

# Inhoudsopgave

Hoofstuk 1	Inleidende regels.....	3
Artikel 1.1	Begrippen.....	3
Artikel 1.2	Wijze van meten .....	6
Hoofstuk 2	Bestemmingsregels.....	7
Artikel 2.1	Verkeer (V).....	7
Artikel 2.2	Wonen (W) .....	8
Hoofstuk 3	Algemene Regels.....	12
Artikel 3.1	Anti-dubbelregel .....	12
Artikel 3.2	Algemene bouwregels.....	12
Artikel 3.3	Algemene gebruiksregels.....	12
Artikel 3.4	Algemene ontheffingsregels .....	12
Hoofstuk 4	Overgangs- en slotregels .....	14
Artikel 4.1	Overgangsrecht bouwwerken .....	14
Artikel 4.2	Overgangsrecht gebruik.....	14
Artikel 4.3	Slotregel .....	15

Behoort bij raadsbesluit  
van **30 SEP. 2009**  
de raadsgriffier,





# Hoofstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1.1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**plan:**

het bestemmingsplan Someren-Heide zuid van de gemeente Someren;

**plankaart:**

de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad, waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden zijn aangegeven, tekeningnummer 213639.ehv.211.T01;

**aanbouw:**

een aan een hoofdgebouw aanwezig bouwwerk dat architectonisch ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw, maar in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw;

**aaneengesloten woningen:**

bebouwing welke wordt gekenmerkt door overwegend aaneengebouwde hoofdgebouwen, patio-woningen hieronder begrepen;

**aanduiding:**

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

**aan-huis-gebonden beroep:**

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met dien verstande dat woonfunctie hoofdfunctie blijft;

**afhankelijke woonruimte**

een woning die in het kader van mantelzorg in een aan- of bijgebouw behorende bij een hoofdgebouw is gevestigd.

**bebouwing:**

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

**bedrijf:**

inrichting voor de uitoefening van een bepaalde vorm van ambacht, handel en/of nijverheid of soortelijke activiteiten;

**bedrijfsgebouw:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;



**bestaande bebouwing:**

bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;

**bestaand gebruik:**

het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

**bijgebouwen:**

een gebouw, dat niet direct ten dienste staat van de woonfunctie, zoals een garage, berging of hobbyruimte en dat zowel qua afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**bijzondere woonvormen**

bebouwing in de vorm van een woonwagen zoals bedoeld in artikel 1 eerste lid onder e. van de Woningwet

**bouwen:**

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

**bouwmassa's:**

een verzameling gebouwen bestaande uit:

- één vrijstaand hoofdgebouw, danwel
- twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen;

**bouwperceel:**

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

**bouwvlak:**

een op de plankaart aangegeven vlak, waarbinnen krachtens deze regels bepaalde bebouwing mag worden gebouwd;

**bouwwerk:**

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

**buitenwerks gevelvlak:**

het gedeelte van de buitenmuur van een gebouw dat zich aan de buitenzijde van het gebouw bevindt;

**carport:**

een overdekte open ruimte waarvan de begrenzingen worden gevormd door bestaande gebouwen, danwel door vrijstaande ondersteuning en welke niet wordt aangemerkt als een gebouw;

**eindgebouw**

een woning in de karakteristiek aaneengesloten die slechts aan één zijde aan een andere woning is gebouwd.

**functie:**

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



**gebouw:**

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

**gevellijn**

een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende aanduiding als zodanig aangegeven lijn, welke door bebouwing naar de wegzijde toe niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn of kunnen worden toegestaan, en welke lijn tevens dient als oriëntatie voor de hoofdgebouwen;

**hoofdfunctie:**

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

**hoofdgebouw:**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

**mantelzorg:**

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;

**ondergeschikte functie:**

functie waarvoor maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

**patiowoning:**

een woning met een geheel of gedeeltelijke omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door gevels van belendende, dan wel op het eigenperceel aanwezige bebouwing.

**peil:**

de gemiddelde hoogte van aansluitende afgewerkte terrein of de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse;

**twee-aan-eenwoningen**

bebouwing welke wordt gekenmerkt door overwegend halfvrijstaande woningen;

**vrijstaande woningen:**

bebouwing welke wordt gekenmerkt door overwegend vrijstaande woningen;

**woning:**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.



## Artikel 1.2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

**afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

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

**bebouwd oppervlak van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

**bebouwingspercentage:**

het door bouwwerken bebouwde oppervlak, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming;

**breedte, diepte van een bouwwerk:**

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

**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.

**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.

**de inhoud van een bouwwerk:**

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

**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.



## Hoofstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 2.1 Verkeer (V)

#### Artikel 2.1.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als 'Verkeer' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- lokale hoofdverbindingen;
- hoofdstraat;
- buurtontsluiting;
- woonstraat;
- parkeervoorzieningen,
- ter plaatse van de aanduiding 'langzaamverkeersverbinding' voor een langzaamverkeersverbinding;
- ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' voor een verblijfsgebied;
- ter plaatse van de aanduiding 'waterhuishoudkundige voorzieningen' voor waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen;
- groenvoorzieningen in de vorm van openbaar groen ter plaatse van de aanduiding 'groenvoorziening'.

alsmede voor:

- voorzieningen voor riolering en bijbehorende randvoorzieningen;
- niet nader op de plankaart aangeduide groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- waterlopen, waterpartijen, waterberging, infiltratievoorzieningen en nutsvoorzieningen.

#### Artikel 2.1.2 Bouwregels

De grond met de bestemming verkeer mag uitsluitend worden bebouwd met: bouwwerken ten dienste van de constructie en verkeerstechnische uitrusting van wegen, de inrichting van het onbebouwd gebied en nutsgebouwtjes, met inachtneming van het volgende:

- a. De inhoud van gebouwen mag niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedragen.
- b. De hoogte van gebouwen mag niet meer dan 2,7 m bedragen.



## Artikel 2.2 Wonen (W)

### Artikel 2.2.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden die op de plankaart als 'Wonen' zijn aangeduid zijn bestemd voor:

- a. Wonen in de vorm van:
  - bijzondere woonvormen ter plaatse van de aanduiding '[sba-w]' (specifieke bouwaanduiding);
  - aaneengesloten woningen ter plaatse van de aanduiding '[aeg]' (aaneengesloten);
  - twee-aan-een woningen ter plaatse van de aanduiding '[tae]' (twee-aan-een);
  - vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding '[vrij]' (vrijstaand);
- b. aan huis gebonden beroepen.

### Artikel 2.2.2 Bouwregels

#### 2.2.2.1 Bebouwingsgrenzen

De gevellijn zoals aangeduid op de plankaart mag niet door bouwwerken worden overschreden, zulks met uitzondering van ondergeschikte onderdelen van gebouwen, welke aan de volgende kenmerken voldoen:

1. de gevellijn wordt met niet meer dan 1 m naar de wegzijde overschreden;
2. de breedte van een uitbouw bedraagt niet meer dan 40% van de gevel waarin de uitbouw wordt gebouwd, met een maximum breedte van 2,5 m.

#### 2.2.2.2 Bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen

Het bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan:

- a. 50 voor een bouwperceel voor een vrijstaand hoofdgebouw met een perceelsoppervlakte tot en met 500 m<sup>2</sup>;
- b. voor zover de oppervlakte van het perceel behorende bij een vrijstaande woning meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup> mag het onder a genoemde percentage worden vermeerderd met 10% van de overmaat;
- c. 60 voor twee aan een woningen;
- d. 70 voor aaneengesloten woningen.

#### 2.2.2.3 Hoofdgebouwen

##### Situering

- a. De bebouwingskarakteristiek, zoals aangegeven door de aanduiding op de plankaart moet worden aangehouden.
- b. De voorgevel van het hoofdgebouw moet volledig worden gesitueerd in de gevellijn, danwel op een afstand van niet meer dan 3 m achter de gevellijn.

##### Diepte

De diepte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 10 m.

##### Breedte

De breedte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter, met inachtneming van hetgeen bepaald ten aanzien van de afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens.

##### Goothoogte

De goothoogte, zoals aangeduid op de plankaart, dient te worden aangehouden.

##### Hoogte

De hoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte, vermeerderd met 5 m.



#### Afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen

De afstanden van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mogen bedragen:

- voor aanduiding vrijstaande woningen: aan beide zijden niet minder dan 3 m;
- voor aanduiding twee-aan-een woningen: aan één zijde niet minder dan 3 m;
- voor aanduiding aaneengesloten woningen: eindgebouwen niet minder dan 3 m.

#### 2.2.2.4 Aan- en bijgebouwen

Binnen de bestemming 'Wonen' mogen aan- en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Aanbouwen mogen worden gebouwd aan de achtergevel van twee-aan-een woningen en aaneengesloten woningen, met inachtneming van de volgende bepalingen:
  1. De aanbouwen mogen uitsluitend in één bouwlaag worden gebouwd.
  2. De goothoogte mag maximaal 3 m en de bebouwingshoogte maximaal 5,5 m bedragen.
  3. De gezamenlijke diepte van hoofdgebouw en aanbouw mag niet meer bedragen dan 16 m.
  4. De afstand tot de achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m.
  5. Voor percelen waarbij de zijdelingse perceelsgrens grenst aan de bestemming 'verkeer', de afstand van de aanbouw tot zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m is.
- b. Aanbouwen mogen worden gebouwd aan de achtergevel van vrijstaande woningen, met inachtneming van de volgende bepalingen:
  1. De aanbouwen mogen uitsluitend in één bouwlaag worden gebouwd.
  2. De goothoogte mag maximaal 3 m en de bebouwingshoogte maximaal 5,5 m bedragen.
  3. De afstand tot de achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m.
  4. Voor percelen waarbij de zijdelingse perceelsgrens grenst aan de bestemming 'verkeer', de afstand van de aanbouw tot zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m is.
- c. Bijgebouwen mogen worden gebouwd achter en naast het hoofdgebouw tot een afstand van ten minste 3,5 m uit de voorgevel van het hoofdgebouw met dien verstande dat:
  1. Het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen op percelen:
    - kleiner dan 500 m<sup>2</sup> niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
    - van 500 m<sup>2</sup> tot en met 1.000 m<sup>2</sup> niet meer mag bedragen dan 60 m<sup>2</sup>;
    - groter dan 1.000 m<sup>2</sup> niet meer mag bedragen dan 75 m<sup>2</sup>.
  2. De goothoogte niet meer dan 3 m en de bebouwingshoogte niet meer dan 5,5 meter mag bedragen.
  3. Het bebouwingspercentage zoals bedoeld in artikel 2.2.2.2 mag niet worden overschreden.
  4. Voor percelen waarbij de zijdelingse perceelsgrens grenst aan de bestemming 'verkeer', de afstand van het bijgebouw tot zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 m is.

#### 2.2.2.5 Bijzondere woonvormen

Ter plaatse van de aanduiding '[sba-w]' op de plankaart zijn bijzondere woonvormen toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup>;
2. de bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
3. de afstand tussen twee woonwagens mag niet minder bedragen dan 5 m;
4. bijgebouwen zoals sanitaire units en bergingsruimten mogen worden gebouwd, mits gesitueerd achter de gevellijn, tot een totale oppervlakte van niet meer dan 50 m<sup>2</sup> per woonwagen.



### 2.2.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke achter de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 2 meter hoog en voor de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter hoog mogen zijn.

### 2.2.2.7 *Carports*

Buiten het onder 2.2.2.4 ten aanzien van de afstand tot de voorgevel bepaalde, mag bij iedere woning één carport worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende eisen:

- a. De lijn evenwijdig aan en op een afstand van 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw mag in de richting van het onbebouwde gebied niet worden overschreden.
- b. Oppervlakte: niet meer dan 20 m<sup>2</sup>.
- c. Hoogte: niet meer dan 3 m.

### **Artikel 2.2.3 Nadere eisen**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen, als bedoeld in artikel 3.6 Wro, stellen ten aanzien van de situering, de afmetingen, de vormgeving en de dakvorm van hoofd- en bijgebouwen en van bouwwerken, geen gebouw zijnde, alsmede aan de situering van in- en uitritten en het parkeren op het bouwperceel.
2. De onder 1 genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bouwingsregels:
  - a. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en/of het stedenbouwkundig beeld, danwel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
  - b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **Artikel 2.2.4 Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing krachtens artikel 3.6 Wro te verlenen van:

1. het bepaalde in artikel 2.2.2 mits de stedenbouwkundige samenhang niet onevenredig wordt aangetast.  
Van onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige samenhang is sprake als door een bebouwings- of gebruiksiniatief:
  - de bebouwingskarakteristiek zoals met de aanduiding aangegeven op de plankaart wordt aangetast;
  - de karakteristiek van de openbare ruimte wordt aangetast;
  - de diversiteit (qua verschijning, functie of tijdsbeeld) en de historische of stedenbouwkundige betekenis van de bebouwing wordt aangetast;
  - de bebouwingspercentages niet worden overschreden.
2. het bepaalde in artikel 2.2.2 ten behoeve van de realisatie van patiowoningen, onder de volgende voorwaarden:
  - het bebouwingspercentage niet meer dan 90 % bedraagt;
  - de diepte van het hoofdgebouw niet meer dan 14 meter bedraagt.
3. de maximale breedte van een woning, zoals bepaald in artikel 2.2.2.3 onder de volgende voorwaarden:
  - vrijstelling kan uitsluitend worden verleend bij vrijstaande woningen;
  - voor iedere meter dat de breedte van de woning het maximum van 10 meter overschrijdt geldt dat er aan beide zijden van de woning een vermeerdering is van de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrenzen van minimaal 0,5 meter.



### **Artikel 2.2.5 Specifieke gebruiksregels**

Binnen de bestemming 'Woongebied' is de uitoefening van aan-huisverbonden beroepen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- De activiteit mag uitsluitend plaatsvinden in het hoofdgebouw of een aangebouwd bijgebouw.
- De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van het oppervlak van hoofd- en bijgebouwen.
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoeften veroorzaken.
- Detailhandel is niet toegestaan.
- De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner.

### **Artikel 2.2.6 Wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening**

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen voor wat betreft de op de kaart aangegeven bouwaanduidingen, met dien verstande dat:
  - het aantal te bouwen woningen ongewijzigd blijft;
  - rekening gehouden wordt met de stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden.
2. De procedure van Artikel 3.4.4 is van toepassing.



## Hoofstuk 3 Algemene Regels

### Artikel 3.1 Anti-dubbelregel

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 3.2 Algemene bouwregels

1. Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.
2. Wat betreft de Woningwet artikel 9, lid 2 (uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening) blijven de voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard in dit plangebied buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:
  - a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
  - b. bereikbaarheid gebouwen voor wegverkeer;
  - c. brandblusvoorzieningen;
  - d. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
  - e. bouwen op de weg;
  - f. erf- en terreinafscheidingen;
  - g. bouwen nabij bovengrondse hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
  - h. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.
 De bouwverordening dient te worden gelezen zoals deze luidt ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan.

### Artikel 3.3 Algemene gebruiksregels

#### Artikel 3.3.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

#### Artikel 3.3.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte.

### Artikel 3.4 Algemene ontheffingsregels

#### Artikel 3.4.1 Algemene ontheffingsregel

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in de regels, ten behoeve van:

1. het afwijken van de voorgeschreven minimum- en maximummaten met niet meer dan 10%, mits:



- daarvoor in deze regels geen bijzondere ontheffingsbevoegdheden zijn opgenomen;
  - dit noodzakelijk is voor de bouwkundige dan we architectonische inpassing;
2. het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bebouwings- en bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling;

De onder 1 en 2 geregelde ontheffingen kunnen worden verleend indien door deze verlening belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de stedenbouwkundige samenhang niet onevenredig wordt aangetast.

Er zal sprake zijn van onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige samenhang als:

- de bebouwingskarakteristiek (open, halfopen of gesloten) wordt aangetast;
- de karakteristiek van de openbare ruimte wordt aangetast;
- de historische of stedenbouwkundige betekenis van de bebouwing wordt aangetast

#### **Artikel 3.4.2 Ontheffing gebruiksverbod**

- a. Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in artikel 3.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.2 onder b en toestaan dat een aangebouwd bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
  - een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
  - de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>.
- c. Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing, verleend op grond van sub b in, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

#### **Artikel 3.4.3 Procedure bij ontheffing**

- a. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing ingevolge artikel 3.6 onder c van de Wet ruimtelijke ordening is de volgende procedure van toepassing:
- b. het ontwerpbesluit tot het verlenen van ontheffing ligt gedurende ten minste 4 weken in het gemeentehuis voor een ieder ter inzage;
- c. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging van het ontwerpbesluit tevoren bekend in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- d. de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het naar keuze schriftelijk of mondeling indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daarover mede.

#### **Artikel 3.4.4 Algemene procedureregels**

Op de voorbereiding van een wijziging zoals opgenomen in Artikel 2.2.6 is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat de kennisgeving, bedoeld in artikel 3:12 van die wet, tevens langs elektronische weg geschiedt, dat het ontwerp-besluit met de hierbij behorende stukken tevens langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld, dat burgemeester en wethouders binnen acht weken na afloop van de termijn van terinzagelegging omtrent de uitwerking of wijziging besluiten en dat de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de uitwerking of wijziging tevens langs elektronische weg geschiedt.



## Hoofstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 4.1 Overgangsrecht bouwwerken

#### Artikel 4.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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.

#### Artikel 4.1.2 Uitzondering

Lid 4.1.1 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.

### Artikel 4.2 Overgangsrecht gebruik

#### Artikel 4.2.1 Strijdig 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.

#### Artikel 4.2.2 Voorwaarden

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 4.2.1 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;
- b. Indien het gebruik, bedoeld in lid 4.2.1. 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.

#### Artikel 4.2.3 Uitzondering

Lid 4.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.



**Artikel 4.3 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan “Someren-Heide zuid”.

Aldus vastgesteld in de raadvergadering van .....

De voorzitter

De griffier

