TAM-omgevingsplan
Hoofdstuk 22g, Zoggelsestraat 110 Heesch

Inhoudsopgave

TAM-omgevingsplan 1
Hoofdstuk 22g, Zoggelsestraat 110 Heesch 1
Regels 3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels 4
Artikel 1 Toepassingsbereik 4
Artikel 2 Begripsbepalingen 5
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen 10
Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten 11
Artikel 4 Agrarisch 11
Artikel 5 Waarde – Archeologie 3 16
Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies 18
Artikel 6 Toepassingsbereik 18
Artikel 7 Aanvraagvereisten 18
Artikel 8 Specifieke beoordelingsregels bouwen 18
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 18

Regels

Pré-ambule
Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Zoggelsestraat 110 te Heesch en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22g, Zoggelsestraat 110 Heesch) van het omgevingsplan van de gemeente Bernheze. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22g, Zoggelsestraat 110 Heesch van het omgevingsplan van de gemeente Bernheze. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '[22g, Zoggelsestraat 110 Heesch]' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord ‘Bijlage’, na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage ‘[22g, Zoggelsestraat 110 Heesch]’ gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Tijdelijk omgevingsplan - Wro-plannen

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in 1.3.

1.2 Tijdelijk omgevingsplan - bruidsschat

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit TAM-omgevingsplan;

1.3 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Zoggelsestraat 110 Heesch', waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1721.TAM22g-VG01.

Artikel 2 Begripsbepalingen

2.1 Van toepassing verklaring
Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk, tenzij in Artikel 2.2 daarvan is afgeweken.

2.2 Aanvullende begrippen
In aanvulling op het bepaalde in 2.1 worden voor de toepassing van de regels in dit plan de begrippen als bedoeld in 2.3 tot en met 2.54 gehanteerd.

2.3 TAM-omgevingsplan
TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g, Zoggelsestraat 110 Heesch.

2.4 Omgevingsplan
Het omgevingsplan van de gemeente Bernheze.

2.5 Locatievlak
Een geometrisch bepaald vlak dat is aangewezen voor een gebruiksdoel.

2.6 Verbeelding
De analoge en digitale voorstelling van de in het TAM-omgevingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie.

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

2.8 Aanduidingsgrens
De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

2.9 Aanduidingsvlak
Een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens.

2.10 Agrarisch grondgebruik
De aanwending van open grond ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

2.11 Bebouwing
Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

2.12 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.

2.13 Bedrijfswoning
Een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming of het toegelaten gebruik van het gebouw of terrein, noodzakelijk is.

2.14 Begane grond
De bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf het straatniveau dan wel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1 m boven meetniveau is gelegen.

2.15 Bestaand
a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het omgevingsplan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een

omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het omgevingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

2.16 Bijgebouw
Een gebouw, dat in bouwkundig en visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

2.17 Binnenruimte
Een gebouw waar zich één of meer verblijfsruimten bevinden ten behoeve van het hondenpension.

2.18 Bouwlaag
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw.

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

2.20 Buitenruimte
Een ruimte in de openlucht die deel uitmaakt van of verbonden is met een gebouw. Deze ruimte dient geheel omsloten te zijn door middel van omheining.

2.21 Caravan
Een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag-, of nachtverblijf van een of meer personen en die bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grote afstanden, als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien deze wagen of dit voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt hij voor de toepassing van dit plan aangemerkt als caravan.

2.22 Carport/overkapping
Een bouwwerk dat zowel feitelijk als in visueel ruimtelijke zin aan maximaal twee zijden, een gesloten, al dan niet eigen, wand kent.

2.23 Cultuurhistorisch waardevol pand
Rijks- en gemeentelijke monumenten, alsmede andere cultuurhistorisch waardevolle panden welke zijn vastgelegd in de lijst van monumenten en cultuurhistorische waardevolle panden binnen de gemeente Bernheze.

2.24 Extensiveringsgebied
Een gebied waar wonen of natuur het primaat heeft, waar uitbreiding, hervestiging, of nieuwvestiging van in ieder geval een intensief veehouderijbedrijf niet is toegestaan ingevolge de Reconstructiewet.

2.25 Functietype
Verzamelnaam voor het soort bebouwing en gebruik zoals die op grond van de lijst functieaanduidingen op een bepaalde locatie van toepassing is.

2.26 Gebouwerf
Het perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en blijkens de bestemming die aan de gronden is gegeven voor deze inrichting in aanmerking komt.

2.27 Gebruik
Het gebruiken, doen en laten gebruiken.

2.28 Huishouden
Een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van één woning.

2.29 Kampeermiddel
Een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of stacaravan ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

2.30 Landschapselement
Punt-, lijn- en vlakelementen, die een groene of blauwe component bezitten, en die voor de identiteit van het landschap van algemeen belang zijn vanwege hun leeftijd (ouder dan 35 jaar) of om andere redenen, zoals hun schoonheids- of plaatselijke zeldzaamheidswaarde of hun beeldbepalende functie voor de omgeving. Een en ander met dien verstande dat onder landschapselementen niet worden verstaan elementen die zijn opgericht in het kader van nieuw groen is vrij groen.

2.31 Lawaaisporten
Een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingsgeluid wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen gildes, de autosport, motorsport, (model)vliegsport, de schietsport met behulp van vuurwapens, de jachtsport wordt hier niet onder begrepen.

2.32 Milieuhygiënische uitvoerbaarheid
Overkoepelend begrip voor milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid etcetera aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, onder andere zodat omliggende bedrijven niet onnodig in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

2.33 Normale onderhoudswerkzaamheden
Werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde.

2.34 Nutsvoorziening
Voorzieningen ten behoeve van openbaar nut.

2.35 Opslag
Binnen opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijnde voor handel en niet worden opgeslagen voor een niet-agrarisch bedrijf elders, zoals (seizoen)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

2.36 Parkeren
Het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden en lossen van goederen.

2.37 Peil
a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang vermeerderd met maximaal 20 cm;
b. in andere gevallen: de hoogte van de weg ter plaatse van de toegang tot het gebouw vermeerderd met 2 cm per meter afstand van het gebouw tot die weg (hemelsbreed gemeten);
c. deze bepaling geldt niet voor bouwwerken geen gebouwen zijnde; hiervoor wordt de hoogte gemeten vanaf het aansluitende maaiveld.

2.38 Permanente bewoning
Het feitelijk bewonen van een verblijf als hoofdverblijf.

2.39 Prostitutie
Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

2.40 Rijbak
Een niet overdekt (geheel van) bouwwerk(-en) geen gebouw(-en) zijnde met bijbehorende voorzieningen, ingericht voor het africhten, trainen, en berijden van paarden en pony’s en het anderszins beoefenen van de

paardensport.

2.41 Ruimtelijke uitstraling
De waarneembare invloed van landschappelijke, stedenbouwkundige, waterhuishoudkundige en cultuurhistorische aard op de omgeving.

2.42 Schuilgelegenheid
Een gebouw dat bedoeld is voor het bieden van beschutting en schuilruimte voor vee.

2.43 Seksinrichting
a. een 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 dan wel voor detailhandel in seks- en/of porno-artikelen;
b. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksautomaat of sekswinkel, al dan niet in combinatie met elkaar.

2.44 Standplaats
Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

2.45 Stedenbouwkundige waarde/kwaliteit
De aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied.

2.46 Verhard
Een verharding bestaande uit baksteen, tegels, beton en/of asfalt, alsmede daarmede vergelijkbare vaste/gesloten materialen.

2.47 Vloeroppervlakte
De totale oppervlakte van alle vloeren op alle verdiepingen in een woning.

2.48 Voorgevel
De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

2.49 Voorgevelrooilijn
De lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen.

2.50 Vrijstaand bijgebouw
Een bijgebouw, dat gesitueerd is op een afstand van het hoofdgebouw en dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

2.51 Waterhuishoudkundige voorzieningen
Voorzieningen die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang e.d., voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer, waterinfiltratie en waterberging, vijvers en poelen; bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen.

2.52 Werk
Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

2.53 Woning
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

2.54 Woonunit
Een gebouw bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het tijdelijke woon-, dag- of nachtverblijf van één of meer personen.

2.55 Werkontwikkelingsgebied
Een kernrandzone, bebouwingslint en/of bebouwingscluster, zoals aangegeven op de verbeelding als *wetgevingzone-werkontwikkelingsgebied.*

2.56 Omgevingsplanactiviteit bouwwerken
Omgevingsplanactiviteit bestaande uit:
a. een bouwactiviteit;
b. het in stand houden van een bouwwerk; en
c. het gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit hoofdstuk in m, m^2 of m^3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 3.1 t/m 3.7.

3.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens
De maat tussen de zijdelingse grens van een (bouw)perceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;

3.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel
De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

3.3 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;

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

3.5 inhoud van een bouwwerk
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

3.6 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;

3.7 oppervlakte van een overkapping
Tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 4 Agrarisch

4.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Agrarisch.

4.2 Toedeling van functies aan locatie

Een als Agrarisch aangewezen locatie heeft de volgende functies:

a. agrarisch grondgebruik;
b. ter plaatse van de aanduiding **'bedrijfswoning'** één bedrijfswoning;
c. hondenpension te plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van bedrijf – hondenpension'**, waarbij het maximaal vloeroppervlak ter plaatse van de aanduiding '**binnenruimte'** 224 m^2 en ter plaatse van de aanduiding '**buitenruimte'** 710 m^2 bedraagt;
d. maximaal 100 honden/dierplaatsen ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van bedrijf – hondenpension'**;
e. landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 1 ter plaatse van de aanduiding **'landschappelijke inpassing'**;
f. ter plaatse van de aanduiding **'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - spuitzone'** geldt een verbodsbepaling, zoals opgenomen in artikel 4.4.2 onder i;
g. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – werkontwikkelingsgebied' zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen in artikel 4.2 en 4.3.1;
h. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
i. groenvoorzieningen;
j. behoud van landschapselementen;
k. doeleinden van openbaar nut;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten.

4.3 Gebruiksactiviteit – specifieke functieregels

4.3.1 Aan huis verbonden beroep

Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

a. uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding **'wetgevingzone – werkontwikkelingsgebied'**;
b. er maximaal 100 m^2 van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen;
c. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten.

4.4 Gebruiksactiviteit - verboden

4.4.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 4.2 genoemde functies.

4.4.2 Specifiek

Het is in ieder geval verboden om:

a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans of woonunits ten behoeve van de bewoning door seizoensarbeiders of permanente bewoning;
b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering;
c. het gebruik van de gebouwen of kampeermiddelen voor de huisvesting van seizoensarbeiders;
d. het gebruik van bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
e. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;
f. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
g. de aanleg van blijvende ondersteunende voorzieningen voor teelt van gewassen vrij van de grond;
h. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
i. op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - spuitzone'

gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken.

4.5 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit - bouwwerken

4.5.1 Algemeen

a. Bouwen op deze gronden is uitsluitend toegestaan ten behoeve van de in 4.2 genoemde functies;
b. Alleen de volgende bouwwerken zijn toegestaan:
   1. hoofdgebouwen;
   2. bijbehorende bouwwerken;
   3. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
   4. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen/ waterafvoer.
c. gebouwen mogen worden uitsluitend opgericht binnen het bouwvlak;
d. er mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van een doelmatig, reëel bedrijf waarbij geldt dat overtollige of leegstaande bebouwing en reeds verstrekte vergunningen worden betrokken bij de beoordeling van de doelmatigheid en de noodzaak van de bebouwing;

4.5.2 Beoordelingsregels die voor alle bouwwerken gelden

a. bij de aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden aangetoond dat het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij getoetst wordt aan de volgende aspecten:
   1. voor het bouwen of slopen dient middels vervolgonderzoek aangetoond te worden dat er geen verstoring plaatsvindt van de leefomgeving ter plaatse;
b. de maximale bouwdiepte, inclusief de fundering, van ondergrondse bouwwerken binnen de contouren van de bovengrondse bebouwing bedraagt 3 m onder peil;
c. vervangende nieuwbouw van de (bedrijfs)woning, al dan niet in combinatie met vervanging van het overige deel van het hoofdgebouw waar de bedrijfswoning onderdeel van uitmaakt, is toegestaan binnen de bestaande fundamenten, tot een maximale inhoudsmaat van 750 m^3 danwel overeenkomstig de bestaande (grotere) inhoud. Cultuurhistorisch waardevolle panden mogen niet worden herbouwd.
d. vervangende nieuwbouw van bedrijfsbebouwing is enkel toegestaan binnen de bestaande fundamenten, tot een maximale inhoudsmaat zoals weergegeven in 4.5.4 t/m 4.5.6 danwel overeenkomstig de bestaande (grotere) inhoud.

4.5.3 Beoordelingsregels voor bedrijfsgebouwen

Bedrijfsgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding bedrijf (functieaanduiding hondenpension) gelden de volgende regels:

goothoogte	max. 6 meter
bouwhoogte	max. 12 meter
bebouwd oppervlakte	max. 224 m^2
afstand tot bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. een vergroting van maximaal 10% van de onder a genoemde afmetingen is toegelaten mits:
   1. dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid; en
   2. de toegestane maximale inhoudsmaat niet wordt overschreden; en
   3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
      - het straat- en bebouwingsbeeld;
      - de milieusituatie;
      - de verkeersveiligheid;
      - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
      - de sociale veiligheid;
      - de externe veiligheid.
c. geringe mate van afwijking van de onder a genoemde afmetingen is toegelaten, mits deze noodzakelijk zijn in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de

gronden en/of de bebouwing.

4.5.4 Beoordelingsregels voor bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

a. voor het bouwen van bedrijfswoningen inclusief aangebouwde bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding bedrijf (functieaanduiding hondenpension) gelden de volgende bouwregels:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	max. 750 m³
afstand tot de bestemming Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

b. bij de aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient inzichtelijk te worden gemaakt dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd ten behoeve van deze functie. Voldoende parkeerplaatsen betekent dat wordt voldaan aan de normen in de op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning geldende gemeentelijke beleidsregels behorende bij de 'Nota Parkeerbeleid gemeente Bernheze', vastgesteld op 18 april 2024. De afmeting van een parkeerplaats dient ten minste 2,5 meter breed en 5 meter lang te zijn;
c. per bouwvlak, zonder aanduiding 'wonen', is ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal bedrijfswoningen toegestaan;
d. per bouwvlak met de aanduiding 'wonen' is maximaal één woning toegestaan;
e. een vergroting van maximaal 10% van de onder a genoemde afmetingen is toegelaten mits:
    1. dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid; en
    2. de toegestane maximale inhoudsmaat niet wordt overschreden; en
    3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
        - het straat- en bebouwingsbeeld;
        - de milieusituatie;
        - de verkeersveiligheid;
        - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
        - de sociale veiligheid;
        - de externe veiligheid.
f. geringe mate van afwijking van de onder a genoemde afmetingen is toegelaten, mits deze noodzakelijk zijn in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

4.5.5 Beoordelingsregels voor bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

g. voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding bedrijf (functieaanduiding hondenpension) gelden de volgende regels:

goothoogte	max. 3 m.
bouwhoogte	max. 6 m.
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen	max. 100 m²
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot bedrijfswoning	min. 3 m. en max. 20 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

h. een vergroting van maximaal 10% van de onder a genoemde afmetingen is toegelaten mits:
    1. dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid; en

2. de toegestane maximale inhoudsmaat niet wordt overschreden; en
3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   - het straat- en bebouwingsbeeld;
   - de milieusituatie;
   - de verkeersveiligheid;
   - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   - de sociale veiligheid;
   - de externe veiligheid.

i. geringe mate van afwijking van de onder a genoemde afmetingen is toegestaan, mits deze noodzakelijk zijn in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

4.5.6 Beoordelingsregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

a. voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding bedrijf (functieaanduiding hondenpension) gelden de volgende regels:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m.		
erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn	max. 1 m.		
carport/ overkapping	max. 3 m.	max. 30 m²	max. 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 6 m.		

b. buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter.

4.6 Maatwerkvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- het woonmilieu van de omgeving, waaronder in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden;

vergunningvoorschriften danwel maatwerkvoorschriften stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4.7 Omgevingsplanactiviteit - binnenplans afwijken

4.7.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning:

a. gebouwen op een kleinere afstand dan 5m tot de zijdelingse perceelsgrens te realiseren;
b. meer dan 100 m^2 aan vrijstaande bijgebouwen te realiseren;
c. een kleinere afstand tot de bestemming ‘Verkeer’ te hanteren voor het oprichten van gebouwen;
d. erfafscheidingen buiten het bouwvlak te realiseren;
e. vervangende nieuwbouw buiten de bestaande fundamenten te realiseren;
f. hogere nok- en/of goothoogten te hanteren.

4.7.2 Beoordelingsregels

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in 4.7.1 wordt alleen verleend indien en voor zover:

a. er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
b. Er sprake is van een goede milieusituatie;
c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
d. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;

e. de verkeersveiligheid;
f. de waterhuishoudkundige situatie;
g. het bepaalde in 4.5 voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, onder de voorwaarden dat dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
h. het bepaalde in 4.5.5 voor een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen van maximaal 100 m². In geval van sloop van overtollige bebouwing (overmaat) mag maximaal 75% van het te slopen oppervlak worden vervangen tot een maximum oppervlakte van 500 m²;
i. het bepaalde in 4.5 voor het oprichten van gebouwen op een kleinere afstand tot de bestemming 'Verkeer', onder de voorwaarden dat dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
j. het bepaalde in 4.5.6 voor het oprichten van erfafscheidingen, waaronder mede worden begrepen terreinomheiningen en open hekwerken, buiten het bouwvlak tot een maximum hoogte van 2 meter, onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;
k. het bepaalde in 4.5.2 voor het oprichten van vervangende nieuwbouw buiten de bestaande fundamenten, onder de voorwaarden dat:
    a. de nieuwe locatie vanuit stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt gewenst of toelaatbaar is;
    b. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
    c. er geen sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand;
l. het bepaalde in 4.5.3 t/m 4.5.5 voor een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter voor bedrijfsgebouwen, onder de voorwaarde dat een doelmatige bedrijfsvoering deze grotere hoogte noodzakelijk maakt en er sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 3

5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als Waarde – Archeologie 3.

5.2 Toedeling van functies aan locatie

Een als Waarde – Archeologie 3 aangewezen locatie heeft, behalve voor de andere daar voorkomende functies, als functie het beschermen en veiligstellen van gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

5.3 Beoordelingsegels omgevingsplanactiviteit – bouwwerken

5.3.1 Algemeen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende functies dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, als bedoelt in artikel 22.26, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.3.2 Beoordelingsregels die voor alle bouwwerken gelden

Bij de aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m^2 en dieper dan 40 centimeter dient te worden aangetoond dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen niet zullen of kunnen worden verstoord.

5.3.3 Advies

Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de senior-archeoloog over de aart van het uit te voeren onderzoek.

5.3.4 Bijzondere aanvraagvereisten

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

a. een rapport waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.3.5 Vergunningvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een verstoring van de archeologische waarden vergunningvoorschriften stellen aan:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door de vergunningverlener bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.4 Omgevingsplanactiviteit – werken en/of werkzaamheden

5.4.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 5.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

5.4.2 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het in artikel 5.4.1 opgenomen verbod is niet van toepassing indien:

a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m^2 en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
d. de werken en werkzaamheden
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

5.4.2 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies

Artikel 6 Toepassingsbereik

De regels in dit hoofdstuk gelden in aanvulling op en als dit nader is bepaald in afwijking van de regels in Hoofdstuk 2 van dit TAM-omgevingsplan.

Artikel 7 Aanvraagvereisten

1. De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk. In het bijzonder geldt dat:
   a. het bepaalde in artikel 22.284 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor werken en werkzaamheden in dit plan; en
   b. het bepaalde in 22.286 van toepassing is op een aanvraag om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit inhoudende een gebruiksactiviteit of een bouwactiviteit in dit plan.
2. In aanvulling op het bepaalde onder 1 worden bij de aanvraag om omgevingsvergunning die gegevens en bescheiden overlegd die naar het oordeel van het bevoegde gezag noodzakelijk zijn voor een toets aan de aan de omgevingsvergunning verbonden beoordelingsregels.

Artikel 8 Specifieke beoordelingsregels bouwen

8.1 Algemeen

Bij de beoordeling van het bepaalde ten aanzien van het bouwen in Hoofdstuk 2 van dit TAM-omgevingsplan worden buiten beschouwing gelaten:

a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Parkeren

a. Er dient voldoende parkeergelegenheid voor auto's in stand gehouden te worden ten behoeve van deze functie als bedoeld in 4.2. Voldoende parkeerplaatsen betekent dat wordt voldaan aan de normen in de gemeentelijke beleidsregels behorende bij de 'Nota Parkeerbeleid gemeente Bernheze', vastgesteld op 18 april 2024, of later te volgen versies;
b. de afmeting van een parkeerplaats dient tenminste 2,5 meter breed en 5 meter lang te zijn.

9.2 Hemelwaterberging

Het gebruiken en/of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken binnen het plangebied is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. de ontwikkeling niet leidt tot een versnelde afvoer van het regenwater op het oppervlaktewater;
b. de toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
c. de compensatie tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd wordt;
d. de compensatie in de openbare ruimte tenminste 70 mm per m^2 verharding bedraagt;
e. de compensatie bij particuliere berging 20 mm per m^2 verharding bedraagt;
f. de waterhuishoudkundige voorzieningen welke strekken tot de berging van het hemelwater als opgenomen in de omgevingsvergunning bouwen of de omgevingsvergunning werken en werkzaamheden danwel een voorziening die een daarmee vergelijkbaar resultaat bewerkstelligt, uiterlijk binnen één jaar na de bouw van het project wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

9.3 Landschappelijke inpassing

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen overeenkomstig de bestemming is alleen toegestaan, indien de landschappelijke inpassing ter plaatse van de functieaanduiding **'specifieke vorm van agrarisch – landschappelijke inpassing'** binnen maximaal 24 maanden na het onherroepelijk worden van het plan is aangelegd conform het inrichtingsplan en aldus in stand wordt gehouden. Onder inrichtingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels.

9.4 Buitentijden hondenpension

9.4.1 Maandag t/m vrijdag:

Maandag t/m vrijdag:

	tijdsbestek:	(1): duur(1) in minuten:	duur dat er honden in genoemd tijdsbestek buiten zijn geluidsbelasting totaal dagbasis:	uren geluidsstilte tussen 7 en 21 uur:	Geluidstilte in minuten
voeren 's ochtends	7-8 uur	30			30
ochtend 1	9.15 - 10.15 uur	60		8.00-9.15 uur	75
ochtend 2	11 - 12.30 uur	45		10.15-11.00 uur	0
middag	13 - 14.30 uur	30		12.30 - 13.00 uur	45
voeren en uitlaten midda	16.30 - 17.30 uur	30		14.30-16.30 uur	30
avond	na 21.00 uur	30		17.30-20.00 uur	120
					30
			225		150
			3 uur 45 min		30
					615
					10 uur 15 m

9.4.2 Weekend:

Weekend:

periode:	tijdsbestek:	duur(1) in minuten:	geluidsbelasting totaal dagbasis:	uren geluidsstilte tussen 7 en 21 uur:	Geluidstilte in minuten
voeren 's ochtends	7.30 - 8.30 uur	30		7 - 7.30 uur	30
ochtend 1	9 - 11.30 uur	90		8.30 - 9.00 uur	30
voeren en uitlaten midda	16.00 - 17.00 uur	30		11.30 - 16 uur	60
avond	na 21.00 uur	30		17-20.00 uur	270
					30
			180		180
			3 uur		30
					660
					11 uur

(1) duur dat er honden in genoemd tijdsbestek buiten zijn

9.5 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.