

Artikel X Wonen

X.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - Ruimte voor Ruimte-woning', uitsluitend een Ruimte voor Ruimte-woning;
- d. archeologische waarde ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarde', met daarbij behorende:
- e. tuinen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. paden en wegen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. groenvoorzieningen en landschappelijke inpassing.

X.2 Bouwregels

X.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
 - b. de daarbij behorende bijgebouwen;
 - c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde,
- met dien verstande dat de afstand tot de bestemmingsgrens niet minder dan 5 m mag bedragen.

X.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan één woning worden gebouwd;
- b. de inhoud, exclusief kelders, mag niet meer dan 900 m³ bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen.

X.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan 150 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

X.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen binnen het bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte:
 1. niet meer dan 1 m mag bedragen voor de voorgevelrooilijn;
 2. niet meer dan 2 m mag bedragen achter de voorgevelrooilijn;

- c. per woning mag 1 carport worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de oppervlakte mag niet meer dan 20 m² bedragen;
 - 2. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,0 m bedragen;
 - 3. de afstand tot de bestemmingsgrens bedraagt minimaal 5,0 m.

X.2.5 Niet overdekte zwembaden

Voor het bouwen van niet overdekte zwembaden gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag maximaal 10 % van het bouwperceel en niet meer dan 100 m² bedragen;
- b. het zwembad dient minimaal 2,0 m uit de perceelsgrens te worden gesitueerd;
- c. er dient geen bedrijfsmatige exploitatie van het zwembad plaats te vinden.

X.2.6 Kelders

Voor het bouwen van kelders gelden de volgende regels:

- a. bij iedere woning mogen een of meer kelders worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de kelders moeten vanuit de woning of een aangebouwd bijgebouw bereikbaar zijn;
- c. de oppervlakte van de kelders mag in totaal niet meer bedragen dan 1,5 maal de oppervlakte van de woning, exclusief aan- en bijgebouwen;
- d. de bovenkant van een kelder gelegen buiten de bebouwing dient geheel gelegen te zijn beneden maaiveld.

X.2.7 Paardenbakken

Paardenbakken binnen de bestemming voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak;
- b. per bestemmingsvlak is maximaal één paardenbak toegestaan;
- c. de oppervlakte bedraagt maximaal 1.200 m²;
- d. de bouwhoogte van de terreinafscheiding bedraagt maximaal 1,50 meter;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- f. maximaal 4 lichtmasten zijn toegestaan.

X.3 Afwijken van de bouwregels

X.3.1 Afwijken ten behoeve van uitbreiding bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in:

- a. artikel X.2.2 onder b. voor het toestaan van een uitbreiding van de maximaal toegestane inhoud van een woning tot maximaal 850 m³, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. per 50 m³ uitbreiding dient minimaal 500 m² aan legaal opgerichte of krachtens overgangsrecht toegelaten bebouwing op het perceel zelf of elders in het buitengebied van Someren te worden gesloopt;
 - 2. de locatie waar bebouwing wordt gesloopt mag slechts één keer worden ingezet voor de toepassing van deze regeling;
 - 3. de uitbreiding van bebouwing mag niet leiden tot beperking van andere functies in de omgeving;

- b. artikel X.2.3 onder a. voor het toestaan van een uitbreiding van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 200 m², onder de volgende voorwaarden:
1. per 25 m² uitbreiding dient minimaal 100 m² aan legaal opgerichte of krachtens overgangsrecht toegelaten bebouwing op het perceel zelf of elders in het buitengebied van Someren te worden gesloopt;
 2. de locatie waar bebouwing wordt gesloopt mag slechts één keer worden ingezet voor de toepassing van deze regeling;
 3. de bestaande bouwmogelijkheden op de slooplocatie dienen te worden wegbestemd;
 4. de uitbreiding van bebouwing mag niet leiden tot beperking van andere functies in de omgeving;

X.3.2 Afwijken ten behoeve van bijgebouwen tot 1 m van de bestemmingsgrens

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel X.2.1 voor het toestaan van bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken tot op de bestemmingsgrens, onder de voorwaarde dat er geen juridische en/of ruimtelijk-planologische belemmeringen zijn.

X.4 Specifieke gebruiksregels

X.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruiken van gronden en gebouwen voor bedrijfsactiviteiten, anders dan voor aan huis verbonden beroepen;
- c. het gebruiken van gronden en gebouwen anders dan ten dienste van bewoning.

X.5 Afwijken van de gebruiksregels

X.5.1 Afwijken ten behoeve van minicamping

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel X.4 onder a. en c. voor het toestaan van een minicamping, onder de volgende voorwaarden:

- a. het betreft uitsluitend recreatief medegebruik voor kleinschalig kamperen op gronden waar kleinschalig kamperen al is toegestaan dan wel in het kader van de onderhavige omgevingsvergunning wordt toegestaan;
- b. er zijn in totaal maximaal 25 kampeermiddelen toegestaan, waarvan op maximaal 5 kampeerplaatsen stacaravans zijn toegestaan;
- c. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- d. voor de ondersteunende voorzieningen, zoals op sanitair gebied is maximaal 100 m² bebouwing toegestaan;
- e. de afstand tot de perceelsgrens dient 5,0 m te zijn;
- f. er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Someren. Hiertoe moet een erfinrichtingsplan worden overgelegd.

X.5.2 Afwijken ten behoeve van een bed and breakfast

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel X.4 onder a. voor het verstrekken van bed and breakfast in bestaande bebouwing, onder de volgende voorwaarden:

- a. het maximum aantal slaapplekken bedraagt 10;
- b. er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te zijn;
- c. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

X.5.3 Afwijken ten behoeve van routegebonden horeca

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel X.4 onder b voor het als ondergeschikte functie vanuit de bestaande bebouwing verstrekken van dranken en/of spijzen voor gebruik ter plaatse, onder de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- b. de oppervlakte van het terras is maximaal 75 m²;
- c. er dienen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te zijn.

X.5.4 Afwijken ten behoeve van verhuur van fietsen en/of rijtuigen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel X.4 onder b. voor het als ondergeschikte functie verhuren van fietsen, rijtuigen en dergelijke vanuit de bestaande bebouwing, onder de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- b. er dienen voldoende parkeerplaatsen te zijn;
- c. er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied 2011' van de gemeente Someren. Hiertoe moet een erfinrichtingsplan worden overgelegd.

X.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

X.6.1 Verboden uitvoering van ander werk

Ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van bevoegd gezag op de in artikel X.1 bedoelde gronden volgend ander werk uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden, wanneer dit een hoogte c.q. diepte van meer dan 30 cm betreft;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van paden, banen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
- f. het scheuren van grasland;

- g. ander werk dat een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg heeft, zoals drainage en (onder)bemaling;
- h. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik.

X.6.2 Weigeringsgronden

Ander werk als bedoeld in X.6.1 is slechts toelaatbaar indien ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' het bevoegd gezag op basis van archeologisch onderzoek heeft vastgesteld dat ter plaatse van deze aanduiding geen archeologische waarden aanwezig zijn die moeten worden beschermd dan wel het bevoegd gezag een besluit heeft genomen over het veiligstellen van de aangetroffen archeologische waarden en uit de aanvraag blijkt dat met dit besluit aantoonbaar rekening is gehouden.

X.6.3 Uitzondering

Het verbod als bedoeld in X.6.1 is niet van toepassing op ander werk dat:

- a. het normale onderhoud, gebruik en beheer ten dienste van de bestemming betreft;
- b. reeds legaal in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. reeds mag worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.