

Regels

# bestemmingsplan “Houtbroekdijk 30 ”

---

Planstatus: ontwerp

Datum: februari 2012

Plan identificatie: NL.IMRO.0847.BP02010020-ON01

Auteur: Geling Advies BV

1 Inleidende regels .....	3
Artikel 1 Begrippen .....	3
Artikel 2 Wijze van meten .....	17
2 Bestemmingsregels .....	19
Artikel 3 Agrarisch .....	19
Artikel 4 Bedrijf.....	22
Artikel 5 Waarde – Archeologie .....	25
3 Algemene regels.....	31
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel.....	31
Artikel 7 Algemene bouwregels .....	32
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	34
Artikel 9 Waarborgen ruimtelijke kwaliteit en bescherming andere belangen en warden.....	35
4 Overgangs- en slotregels .....	37
Artikel 10 Overgangsrecht.....	37
Artikel 11 Slotregel .....	39

# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### **Plan**

Het bestemmingsplan “ Houtbroekdijk 30” van de gemeente Someren;

### **Bestemmingsplan**

De geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0847.BP02010020-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

### **Verbeelding**

De verbeelding, waarop de bestemmingen en aanduidingen van de gronden die in het plangebied zijn gelegen, zijn aangegeven;

### **Aanbouw**

Een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw;

### **Aanduiding**

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

### **Aanduidingsgrens**

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### **Aardkundige waarden**

Waarden die samenhangen met de geologische, geomorfologische en/of bodemkundige kenmerken en ontstaanswijze van een gebied, zoals bodemopbouw en –samenstelling, hoogteverschillen en de daarmee samenhangende waterhuishouding;

### **Abiotische waarden**

Geheel van waarden in verband van het abiotische milieu (= niet levende natuur) in de vorm van specifieke aardkundige en/of hydrologische kenmerken en eventueel op basis daarvan aanwezige mogelijkheden voor ontwikkeling van specifieke natuurwaarden;

### **Afhankelijke woonruimte**

Een bijgebouw bij een (bedrijfs)woning dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met deze (bedrijfs)woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

### **Agrarisch bedrijf**

Een bedrijf met een omvang van 10 Nederlandse grootte eenheden (Nge) dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/ of het fokken, houden, africhten of veredelen van dieren waaronder begrepen de productiegerichte paardenhouderij;

### **Agrarisch gebruik**

Het al dan niet bedrijfsmatig gebruik van gronden of gebouwen voor het telen van gewassen of het houden van dieren;

### **Agrarisch verwant bedrijf**

Een bedrijf met een verwantschap aan de agrarische sector, waarin gebruik wordt gemaakt van land- en tuinbouwmethoden, dieren worden gehuisvest of werkzaamheden voor agrarische bedrijven worden verricht met behulp van landbouwwerktuigen met uitzondering van mestbewerkingsbedrijven. Voorbeelden zijn: dierenasiels, -pensions en -klinieken, gebruiksgericte paardenhouderijen, groencomposteringsbedrijven, hondenkennels, hoveniersbedrijven, maneges, paardenpensions, stalhouderijen, agrarisch loonwerkbedrijven, inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen, veetransportbedrijven, veehandelsbedrijven en proefbedrijven;

### **Agrarische waarden**

De waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de goede

mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodem- en /of bedrijfsexploitatie;

### **Archeologisch deskundige**

Een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de kwalificaties van senior- archeoloog die gesteld zijn in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

### **Archeologisch monument**

Terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

### **Archeologische waarde**

De aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten (resten uit het verleden);

### **Archeologische verwachting**

De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten;

### **Archeologisch onderzoek**

Onderzoek verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet (of voor de betreffende werkzaamheden een vergunning heeft van de minister van OCW) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

### **Architectonische waarden**

De waarden, die aan een gebouw zijn toegekend vanwege de karakteristieke bouwkunst, bouwstijl of bouwvorm;

**Bebouwing**

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

**Bebouwingsconcentratie**

Een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

**Bebouwingscluster**

Een vlakvormige verzameling van gebouwen in het buitengebied;

**Bebouwingslint**

Een lijnvormige verzameling gebouwen langs een weg in het buitengebied, enkelzijdig of dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouw kavels, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en nietbuitengebiedfuncties;

**Bedrijf**

Een organisatorische eenheid, waarbinnen op een bepaalde locatie commerciële activiteiten worden uitgeoefend;

**Bedrijf, - niet agrarisch**

Een ambachtelijk of industrieel bedrijf, niet zijnde een agrarisch of een agrarisch verwant bedrijf, gericht op de productie of het verwerken of bewerken van goederen;

**Bedrijfsgebouw**

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten. Kassen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen met bijgebouwen worden niet als bedrijfsgebouw aangemerkt;

## **Bedrijfsplan**

Een rapport waarin op een objectieve wijze inzicht wordt gegeven in de bedrijfseconomische, bedrijfstechnische en eventuele andere aspecten die beoordeeld moeten worden bij het toetsen van de aanvaardbaarheid van ontwikkelingen waarvoor deze planregels in principe mogelijkheden bieden;

## **Bedrijfswoning**

Een woning in of bij een gebouw of op een bestemmingsvlak, die uitsluitend is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het bestemmingsvlak, noodzakelijk is;

## **Beeldkwaliteit**

Beeldkwaliteit is het samenstel van de beoordeling van:

- De plaats van den bebouwing in het verleden en nu;
- De maten en verhoudingen van de gebouwen in het verleden en nu;
- Het ritme of patroon van de bebouwing langs de weg in het verleden en nu;
- De beplanting langs de openbare weg en op particuliere gronden;
- Het materiaalgebruik voor de bebouwing en de straat;
- Kenmerkende objecten zoals een molen, kerk, bos, houtwal, kunst e.d.;
- Staat van verzorging, detaillering en onderhoud van gebouwen, weg- en bermonderhoud, verlichting e.d.;
- Abiotische omgeving, patronen en structuren;

## **Beeldkwaliteitplan**

Het beeldkwaliteitplan Buitengebied 2011 waarin geformuleerde en toetsbare beeldkwaliteiten zijn opgenomen zoals het luidt op de datum van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan waarvan het onderdeel uitmaakt;

## **Bestaande bebouwing**

Bebouwing, zoals die bestaat, of rechtens mag bestaan, op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;

**Bestaand gebruik**

Het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestaat op het tijdstip dat het onderhavige bestemmingsplan of planonderdeel rechtskracht heeft verkregen;

**Bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak;

**Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**Bijgebouw**

Een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

**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.

**Bouwgrens**

De grens van een bouwvlak;

**Bouwlaag**

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

**Bouwperceel**

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

### **Bouwperceelsgrens**

De grens van een bouwperceel;

### **Bouwvlak**

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

### **Bouwwerk**

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

### **Cultuurhistorische waarden**

Waarden die samenhangen met de nalatenschap van de mens, door zijn aanwezigheid en activiteiten in het verleden, en die hij heeft achtergelaten in het huidige landschap. Hierbij gaat het om archeologisch, historisch-landschappelijk, historisch-geografisch en/of historisch-bouwkundig waardevolle zaken, zoals archeologische elementen, beplanting, reliëf (bij voorbeeld bolle akkers) verkaveling, slotenpatroon en bebouwing;

### **Ecologische hoofdstructuur (EHS)**

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

### **Ecologische verbindingszone (evz)**

Een als zodanig in een bestemmingsplan aangeduid langgerekt gebied waarbinnen verbindende landschapselementen zijn of worden gerealiseerd;

### **Erotische dienstverlening**

Elke vorm van erotische dienstverlening met een bedrijfsmatig karakter zoals erotische massage, escortservice, parenclub, prostitutie, seksbioscoop, seksclub, sekstheater en dergelijke;

### **Gebouw**

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

### **Gebruiken**

Gebruiken, doen of laten gebruiken;

### **Gebruiksgerichte paardenhouderij**

Een paardenhouderij waar het accent ligt op het bedrijfsmatig houden en stallen van paarden en pony's met als ondergeschikte nevenactiviteit het fokken en africhten ervan. Voorbeelden zijn: stalhouderijen en paardenpensions;

### **Groene erfinrichting**

Groenelement, bestaande uit beplanting en / of andere groenelementen, zoals een poel of een vlinderweide, dat gelegen is binnen een bestemmingsvlak;

### **Groenvoorzieningen**

Allerlei vormen van beplanting en groen, die niet zijn aan te merken als agrarische bodemexploitatie maar die een functie vervullen in de aankleding van het landschap;

### **Hoofdgebouw**

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

### **Hydrologisch neutraal ontwikkelen met betrekking tot het grondwater**

Het in combinatie met bouwwerken, verhardingen en hoge of lage permanente (teelt)ondersteunende voorzieningen zodanig loskoppelen van (een deel van) de hemelwateropvang zodat het hemelwater in voldoende mate via infiltratievoorzieningen op eigen terrein passief in de bodem geïnfiltreerd wordt;

### **Hydrologisch neutraal ontwikkelen met betrekking tot het oppervlaktewater**

Het in combinatie met bouwwerken, verhardingen en hoge of lage permanente (teelt)ondersteunende voorzieningen aanbrengen/aanwezig zijn van voorzieningen ten behoeve van een afdoende piekberging voor het hemelwaterwater;

### **Hydrologisch neutraal ontwikkelen, toetsinstrumentarium**

Het door de waterschappen De Dommel en Aa en Maas gezamenlijk ontwikkeld toetsinstrumentarium voor het bepalen van de benodigde infiltratie en berging voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen;

### **Infiltratie**

Het indringen van water in de bodem;

### **Infiltratievoorziening**

Een open voorziening, zonder bodemverhardingen en gelegen boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand, waarmee tijdelijk opgevangen (schoon) regenwater weg kan zijgen c.q. passief kan infiltreren in de bodem;

### **Kampeermiddel**

Een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander (gewezen) voertuig of gedeelte daarvan, dat geen bouwwerk is waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig is, een en ander voor zo ver deze onderkomens of voertuig geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

### **Kampeerterein**

Een terrein of een plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

### **Kamperen**

Het hebben van recreatief nachtverblijf in een kampeermiddel;

### **Kernrand**

Een overgangszone tussen bebouwde kom en buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie;

### **Landschapselement**

Een streekeigen natuur- of landschapsobject dat een waardevolle landschappelijke, natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarde heeft, zoals een houtwal;

### **Landschappelijke waarden**

Het geheel van waarden in verband met bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object, in de zin van karakteristieke verschijningsvorm, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit, dat bestaat uit aardkundige, cultuurhistorische, archeologische en visueelruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

### **Mantelzorg**

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

### **Milieucategorie**

De milieucategorie die aan een bepaalde bedrijfsactiviteit is toegekend in de Brochure bedrijven en milieuzonering, editie 2009, uitgebracht door de

Vereniging van Nederlandse Gemeenten ISBN 9789012130813, zoals deze luidt op de datum van ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;

### **Minicamping**

Een kleinschalig kampeerterrein als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, agrarisch verwant bedrijf, recreatiebedrijf of bij een burgerwoning;

### **Natuurwaarden**

De waarden die aan een gebied zijn toegekend in verband met het voorkomen van biotische en/ of abiotische elementen die bijdragen aan de diversiteit en natuurlijkheid van een gebied;

### **Paardenbak**

Een voorziening in de open lucht bestaande uit een hekwerk en een paardrijbodem voor het berijden, africhten en laten lopen van paarden;

### **Peil**

1. Voor bouwwerken en gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst, de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.

2. In andere gevallen de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

### **Productiegerichte paardenhouderij**

Een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden. Ook paardenmelkerijen vallen hieronder;

### **Stacaravan**

Een wagen (niet uitklapbaar) gebouwd, ingericht en bestemd om te kamperen, welke volgens de bepalingen van de wegenverkeerswetgeving niet over de openbare weg achter een auto mag worden voortbewogen en die bedoeld is voor gebruik op een vaste standplaats;

## **Teeltondersteunende voorzieningen**

Ondersteunende voorzieningen, die onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een (grondgebonden) open- of vollegronds tuinbouwbedrijf(stak), boom- of vaste plantenteeltbedrijf(stak) en die gebruikt worden om de teeltomstandigheden c.q. bedrijfsvoering te optimaliseren.

Hierbij kunnen de volgende vormen/types worden onderscheiden:

### **- (teelt)ondersteunende kas**

een (teelt)ondersteunende voorziening in de vorm van een (permanente) kas;

### **- hoge permanente (teelt)ondersteunende voorzieningen**

teeltondersteunende voorzieningen, anders dan teeltondersteunende kassen, die in de regel hoger dan 1,5 m en vrij makkelijk verwijderbaar zijn, maar waarbij dat niet na elk teeltseizoen plaats vindt.

Hieronder worden in ieder geval verstaan: teeltbakken in stellingen of teelttafels, eventueel met regenkappen; plastic-/foliekassen, -tunnels en -regenkappen;

### **- hoge tijdelijke (teelt)ondersteunende voorzieningen**

teeltondersteunende voorzieningen, anders dan teeltondersteunende kassen, in de regel hoger dan 1,5 m, die aanwezig zijn gedurende de periode dat de teelt dat vereist, en die na (een deel van) het teeltseizoen, en uiterlijk binnen 6 maanden, weer worden verwijderd.

Hieronder worden in ieder geval verstaan: menstoegankelijke wandelkappen; schaduwhallen; hagelnetten;

### **- lage permanente (teelt)ondersteunende voorzieningen of containervelden**

permanente (teelt)ondersteunende voorzieningen voor plantaardige teelten, die op of nabij de grond worden aangebracht, voor zogenaamde containerteelt.

Hierbij kan het volgende onderscheid worden gemaakt:

- containervelden **als onomkeerbare voorziening**, waarbij gebruik gemaakt wordt van een geheel verharde ondergrond veelal van niet-opneembare/gesloten verhardingen, zoals beton;
- containervelden **als omkeerbare voorzieningen**, waarbij gebruik gemaakt wordt van anti-worteldoek met daartussen opneembare of open verhardingen, zoals betonplaten, tegel- of klinkerbestratingen;

#### **- lage tijdelijke (teelt)ondersteunende voorzieningen**

teeltondersteunende voorzieningen, met een hoogte van maximaal 1,5 m, aanwezig gedurende de periode dat de teelt dat vereist, en die na (een deel van) het teeltseizoen, en uiterlijk binnen 6 maanden, weer worden verwijderd.

Hieronder worden in ieder geval verstaan:

- lage tunnels, van halfronde bogen waarover plastic of gaasdoek wordt gespannen; insectengaas; afdekfolies; acryldoek; vlakveldfolies;vraatnetten;

#### **- Overige (teelt)ondersteunende voorzieningen of boomteelthekken**

een permanente (teelt)ondersteunende voorziening c.q. een bouwwerk in de vorm van een hek met afrastering, met een hoogte van niet meer dan 1,5 m, op boomteeltpercelen waarmee dieren van die percelen geweerd kunnen worden;

#### **Niet- agrarisch bedrijf**

Een bedrijf, niet zijnde een agrarisch of agrarisch verwant bedrijf, zoals een ambachtelijk, verzorgend, (licht) industrieel of groothandelsbedrijf;

#### **Verhard oppervlak**

De oppervlakte van het geheel van bouwwerken, verhardingen en hoge of lage permanente teeltondersteunende voorzieningen op de bij één bedrijf of andere functionele eenheid behorende gronden die gelegen kunnen zijn binnen meerdere bestemmingen;

### **Water en waterhuishoudkundige voorzieningen**

Al het oppervlaktewater zoals sloten, vijvers, kanalen en beken alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, gemalen en inlaten;

### **Woning/wooneenheid**

Eén complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder tevens begrepen gezinsvervangende woonvormen

## Artikel 2 Wijze van meten

### **Algemeen**

De bepalingen in deze planregels over plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels, schoorstenen en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen.

### **Meetregels**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

#### **Afstand tot een perceelsgrens**

De kortste afstand van het verticale vlak in een perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend bouwwerk;

#### **Bebouwingspercentage**

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

#### **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;

#### **Breedte van een bestemmingsvlak**

Tussen de twee zijdelingse grenzen van het bestemmingsvlak, gemeten op een afstand van 10 meter van de naar de zijde van de weg gekeerde bestemmingsgrens;

#### **Breedte van een bouwperceel:**

Tussen de twee zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten in de bebouwingsgrens of (rooi)lijn op de minimum afstand die bebouwing tot de weg in acht moet nemen;

**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;

**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;

**Lengte c.q. breedte van een bouwwerk**

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

**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 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

*De bestemming 'Agrarisch' is van toepassing op een groot gedeelte van het buitengebied. Er is binnen deze bestemming geen sprake van bijzondere landschappelijke of andere waarden. Agrarisch grondgebruik, al dan niet bedrijfsmatig, staat hier voorop. Op basis van de flexibiliteitsbepalingen (afwijking en wijziging) zijn er diverse ontwikkelingsmogelijkheden. Deze zijn afhankelijk van de concrete locatie. De aanvaardbaarheid van ontwikkelingen op een bepaalde locatie wordt mede beoordeeld op basis van het beeldkwaliteitplan.*

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
2. Groen voorzieningen;
3. Infiltratie;
4. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
5. Extensief recreatief medegebruik.

#### 3.2 Bouwregels

Op of in de in 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven doeleinden. De hoogte mag maximaal 2,50m<sup>1</sup> zijn. Niet toegestaan zijn overkappingen, permanente teeltondersteunende voorzieningen, mest- en voerplaten, (sleuf)silo's, mestopslagsilo's en vergelijkbare voorzieningen.

#### 3.3 Specifieke gebruiksregels

De volgende werken en / of werkzaamheden worden in ieder geval aangemerkt als met de bestemming strijdig gebruik en zijn dus verboden: het aanleggen van mest- of waterbassins van folie.

### **3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.**

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden erfbeplanting te verwijderen waarvan de aanleg in het kader van een vergunningverlening verplicht is gesteld.

Deze werken en/of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien zij verband houden met de doeleinden, die aan de bestemming zijn toegekend en door het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden noch direct noch indirect onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en kwaliteiten van de desbetreffende gronden zoals omschreven in de (dubbel)bestemming met eventuele aanduiding, en in het beeldkwaliteitplan.

#### **3.4.1 Uitzondering**

Een omgevingsvergunning als hiervoor aangegeven is niet vereist voor:

1. Werken of werkzaamheden die vallen onder het normale onderhoud en beheer van de gronden overeenkomstig de bestemming dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
2. Werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn dan wel op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan nog mogen worden uitgevoerd op basis van een eerder verleende vergunning.

### **3.5 Wijzigingsbevoegdheden**

#### **3.5.1. Wijziging in de bestemming 'Groen', 'Natuur' of 'Water' (ontwikkeling landschapselementen of nieuwe natuur)**

De bestemming kan gewijzigd worden in de bestemming 'Groen', 'Natuur' of 'Water' of een combinatie van deze ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwe natuur en/of nieuwe landschapselementen.

#### **3.5.2 Wijziging ten behoeve van minicamping**

De bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', 'Bedrijf', 'Horeca' of 'Wonen' ten behoeve van de uitbreiding van een bestemmingsvlak met een van deze bestemmingen om de vestiging van een minicamping mogelijk te maken. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

1. Het betreft uitsluitend recreatief medegebruik voor kleinschalig kamperen op gronden die direct aansluiten op een bestemmingsvlak waar kleinschalig kamperen al is toegestaan dan wel in combinatie

met de onderhavige wijziging via een omgevingsvergunning wordt toegestaan.

2. Er zijn maximaal 25 kampeermiddelen toegestaan, waaronder maximaal vijf stacaravans.
3. De afstand tot woningen van derden dient tenminste 50m<sup>1</sup> te zijn.
4. De afstand tot de weg dient 20m<sup>1</sup> te zijn.
5. De afstand tot de perceelsgrens dient 5m<sup>1</sup> te zijn.
6. Er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan.

## Artikel 4 Bedrijf

*De bestemming Bedrijf is een verzamelbestemming die naast bestaande niet- agrarische bedrijven ook agrarisch verwante bedrijven omvat. Enkele voorbeelden: ambachtelijke bedrijven, installatie- en/ of reparatiebedrijven, loonwerkbedrijven etc. Er is in het buitengebied van Someren een behoorlijk aantal van dergelijke bedrijven gevestigd. Voor alle locaties geldt dat bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 direct zijn toegestaan. Het is dus mogelijk om binnen deze categorieën naar een ander bedrijfstype over te schakelen.*

*Wat betreft de toegestane bedrijfsactiviteiten en milieucategorieën wordt verwezen naar de landelijk veel toegepaste brochure Bedrijven en milieuzonering, die in 2009 is uitgebracht door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.*

### 4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. Agrarisch verwante bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zoals genoemd in de Brochure bedrijven en milieuzonering, editie 2009 van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten;
2. Niet-agrarische bedrijven in milieucategorie 1 en 2, behalve op de locaties waar een agrarisch verwant bedrijf is gevestigd; hier is alleen een agrarisch verwant bedrijf toegestaan.
3. Bij bedrijven die in de tabel bedrijven niet als agrarisch verwant bedrijf zijn omschreven mag per bestemmingsvlak niet meer dan één bedrijf of functionele eenheid aanwezig zijn.
4. Landschapsopbouw onder andere in de vorm van een groene erfinrichting alsmede voorzieningen ten behoeve van parkeren, waterberging en – infiltratie.

### Tabel bedrijven

Code	Adres	Huisnr.	Specifieke bedrijfsactiviteit (milieucategorie brochure VNG 2009)	Bedrijfs-woning	Oppervlakte in m <sup>2</sup>
sb-70	Houtbroekdijk	30	Statische Opslag (2)	1	1000

## **4.2. Bouwregels**

### **4.2.1. Algemeen**

1. Er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven doeleinden;
2. De afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15m<sup>1</sup>;
3. De afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 5m<sup>1</sup> zijn.

### **4.2.2. Bedrijfsgebouwen**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

1. De gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag niet meer zijn dan in de Tabel bedrijven is aangegeven;
2. De goothoogte mag niet meer zijn dan 4,5m<sup>1</sup> zijn, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
3. De hoogte mag niet meer zijn dan 8m<sup>1</sup>, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.

### **4.2.3. Bedrijfswoningen**

1. Per bestemmingsvlak is één bedrijfswoning toegestaan;
2. Bij herbouw mag de bedrijfswoning uitsluitend gesitueerd worden ter plaatse van de bestaande fundering en als er sprake is van uitbreiding daar direct op aansluitend.
3. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750m<sup>3</sup>, de inhoud van kelders wordt niet meegeteld;
4. Indien de inhoud van de bestaande bedrijfswoning op de datum van ter visie legging van het ontwerp- bestemmingsplan al meer bedraagt, geldt de bestaande inhoud plus maximaal 10% als maximaal toegestaan. Bij vervangende nieuwbouw geldt dat de woning tot maximaal de bestaande inhoud mag worden teruggebouwd.
5. Voor woonboerderijen geldt de totale inhoud van het pand als de maximaal toegestane inhoud.
6. De afstand tot de as van de weg moet tenminste 15m<sup>1</sup> zijn.
7. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6m<sup>1</sup>.

### **4.2.4. Bijgebouwen**

1. De oppervlakte van de bijgebouwen mag maximaal 100m<sup>2</sup> zijn;
2. De goothoogte mag niet meer zijn dan 3m<sup>1</sup>;
3. De hoogte mag niet meer zijn dan 5,5m<sup>1</sup>.

#### **4.2.5. Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

Per woning mag één carport worden gebouwd met de volgende maatvoering:

- oppervlakte niet meer dan 20m<sup>2</sup>;
- hoogte niet meer dan 3m<sup>1</sup>.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **4.3.1 Herbouw bedrijfswoning**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor de (her)bouw van een bedrijfswoning op een andere plaats binnen het bestemmingsvlak. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

1. De nieuwe locatie ligt niet meer dan 5m<sup>1</sup> van de bestemmingsgrens en niet minder dan 15m<sup>1</sup> uit de as van de weg waaraan wordt gebouwd.
2. De ontwikkelingsmogelijkheden van (niet-)agrarische bedrijven in de nabijheid van de woning mogen niet worden belemmerd.
3. De stedenbouwkundige en cultuurhistorische kenmerken van de woning in zijn omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast.
4. Met de nieuwe situering is sprake van een planologische verbetering.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en gebouwen voor andere bedrijfsdoeleinden dan volgens de bestemmingsomschrijving is toegestaan en voor het gebruik van andere gebouwen dan de bedrijfswoning voor wonen.

### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **4.5.1 Afwijken ten behoeve van minicamping**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor het toestaan van een minicamping op locaties waar een agrarisch verwant bedrijf met bedrijfswoning is gevestigd.

1. Er zijn in totaal maximaal 25 kampeermiddelen toegestaan, waarvan op maximaal 5 kampeerplaatsen stacaravans zijn toegestaan.
2. De afstand tot woningen van derden dient tenminste 50m<sup>1</sup> te zijn.
3. De afstand tot de weg dient tenminste 20m<sup>1</sup> te zijn.
4. De afstand tot de bestemmingsgrens dient 5m<sup>1</sup> te zijn.
5. Er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan. Hiertoe moet een erfinrichtingsplan worden overgelegd.

## Artikel 5 Waarde – Archeologie

*De dubbel bestemming Waarde- Archeologie is toegekend aan gronden waar rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische resten die nader aandacht vragen. Bij voorgenomen ingrepen vanaf een bepaalde diepte en oppervlakte moet onderzoek plaatsvinden om in beeld te brengen of er inderdaad sprake is van dergelijke resten.*

*Afhankelijk van de uitkomsten van dit onderzoek kunnen burgemeester en wethouders vanwege het archeologisch belang regels verbinden aan een omgevingsvergunning voor bouwen of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden.*

*Het kan uiteraard ook zijn dat de bodem al geroerd is door eerdere werkzaamheden waardoor aannemelijk is dat er geen sprake meer is van archeologische waarden. Als de betrokkene dit naar het oordeel van burgemeester en wethouders genoegzaam kan aantonen aan de hand van bijvoorbeeld verleende vergunningen en / of andere feitelijke gegevens, kan verder archeologisch onderzoek achterwege blijven. Het betrokken terrein is dan vrij van archeologische waarden.*

*Voor archeologische monumenten in de zin van de Monumentenwet hebben burgemeester en wethouders geen zeggenschap, hiervoor is het ministerie van OCW bevoegd gezag.*

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie (WR-A) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

De aanduiding specifieke vorm van Waarde- archeologisch monument (categorie 1) heeft betrekking op de wettelijk beschermde archeologische monumenten in de zin van de Monumentenwet. Daarnaast worden vier categorieën (2 t/m 5) gebieden onderscheiden. Deze categorieën verwijzen naar de gemeentelijke archeologische beleidskaart, die als bijlage is toegevoegd aan deze regels en hiervan onderdeel uitmaakt. Deze categorieën zijn in de volgende tabel opgenomen.

Categorie	Bestemmingsplancategorie Waarde Archeologie (WR-A)	Diepte bodemingreep	Oppervlakte bodemingreep	Onderstaande regels van toepassing
Categorie 1	Wettelijk beschermd monument	n.v.t.	n.v.t.	Neen: aanvraag vergunning bij Rijk/gemeente
Categorie 2	Gebied van Archeologische Waarde (WR - AW)	>0,4 m	>100 m <sup>2</sup>	Indien dieper dan 40 cm <b>èn</b> groter dan 100 m <sup>2</sup>
Categorie 3	Gebied van Archeologische Waarde (WR - AW)	>0,4 m	>250 m <sup>2</sup>	Indien dieper dan 40 cm <b>èn</b> groter dan 250 m <sup>2</sup>
Categorie 4	Gebied verwachtingswaarde hoog (WR - Ah)	>0,4 m	>250 m <sup>2</sup>	Indien dieper dan 40 cm <b>èn</b> groter dan 250 m <sup>2</sup>
Categorie 5	Gebied verwachtingswaarde middelhoog (WR - Amh)	>0,4 m	>2.500 m <sup>2</sup>	Indien dieper dan 40 cm <b>èn</b> groter dan 2.500 m <sup>2</sup>

Toelichting tabel. Indien een bodemingreep dieper is dan 40 cm (>0,4 m) **èn** de oppervlakte van de bodemingreep bedraagt meer dan de oppervlakte die per categorie in de tabel is weergegeven, dan zijn onderstaande regels van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor bouwen of voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden. Indien slechts één van beide condities zich voordoet, gelden de regels niet.

Hierop wordt een uitzondering gemaakt in lid 5.3.1 sub b, g en h. In die gevallen is ook bij een bodemingreep minder dan 40 cm diep een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden nodig.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Omgevingsvergunning

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor 'Waarde- Archeologie ' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Onder het vaststellen van de archeologische waarde van een terrein wordt ook verstaan het overleggen van gegevens in de vorm van verleende vergunningen en / of andere feitelijke gegevens, waaruit kan worden opgemaakt dat de bodem ter plaatse dermate is geroerd dat het alleszins aannemelijk is dat er geen sprake meer is van archeologische waarden die kunnen worden verstoord door de voorgenomen bouwwerkzaamheden.
- b. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.
- c. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het desbetreffende rapport of de andere overgelegde gegevens en het advies genoegzaam blijkt dat:
  1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad. In dit geval worden aan de omgevingsvergunning regels verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mogelijk worden gedaan.
  2. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden regels. Het bevoegd gezag kan de volgende regels aan de vergunning verbinden:
    - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
    - de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
    - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 5.2.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in 5.2.1 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een bruto oppervlakte van:
  1. ten hoogste 100 m<sup>2</sup> (bij categorie 2);
  2. ten hoogste 250 m<sup>2</sup> (bij categorieën 3 en 4);
  3. ten hoogste 2500 m<sup>2</sup> (bij categorie 5);
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
- d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 meter.

### **5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden**

#### **5.3.1 Verbodsbepaling**

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde- Archeologie ' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, onder b, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bevoegd gezag de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- f. Het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
- g. Het omzetten van gras- of akkerland in teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend worden boomteelt en graszodenteelt;
- h. Het afplaggen van heide- of natuurgebieden ten behoeve van natuurontwikkeling;
- i. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;

- k. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit-, of rijwielpaden of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen.

### **5.3.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in 5.3.1 is niet van toepassing indien de werkzaamheden of werken:

- a. maximaal 0,4 m diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen, genoemd onder 3.1, sub b, of sub g of sub h;
- b. een verstoringsoppervlakte hebben van:
  - 1. ten hoogste 100 m<sup>2</sup> (bij categorie 2);
  - 2. ten hoogste 250 m<sup>2</sup> (bij categorieën 3 en 4);
  - 3. ten hoogste 2500 m<sup>2</sup> (bij categorie 5);
- c. ten dienste van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. het gewone onderhoud en beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen die voor deze gronden gelden, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, kabels en leidingen, bestratingen en beplantingen;
- e. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, of nog mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### **5.3.3 Rapport en toelaatbaarheid**

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.1, die betrekking heeft op de voor 'Waarde-Archeologie' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld. Onder het vaststellen van de archeologische waarde van een terrein wordt ook verstaan het overleggen van gegevens in de vorm van verleende vergunningen en / of andere feitelijke gegevens, waaruit kan worden opgemaakt dat de bodem ter plaatse dermate is geroerd dat het alleszins aannemelijk is dat er geen sprake meer is van archeologische waarden die kunnen worden verstoord door de voorgenomen bouwwerkzaamheden.
- b. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen, winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.
- c. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het desbetreffende rapport of de andere overgelegde gegevens en het advies genoegzaam blijkt dat:
  - 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad. In dit geval worden aan de omgevingsvergunning regels verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die tijdens de uitvoering van de werkzaamheden mogelijk worden gedaan.
  - 2. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan

de omgevingsvergunning verbonden regels. Het bevoegd gezag kan de volgende regels aan de vergunning verbinden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
- de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **5.4. Meerdere vergunningen**

Voor zover voor de omgevingsvergunning voor bouwen meerdere bouwwerken, werken of werkzaamheden vergunningen worden aangevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken en kan voor dit totaal van werken en/of werkzaamheden één vergunning worden verleend.

#### **5.5. Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door met betrekking tot de gronden waarop het wijzigingsbesluit betrekking heeft, de medebestemming 'Waarde- Archeologie' van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

### 7.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven conform het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing behalve ten aanzien van de volgende onderwerpen:

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

### 7.2 Bebouwingsconcentratie

De gronden met de gebiedsaanduiding 'Overig- bebouwingsconcentratie' zijn naast de bestemmingen die hieraan in dit plan zijn toegekend tevens aangewezen als zoekgebied voor ruimte voor ruimtewoningen.

### 7.3 Ondergronds bouwen

- a. Ondergronds bouwen in de vorm van maximaal één bouwlaag is toegestaan binnen de gevelgrenzen van de woning en de bebouwing die verder binnen bestemmingsvlakken is toegestaan.
- b. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan door het toestaan van ondergrondse bebouwing van maximaal één bouwlaag buiten de gevelgrenzen van de bebouwing mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. De oppervlakte van maximaal 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bedragen met een absoluut maximum van 150m<sup>2</sup>.
  2. De afstand tot de as van de weg dient minimaal 15m<sup>1</sup> te bedragen behalve als de bestaande bebouwing dichter op de as van de weg staat, dan is deze afstand bepalend.
  3. Het bouwwerk dient geheel onder het maaiveld te worden gebouwd.
  4. Er is maximaal één bouwlaag toegestaan.
  5. Afhankelijk van de situatie kan een landschappelijke inpassing worden geëist.

- c. De inhoud van wat ondergronds wordt gebouwd telt niet mee bij het bepalen van de maximaal toegestane inhoud.

## 7.4 Geringe afwijkingen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

1. de voorgeschreven afstand tot de bestemmingsgrens, tot minimaal 3m<sup>1</sup>, of als het uitbreiding van bestaande bebouwing betreft die reeds dichterbij de bestemmingsgrens is gelegen, deze bestaande kleinere afstand.
2. de regels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een functie ten behoeve 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 en herdenkingsdoeleinden of religieuze doeleinden, met dien verstande dat:
  - de bebouwde oppervlakte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 20 m<sup>2</sup>;
  - de goothoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m;
  - de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 4,5 m;
  - de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 15 m;
- a. het bepaalde in de regels voor overschrijding van het bouwvlak of het bouwen op een kleinere afstand van de weg dan is voorgeschreven met dien verstand dat:
  - dit noodzakelijk is vanuit een doelmatige bedrijfsvoering en/of perceelsinrichting;
  - er geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
  - de overschrijding niet mag leiden tot een vermindering van de gebruiksmogelijkheden van de gronden voor piekberging en infiltratie.
  - de wegbeheerder wordt gehoord.

## Artikel 8 Algemene gebruiksregels

### 8.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1. lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van bijgebouwen bij een woning of bedrijfsgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor erotische dienstverlening;

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kleinschalige, kortstondige, incidentele evenementen waarvoor op grond van andere regelgeving een vergunning of omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan vereist is en deze is verleend.

#### 8.1.1 Afwijkingen ten behoeve van mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan om toe te staan dat een bijgebouw bij een bedrijfswoning of woning c.q. een deel van een bedrijfsgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte om te voorzien in een tijdelijke behoefte. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden.

1. Aangetoond wordt dat inwoning in de (bedrijfs)woning ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort en bewoning als afhankelijke woonruimte van een bijgebouw en /of het deel van het bedrijfsgebouw noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg. Deze laatste eis geldt niet als er sprake is van een eerste lijns familierelatie tussen de bewoners van de woning en die van de afhankelijke woonruimte.
2. De afhankelijke woonruimte wordt binnen de maatvoeringen voor bijgebouwen bij de (bedrijfs)woning c.q. bedrijfsgebouwen volgens de geldende bestemming ingepast, met een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>.
3. De afhankelijke woonruimte wordt bij voorkeur gerealiseerd in een bestaand aangebouwd bijgebouw, of als dat niet mogelijk is in een bestaand vrijstaand bijgebouw of bedrijfsgebouw dat op maximaal 20 meter afstand is gelegen van de achtergevel van de (bedrijf)woning; in het geval er sprake is van een daartoe nieuw te bouwen bijgebouw mag de afstand tot de achtergevel van de (bedrijfs)woning niet meer bedragen dan 10 meter.
4. Aan de omgevingsvergunning wordt de regel verbonden dat binnen twee maanden nadat het gebruik als afhankelijke woonruimte is beëindigd, dit door de hoofdbewoner schriftelijk wordt gemeld bij het college van burgemeester en wethouders.

## Artikel 9 Waarborgen ruimtelijke kwaliteit en bescherming andere belangen en warden

*Een van de uitgangspunten van het bestemmingsplan is het verhogen van de kwaliteit van het buitengebied in ruime zin. Dit betekent dat er binnen alle bestemmingen ruimte is voor ontwikkelingen die de kwaliteit verhogen. Nieuwe ontwikkelingen mogen niet ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit en het toepassen van flexibiliteitsbepalingen om van het plan af te wijken en tegemoet te komen aan iemands wensen mag niet ten koste gaan van de belangen van anderen. Dit artikel bevat randvoorwaarden om een en ander veilig te stellen.*

### 9.1 Waarborgen ruimtelijke kwaliteit

1. Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor landschapsopbouw in de vorm van een groene erfinrichting en voor het behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden.
2. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen toegestaan als zij niet leiden tot een onevenredige aantasting van natuur- en landschapswaarden, cultuurhistorische en aardkundige waarden.
3. Bij het toepassen van de flexibiliteitsbepalingen (afwijken en wijzigen) vindt in alle gevallen een toets plaats aan het beeldkwaliteitplan. Een nieuwe ontwikkeling moet voldoen aan de uitgangspunten hiervan.
4. Verder moet er zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing die in redelijke verhouding staat tot de aard en omvang van de desbetreffende ontwikkeling, een en ander conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan. Het bevoegd gezag kan in verband hiermee de eis stellen dat een landschapsplan of erfinrichtingsplan wordt overgelegd.

### 9.2 Bescherming andere belangen en waarden

1. Het toepassen van de flexibiliteitsbepalingen (afwijken en wijzigen) is slechts toegestaan, indien is aangetoond dat de ontwikkeling als zodanig ter plaatse uit ruimtelijk (natuur, landschap, flora en fauna) en milieukundig (geur, geluid, veiligheid, waterhuishoudkundig) oogpunt aanvaardbaar is.
2. Verder mag er geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van andere in het geding zijnde belangen. Dit laatste betreft met name de belangen van omwonenden en de belangen (bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden) van (agrarische) bedrijven en andere in

de omgeving voorkomende functies zoals horeca, maatschappelijke functies, recreatie en sport.

3. Om te kunnen beoordelen of voldaan wordt aan het gestelde onder 1 en 2 legt de initiatiefnemer een op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling afgestemde ruimtelijke onderbouwing over.

### 9.3 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

*Het waterhuishoudkundig beleid is gericht op het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en het tegengaan van verdroging en, waar dit mogelijk is het bevorderen van vernatting. Om dit te bereiken moeten ontwikkelingen, waardoor bebouwing en verharding toenemen waardoor de infiltratiecapaciteit zou worden verminderd, hydrologisch neutraal worden gerealiseerd zodat de infiltratiecapaciteit gelijk blijft.*

1. Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden.
2. Bij het toepassen van de flexibiliteitsbepalingen vindt in alle gevallen een toets plaats aan de eis dat er sprake moet zijn van hydrologisch neutraal ontwikkelingen conform het Toetsingsinstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen van de betrokken waterschappen.
3. Het bevoegd gezag wint het advies van het betrokken waterschap.

## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

Er zijn situaties dat bestaande bebouwing of gebruik niet in overeenstemming is met de bestemming die in dit plan is toegekend. In paragraaf 3.2. van het Besluit ruimtelijke ordening is in verband hiermee een standaardregeling voor het zogeheten overgangsrecht opgenomen die in alle bestemmingsplannen moet worden overgenomen. De peildatum die bepalend is voor de vraag of er sprake is van strijd met het bestemmingsplan is de datum van in werking treden van het plan. Dit geldt zowel voor het bouwen als voor het gebruik.

Bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, mogen worden gehandhaafd en mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd. Bouwrechten, die ontleend kunnen worden aan een reeds verleende omgevingsvergunning mogen worden geëffectueerd, ook als het bouwwerk niet in overeenstemming is met dit bestemmingsplan.

Als er sprake is geweest van een calamiteit zoals brand of stormschade, is algehele nieuwbouw toegestaan mits de omgevingsvergunning tijdig wordt aangevraagd.

Gebruik dat op de peildatum bestaat en dat strijdig is met het bestemmingsplan mag in bepaalde gevallen worden voortgezet. Namelijk wanneer het op grond van het vorige bestemmingsplan al was toegestaan. Maar als iemand na het van kracht worden van dat bestemmingsplan is overgeschakeld naar gebruik in strijd met de bestemming geldt het overgangsrecht niet.

#### 9.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## **9.2 Overgangsrecht gebruik**

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 88 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken. Is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid 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 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan “Houtbroekdijk 30”.