



Overal thuis



Vraagprijs € 995.000 k.k.

SINT-OEDENRODE

Houtsestraat 9 en 9a



Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met deze...

WONING MET LOODS

Kenmerken

Soort (woning):	Woonboerderij
Bouwvorm/ type:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1963
Kamers:	6
Woonoppervlakte:	371 m²
Inhoud woning:	1.304 m³
Oppervlakte loods:	ca. 11,00 x 30,65 = 335 m²
Perceeloppervlakte:	3.240 m²
Tuin gelegen:	Rondom de woning
Ligging:	Aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen



Droomt u van een woning, waar rust, ruimte en uitzicht samen komen? Aan de Houtsestraat in Sint-Oedenrode vindt u deze vrijstaande woning, gelegen op een royaal perceel van 3.240 m². Hier geniet u van de rust van het buitengebied, met een vrij uitzicht over de weilanden, terwijl het centrum van Sint-Oedenrode binnen ca. 10 minuten fietsen bereikbaar is.

Via de entree/hal betreedt u de woning. Hier bevinden zich tevens de meterkast, de garderobe en de trapopgang naar de eerste verdieping, maar ook naar de kelder. Vanuit hier heeft u toegang tot de woonkamer, slaapkamer en keuken.

De woonkamer verkrijgt voldoende natuurlijke lichtinval vanwege de grote raampartijen. U kunt de woonkamer gemakkelijk indelen met een zit- en eetgedeelte. In de woonkamer is een praktische vaste kast aanwezig.

De slaapkamer treft u aan de andere kant van de hal/entree aan. Deze ruimte kan ook gebruikt worden als werkkamer of speelkamer voor de kinderen.

In het midden van de woning treft u de woonkeuken aan. De keuken is geplaatst in een hoekopstelling en de inbouwapparatuur bestaat uit onder andere een kookplaat, een RVS afzuigkap en een koelkast. Hier is voldoende ruimte voor het plaatsen van een tafel. In de keuken is een praktische vaste kast aanwezig welke ideaal is voor de opslag van uw proviand.



Via een achterhal is de toiletruimte en een tweede keuken te bereiken. Deze keuken is ook geplaatst in een hoekopstelling en hier bevindt zich een koelkast. Via een tuindeur heeft u toegang tot de achtertuin. Een tweede toilet is vanuit deze tweede keuken te bereiken. Een praktische vaste kast is ook hier ideaal voor de opslag van uw proviand.

Via de overloop zijn maar liefst vier ruime slaapkamers en een complete badkamer te bereiken. Alle slaapkamers verkrijgen natuurlijke lichtinval door middel van ramen en twee slaapkamers hebben de beschikking over een vaste kast. De badkamer is ingericht met een ligbad, een douche, een toilet en twee wastafels. Tevens treft u hier de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur aan.

Achter de woning heeft u nog de beschikking over een ruim achterhuis. Deze is vanuit de tweede keuken, maar ook vanuit de hal met openslaande deuren te betreden. Het achterhuis is ideaal geschikt als bergruimte. Ook hier zijn separate toiletten gesitueerd. Via een vaste trap is de open zolderruimte te bereiken en hier heeft u extra bergruimte achter de knieschotten.

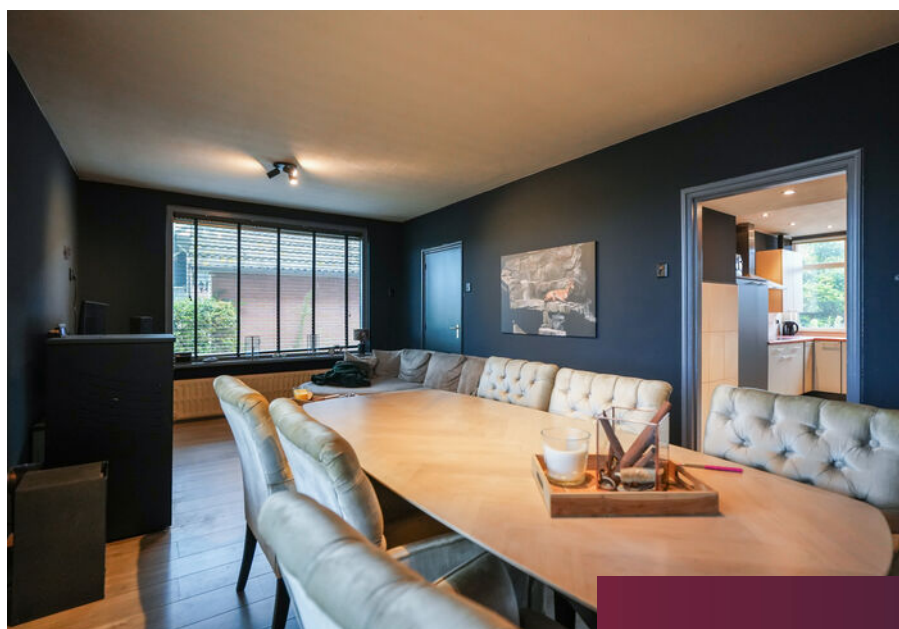
Rondom de woning is de tuin en erg gesitueerd. De tuin is ingericht met bestrating en een gazon met vaste beplantingen.



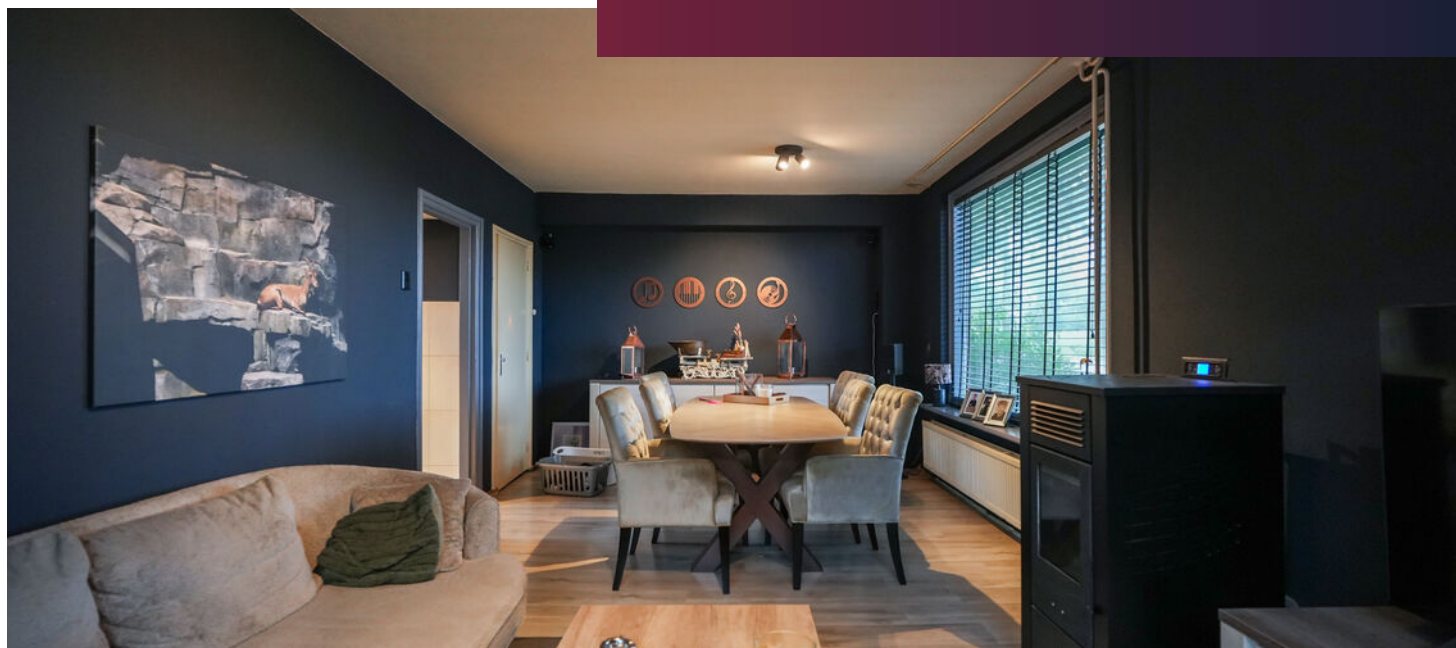


Hal/entree





Woonkamer





Woonkeuken



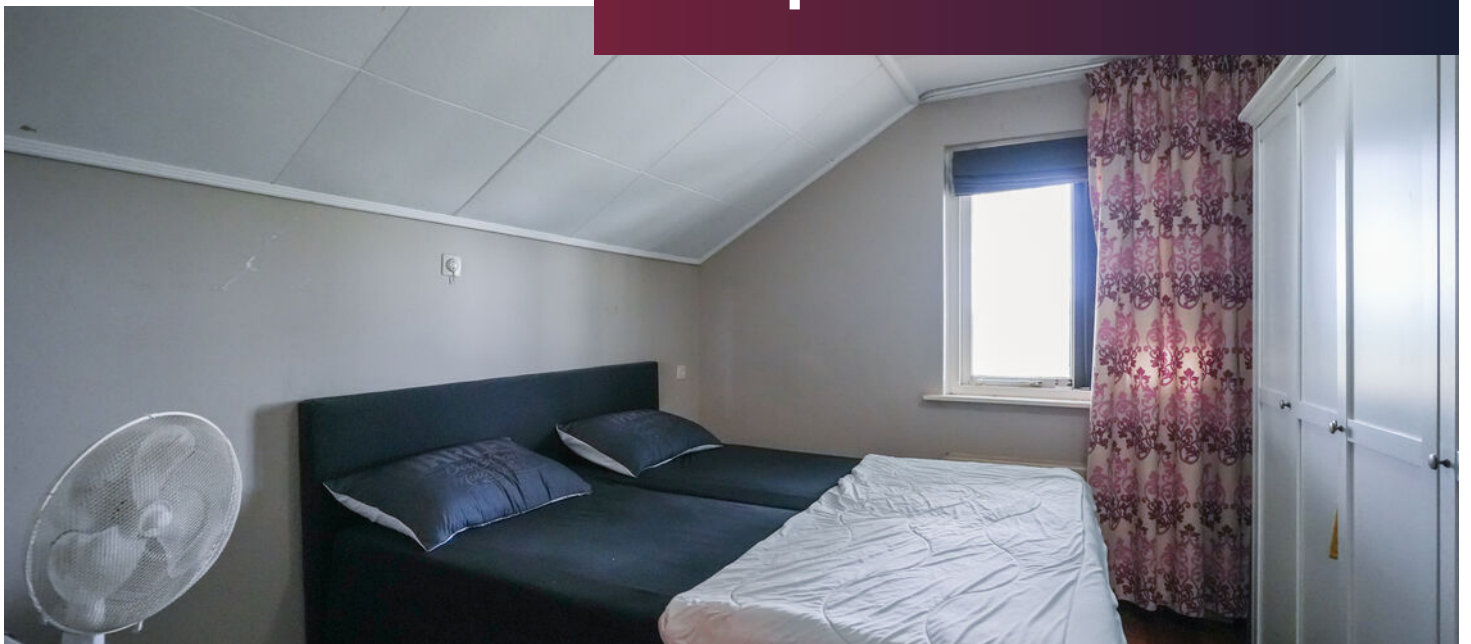


Overloop





Slaapkamers





Badkamer





Achterhuis/kantoor



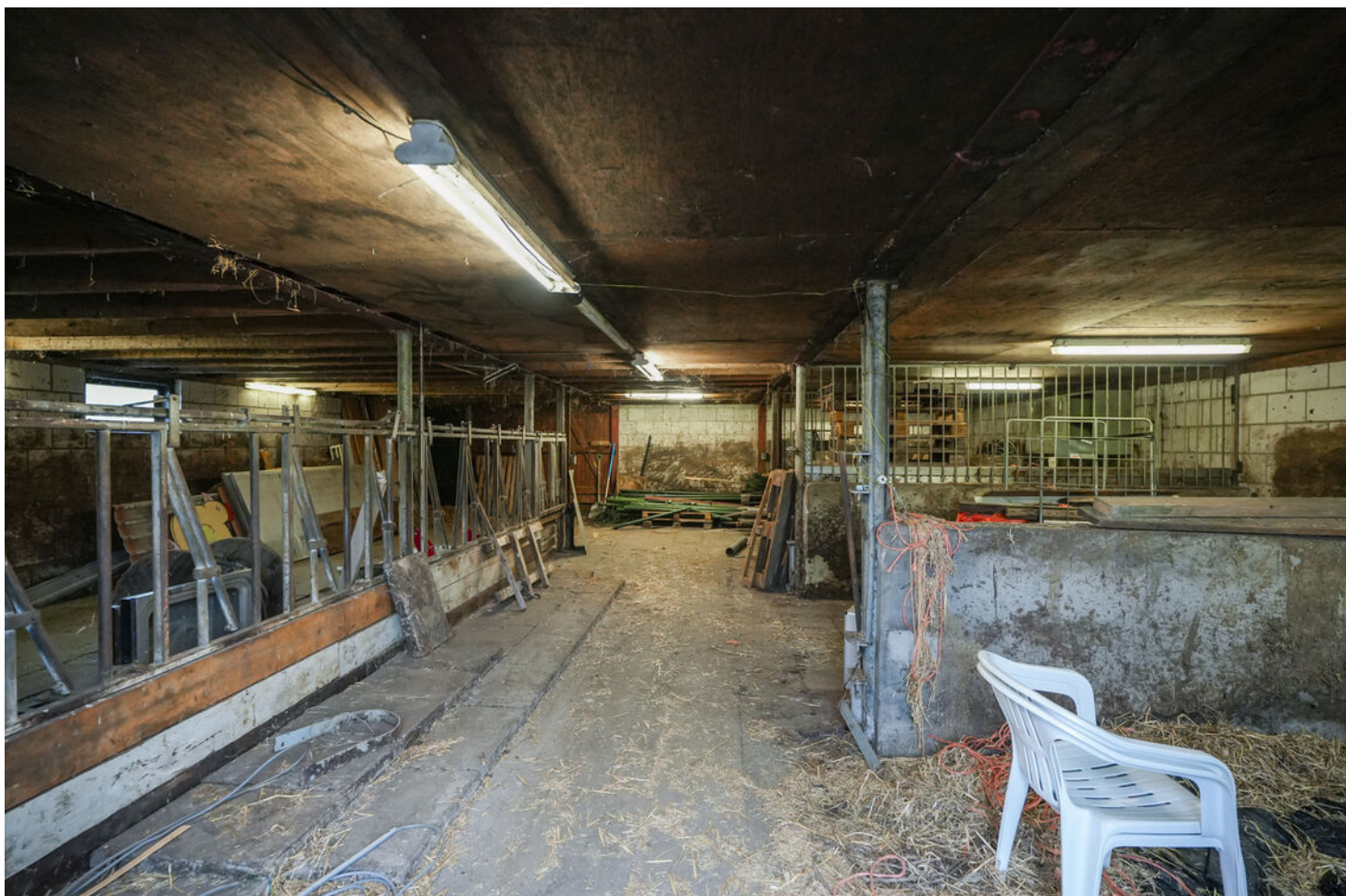


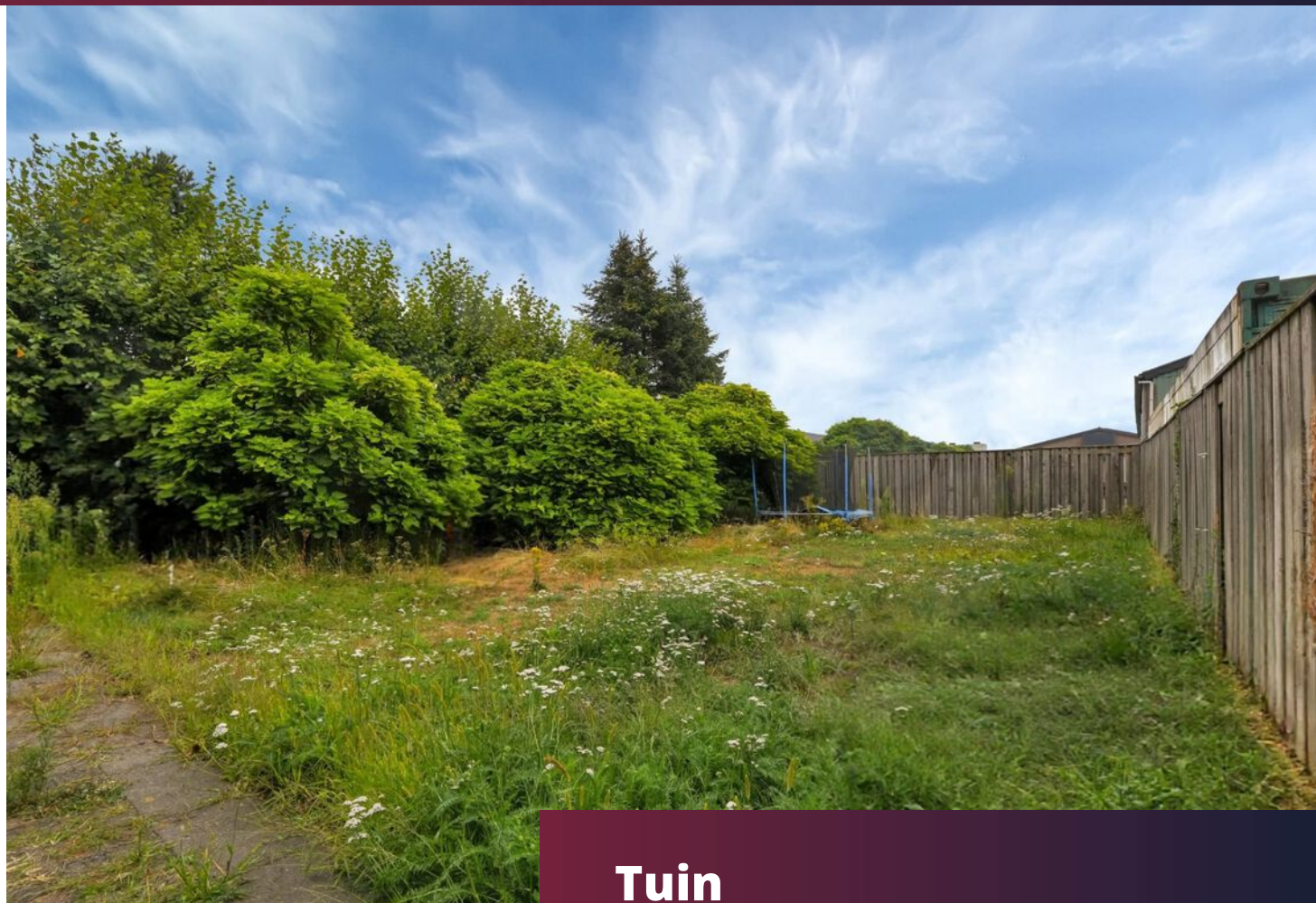


Loods



Als laatste benoemen we loods. Deze loods is gebouwd in 1963 en gerenoveerd in 1985. De fundering is gelegen op staal en de gevels zijn opgetrokken uit steen met daarboven damwandprofielplaten. Het dak is met asbestvrije golfplaten en lichtdoorlatende platen gedekt. De vloer in de loods is van beton en betontegels. De loods is voorzien van muurisolatie. De loods is in gebruik als berging en bereikbaar via een eigen weg en via een recht van weg vanaf de Hoogstraat





Tuin





Bijzonderheden

- De CV-combiketel is geplaatst in 2018 en betreft het merk Nefit Topline.
- De verwarming geschiedt door middel van radiatoren.
- De begane grondvloer is uitgevoerd in beton en de verdiepingsvloer is uitgevoerd in hout en beton.
- De woning is aangesloten op water, elektra, aardgas, (druk)riolering, krachtstroom en het glasvezelnetwerk.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hout met dubbele beglazing.

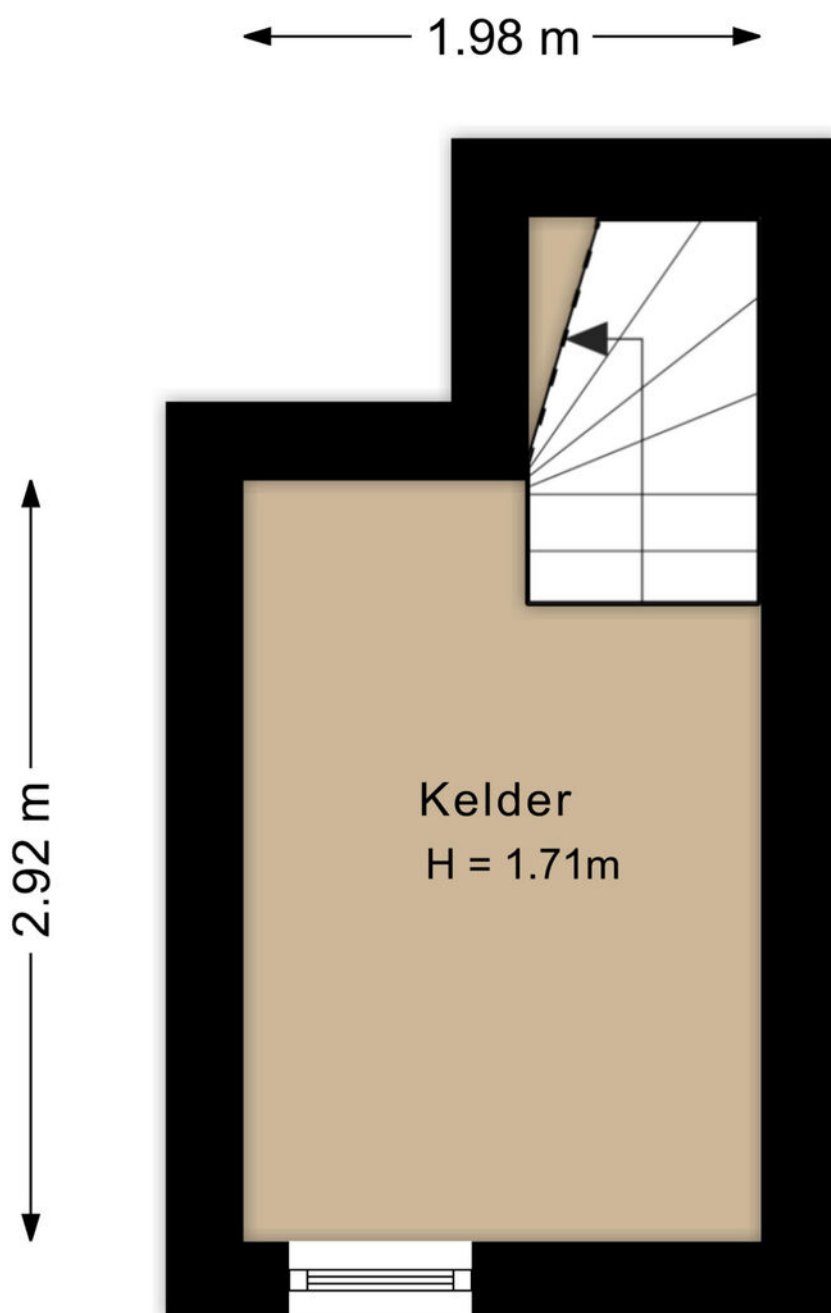
Waarborgsom/bankgarantie

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

Ouderdomsclausule

Gezien de leeftijd van het object wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Plattegrond



Kelder
Houtsestraat 9
Sint-Oedenrode

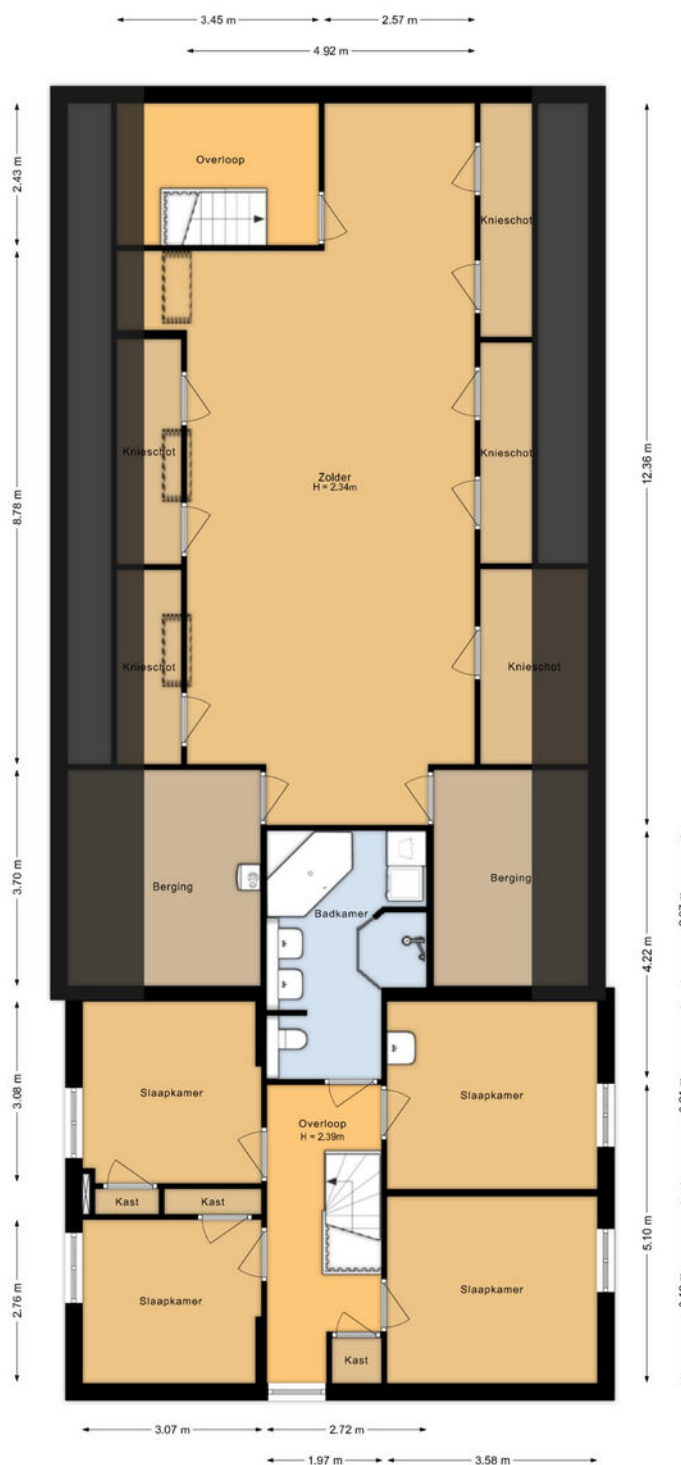
Kelder

Plattegrond



Begane grond

Plattegrond



Eerste verdieping
Houtsestraat 9
Sint-Oedenrode

Eerste verdieping

Plattegrond

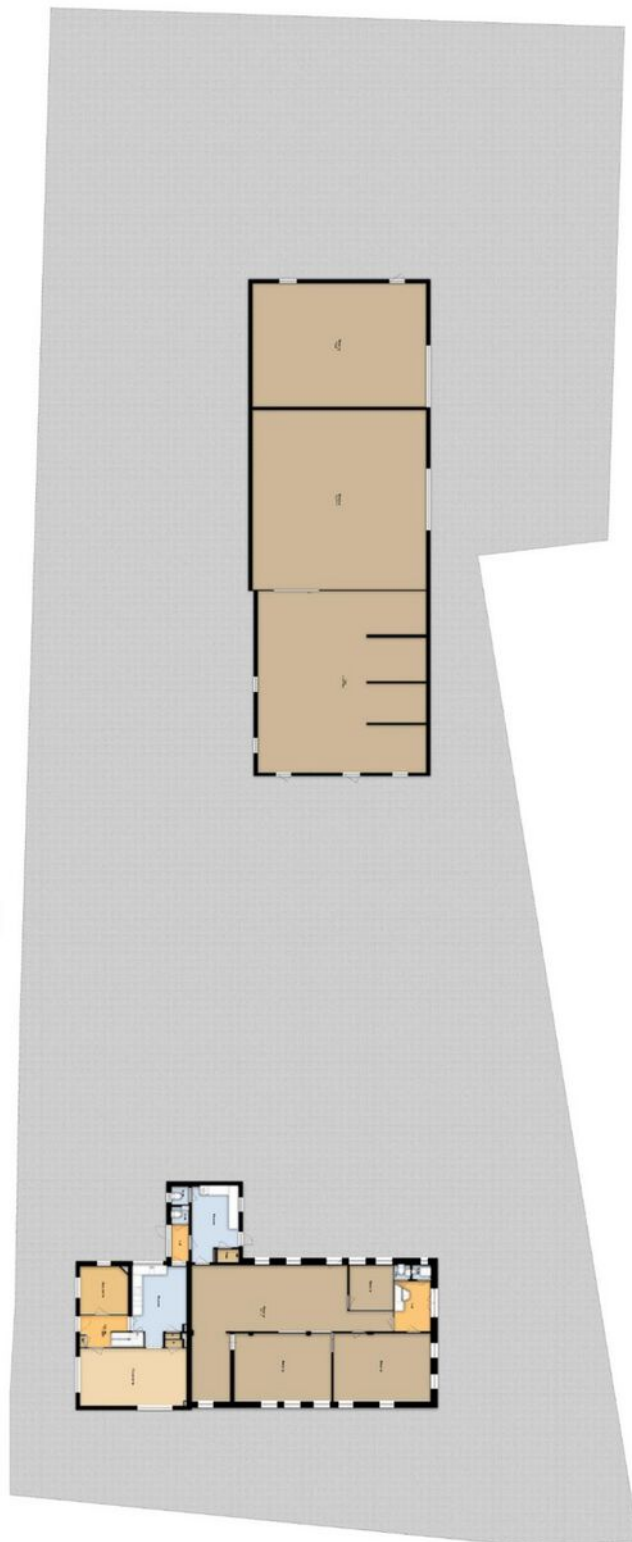


Loods

Plattegrond



Situatie
Nieuwland
Sint Oskroven



Situatie

Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente
Sint-Oedenrode

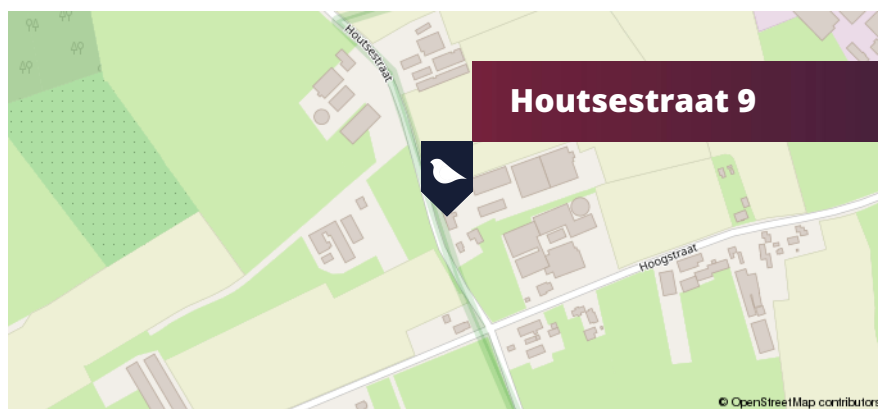
Sectie en perceel
N, 1152, 165

Oppervlakte
3.240 m²

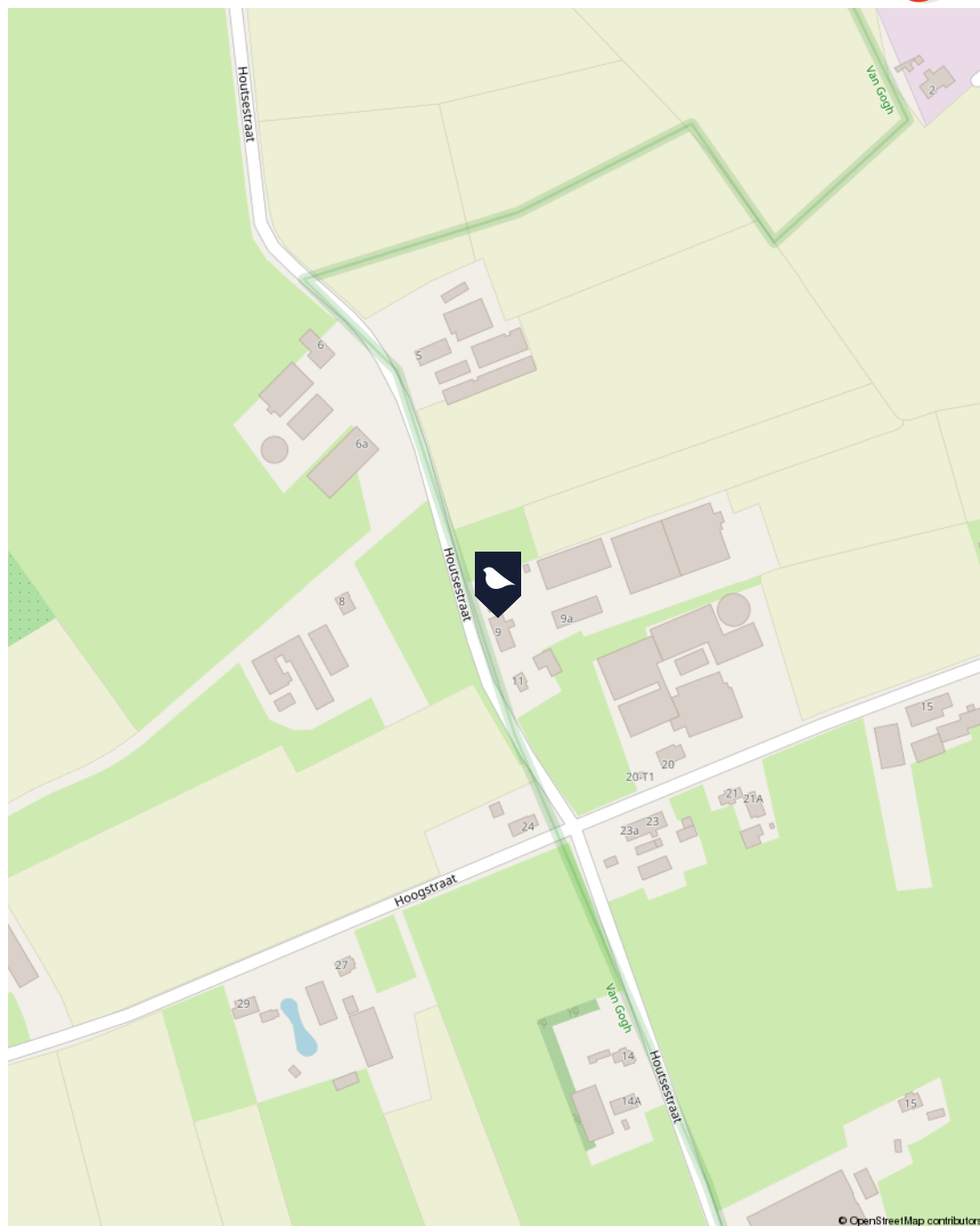
**Ontsluiting is mogelijk
vanaf de Houtsestraat
maar ook vanaf de
Hoogstraat via een
recht van weg over het
aangrenzend perceel.**

**Recht van weg is blauw
gemarkeerd**

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



In de omgeving



Deze vrijstaande woning is gelegen aan Houtsestraat in Sint-Oedenrode, omringd door uitgestrekte landerijen en groene wandelgebieden. Hier geniet u van rust, ruimte en privacy, terwijl u toch dichtbij het centrum van Sint-Oedenrode woont. Binnen ca. 10 minuten fietsen bent u bij de winkels, scholen, horeca en andere dagelijkse voorzieningen. Daarnaast zijn de uitvalswegen A50 en A2 zijn bereikbaar.

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben – wonen, agrarisch of zakelijk – en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op!



Frans Merkens RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 20 36 97 49

E f.merkens@berkkerkhof.nl



Sanne van de Kolk

Adviseur agrarisch & landelijk vastgoed

T 0499 - 37 55 65

E s.vandekolk@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

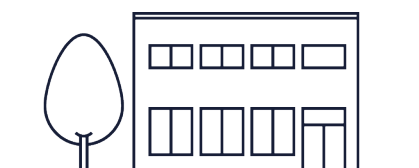


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



WWW.BERKKERKHOF.NL



Bijlage: Meetrapport

Houtsestraat 9
5492TM Sint-Oedenrode



Opdrachtgever:	van den Berk & Kerkhof Makelaars
Datum opname:	18-08-2026
Datum meetrapport:	21-08-2026
Type woning:	Vrijstaand
Opname door:	RS Virtual Solutions

Beschrijving	Aantal m2:
Gebruiksopp. Wonen:	Circa 371.6
Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n):	circa 6.7
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa 0
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa 335.7
Totale Vloer Oppervlakte:	circa 378.2
Bruto Inhoud in m3:	circa 1304

Notities bij meting:

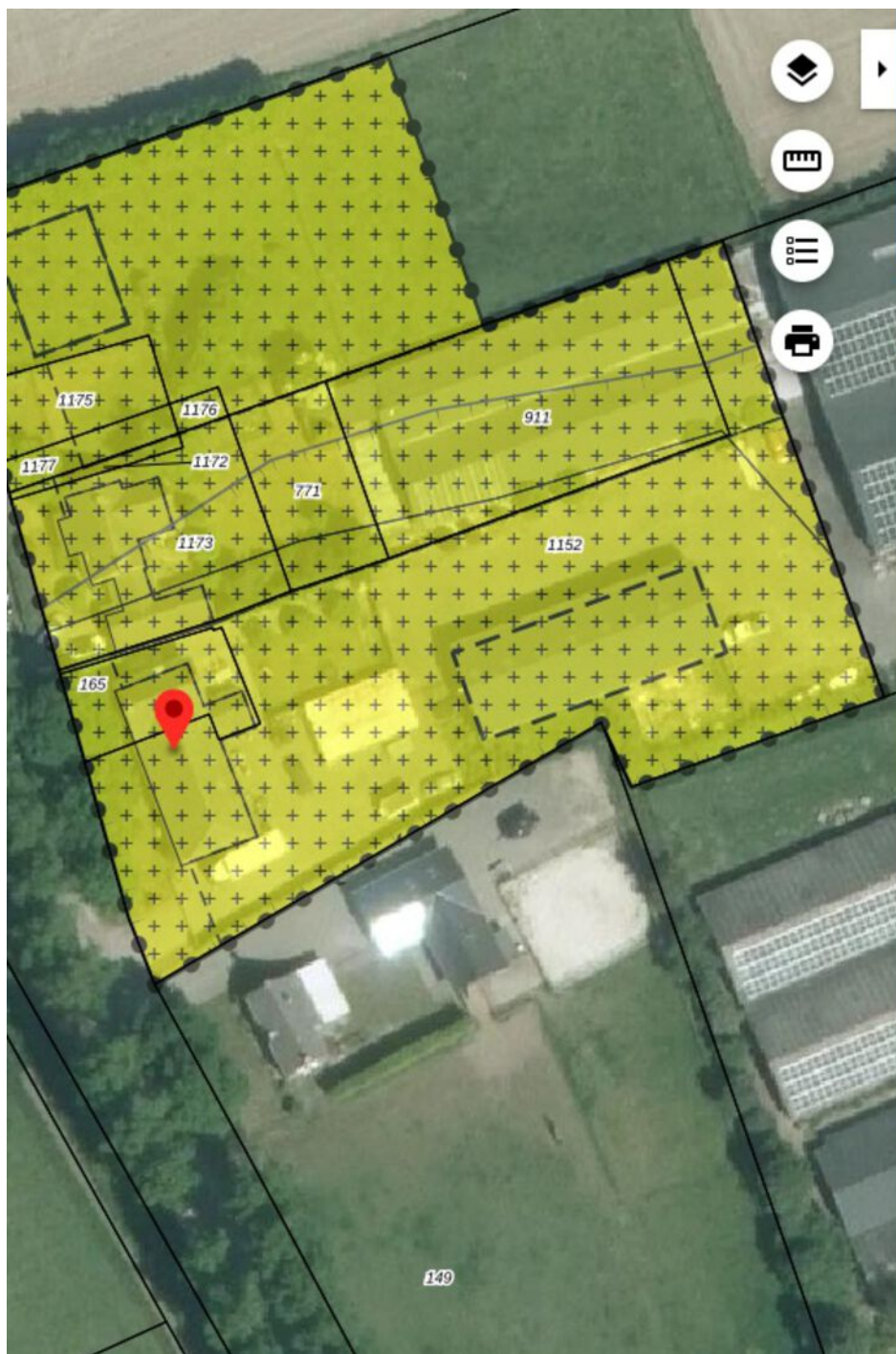
Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Sven Bombeeck, werkzaam voor RS Virtual Solutions. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Helmond, 21-08-2026

Sven Bombeeck



Bijlage: Bestemmingsplan



Buitengebied Sint-Oedenrode,
herziening Houtsestraat 7-9
Gemeente Meierijstad
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2025-05-22)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERK

 160671.1, 395816.4

 **Enkelbestemming**
Wonen

 **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 1

 Bouwvlak

 **Gebiedsaanduiding**
overige zone - cultuurhistorisch
waardevol gebied



**Buitengebied Sint-Oedenrode,
herziening Houtsestraat 7-9**
Gemeente Meierijstad
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2025-05-22)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

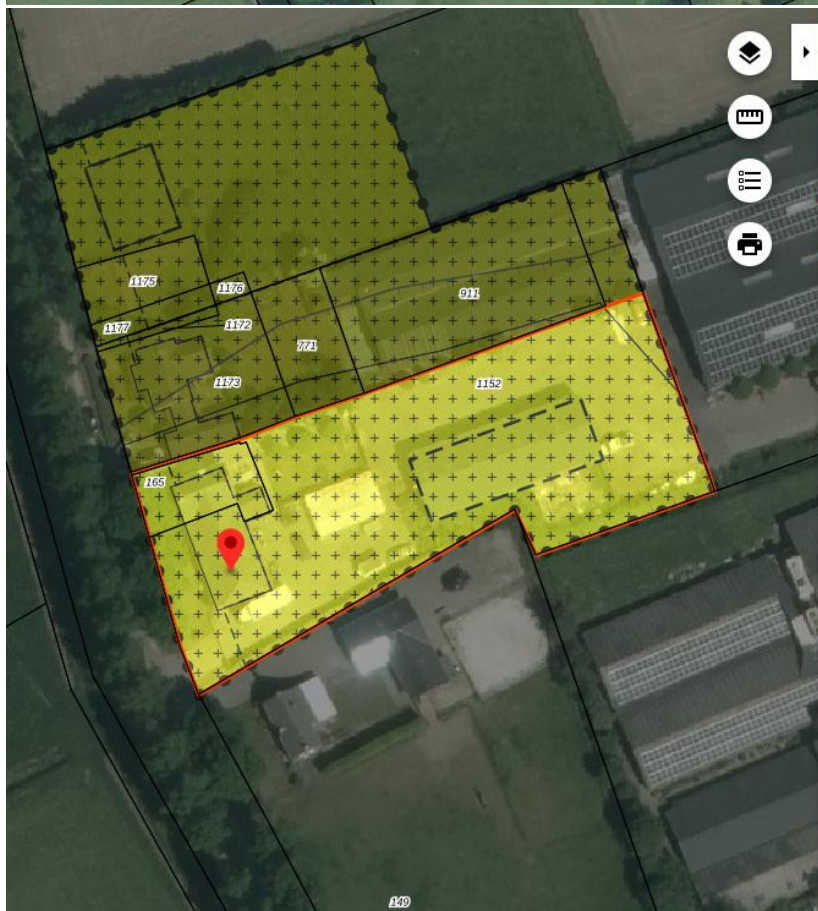
 160674.2, 395809

 **Enkelbestemming**
Wonen

 **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 1

 **Bouwvlak**

 **Gebiedsaanduiding**
overige zone - cultuurhistorisch
waardevol gebied



**Buitengebied Sint-Oedenrode,
herziening Houtsestraat 7-9**
Gemeente Meierijstad
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2025-05-22)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

 160674.2, 395809

 **Enkelbestemming**
Wonen

Enkelbestemming

 **Dubbelbestemming**
Waarde - Archeologie 1

 **Bouwvlak**

 **Gebiedsaanduiding**
overige zone - cultuurhistorisch
waardevol gebied



Buitengebied Sint-Oedenrode,
herziening Houtsestraat 7-9

Gemeente Meierijstad
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2025-05-22)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

160674.2, 395809

Enkelbestemming
Wonen

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 1

Bouwvlak

Gebiedsaanduiding
overige zone - cultuurhistorisch
waardevol gebied



Buitengebied Sint-Oedenrode,
herziening Houtsestraat 7-9

Gemeente Meierijstad
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2025-05-22)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

160714.9, 395825.4

Enkelbestemming
Wonen

Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 1

Functieaanduiding
specifieke vorm van wonen - statische
opslag

Bouwaanduiding
bijgebouwen

Gebiedsaanduiding
overige zone - cultuurhistorisch
waardevol gebied



Buitengebied Sint-Oedenrode, herziening Houtsestraat 7-9



Gemeente Meierijstad

bestemmingsplan

onherroepelijk (vastgesteld 2025-05-22)

PLEKINFO

DOCUMENTEN

KENMERKEN



160714.9, 395825.4



Enkelbestemming

Wonen



Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie 1



Functieaanduiding

specifieke vorm van wonen - statische opslag



Bouwaanduiding

bijgebouwen



Gebiedsaanduiding

overige zone - cultuurhistorisch
waardevol gebied

Bouwaanduiding

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen conform de definitie 'woning';
- b. het uitoefenen van beroepen en bedrijven aan huis;
- c. de realisatie van een vrijstaande woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – maatwerk omgevingskwaliteit';
- d. statische opslag in een bestaand bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – statische opslag';
- e. (onverharde) paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- f. behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 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;
- c. binnen het gehele bouwvlak mag worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – maatwerk omgevingskwaliteit' pas gebouwd mag worden indien vooraf middels een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidswering van de gevels wordt aangetoond dat binnen in de woning aan een maximaal geluidniveau van 33 dB wordt voldaan, conform Bouwbesluit.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van herbouw;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – maatwerk omgevingskwaliteit' de nieuwbouw van een vrijstaande woning is toegestaan;
- c. bij herbouw mag de woning uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande funderingen en, in geval van uitbreiding, daar direct op aansluitend;
- d. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³. Indien de bestaande inhoud van de woning reeds groter is, geldt deze inhoud als maximum;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt bij gehele of gedeeltelijke herbouw van een woonboerderij, indien de bestaande inhoud van de woonboerderij reeds meer dan 750 m³ bedraagt, de bestaande inhoud als maximum toegestane inhoud;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d geldt dat de inhoud van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - maatwerk omgevingskwaliteit' niet meer bedragen dan mag 900 m³;
- g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.;
- h. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.;
- i. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 12°;
- j. de dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°;
- k. ondergronds bouwen in de vorm van maximaal één bouwlaag (3,5 m' onder peil) is toegestaan binnen de gevelgrenzen van de woning en de verder binnen het bestemmingsvlak of bestaand bouwperceel toegestane gebouwen, met uitzondering van gebouwen die zijn bedoeld voor het huisvesten van dieren. De inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximale toegestane inhoud van een gebouw.

3.2.3 Bouwen van bijbehorende bouwwerken

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

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' te worden gebouwd;
- b. de bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;

- 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 nokhoogte mag niet meer bedragen dan 6 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 c en d 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 300 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – statische opslag' de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- g. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning bedraagt maximaal 15 m, met uitzondering van de bestaande bijgebouwen.

3.2.4 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

3.2.5 Gebouw voor statische opslag

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

- 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.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Herbouw van een woning buiten de bestaande fundamente

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 voor het herbouwen van een bestaande woning buiten de bestaande fundamente, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw vindt plaats binnen het bestaande bouwvlak of bouwperceel;
- b. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk en milieukundig aanvaardbaar, waaronder dat moet worden voldaan aan de Wet geluidhinder;
- c. de situering levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven of onevenredige aantasting van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden;
- d. de in het gebied aanwezige waarden worden niet onevenredig aangetast;
- e. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en);
- f. er sprake is van een goed woon- en leefklimaat;

- g. er geen sprake is van een toename van het aantal woningen;
- h. de sloop van de bestaande woning is verzekerd;
- i. de maatvoering van de woning sluit aan op het bepaalde in artikel 3.2;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing hetgeen wordt geborgd in een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.

3.3.2 Grotere afstand tussen woning en bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.2.3 en bijbehorende bouwwerken op een afstand van maximaal 30 meter van de woning toestaan als er redenen zijn van stedenbouwkundige, architectonische, cultuurhistorische of bouwtechnische aard.

3.3.3 Grotere inhoud van een woning in het kader van verduurzaming

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 en een grotere inhoud en/of goot- of bouwhoogte voor een woning toestaan, indien dit het gevolg is van verduurzaming van een bestaande woning, door bijvoorbeeld het aanbrengen van isolatie in of op de wanden of het dak.

3.3.4 Ondergronds bouwen buiten de gevelgrenzen van gebouwen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 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.

3.3.5 Bouwen van ondergrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde tot 10 m bouwdiepte

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.4 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.

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

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.2 en een grotere inhoud van een woning toestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

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

3.3.7 Algemene bepalingen voor de toepassing van Sloop-Bonus

- a. sloop op eigen terrein ten behoeve van de regeling als bedoeld in artikel 3.3.6 kan gecombineerd worden met sloop elders, mits zeker is gesteld dat de elders gesloopte bebouwing niet herbouwd kan worden;
- b. er mag niet tevens gebruik gemaakt zijn of worden van een provinciale of nationale subsidieregeling voor het slopen van deze bebouwing;
- c. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Beroep of bedrijf aan huis

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

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

3.4.2 Statische opslag

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

3.4.3 Voorwaardelijke verplichting

Ingebruikname van zowel de te realiseren woning in het kader van de regeling 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' aan Houtsestraat ong. als van het bijgebouw aan Houtsestraat 9 ten behoeve van statische opslag, is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, wordt beheerd en in stand wordt gehouden conform het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken voor het uitoefenen van een Bed & Breakfast

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

- 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.

3.5.2 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 3.1 en bewoning in afwijking van het begrip 'woning' toestaan voor kamerverhuur, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de huisvesting vindt plaats in een bestaande 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 bedrijven;
- f. er dient te worden aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu/klimaat;
- g. in een straal van 75 meter wordt voor niet meer dan één perceel/gebouw een omgevingsvergunning verleend voor kamerverhuur.

3.5.3 Afwijken voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor statische binnenopslag bij woningen, niet zijnde bedrijfswoningen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het gebruik van bestaande bijbehorende bouwwerken voor de binnenopslag van statische goederen, met uitzondering van (brand)gevaarlijke goederen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er is geen sprake van een agrarisch of niet-agrarisch bedrijf;
- b. de opslag dient zich te beperken tot statische binnenopslag in bestaande gebouwen, waarbij buitenopslag niet is toegestaan;
- c. de oppervlakte aan bestaande bijbehorende bouwwerken te gebruiken voor de binnenopslag van statische goederen mag niet groter zijn dan 400 m², waarbij bijbehorende bouwwerken boven de 400 m² worden aangemerkt als overtollige bebouwing, die als vorm van kwaliteitsverbetering moet worden verwijderd;
- d. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is uitgezonderd van verplichte sloop;
- e. opslag ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.
- f. detailhandel is niet toegestaan.
- g. er is geen sprake van onevenredige milieuhygiënische belemmeringen.
- h. de nevenactiviteit 'statische opslag' leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- i. de nevenactiviteit 'statische opslag' mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- j. de nevenactiviteit 'statische opslag' gaat gepaard met een gedegen landschappelijke inpassing middels erfbeplanting (met voor het landschap kenmerkende soorten); de kwaliteitswinst blijkt uit een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan. Het erfinrichtingsplan maakt onderdeel uit van de aanvraag om afwijking van het bestemmingsplan;
- k. parkeren moet op het eigen terrein plaatsvinden.

3.5.4 Afwijken ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.4.1 voor het toestaan van een grotere oppervlakte ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De totale oppervlakte die voor een beroep of bedrijf aan huis 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.

3.5.5 Afwijken ten behoeve van koffie-/theetuinen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 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.

3.5.6 Verkleinen afstand koffie-/theetuin tot woningen van derden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 23.5.2 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.

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

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van het gebruik van bestaande bebouwing voor een niet-agrarisch bedrijf voor een onderneming ten behoeve van een Zelfstandige Zonder Personeel waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bepaalde in sub a en b is niet van toepassing binnen het bouwvlak en binnen de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Wonen'.
- d. Het bepaalde onder sub a en b is niet van toepassing indien door middel van een onafhankelijk document kan worden aangetoond dat de beoogde gronden voor het bouwen reeds verstoord zijn.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

5.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

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

- a. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 500 m² per perceel en met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van steilranden worden gewijzigd, met uitzondering van de situatie waarin een ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen over meer dan 500 m² en dieper dan 0,50 m onder maaiveld, met uitzondering van de vervanging van aanwezige ondergrondse leidingen;
- c. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.

5.4.2 Uitzonderingen

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

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. binnen het bouwvlak, en/of het differentiatieveld of binnen de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Wonen' plaats vinden;

5.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in artikel 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
- d. Voor wat betreft de verdere afwegingsaspecten en beoordelingscriteria geldt de 'Tabel ingrepen / effect BP Buitengebied' (Bijlage 2).