

Berkheuvens 5, Valkenswaard

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Agrarisch met waarden	11
Artikel 4	Groen	17
Artikel 5	Waarde - archeologie	18
Artikel 6	Waarde - cultuurhistorie	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels	21
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8	Algemene bouwregels	22
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	23
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	24
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	25
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	27
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	28
Artikel 13	Overgangsrecht	28
Artikel 14	Slotregel	29

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan: het bestemmingsplan 'Berkheuvels 5, Valkenswaard';

1.2 bestemmingsplan: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0858.BPberkheuvels5-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-verbonden beroep: het in een woning (met inbegrip van aangebouwde bijbehorende bouwwerken) beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch, consumentverzorgend of hiermee gelijk te stellen gebied, waaronder tevens begrepen kappers, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;

1.6 aardkundige waarden: waarden die specifiek betrekking hebben op bodemkundige, geomorfologische en/of geologische kenmerken en ontstaanswijze, zoals bodemsamenstelling en -opbouw, hoogteverschillen, en de daarmee samenhangende waterhuishouding;

1.7 achterperceel: gedeelte van het perceel dat aan de achterzijde van het bouwvlak is gelegen en het zijdelingse verlengde daarvan, en welke gronden dezelfde bestemming hebben als die van het bouwvlak;

1.8 afhankelijke woonruimte: een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.9 agrarisch bedrijf: een bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van vee, niet zijnde paardenhouderijen en/of dierenpensies;

1.10 agrarisch deskundige: een door het bevoegd gezag aan te wijzen algemeen erkende en onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen op het gebied van landbouw en tuinbouw;

1.11 bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.12 bed en breakfast: het bedrijfsmatig bieden van logies in een woning en/of in bijbehorende bouwwerken.

1.13 bedrijf: een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.14 bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor de huisvesting van een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.15 bestaand:

a.ten aanzien van bouwwerken: een bouwwerk, dat:

1.ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat of in uitvoering is;

2. na het in lid 1 genoemde tijdstip is of mag worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend;

b.ten aanzien van gebruik:

1.het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.16 bestemmingsgrens: de grens van een bestemmingsvlak;

- 1.17 bestemmingsvlak:** een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.18 bevoegd gezag:** bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;
- 1.19 bijbehorend bouwwerk:** uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;
- 1.20 boomkwekerij:** een agrarisch bedrijf dat is gericht op het telen van laan- en sierbomen, vruchtbomen en (sier)heesters;
- 1.21 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;
- 1.22 bouwgrens:** de grens van een bouwvlak;
- 1.23 bouwlaag:** het geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, zolder en viering;
- 1.24 bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.25 bouwperceelgrens:** de grens van een bouwperceel;
- 1.26 bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.27 bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.28 cultuurhistorische waarde:** de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;
- 1.29 dagrecreatieve voorzieningen:** voorzieningen, zoals picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden, speeltuinen en banken, ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën en natuurobservatie;
- 1.30 de naar de weg gekeerde bouwgrens:** de bouwgrens aan de zijde van de weg;
- 1.31 de van de weg afgekeerde bouwgrens:** de bouwgrens aan de zijde van het achterperceel;
- 1.32 detailhandel:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan voor consumptie ter plaatse en anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.33 dienstverlening:** het verlenen van diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, al dan niet door middel van een baliefunctie, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
- 1.34 extensieve dagrecreatie:** vormen van dagrecreatie die plaatsvinden in gebieden waar de hoofdfunctie een andere -meestal natuur, bosgebied of landbouw- is, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, ligweides en picknickplaatsen;
- 1.35 groenblauwe mantel:** gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone of die deze verbinden;
- 1.36 gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met tenminste twee wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.37 grondgebonden veehouderij:** een agrarisch bedrijf is grondgebonden indien het op de maatlat

P-lokaal van de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) tenminste 75 punten scoort bij % P-aanwending mest lokaal t.o.v. P mest totaal op het onderdeel "op grond in eigen gebruik binnen straal van 15 km van productielocatie".

1.38 hobbymatig agrarisch gebruik: het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren (niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een gebruiksgericte paardenhouderij) op niet bedrijfsmatige wijze;

1.39 hoofdgebouw: een gebouw dat gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken;

1.40 horecabedrijf: Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of logies. Tot de hieronder genoemde categorieën Horeca 1 tot en met Horeca 4 worden mede begrepen de niet genoemde, maar naar aard, omvang en uitstraling vergelijkbare horecasoorten:

Horeca 1:

vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm bij winkelvoorzieningen en waarbij de activiteiten primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren en/of licht-alcoholische en niet-alcoholische dranken voor nuttiging al dan niet ter plaatse, zoals broodjeszaken, ijssalons, eethuisjes en lunchrooms;

Horeca 2:

vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse en/of het bedrijfsmatig verstrekken van logies, zoals restaurants, bistro's, (grand) cafés, hotels en pensions;

Horeca 3:

vormen van horeca-activiteiten die primair gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van etenswaren voor nuttiging al dan niet ter plaatse alsmede daaraan ondergeschikt het verstrekken van licht-alcoholische en niet-alcoholische dranken, zoals cafetaria's, automatieken en afhaalhoreca;

Horeca 4:

vormen van horeca-activiteiten die primair zijn gericht op het bedrijfsmatig verstrekken voor gebruik ter plaatse van alcoholische en niet alcoholische dranken, zoals cafés en bars;

1.41 huishouden: een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;

1.42 hulpgebouw: een bouwwerk omsloten door maximaal 4 buitenwanden welke direct, hetzij indirect, met de grond is verbonden en dient als schuilhut voor het hobbymatig houden van dieren en het toebehorende dierenvoer, alsmede voor het schuilen van mensen;

1.43 intensieve veehouderij: een agrarisch(e) bedrijf(stak) welke landbouwhuisdieren huisvest in gebouwen waarbij het niet mogelijk is om deze dieren te beweiden;

1.44 kamerverhuur: de verhuur van niet zelfstandige woonruimte;

1.45 kampeermiddel: een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan, dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen, geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.46 kamperen: recreatief buitenverblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen;

1.47 kleinschalig kamperen: kamperen in de vorm van recreatief medegebruik op gronden met een andere hoofdfunctie, voor maximaal 25 kampeermiddelen, geen stacaravans zijnde;

1.48 landschaps- of landschappelijke waarden: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten;

1.49 landschapselementen: de verzameling van landschappelijke beplantingen en natuurlijke elementen, waaronder het navolgende verstaan wordt: - landschappelijke beplantingen:

begroeiingselementen in het agrarische gebied of langs wegen en paden, bestaande uit opgaande beplanting (bossages, houtwallen, houtsingels, hagen, boomgroepen, bomenrijen, solitaire bomen), zonder een hoofdfunctie bosbouw of houtteelt; - natuurlijke elementen: een begroeiings- of abiotisch element in het agrarisch gebied of langs wegen en paden, overwegend bestaande uit niet-opgaande beplanting, zoals moerasjes, poelen, overhoeken, steilrand, e.d.;

1.50 luifel: een afdak aan een gebouw, al dan niet ondersteund;

1.51 maatschappelijke voorzieningen: educatieve, medische, paramedische, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, waaronder begrepen een peuterspeelzaal, kinderdagverblijf, voorzieningen ten behoeve van sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.52 mantelzorg: het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.53 natuurlijke waarden: de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

1.54 nevenfunctie: activiteiten die in ruimtelijke zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale bedrijfsactiviteiten zoals waartoe bestemd op een bouwperceel;

1.55 niet-agrarische bedrijven of functies: een bedrijf/functie geen agrarisch bedrijf, agrarisch-verwant bedrijf, horecabedrijf of kampeerterrein zijnde, zoals een ambachtelijk bedrijf, een dienstverlenend bedrijf, een reparatiebedrijf, een bouwbedrijf, een ander productiebedrijf, een sportterrein of een andere dagrecreatieve voorziening;

1.56 nieuw groen: inpassingsgroen welke is geplant na 23 juni 1999;

1.57 nutsvoorzieningen: voorzieningen t.b.v. het algemeen nut in ruime zin, zoals voorzieningen, installaties t.b.v. gas, water, electriciteit en (tele-)communicatie;

1.58 ondergeschikte detailhandel: detailhandel die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan een bedrijf of instelling en die in directe relatie staat tot het bedrijf dan wel de betreffende instelling;

1.59 overkapping: een bouwwerk dat bestaat uit een dakconstructie met maximaal 1 eigen wand;

1.60 paardenbak: een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

1.61 paardenhouderij: een agrarisch bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden;

1.62 plattelandswoning: een bedrijfswoning, voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die op grond van het bestemmingsplan, door een derde bewoond mag worden, welke met betrekking tot die inrichting voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop berustende bepalingen beschouwd wordt als onderdeel van die inrichting;

1.63 peil:

a. bij nieuw te bouwen hoofdgebouwen en daarbij behorende bouwwerken: het straatpeil ter plaatse van de perceelgrens vermeerderd met 3 centimeter per meter afstand tussen de hoofdtoegang van het gebouw en die perceelgrens met een maximum van 30 centimeter;

b. bij bestaande gebouwen: de gemiddelde maaiveldhoogte van het aansluitend afgewerkte terrein;

1.64 recreatieve nevenactiviteiten: een al dan niet bedrijfsmatig recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van de bestemming waarbinnen deze recreatieve nevenactiviteit is toegestaan;

1.65 prostitutiebedrijf: een bedrijf, waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele

handelingen met een ander tegen vergoeding als beroep wordt uitgeoefend;

1.66 permanent verblijf: bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.67 relatie: ter plaatse van de aanduiding 'relatie' wordt de verbinding aangegeven tussen twee of meer afzonderlijk begrensde bouwvlakken of bestemmingsvlakken, inclusief de daaraan toegekende aanduidingen waarmee die bouwvlakken of bestemmingsvlakken één vlak vormen;

1.68 risicovolle inrichting: een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde/richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten;

1.69 routegebonden horeca: een kleinschalige horecavoorziening, niet zijnde een café of restaurant, waar vanuit de bestaande bebouwing consumpties worden verstrekt aan passanten, zoals een theehuis;

1.70 seizoensarbeider: werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten;

1.71 seksinrichting: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.72 teeltondersteunende voorzieningen: ondersteunende voorzieningen, die een onderdeel zijn van de totale agrarische bedrijfsvoering van een vollegrondse tuinbouwbedrijf of boomkwekerij, die gebruikt worden om de bedrijfsvoering te optimaliseren. Hierdoor vindt de productie onder gecontroleerde omstandigheden plaats, zodat gezorgd kan worden voor een verbetering van de productkwaliteit en/of arbeidsomstandigheden, teeltvervroeging of -verlating en het terugdringen van gewasbeschermingsmiddelen en meststoffengebruik; te onderscheiden zijn de volgende categorieën:

a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist, met een maximum van 8 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolies en acryldoek, vlakveldsfolie, vaahtnetten, tunnels, wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;

b. permanente teeltondersteunende voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen die voor onbepaalde tijd worden gebruikt, te weten containervelden, bakken op stellingen, regenkappen;

c. overige teeltondersteunende voorzieningen: boomteelthekken;

1.73 verzorgd wonen: al dan niet zelfstandige eenheden of woningen, die op basis van fysieke kenmerken geschikt zijn voor wonen en zorg;

1.74 volwaardig bedrijf: een bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en waarvan de continuïteit ook op langere termijn in voldoende mate en op duurzame wijze is verzekerd, dat wil zeggen in bedrijfseconomisch opzicht en op milieuhygiënisch verantwoorde wijze;

1.75 voorgevelrooilijn: de naar het openbaar gebied toegekeerde bouwgrens en het verlengde van die grens;

1.76 waterhuishoudkundige voorzieningen: voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten en andere daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.77 werk: een constructie geen bouwwerk zijnde;

1.78 woning/wooneenheid: een (gedeelte van een) gebouw, dat bestaat uit een complex van ruimten, dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.79 zijperceel: gedeelte van het perceel dat aan de zijkant van het bouwvlak is gelegen, en welke gronden dezelfde bestemming hebben als die van het bouwvlak;

1.80 zolder: ruimte(n) in een gebouw, die geheel of gedeeltelijk is (zijn) afdekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt (uitmaken) van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen;

1.81 zorgvuldige veehouderij: veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in zijn omgeving.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse grens van het bouwperceel;

2.2 bebouwde oppervlakte van een bouwperceel: de gezamenlijke oppervlakten van de gebouwen, die op hetzelfde perceel zijn of mogen worden opgericht, daaronder de oppervlakten van kelderruimten onder maaiveld mede begrepen met uitzondering van parkeerkelders;

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

2.4 dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.6 hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde: van het hoogste punt van het bouwwerk tot aan het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitende afgewerkte terrein; hierbij worden niet meegerekend schoorstenen, antennes, balkonafscheidings en vergelijkbare afschermingen op niveau, alsmede andere ondergeschikte bouwelementen, voor zover geplaatst op of aan gebouwen;

2.7 hoogte van een windturbine: vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.8 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;

2.9 lengte, breedte en diepte van een gebouw: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidingsmuren;

2.10 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;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Hoofdbestemming

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden;
- b. agrarisch gebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- c. agrarische bedrijven, niet zijnde intensieve veehouderij;
- d. maximaal één bedrijfswoning per bouwvlak
- e. agrarisch natuurbeheer;

met de daarbij behorende

- f. groenvoorzieningen;
- g. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- h. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen.

3.1.2 Medebestemming

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn naast het bepaalde in artikel 5 lid 1.1 mede bestemd voor:

- a. ondergeschikte detailhandel, waarbij het betreft detailhandel in streekgebonden en agrarisch gerelateerde producten tot een maximum verkoopvloeroppervlak van 100 m²;
- b. kleinschalig kamperen, waarbij de afstand van kampeermiddelen tot de grens van het bouwvlak niet meer dan 150 meter mag bedragen;
- c. voorlichting en educatie binnen de bestaande bebouwing, mits deze verband houdt met de bestemming, tot een maximum oppervlak van 100 m²;
- d. hobbymatig agrarisch gebruik;
- e. aan-huis-verbonden beroepen;
- f. extensieve dagrecreatie.
- g. landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels

3.2 Bouwregels

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 3 lid 1 omschreven bestemming, waarbij tevens wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

3.2.1 Algemeen

- a. per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.
- b. bouwwerken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan tenzij anders is bepaald.
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat:
 1. de afstand van gebouwen tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 18 m;
 2. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen niet minder mag bedragen dan 5 m;
 3. in aanvulling op het bepaalde onder artikel 3 lid 2.1 sub c onder 1 geldt dat indien een bouwvlak gelegen is aan twee wegen de genoemde afstand enkel geldt voor de straat waaraan het bouwvlak geadresseerd is.
- d. een toename van het bestaande bebouwde oppervlak ten behoeve van een veehouderij is enkel toegestaan mits:
 1. er maatregelen worden getroffen en in stand gehouden, die invulling geven aan een zorgvuldige

- veehouderij, welke zijn opgenomen in de 'Nadere regels Verordening ruimte 2014 - Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij', die zijn vastgesteld door Gedeputeerde Staten op grond van de Verordening Ruimte 2014;
2. de ontwikkeling vanuit een goede leefomgeving en gelet op de aspecten bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden, alsmede milieuaspecten en volksgezondheid inpasbaar is in de omgeving;
 3. agrarische bedrijven, welke dieren huisvesten met een emissiefactor, dienen aan te tonen dat de kans op cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting) op geurgevoelige objecten, in de bebouwde kom niet hoger is dan 12 % en in het buitengebied niet hoger is dan 20 % tenzij er -indien blijkt dat de achtergrondbelasting hoger is dan voornoemde percentages- maatregelen worden getroffen door de veehouderij die tot een daling leiden van de achtergrondbelasting, welke ten minste de eigen bijdrage aan de overschrijding van de achtergrondbelasting compenseert;
 4. is aangetoond dat de achtergrondconcentratie, vermeerderd met de bijdrage van het initiatief, een jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM10) op gevoelige objecten veroorzaakt van maximaal 31,2 µg/m³;
 5. een zorgvuldig dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.
- e. binnen gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren;
 - f. bij een gebruikwijziging van bestaande gebouwen, gericht op het in gebruik nemen van bebouwing voor de uitoefening van de veehouderij, wordt voldaan aan de bepalingen zoals opgenomen onder e.
 - g. in afwijking van gestelde onder e is een toename van het bestaande bebouwingsoppervlakte toegestaan indien:
 1. is geborgd dat de bebouwing niet gebruikt wordt voor de uitoefening van de gevestigde veehouderij; of
 2. het voorzieningen betreft -geen gebouwen zijnde- voor de opslag van ruwvoer.
 - h. bij het oprichten van bebouwing van ten hoogste 100 m² per periode van tien jaar gerekend vanaf 21 september 2013 is het gestelde onder e. sub 1 niet van toepassing.

3.2.2 Bedrijfsbebouwing

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de bedrijfsvoering gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;

3.2.3 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

3.2.3.1 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. maximaal één bedrijfswoning per bouwvlak;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- c. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- d. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 meter.

3.2.3.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² per bedrijfswoning;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- d. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2,5 meter achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- e. de afstand van vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 meter.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet zijnde overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van silo's mag niet meer dan 15 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet meer dan 1,55 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd buiten het bouwvlak mag niet meer dan 1,5 meter bedragen, waarbij het bouwwerk een transparantie heeft van minimaal 75%;
- d. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevel van de bedrijfswoning mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van warmtebuffers, CO₂- en biovergistingsinstallaties en kleine windmolens mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- f. de inhoud van mestopslagsilo's mag niet meer dan 2.500 m³ bedragen;
- g. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 4,5 meter bedragen.

3.2.5 Teeltondersteunende voorzieningen

- a. Voor het bouwen van teeltondersteunende voorzieningen binnen het agrarische bouwvlak gelden de volgende bepalingen:
 1. teeltondersteunende voorzieningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. permanente teeltondersteunde voorzieningen in de vorm van kassen zijn niet toegestaan;
 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- b. Teeltondersteunende voorzieningen buiten het agrarische bouwvlak zijn niet toegestaan.

3.2.6 Bebouwing t.b.v. kleinschalig kamperen

Voor het bouwen ten behoeve van het kleinschalig kamperen gelden de volgende bepalingen:

- a. het totale oppervlak mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

3.2.7 Hulpgebouwen

Het bouwen van hulpgebouwen buiten het bouwvlak is niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Ten behoeve van een ruimere bouwhoogte

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.2 sub b ten behoeve van bouwen van een bedrijfsgebouw met een bouwhoogte van maximaal 13 meter onder voorwaarden dat:

- a. de verruiming van de bouwhoogte moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- b. landschappelijke en ecologische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. het niet betreft een intensieve veehouderij;
- f. het bouwplan in overeenstemming is met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Paardenbakken

Paardenbakken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. per bedrijf is maximaal één paardenbak toegestaan;
- c. de oppervlakte maximaal bedraagt 1.200 m² ;
- d. de bouwhoogte terreinafscheiding bedraagt maximaal 1,50 meter;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter;
- f. maximaal 4 lichtmasten zijn toegestaan;
- g. lichtmasten binnen een afstand van 100 meter tot gronden met de bestemming Natuur zijn niet toegestaan;
- h. de paardenbak is in overeenstemming met de gemeentelijke beeldkwaliteitseisen.

3.4.2 Aan-huis-verbonden beroep

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is toegestaan, mits:

- a. de hiertoe benodigde vloeroppervlakte maximaal 50 m² bedraagt, zulks met inbegrip van bijbehorende bouwwerken;
- b. degene die de bedrijfsvoering van het aan-huis-verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- c. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

3.4.3 Gebruiksverbod

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:
 1. glastuinbouwbedrijven;
 2. kamerverhuur;
 3. seksinrichtingen;
 4. de opslag van goederen anders dan ten behoeve van de bestemming;
 5. de opslag van goederen buiten de bebouwing met een totale opslaghoogte van meer dan 4 meter;
 6. lichtmasten en lichtreclame, dit met uitzondering van lichtmasten ten behoeve van de verkeersfunctie, paardenbakken en erfverlichting;
- b. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning;
- c. het gebruiken van bouwwerken ten behoeve van de zorgvuldige veehouderij (met uitzondering van bestaande bouwwerken) indien het bedrijf niet landschappelijk is ingepast conform het inpassingsplan zoals deze als bijlage bij deze regels is bijgevoegd.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1.1 ten behoeve van het toestaan van één of meerdere nevenfuncties met in achtnaam van het volgende:

- a. het gaat om activiteiten tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage;
- b. er geen afzonderlijke hoofdfunctie ontstaat;
- c. er geen zelfstandige baliefunctie ontstaat;
- d. de nevenfuncties beperkt blijven tot een vloeroppervlak van maximaal 2.500 m²;
- e. er geen detailhandel ontstaat met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 100 m²;

- f. de nevenfuncties milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);
- h. de nevenfuncties voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing, waarbij de nevenfuncties niet mogen leiden tot een onevenredige aantasting van de in het gebied voorkomende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- i. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
- j. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- k. een verzoek om toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid kan ter toetsing worden voorgelegd aan een agrarisch deskundige en een deskundige inzake natuur en landschap en/of cultuurhistorie.

3.5.2 Ten behoeve van opslag

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1.1 ten behoeve van het toestaan van opslag als nevenfunctie met inachtneming van het volgende:

- a. het betreft statische opslag van goederen;
- b. de opslag uitsluitend inpandig is toegestaan;
- c. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;

3.5.3 Ten behoeve van aan-huis-verbonden beroep

Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 4.3 ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m² (met inbegrip van bijbehorende bouwwerken) mits:

- a. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert, noch afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en niet leidt tot een onaantoonbare parkeerdruk in de buurt;
- c. het gebruik geen publieksgericht karakter heeft;
- d. degene die de bedrijfsvoering van het aan huis verbonden beroep uitoefent, tevens de bewoner van de woning is;
- e. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het aan-huis-verbonden beroep.

3.5.4 Ten behoeve van het tijdelijk huisvesten van seizoensarbeiders

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 1.1 ten behoeve van het tijdelijk huisvesten van seizoensarbeiders binnen de bestemming Agrarisch met waarden, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt bij voorkeur plaats in een bestaand bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan;
- b. indien de huisvesting niet gerealiseerd kan worden zoals bedoeld onder a kan huisvesting plaatsvinden in maximaal twee tijdelijke woonunits met in achtneming van het volgende:
 - 1. de hoogte van een woonunit bedraagt niet meer dan 3 meter;
 - 2. de woonunit wordt geplaatst binnen het bouwvlak;
 - 3. voor de plaatsing van woonunits dient voorzien te zijn in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
 - 4. de woonunits dienen telkens na het tijdelijke gebruik te worden verwijderd;
- c. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- d. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- e. de huisvesting bedraagt niet meer dan 8 maanden per kalenderjaar;
- f. de totale oppervlakte van de huisvesting per agrarisch bedrijf bedraagt maximaal 250 m²;
- g. voor huisvesting in een bestaand bedrijfsgebouw geldt dat er geen sprake is van zelfstandige

- wooneenheden;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - i. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing.

Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijke grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.

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

3.6.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden buiten het bouwvlak uit te voeren:

- a. aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- c. kappen en rooien van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- d. door nieuwe aanplant realiseren van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- e. winnen, infiltreren of stuwen van water en andere werken of werkzaamheden die een wezenlijke wijziging van de grondwaterstand of de waterhuishouding beogen of ten gevolge hebben, anders dan ten behoeve van natuurontwikkeling;
- f. aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

3.6.2 Toegestane werkzaamheden

Het in artikel 3 lid 6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
- b. werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werkingtreding van dit plan;
- d. werken en werkzaamheden aan nieuw groen.

3.6.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

De in artikel 3 lid 6.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de ecologische en/of landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden van de gronden.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Ten behoeve van het wijzigen van de vorm van een agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de vorm van een agrarisch bouwvlak, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijziging moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige en duurzame agrarische bedrijfsvoering;
- b. het bouwvlak niet wordt vergroot;
- c. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
- f. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
- g. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;
- h. advies is verkregen van de agrarisch deskundige.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen
- b. de instandhouding van ter plaatse voorkomende waardevolle beplanting, groenvoorzieningen en natuur- en landschapswaarden;
- c. water;
- d. extensieve dagrecreatie;

met de daarbij behorende:

- e. bestaande voet-, fiets-, en zandpaden;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. bestaande gebouwen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bouwwerken

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 4.1 omschreven bestemming, waarbij ook wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,5 meter waarbij het bouwwerk een transparantie heeft van minimaal 75% per m².

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden anders dan bedoeld het in artikel 4.1.

Artikel 5 Waarde - archeologie 6

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' (gebied van archeologische waarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

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

5.2.1 Werken en werkzaamheden

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de in artikel 5 lid 1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 25.000 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 meter onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het ophogen en egaliseren van gronden;
- c. het verlagen van het waterpeil;
- d. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;

5.2.2 Uitzonderingen

Het onder artikel 5 lid 2.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend.
- c. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. indien de werken en/of werkzaamheden uitgevoerd worden op een perceel welke aantoonbaar dieper is geroerd dan 0,3 meter.

5.2.3 Vergunningverlening

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 5 lid 2.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden hierdoor niet of niet onevenredig worden geschaad.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een rapport zoals genoemd in artikel 5 lid 2.3 sub a achterwege kan blijven, als door de aanvrager aantoonbaar kan worden gemaakt dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn (bijv. door zandwinning of diepe grondbewerkingen).
- c. Voor zover de in artikel 5 lid 2.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of

indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

5.2.4 Advies

Alvorens een vergunning als bedoeld in artikel 5 lid 2.3 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Artikel 6 Waarde - cultuurhistorie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorisch en oudheidkundige waardevolle landschappen en vlakken.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwen ten behoeve van de bestemming

Op en in de gronden als bedoeld in artikel 6 lid 1, mogen geen bouwwerken ten behoeve van de bestemming worden gebouwd.

6.2.2 Bouwen ten behoeve van andere bestemmingen

Op de voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met dien verstande, dat:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
- b. rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden zoals bedoeld in artikel 6 lid 1;
- c. vooraf advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige.

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

6.3.1 Werken en werkzaamheden

In het belang van de cultuurhistorie en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en/of verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- c. kappen en rooien van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- d. door nieuwe aanplant realiseren van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- e. winnen, infiltreren of stuwen van water en andere werken of werkzaamheden die een wezenlijke wijziging van de grondwaterstand of de waterhuishouding beogen of ten gevolge hebben, anders dan ten behoeve van natuurontwikkeling;
- f. aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 6 lid 3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
- b. werken en werkzaamheden welke noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

6.3.3 Voorwaarden voor verlenen omgevingsvergunning

De in artikel 6 lid 3.1 vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Afwijkende maten

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen, afwijkt van hetgeen in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.
- b. In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

8.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, trappenhuizen, gevel- en kroonlijsten, overstekende daken, luifels, erkers, balkons, en balustrades met een transparantie van ten minste 75%, buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. De overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt met uitzondering van schoorstenen;
- b. Bij overschrijding van bouwgrenzen van meer dan 1 meter dient de afstand van het ondergeschikte bouwdeel tot de dakrand ten minste gelijk te zijn aan de hoogte van het ondergeschikte bouwdeel met uitzondering van schoorstenen;

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Gebruiksregels

9.1.1 Meest doelmatig gebruik

Het bevoegd gezag kan in afwijking van het bepaalde in artikel 7.2 Wet ruimtelijke ordening omgevingsvergunning verlenen, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.2 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen;
- b. het gebruik van gronden ten behoeve van de winning van schaliegas;
- c. het gebruik van gronden ten behoeve van de ondergrondse opslag van gassen;
- d. het oprichten van lichtmasten binnen een afstand van 100 meter tot gronden met de bestemming Natuur.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Groenblauwe mantel

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'groenblauwe mantel' geldt voor veehouderij welke uitbreiden, vestigen of omschakelen het bepaalde in Agrarisch dan wel Agrarisch met waarde.

10.2 Openheid

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Openheid' geldt naast het bepaalde in hoofdstuk 2 tevens dat de gronden bestemd zijn voor het behoud en herstel van de karakteristieke openheid van het landschap.

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

10.2.1.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op of in gronden met de nadere aanduiding 'Openheid' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het beplanten van gronden met hoogopgaande beplanting;
- b. het beplanten van gronden met houtgewassen, ter plaatse van de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant.

10.2.1.2 Uitzonderingen

Het verbod van artikel 9 lid 10.1.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. uitgevoerd worden binnen het bouwvlak;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. uitgevoerd worden vanuit het regulier beheer en onderhoud;
- f. noodzakelijk zijn voor de verwezelijking van de kwaliteitsverbetering.

10.2.1.3 Voorwaarde voor de omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 10 lid 2.1.1 wordt verleend indien:

- a. het belang dat met de ingreep is gediend, aangetoond wordt;
- b. daardoor de openheid niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

10.2.1.4 Advisering over de omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10 lid 2.1.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de deskundige inzake natuur- en landschapswaarden omtrent de vraag als bedoeld in artikel 10 lid 2.1.3 .

10.2.1.5 Strafbaar feit

Overtreding van het verbod van artikel 10 lid 2.1.1 is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

In afwijking van de desbetreffende bepalingen van het plan kan het bevoegd gezag omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. geringe afwijkingen van de in het plan voorgeschreven maten ten aanzien van afstand tussen woningen, van afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen, alsmede van de goot- en bouwhoogte van gebouwen met ten hoogste 10%;
- b. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van het (weg-, spoorweg-, of water-) verkeer en de waterhuishouding of ten dienste van het openbaar nut - met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen -, mits deze bouwwerken geen grotere oppervlakte dan 15 m² en geen grotere goothoogte dan 3 meter hebben;
- c. het oprichten van liftschachten en trappenhuizen als onderdeel van het hoofdgebouw tot maximaal 3 meter boven de toegelaten goothoogte voor het hoofdgebouw;
- d. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het telecommunicatieverkeer -waaronder begrepen antennes en zendmasten-, al dan niet van openbare aard, mits de bouwhoogte maximaal 40 meter bedraagt;
- e. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter wering van geluidhinder en/of luchtverontreiniging, brand- en explosiegevaar, mits de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt;
- f. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclaimedoeleinden direct nabij de openbare weg, mits de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;
- g. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de openbare weg die niet behoren tot de specifieke uitrusting van een weg, alsmede op openbare groenvoorzieningen, mits de bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt;
- h. het toestaan dat een bouwhoogte overschreden wordt door ondergeschikte bouwdelen met meer dan 1,5 meter tot een maximum van 5 meter, mits dit landschappelijk inpasbaar is;

In de omgevingsvergunning kunnen nadere eisen worden gesteld ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.2 Ten behoeve van kleinschalige logiesaccommodaties

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van kleinschalige logiesaccommodaties bij een (bedrijfs-)woning, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de accommodatie ruimte biedt aan maximaal 10 personen tegelijkertijd per nacht;
- b. de aanvrager een nachregister bij houdt;
- c. er geen sprake is van permanent verblijf;
- d. ruimte is voor parkeren op eigen terrein conform de gemeentelijke parkeernormen;
- e. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden (van het gebouw of complex) dienen behouden te blijven;
- f. er wordt voorzien in een gebiedseigen landschappelijke inpassing;
- g. de omgevingsvergunning mag geen onevenredig nadelige gevolgen hebben voor het woon- of leefklimaat;
- h. de omgevingsvergunning heeft geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven of voor woningen;
- i. er bestaan geen milieuhygiënische belemmeringen tegen het gebruik voor kleinschalige logiesaccommodaties, waarbij rekening moet worden gehouden met de specifieke omstandigheden, die samenhangen met de betreffende locatie.

11.3 Ten behoeve van routegebonden horeca

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor het toestaan van routegebonden horeca. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

bestemmingsplan Berkheuvels 5, Valkenswaard

- a. De activiteit mag uitsluitend plaatsvinden op eigen terrein.
- b. Het parkeren van auto's en het plaatsen van fietsen en andere vervoermiddelen dient eveneens op eigen terrein plaats te vinden.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Ten behoeve van geringe overschrijdingen van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van geringe afwijkingen van de in het plan aangegeven bestemmingsgrens, van het beloop of het profiel van een weg, alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks bij de definitieve uitmeting, bij de verkaveling of bij de nadere detaillering noodzakelijk en/of wenselijk is, mits de genoemde afwijkingen niet meer van 10% bedragen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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 voor het bouwen, 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 ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid 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.

13.2 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, 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Berkheuveld 5, Valkenswaard' .

