

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

BESTEMMINGSPLAN REGELS EN VERBEELDING

Zandstraat 99 Someren

CRIJNS RENTMEESTERS BV

Ing. M.J.M. Crijns & mr. E.G.H. Göertz

Juli 2009, Aangepast december 2009, Aangepast februari 2010,
Aangepast mei 2010,

Ontwerp: december 2010,

Bestemmingsplan ter vaststelling: augustus 2011

INHOUD

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3 Agrarisch	9
Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch Bedrijf.....	11
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	17
Artikel 5 Antidubbeltelregel.....	17
Artikel 6 Algemene bouwregels.....	17
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	19
Artikel 7 Overgangsrecht.....	19
Artikel 8 Slotregel	20

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1 BEGRIPPEN

1.1 (bestemmings)plan:

het bestemmingsplan Zandstraat 99 Someren van de gemeente Someren;

1.2 AAB:

Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, voor advies inzake volwaardigheid, continuïteit en noodzaak in verband met een agrarisch bedrijf;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huisvesting van één of meer personen, is ondergebracht;

1.6 agrarisch bedrijf:

bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van telen van gewassen of het houden van dieren;

1.7 bebouwing:

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

1.8 bedrijfswoning:

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

1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.12 bouwen:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwlaag:

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

1.15 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak:

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

1.18 bouwwerk:

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

1.19 gebouw:

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

1.20 hoofdactiviteit:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

1.21 intensieve veehouderij:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfstypen, alsmede de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen, met uitzondering van grondgebonden melkrundveehouderij;

1.22 nevenactiviteit:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel of bouwvlak;

1.23 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan Zandstraat 99 Someren;

1.24 woonboerderij:

één gebouw dat bestaat uit een (voormalige) agrarische bedrijfswoning met de in dezelfde bouwmassa opgenomen (voormalige) agrarische bedrijfsruimten.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.7 peil:

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3 AGRARISCH

3.1 Doeleindenomschrijving

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden, ten behoeve van de onder sub a genoemde doeleinden;
- c. dagrecreatief medegebruik voor zover daardoor geen afbreuk gedaan wordt aan de onder sub a en sub b genoemde doeleinden;

3.2 Bouwregels

Bebouwing van gronden met de bestemming "Agrarisch" is niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 *Afwijken van de bouwregels ten behoeve van kleine bouwwerken ten behoeve van algemeen nut*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een functie ten behoeve van algemeen nut – zoals ten dienste van verkeer, waterhuishouding, energievoorziening, telecommunicatie, dagrecreatief medegebruik, de wering van milieuhinder, en/of gevaar, de bescherming van diersoorten en/of wild, herdenkings- of religieuze doeleinden – waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de hoogte van gebouwen mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 15 meter bedragen.

3.3.3 *Afwijken van de bouwregels ten behoeve van recreatief medegebruik*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 voor recreatief medegebruik waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. het betreft uitsluitend recreatief medegebruik voor kleinschalig kamperen;
- b. de gronden moeten direct aansluiten op een bestemmingsvlak "Agrarisch - Agrarisch-Bedrijf";
- c. kleinschalig kamperen moet aantoonbaar (niet) meer mogelijk zijn binnen het bestemmingsvlak "Agrarisch - Agrarisch-Bedrijf";
- d. er mag geen bebouwing plaatsvinden;
- e. de afstand tot de as van de weg bedraagt minimaal 20 meter;
- f. de afstand tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;

- g. het terrein dient voldoende landschappelijk te worden ingepast, waarbij een groenstrook ten behoeve van de visuele afscherming van de omgeving minimaal 5 meter dient te bedragen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik of laten gebruiken van:

- a. gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks niet noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt op het bouwvlak;
- b. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarische bedrijf dan wel aansluitend betrekking heeft op agrarische producten van het bedrijf;
- c. gronden en/of opstallen voor bewoning.

ARTIKEL 4 **AGRARISCH - AGRARISCH BEDRIJF**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende doeleinden:

- a. indien het bestemmingsvlak niet nader is aangeduid: voor agrarisch bedrijfsdoeleinden, ten behoeve van de uitoefening van niet meer dan één agrarisch bedrijf per bestemmingsvlak;
- b. indien het bestemmingsvlak nader is aangeduid "intensieve veehouderij (iv)" agrarische bedrijfsdoeleinden ten behoeve van de intensieve veehouderij of met een intensieve veehouderijtak, ten behoeve van de uitoefening van niet meer dan één agrarisch bedrijf per bestemmingsvlak;
- c. tot de agrarische bedrijfsdoeleinden worden tevens gerekend:
 1. kleinschalig kamperen uitsluitend als nevenactiviteit en met maximaal 15 standplaatsen;
 2. detailhandel in door het agrarische bedrijf zelf vorgebrachte agrarische producten uitsluitend als nevenactiviteit en met een verkoopoppervlak van maximaal 50 m².
- d. erfverharding, toegangsweg en parkeervoorzieningen;
- e. het inrichten, gebruiken en beheren van 20% van deze voor een goede landschappelijke inpassing, in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afschermdende functie naar het omliggende gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing' op de verbeelding welke conform het door de gemeente goedgekeurde beplantingsplan (in de bijlage van de toelichting opgenomen) zal worden beplant.
- f. waterhuishoudkundige doeleinden.

4.2 **Bouwregels**

4.2.1 *Bouwregels ten behoeve van doeleindenomschrijving*

- a. De tot "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" bestemde gronden mogen uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de doeleindenomschrijving aangegeven bestemming. Daarbij gelden behoudens mogelijkheden voor afwijken bij omgevingsvergunning de hierna gestelde voorwaarden.
- b. Binnen de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – landschappelijke inpassing' mogen geen bedrijfsgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Ook mogen hier geen verhardingen worden gerealiseerd.

4.2.2 *Bebouwing bestemmingsvlak*

Het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:

- a. de afstand van de weg waaraan mag worden gebouwd niet minder mag bedragen dan 20 meter en dat de afstand tot de zijdelings perceelsgrens niet minder dan 5 meter mag bedragen.
- b. er geen gebouwen mogen worden opgericht binnen de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing'.

4.2.3 *Bedrijfsgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Ten aanzien van bedrijfsgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde met uitzondering van carports en terreinafscheidingen gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfsgebouwen bestaan uit slechts één bouwlaag;
- b. hoogte,
 1. voor silo's mag de hoogte niet meer bedragen dan 15 meter;
 2. voor het overige mag de hoogte niet meer bedragen dan 8 meter;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- d. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- e. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 20 meter;
- f. de gezamenlijke oppervlakte voor sanitaire voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen mag niet meer bedragen dan 25 m².

4.2.4 *Bedrijfswoningen*

Ten aanzien van bedrijfswoningen gelden de volgende voorschriften:

- a. ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'bedrijfswoning' mag niet meer dan één bedrijfswoning worden opgericht;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen, of indien de inhoud van de bestaande woning al meer bedraagt, niet meer dan de inhoud van de bestaande woning plus maximaal 10% of, indien het een bestaande woonboerderij betreft: niet meer dan de inhoud van het bestaande hoofdgebouw, met dien verstande dat deze inhoud niet vergroot mag worden.
- c. de hoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- e. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 meter, of indien de afstand van de woning tot de as van de weg reeds minder bedraagt, de huidige afstand van de woning tot de as van de weg.

4.2.5 *Bijgebouwen bij bedrijfswoningen*

Ten aanzien van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende voorschriften:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de hoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de afstand tot het naburig erf mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- e. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd: niet minder dan 20 meter, of indien de afstand van de bijgebouwen tot de as van de weg reeds minder bedraagt, de huidige afstand van het bijgebouw tot de as van de weg.

4.2.6 *Carports en terreinafscheidingen*

Ten aanzien van carports en terreinafscheidingen gelden de volgende voorschriften:

- a. per bedrijfswoning mag 1 carport worden gebouwd met de volgende maximale maatvoering:
 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m²
 2. de hoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
 3. de afstand tot het naburige erf mag niet minder bedragen dan 5 meter;
 4. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 20 meter;

- b. de hoogte van de terreinafscheidingen mag vóór de voorgevellijn niet meer bedragen dan 1 meter en mag voor het overige niet meer bedragen dan 2 meter.

4.2.7 *Ondergrondse bouwwerken*

Het oprichten van ondergrondse werken is toegestaan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het oprichten van ondergrondse werken is enkel toegestaan onder bovengrondse bouwwerken;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan maximaal 4 meter onder peil;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a is maximaal 1 – niet overdekt – zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan en op een afstand van tenminste 5 meter van de zijdelingse perceelsgrens;
 2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als bedoeld in artikel 4.2.5 in acht wordt genomen;
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.

4.3 **Afwijken van de bouwregels**

4.3.1 *Afwijken van de bouwregels ten behoeve van minimum afstand tot de weg*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.3 onder e, teneinde de voorgeschreven minimum afstand van de bebouwing tot aan de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de noodzaak vanuit een doelmatige bedrijfsvoering moet aanwezig zijn;
- b. de afstand van de nieuwe bebouwing tot aan de weg mag niet minder bedragen dan van bestaande reeds dicht bij de weg gelegen bebouwing;
- c. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
- d. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
- e. indien het een geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
- f. het woon- en leefmilieu van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt.

4.3.2 *Afwijken van de bouwregels voor kleine afwijkingen*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de minimum- en maximum maten opgenomen in 4.2 onder de volgende voorwaarden:

- a. de afwijking mag niet meer bedragen dan 10%, tenzij de afwijking genoemd wordt in dit artikel onder b. of in artikel 4.3.1;
- b. de afwijking anders dan genoemd in 4.3.2 onder b kan uitsluitend verleend worden voor de volgende bebouwingsvoorschriften:
 1. de goothoogte van bedrijfsgebouwen tot maximaal 7,5 meter;
 2. de hoogte van bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen tot maximaal 5,5 meter, mits deze bijgebouwen ondergeschikt blijven aan de woning

3. de afstand van de perceelsgrens tot minimaal 3 meter of, indien het een uitbreiding van bestaande bebouwing betreft, welke reeds dicht bij de perceelsgrens gelegen is, die bestaande kleinere afstand.

4.3.3 *Afwijken van de bouwregels voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van algemeen nut*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een functie ten behoeve van algemeen nut – zoals ten dienste van verkeer, waterhuishouding, energievoorziening, telecommunicatie, dagrecreatief medegebruik, de wering van milieuhinder en/of gevaar, de bescherming van diersoorten en/of wild, herdenkings- of religieuze doeleinden – gelden de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 15 meter.

4.3.4 *Afwijken van de bouwregels ten behoeve van de verhoging van de hoogte voor silo's*

Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.3 onder b. teneinde de hoogte van silo's te verhogen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte mag niet meer gaan bedragen dan 25 meter;
- b. er dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de AAB;
- c. de landschappelijke waarden, met name in cultuurhistorische en/of visueel ruimtelijk inzicht, mogen niet onevenredig aangetast worden.

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

4.4.1 *Aan huis verbonden beroep*

Binnen de bestemming "Agrarisch - Agrarisch-Bedrijf" is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of – bedrijf toegestaan op de begane grond als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de bepalingen van toepassing zijn:

- a. de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of –bedrijf mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu dan wel de omgeving opleveren en mag niet leiden tot beperkingen voor agrarische bedrijven in de omgeving;
- b. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- c. de woonfunctie moet in visuele zin primair blijven en het uiterlijk aanzien van de woning (als woning) mag niet worden aangetast;
- d. degene die de woning mede beroeps- of bedrijfsmatig gebruikt, dient de gebruiker van de woning te zijn;
- e. de voor het beroeps- of bedrijfsmatig medegebruik benodigde ruimte dient beperkt te zijn. Het medegebruik dient zich te beperken tot een (klein) gedeelte van de woning. Daarbij moet gedacht worden aan het gebruik van een of twee vertrekken van de woning, waarbij als maximum 40% van het grondoppervlak van de woning geldt;
- f. het beroeps- of bedrijfsmatig gebruik van vrijstaande bijgebouwen is niet toegestaan. Het gebruik van ruimten op de verdieping is in beginsel toelaatbaar.

- g. er mag geen sprake zijn van een onaanvaardbare toename van de verkeersdruk in de omgeving.
- h. er mag geen sprake zijn van een onaanvaardbare toename van de parkeerdruk in de omgeving en het parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden.
- i. detailhandel is niet toegestaan;
- j. activiteiten die in de regel worden uitgeoefend in winkelpanden of bedrijventerreinen en activiteiten die vergunningplichtig zijn ingevolge de milieuwetgeving zijn niet toegestaan in woningen. Bovendien mag er geen sprake zijn van stank- en/of geluidhinder of andere milieuoverlast;
- k. verbouwingen van de woning die er (mede) op gericht zijn om een bepaald deel van de woning specifiek in te richten als ruimte ten behoeve van het bedrijfsmatige medegebruik van de woning zijn niet toegestaan. Bovendien mag de ruimte die wordt aangewend voor bedrijfsmatig medegebruik niet worden voorzien van een specifieke inrichting ten behoeve van dat medegebruik;
- l. buiten degene die de woning mede bedrijfsmatig gebruikt mag er geen personeel werkzaam zijn.

4.4.2 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruik of laten gebruiken van:

- a. gronden en/of opstallen voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks niet noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en plaatsvindt op het bouwvlak;
- b. gronden en/of opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het agrarische bedrijf dan wel aansluitend betrekking heeft op agrarische producten van het bedrijf;
- c. gronden en/of opstallen voor detailhandel, behoudens het bepaalde in 4.1;
- d. gronden en/of opstallen voor bewoning, behoudens bewoning van de toegestane bedrijfswoningen
- e. het gebruiken van de gronden binnen de aanduidingsvlakken 'specifieke vorm van agrarisch – landschappelijk inpassing', anders dan voor inrichting, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing.

4.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.5.1 *Afwijken ten behoeve van mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.2 onder d. voor het gebruik van een deel van het hoofdgebouw of bijgebouwen bij een woning als afhankelijke woonruimte (inwoning), met dien verstande dat:

- a. een dergelijke woning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
- b. op een perceel al een woning aanwezig is;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- d. per woning maximaal één omgevingsvergunning ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;

- e. inwoning in beginsel dient plaats te vinden bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben; het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte is uitsluitend toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of de andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is;
- f. maximaal 75 m² van het hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 5 ANTIDUBBELTELREGEL

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

ARTIKEL 6 ALGEMENE BOUWREGELS

6.1 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de parkeervoorzieningen;
- c. de bereikbaarheid voor gebouwen voor wegverkeer;
- d. de bereikbaarheid voor gebouwen voor gehandicapten;
- e. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergeschikte hoofdtransportleidingen;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

6.2 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 7 OVERGANGSRECHT

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

7.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 7.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 7.1 met maximaal 10%.

7.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 7.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

7.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 7.4, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

7.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 7.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

7.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 7.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

7.8 Hardheidsclausule

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

ARTIKEL 8 SLOTREGEL

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Zandstraat 99 Someren.