uit de toelichting van de IOV blijkt dat de bepalingen ten aanzien van nieuwvestiging van kleinschalige voorzieningen van toepassing zijn in kernrandzones of daarmee qua ligging en functie gelijk te stellen gebieden. De met de IOV beoogde kleinschalige voorzieningen zijn "vaak gerelateerd aan een stedelijke omgeving, zoals sportvelden, volkstuinen, schuilhutten etc."

De planlocatie Hoogstraat 29 te Sint-Oedenrode is niet gelegen in een kernrandzone of daarmee gelijk te stellen gebied. Daarnaast zien de bepalingen uit artikel 11 toe op voorzieningen en niet op bebouwing. De bepalingen uit de IOV ten aanzien van kleinschalige bebouwing of -voorziening zijn niet van toepassing op het plan.

Aanpassing ontwerpbestemmingsplan

Om spraakverwarring tussen de definitie 'kleinschalige bebouwing of –voorziening' als bedoeld in de IOV en de voorzieningen als benoemd in artikel 11 van het bestemmingsplan te voorkomen is in lid o van artikel 11 de toevoeging "kleinschalige" verwijderd.

7. Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

Hierin zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Planregels

Het plan wordt vastgesteld ná inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Harmonisatie van diverse regelingen (laaghangend fruit)', waardoor de bepalingen uit deze harmonisatie bij vaststelling van het plan 'Hoogstraat 29, Sint-Oedenrode' in de planregels moeten zijn verwerkt. Daarom zijn de volgende aanpassingen aan de planregels doorgevoerd:

Artikel 1 Begripsbepalingen

- Lid 1.1 definitie "plan" wijzigt naar: "het bestemmingsplan 'Hoogstraat 29, Sint-Oedenrode' met identificatienummer NL.IMRO.1948.BGO000BP0012020P -VG01 van de gemeente Meierijstad.
- Lid 1.2 definitie "bestemmingsplan" wijzigt naar "de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen."
- Lid 1.6 (aan-huis-verbonden bedrijf) en 1.7 (aan-huis-verbonden beroep) zijn verwijderd.
- Lid "aansluitend terrein" is toegevoegd met de definitie: "aan een bouwwerk grenzend onbebouwd gedeelte van een perceel of openbaar toegankelijk gebied."
- Lid 1.10 definitie "agrarisch bedrijf" wijzigt naar: "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."
- Lid "bebouwingscluster" is toegevoegd met de definitie: "vlakvormige verzameling van bebouwing, gelegen buiten de bebouwde kom."
- Lid "bebouwingsconcentratie" is toegevoegd met de definitie: "kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster."
- Lid "bebouwingslint" is toegevoegd met de definitie: "min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten de bebouwde kom."
- Lid "bed & breakfast" is toegevoegd met de definitie: "een kleinschalige verblijfsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt."
- Lid "beroep of bedrijf aan huis" is toegevoegd met de definitie: "het beroepsmatig of bedrijfsmatig verlenen van diensten of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, niet zijnde detailhandel, horeca en seksuele dienstverlening."
- Lid "bevoegd gezag" is toegevoegd met de definitie: "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."
- Lid 1.20 "bijgebouw" is vervangen door "bijbehorend bouwwerk" waarbij de zin "hieronder wordt begrepen" wordt gewijzigd naar: "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;"
- Lid 1.21 (bijzondere woonvormen) wordt verwijderd.
- Lid "bruto-vloeroppervlak" is toegevoegd met de definitie: "de totale binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte inclusief die van eventuele verdiepingen."

- Lid “goothoogte” is toegevoegd met de definitie: “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.”
- Lid “hobbymatig houden van dieren” is toegevoegd met definitie: “het houden van enkele dieren voor educatieve of recreatieve doeleinden of als liefhebberij, zonder winstoogmerk.”
- Lid 1.53 “horeca” is aangevuld met de categorie-indeling:

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.

- Lid 1.59 “huishouden” is de zin “en bijzondere woonvormen vallen” verwijderd.
- Lid “huisvesting in verband met mantelzorg” is toegevoegd met de definitie: “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.”
- Lid “kamerverhuur” is toegevoegd met definitie: “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.”
- Lid 1.58 definitie “kampeermiddel” wijzigt naar: “tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of enig ander onderkomen of verblijf, geen bouwwerk zijnde, dat geschikt is voor tijdelijk recreatief nachtverblijf.”
- Lid “kampeerterrein” is toegevoegd met definitie: “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.”
- Lid “kernrandzone” is toegevoegd met definitie: “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.”
- Lid “kleinschalig logeren” is verwijderd.
- Lid “landschapsinpassingsplan” is verwijderd.

- Lid 1.70 definitie “mantelzorg” wijzigt naar: “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.”
- Lid 1.75 “agrarische nevenfunctie of nevenactiviteit” wijzigt naar “nevenfunctie/nevenactiviteit” en aan de definitie is toegevoegd: “, niet zijnde een aan huis gebonden beroep of bedrijf.”
- Lid “ondergeschikte bouwdelen” is toegevoegd met definitie: “ondergeschikte delen aan een gebouw zoals trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte dakopbouwen.”
- Lid “ondersteunende horeca” is toegevoegd met definitie: “het ter plaatse nuttigen van etenswaren en dranken, die worden aangeboden als ondersteuning van een nevenfunctie bij een andere dan als horeca bestemde hoofdfunctie, waarbij er een directe relatie is tussen de nevenfunctie en de hoofdfunctie. Dit geldt voor recreatiebedrijven (t.b.v. eigen dag- of verblijfgasten) en voor agrarische bedrijven (bijv. consumpties bij een rondleiding op een bedrijf, bij boerengolf, bij een workshop, of bij proeven van producten van het bedrijf);”
- Lid 1.80 “overkapping” wijzigt naar “overkapping/carport” met de gewijzigde definitie: “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.
- Lid “peil” wordt toegevoegd met de definitie:

- 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.
- Lid “pergola” is toegevoegd met definitie:

- 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
- Lid “productiegebonden detailhandel” is toegevoegd met definitie: “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;”

- Lid 1.89 definitie "Schuilgelegenheid" wijzigt naar: "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."
- Lid "showroom" is toegevoegd met definitie: "uitstallingsruimte ten behoeve van het te koop aanbieden, verkopen, en/of leveren van goederen."
- Lid "tiphoogte" is toegevoegd met definitie: "de masthoogte plus de helft van de rotordiameter;"
- Lid 1.103 "Waterhuishoudkundige voorzieningen" wijzigt naar "water en waterhuishoudkundige voorzieningen" en met de definitie: "Al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook 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."
- Lid 1.105 "woning/wooneenheid" wijzigt naar: "Een (gedeelte van) een gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden."
- Lid 1.106 "Woonboerderij" wijzigt naar: "een voormalige agrarische bedrijfswoning met in de bouwmassa opgenomen voormalige agrarische bedrijfsruimten, die samen een geïntegreerde eenheid (bouwkenmerk waarbij woon- en bedrijfsgedeelte van oudsher aan elkaar verbonden zijn) vormen, bijvoorbeeld een langgevelboerderij of kortgevelboerderij."
- Lid "woonruimte" is toegevoegd met definitie: "besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden."
- Lid 1.107 wijzigt naar "zijdelingse (bouw)perceelsgrens" met definitie: "de perceelsgrenzen van een bouwperceel, niet zijnde de begrenzing van het perceel aan de achter- of voorzijde."
- Lid "zone erf" is toegevoegd met definitie: "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."
- Lid "zone tuin" is toegevoegd met definitie: "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."
- Lid "zorgvuldige landschappelijke inpassing" is toegevoegd met definitie: "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."
- Lid "zorgvuldige veehouderij" is toegevoegd met definitie: "veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in zijn omgeving."
- Lid 1.108 "ZZP/Zelfstandige zonder personeel" is verwijderd.

Artikel 2 Wijze van meten

Lid 2.11 (peil) en 2.12 (ondergeschikte bouwdelen) worden verwijderd, aangezien deze onderdelen als begripsbepalingen in artikel 1 zijn opgenomen.

Lid 2.2 wijzigt naar “afstand tot de bouwperceelsgrens” met de bepaling: “tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.”

Lid “de afstand tussen gebouwen” is toegevoegd met de bepaling: “de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen.”

Lid “brutovloeroppervlak van een gebouw” is toegevoegd met de bepaling: “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.”

Lid “dakhelling” is toegevoegd met de bepaling: “langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;”

Lid 2.6 is gewijzigd naar “de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk” met de bepaling: “tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of hart van scheidsmuren).”

Lid 2.8 is in de bepaling de zinsnede “onderzijde van de” verwijderd.

Lid “ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk” is toegevoegd met de bepaling: “vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.”

Lid 2.9 (inhoud van een (bedrijfs)woning is verwijderd, aangezien hierin met lid 2.8 (inhoud van een bouwwerk) al in wordt voorzien.

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden

Artikel 3.2.1 (Bouwregels algemeen) wordt i.v.m. laaghangend fruit de volgende bepaling toegevoegd:

“d. De oppervlakte aan hoge en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag in totaal niet meer bedragen dan 3 ha per bedrijf.”

Het volgende artikel wordt i.v.m. de aanduiding ‘schuilgelegenheid’ toegevoegd:

Een schuilgelegenheid is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - schuilgelegenheid', waarbij:

- a. De goothoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goothoogte.
- b. De bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte.
- c. De oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte.

Aan artikel 3.2.2 (Bouwwerken, geen gebouw zijnde, buiten het bouwvlak) worden de volgende bepalingen toegevoegd i.v.m. laaghangend fruit:

- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedraagt dan 1 m
- d. De bouwhoogte van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.

- | |
|--|
| e. De bouwhoogte van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 1,5 m" |
|--|

Binnenplanse afwijkingen (algemeen)

In de regels is de bepaling "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het" [...] vangen door: "Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning" [...], conform de systematiek van Laaghangend fruit.

Artikel 4 Bedrijf

Artikel 4.1 (bestemmingsomschrijving Bedrijf) wijzigen de volgende bepalingen vanwege laaghangend fruit naar:

- | |
|---|
| a. een aannemersbedrijf met bijbehorende voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf'; |
| b. bedrijfswoning, conform definitie 'woning'; |
| c. het uitoefenen van beroepen en bedrijven aan huis |

Artikel 4.2.1 (bouwregels algemeen) worden de volgende bepalingen gewijzigd/toegevoegd vanwege de harmonisatie naar:

- | |
|--|
| b. Bebouwing is uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald. |
| c. Herbouw van de bedrijfswoning mag uitsluitend op de bestaande fundering plaatsvinden; |
| f. Ondergronds bouwen in de vorm van maximaal één bouwlaag (3,5 m ¹ onder peil) is toegestaan binnen de gevelgrenzen van de bedrijfswoning en de verder binnen het bestemmingsvlak of bestaand bouwperceel toegestane gebouwen, met uitzondering van gebouwen die zijn bedoeld voor het huisvesten van dieren. De inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximale toegestane inhoud van een gebouw |

Artikel 4.2.2. (bedrijfsgebouwen) wordt "bijgebouwen en overkappingen" vervangen door "bijbehorende bouwwerken". De maximale goothoogte wijzigt van 5 meter naar 5,5 meter.

- b. Artikel 4.2.3 (Bedrijfswoningen) wijzigt lid a naar "Per bouwvlak mag het aantal bedrijfswoningen niet meer bedragen dan één bedrijfswoning." De maximale bouwhoogte wijzigt van 9 meter naar 10 meter. Lid b wijzigt naar: "De inhoud van een bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van aangebouwde- en vrijstaande bijgebouwen, die ten dienste staan van de primaire woonfunctie, mag niet meer bedragen dan 750 m³."

Artikel 4.2.4 (bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen) wijzigt vanwege de harmonisatie naar "bijbehorende bouwwerken" met de volgende bepalingen

- | |
|---|
| Voor bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning bestaande uit aangebouwde- en vrijstaande bijgebouwen, gelden de volgende bepalingen: |
| a. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bestaande bouwvlak opgericht te worden; |
| b. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte per bedrijfswoning bedraagt maximaal 150 m ² . |
| c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,30 m; |
| d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m; |
| e. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd; |

- f. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning bedraagt maximaal 15 m;

Artikel 4.2.5 (Bouwwerken, geen gebouwen zijnde) wijzigt vanwege de harmonisatie naar:

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. 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 dan 30 m².
- d. 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.
- e. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van:
 1. lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 6 m mag bedragen, mits geplaatst achter de achtergevellijn van de woning.
 2. nestgelegenheden voor vogels, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag bedragen.
 3. stapmolens en langeercirkels, waarvan de hoogte maximaal 5 m mag bedragen.
- f. Voor het bouwen van onoverdekte zwembaden bij de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:
 1. Onoverdekte zwembaden dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.
 2. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
 3. De afstand tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 15 m.
- 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.
- h. 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.

Binnenplanse afwijkingen (algemeen)

In de regels is de bepaling "Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het" [...] vangen door: "Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning" [...], conform de systematiek van Laaghangend fruit.

Artikel 4.3.2 (Uitbreiding oppervlakte bedrijfsgebouwen) wijzigt vanwege de harmonisatie naar:

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4 lid 2.2 voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen waarbij moet worden voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De vergroting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf;
- b. De vergroting dient plaats te vinden binnen het bouwvlak.
- c. 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 bedraagt niet meer dan 15% van de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte.
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.
- g. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
- h. de vergroting leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- i. deze bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied, hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan;
- j. een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking is niet toegestaan.

Het volgende artikel is vanwege de harmonisatie toegevoegd aan de regels:

Herbouw van een woning buiten de bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 voor het herbouwen van (een deel van) de bedrijfswoning buiten de bestaande fundamente, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden;

- a. de herbouw vindt plaats binnen 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 het 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 4.2.3;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

Het volgende artikel is vanwege de harmonisatie toegevoegd aan de regels:

Grotere afstand tussen de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 4.2.4 en bijbehorende bouwwerken op een afstand van maximaal 30 meter van de bedrijfswoning

toestaan als er redenen zijn van stedenbouwkundige, architectonische, cultuurhistorische of bouwtechnische aard.

Het volgende artikel is vanwege de harmonisatie toegevoegd aan de regels:

Ondergronds bouwen buiten de gevelgrenzen van gebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 voor het toestaan van ondergrondse gebouwen van maximaal één bouwlaag (3,5 m onder peil) buiten de gevelgrenzen van de gebouwen mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte mag maximaal 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak of van een bestaand bouwperceel bedragen met een absoluut maximum van 150 m²;
- b. de afstand tot de as van de weg dient minimaal 15 m¹ 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.

Het volgende artikel is vanwege de harmonisatie toegevoegd aan de regels:

Ondergrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot 10 m bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.4 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

Vanwege aanpassingen aan de bepalingen in artikel 4 worden de volgende artikelen verwijderd:

- 4.3.4 Toestaan overkappingen

Artikel 4.4.1 (Strijdig gebruik) wijzigt vanwege de harmonisatie de bepaling onder b “ondergeschikte detailhandel” naar “internetwinkels zonder afhaalpunt”. Lid f wijzigt naar “het gebruiken of laten gebruiken van een weegbrug door derden.”

Artikel 4.4.2 (Aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven) wijzigt vanwege de harmonisatie naar:

Binnen deze bestemming, alsmede in de situaties waar toepassing is gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 4.5.4, is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de bedrijfswoning, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats in de bedrijfswoning en/of bijbehorende bouwwerken;
- b. het beroep of bedrijf aan huis ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat degene die het beroep of bedrijf aan huis in de bedrijfswoning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, tevens de hoofdbewoner van de bedrijfswoning is;
- c. het aantal werkzame personen bij een beroep of bedrijf aan huis bedraagt maximaal 2 personen, waaronder inbegrepen de eigenaar van de woning;
- d. maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en/of bijbehorende bouwwerken is in gebruik ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis, met een absoluut maximum van 100 m²;

- e. het parkeren ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis vindt plaats op eigen terrein;
- f. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan, hiervoor gelden de regels van de welstandsnota;
- g. het beroep of bedrijf aan huis leidt niet tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en);
- h. het beroep of bedrijf aan huis mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering en bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- i. de belangen van derden (omwonenden) worden niet geschaad;
- j. het aan huis verbonden beroep of bedrijf komt voor in de milieucategorie 1 of 2 van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' of kan, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld worden aan een bedrijf behorende tot één van die milieucategorieën;
- k. er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van het beroep of bedrijf aan huis;
- l. beroepen of bedrijven aan huis in vorm van detailhandel, uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom, of in de vorm van horeca zijn niet toegestaan.

Voor een betere borging van de aanplant en het beheer van de vereiste landschappelijke inpassing zijn de bepalingen in artikel 4.4.3 (voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing) gewijzigd naar:

- a. Binnen één jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient de landschappelijke inpassing te worden gerealiseerd conform het beplantingsplan als opgenomen in bijlage 3.
- b. Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de gronden is alleen toegestaan wanneer de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels, duurzaam wordt beheerd en in stand wordt gehouden

Aan artikel 4.5.1 (Andere bedrijfsactiviteiten) is de volgende bepaling toegevoegd: “buitenopslag is niet toegestaan.”

Het volgende artikel is vanwege de harmonisatie toegevoegd aan de regels:

Afwijken voor het uitoefenen van een Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 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.

Het volgende artikel is vanwege de harmonisatie toegevoegd aan de regels:

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

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 en bewoning in afwijking van het begrip 'woning' toestaan voor kamerverhuur, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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

In verband met de bepalingen uit de IOV t.a.v. ondergeschikte detailhandel is de volgende bepaling aan artikel 4.5.4 (afwijken ten behoeve van ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde goederen) toegevoegd: “de omvang van het verkoopvloeroppervlak bedraagt ten hoogste 200 m²”.

Wijzigingsbepalingen (algemeen)

In verband met de harmonisatie en de in ontwikkeling zijnde nieuwe regeling kwaliteitsverbetering voor de gemeente Meierijstad, zijn bij alle wijzigingsbevoegdheden waarbij de volgende voorwaarde is gesteld “de bevoegdheid mag alleen worden toegepast mits dit gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van [...] overeenkomstig de regeling kwaliteitsverbetering landschap Sint-Oedenrode zoals opgenomen in bijlage 06 van de planregels” gewijzigd naar “de bevoegdheid [...] hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.”

Het gebied van de planlocatie is door gemeente Sint-Oedenrode aangewezen voor ‘natuur en landschapswaarden’. Artikel 4.6.2 is derhalve gewijzigd van “wijzigen naar Agrarisch” naar “wijzigen naar Agrarisch met waarden”. In verband met de bepalingen uit de IOV zijn de volgende bepalingen toegevoegd:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">a. de wijziging is niet toegestaan ten behoeve van de vestiging van een glastuinbouwbedrijf, geitenhouderij of een intensieve veehouderij;d. Mestbewerking is uitgesloten, tenzij dit ten behoeve van ter plaatse geproduceerde mest is;g. Het bedrijf wordt landschappelijk ingepast, waarbij de landschappelijke inpassing ten minste 10 % van het bouwperceel omvat; |
|--|

Artikel 4.6.3 (wijzigen naar wonen) is in lid b 100m² gewijzigd naar 150 m² en is lid c als volgt gewijzigd vanwege de harmonisatie: “Bij sloop van alle overtollige bedrijfsbebouwing geldt dat, ofwel per m² sloop er 0,5 m³ mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m³ ofwel per m² sloop er 0,5 m² mag worden toegevoegd aan de toegelaten oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 150 m² tot een maximum van 300 m². Naast de planregels van Artikel 23 Wonen van het plan ‘Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening 4’ zijn de regels van artikel 7 Wonen in het buitengebied uit het plan ‘Harmonisatie van diverse regelingen (laaghangend fruit)’ van toepassing verklaard.

Artikel 5 Groen

Aan artikel 5.2.1 is een ontbrekende bepaling toegevoegd “Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van erfafscheidingen zijn toegestaan”.

Daarvoor is de volgende bouwregel toegevoegd:

Erfafscheidingen

Voor erfafscheidingen gelden de volgende bepalingen:

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">a. de erfafscheiding mag uitsluitend in de vorm van een open constructie worden opgericht;b. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m. |
|--|

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1 en artikel 7 Waarde – Archeologie 2

Artikel 6.4.1 en 7.4.1 (uitzonderingen vergunningplicht) is lid a gewijzigd naar: “het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn”. Daarmee is de tekstpassage specifiek gericht op boomteeltbedrijven verwijderd.

Artikel 9 Algemene bouwregels

Aan de algemene bouwregels zijn de volgende artikelen uit het plan ‘harmonisatie diverse regelingen (laaghangend fruit) toegevoegd:

- Artikel 10 Regels over energieopwekking in het buitengebied; opgenomen als: Artikel 9.4 (Energieopwekking)
- Artikel 12 Regels over schuilgelegenheden voor dieren; opgenomen als: Artikel 9.6 (Schiulgelegenheden voor dieren)

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Naar aanleiding van de harmonisatie is in artikel 10.1 (strijdig gebruik) lid c verwijderd en zijn de volgende bepalingen gewijzigd/toegevoegd:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">b. 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 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;

- g. 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;
- h. 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;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van woningen voor enige vorm van detailhandel (uitgezonderd internetwinkels zonder afhaalpunt of showroom in het kader van een aan huis verbonden beroep of bedrijf 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);.

Aan de algemene gebruiksregels is Artikel 10.3 (Afwijken voor kleinschalig kamperen) toegevoegd met de bepalingen uit artikel 11 van het plan 'harmonisatie diverse regelingen (laaghangend fruit).

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In verband met de overgenomen bepalingen ten aanzien van energieopwekking, kleinschalig kamperen en bed & breakfast uit het plan 'harmonisatie diverse regelingen (laaghangend fruit)' zijn de volgende bepalingen verwijderd:

- lid k onder 2 (hoogte windturbine)
- lid l (kleinschalig kamperen bij Wonen)
- lid m (kleinschalig logeren bij Wonen)
- lid q (zonnepanelen)
- lid r (windmolens)

Artikel 13 Overige regels

De bepalingen in artikel 13.4 (parkeren) zijn vanwege de harmonisatie vervangen door de bepalingen uit artikel 15.2 (Voorwaardelijke verplichting parkeren) van het plan 'harmonisatie diverse regelingen (laaghangend fruit)'. De bepalingen uit artikel 15.3 (afwijkingsbevoegdheid parkeernorm) zijn toegevoegd als artikel 13.4.2 (afwijken van de parkeernorm).

8. Conclusie en advies

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan 'Hoogstraat 29, Sint-Oedenrode' op de volgende onderdelen:

Toelichting

1. In paragraaf 2.3 is een toelichting opgenomen op het aangepast landschappelijk inpassingsplan en de daarbij behorende kwaliteitsberekening.
2. In bijlage 1 (Landschappelijk inpassingsplan) van de toelichting zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:
 - a. om de kwaliteitsberekening sluitend te krijgen is de aanplant van een beukenhaag verder doorgetrokken en worden 12 landschapsbomen in rijvorm extra aangeplant.
 - b. In de kwaliteitsberekening zijn de bedragen uit de laatste STIKA-regeling toegepast.
 - c. De bestaande bestemming 'Groen' is zowel aan de bestaande als nieuwe situatie toegevoegd. Voor de berekening is het verschil daarmee '0'.
 - d. In de berekening zijn alleen nog beheerskosten meegenomen voor de nieuw aan te planten landschappelijke elementen.

Regels

Artikel 3.1 (bestemmingsomschrijving 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden') lid j wijzigt in verband met de nieuwe aanduiding 'schuilgelegenheid' naar: "een schuilgelegenheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – schuilgelegenheid'".

Artikel 3.2.2 (Schuilgelegenheden) is toegevoegd met de bepalingen:

Een schuilgelegenheid is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – schuilgelegenheid', waarbij:

- a. de goothoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande goothoogte.
- b. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte.
- c. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte.

Artikel 4.5.4 (Gebruik voormalige bedrijfswoning als plattelandswoning) is verwijderd

Artikel 4.5.5 (Afwijken ten behoeve van gebruik van bestaande bebouwing voor een onderneming ten behoeve van een Zelfstandige Zonder Personeel) is verwijderd.

Artikel 11 (algemene afwijkingsregels) lid o is "kleinschalige" voor het woord 'voorzieningen' verwijderd, om verwarring met 'kleinschalige voorziening' als bedoeld onder de IOV te voorkomen.

Verbeelding

1. De aanduiding 'bouwvlak' binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' is verwijderd, evenals het koppelteken tussen het bouwvlak en het bouwvlak 'Bedrijf'.
2. De aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – dierenverblijf' is vervangen door de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – schuilgelegenheid'.