

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22s Kasteellaan 2-4 Heesch

Inhoudsopgave

Motivering

Bijlagen bij de motivering

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Ruimtelijke opzet en landschappelijke inpassing

Bijlage 3 Aerijsberekening

Bijlage 4 Redengevende omschrijving met waardestelling

Bijlage 5 Ecologische quickscan Kasteellaan 2-4

Bijlage 6 Omgevingsdialoog

Bijlage 7 Nader bodemonderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

Artikel 2 Begripsbepalingen

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Artikel 4 Aanvraagvereisten

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

Artikel 6 Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Toepassingsbereik

Artikel 9 Aanvraagvereisten

Artikel 10 Anti-dubbeltelbepaling

Artikel 11 Specifieke beoordelingsregels bouwen

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 15 Overgangsregels

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Ruimtelijke opzet en landschappelijke inpassing

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

3

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

3

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

4

5

5

6

10

12

13

13

14

19

21

21

22

23

24

25

26

27

28

28

29

30

Regels

Préambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van een locatieontwikkeling op de locatie Kasteellaan 2 en 4 te Heesch en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22S) opgenomen in 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 22S 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 '22S' 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 '22S' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

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 Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in 1.3.

1.2 Tijdelijk omgevingsplan - bruidsschat

De regels in afdeling 22.2 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 Kasteellaan 2 en 4 te Heesch waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1721.TAM22s-OW01

Artikel 2 Begripsbepalingen

2.1 Van toepassing verklaring

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, 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 2.46 gehanteerd.

2.3 Omgevingsplan:

Het Omgevingsplan van de gemeente Bernheze.

2.4 TAM-Omgevingsplan:

het TAM-Omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22s Kasteellaan 2-4 Heesch' met identificatienummer NL.IMRO.1721.TAM22s-OW01 van de gemeente Bernheze.

2.5 plankaart:

de plankaart van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22s Kasteellaan 2-4 Heesch.

2.6 aanduiding:

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

2.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

2.8 aangebouwde bijgebouwen:

een uitbreiding van het hoofdegebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdegebouw.

2.9 agrarisch grondgebruik:

de aanwending van open grond ten behoeve van het agrarisch bedrijf;

2.10 bebouwing:

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

2.11 bedrijf:

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

2.12 bestaand:

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan 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 aangegeven;
- b. het gebruik: dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

2.13 bijgebouw:

een gebouw, dat in bouwkundig en visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdegebouw;

2.14 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;

2.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

2.16 bouwperceel:

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

2.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

2.18 bouwvlak:

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

2.19 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;

2.20 carport/overkapping:

een bouwwerk dat zowel feitelijk als in visueel ruimtelijke zin aan maximaal twee zijden een gesloten, al dan niet eigen, wand kent;

2.21 cultuurhistorisch waardevol pand:

rijks- en gemeentelijke monumenten, alsmede andere cultuurhistorisch waardevolle panden;

2.22 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

2.23 erf:

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 functie die aan de gronden is gegeven voor deze inrichting in aanmerking komt.

2.24 extensieve recreatie:

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

2.25 gebouw:

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

2.26 gebruik:

het gebruiken, doen en laten gebruiken;

2.27 hoofdgebouw:

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

2.28 hoofdverblijf:

de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van een persoon en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is, die tenminste bestaat uit een keuken, woon-, was- en slaapgelegenheid.

2.29 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.

2.30 inwoning:

wonen in een ondergeschikt deel van een woning door een medegebruiker van het pand.

2.31 lawaaisporten

een sportactiviteit waarbij motorisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingsgeluid wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen gildes, de autosport, motorsport, (model)vliegspor, de schietsport met behulp van vuurwapens, de jachtsport wordt hier niet onder begrepen;

2.32 mantelzorg:

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meer leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relaties bijvoorbeeld door gezinsleden, bureu of vrienden.

2.33 milieucategorie:

milieucategorie zoals omschreven in de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering Den Haag, 2009.

2.34 nevenactiviteit:

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de op de ingevolge plan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel. De nevenactiviteit volgt in dit kader uit de afhankelijkheid van de hoofdfunctie;

2.35 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;

2.36 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;

2.37 ondergeschikte activiteit:

een activiteit waarvan het ruimtegebruik, de aard, de uitstraling en de inkomensverwerving kleiner zijn dan de hoofdactiviteit ter plaatse.

2.38 peil:

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

2.39 perceelsgrens:

de kadastrale grens van een perceel.

2.40 permanente bewoning:

het feitelijk bewonen van een verblijf als hoofdverblijf.

2.41 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.

2.42 ruimtelijke uitstraling:

de waarneembare invloed van landschappelijke, stedenbouwkundige, waterhuishoudkundige en cultuurhistorische aard op de omgeving:

2.43 schuilgelegenheid:

een gebouw dat bedoeld is voor het bieden van beschutting en schuilruimte voor vee;

2.44 verhard:

een verharding bestaande uit baksteen, tegels, beton en/of asfalt, alsmede daarmee vergelijkbare vaste/gesloten materialen.

2.45 voorgevellijn:

een virtuele lijn die samenvalt met de bestaande voorgevel van de woning of een hoofdgebouw en het bouwvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt en die doorloopt tot de zijdelingse perceelsgrens;

2.46 waterhuishoudkundige voorzieningen:

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

2.47 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

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, m² of m³ zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in dit artikel.

3.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

3.1.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

3.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

3.1.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

3.1.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van dakkapellen;

3.1.5 de horizontale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

3.1.6 de 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;

3.1.7 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

3.1.8 de 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.

3.2 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als 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.

3.3 Meten

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

3.4 Afstemming peil

Bij de afstemming met het peil wordt bij nieuwe gebouwen de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer aangehouden.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 6 Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de plankaart zijn aangewezen als 'Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels'.

6.2 Toedeling van functies aan locatie

Een als 'Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van het aanwezige besloten of halfopen landschap met een kleinschalige percelering, houtwallen, ruige perceelsranden en slootkanten;
- b. het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden;
- c. instandhouding van de typerende geologie/ geomorfologie;
- d. agrarisch grondgebruik;
- e. burgerwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- f. aan huis gebonden beroep in de bestaande aard en omvang;
- g. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- h. landschapselementen, groenvoorzieningen, erfbeplanting en landschappelijke inpassing;
- i. extensieve dagrecreatie;
- j. doeleinden van openbaar nut;

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

6.3 Gebruiksactiviteit - specifieke functieregels

6.3.1 *Aan huis verbonden beroep*

Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. er maximaal 100 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen;
- b. met dien verstande dat bij een cultuurhistorisch waardevol pand de als zodanig in gebruik genomen oppervlakte maximaal 150 m² mag bedragen;
- c. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten.

6.3.2 *Recreatieve nevenactiviteit*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 en recreatieve nevenactiviteiten toestaan bij een woning onder de voorwaarden dat:

- a. deze nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- c. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m²;
- d. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn 5 kamers en in totaal maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan;
- e. geen onevenredige (extra) hinder of belemmeringen wordt veroorzaakt voor omliggende bedrijven of woningen;
- f. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- g. het kampeerterrein qua situering aansluit op bestaande (en reeds geplande) infrastructuur;
- h. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;
- i. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden.

6.3.3 *Voorwaardelijke verplichting*

Het gebruik van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' conform artikel 6.2 is uitsluitend toegestaan indien:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - haag' een haag wordt aangeplant en in stand wordt gehouden.
- b. de haag kent een hoogte van ten minste 2 meter, bestaande uit groenblijvend en bladhoudend sortiment.

6.4 **Gebruiksactiviteit - verboden**

6.4.1 *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 en niet voldoet aan het gestelde in 6.2.

6.4.2 *Landschappelijke inpassing*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing', dient binnen een jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen de landschappelijke beplanting te worden aangebracht en in stand te worden gehouden op de wijze zoals is aangegeven in het beplantingsplan dat als Bijlage 1 bij deze regels is opgenomen.

6.5 **Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit - bouwwerken**

6.5.1 *Algemeen*

- a. Bouwen op deze gronden is uitsluitend toegestaan ten behoeve van de in 6.2 genoemde functies;
- b. Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een nieuwe woning dient het rapport Kasteellaan 2-4 Heesch Ruimtelijke opzet, Landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit zoals opgenomen in Bijlage 1 in acht te worden genomen.

6.5.2 *Beoordelingsregels voor hoofdgebouwen*

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. hoofdgebouwen worden uitsluitend opgericht binnen een bouwvlak;
- b. per bouwvlak is maximaal één vrijstaande woning toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b zijn ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie' twee wooneenheden toegestaan binnen de bestaande boerderijmassa;
- d. cultuurhistorisch waardevolle panden mogen niet worden herbouwd.
- e. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 1.000 m³, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie' de bestaande inhoudsmaat als maximum geldt.
- f. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 3 en 8 meter.

6.5.3 *Beoordelingsregels voor bijbehorende bouwwerken*

Bijbehorende bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m² met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' max. 200 m² is toegestaan per wooneenheid.
- b. de afstand tot woning bedraagt maximaal 20 meter;
- c. de afstand tot voorgevelrooilijn bedraagt minimaal 3 meter;
- d. de afstand tot zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 5 meter;
- e. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 3 en 5 meter.

6.5.4 Beoordelingsregels voor bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. per hoofdgebouw zijn maximaal 2 carports en/of overkappingen toegestaan waarvan;
 1. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 2. de oppervlakte maximaal 30 m² bedraagt;
- b. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen bedraagt maximaal 1 m;
- c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van de op het bouwperceel gelegen woningen bedraagt maximaal 2 meter.
- d. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

6.6 Omgevingsplanactiviteit - binnenplans afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 6.5 voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:
 1. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

6.7 Omgevingsplanactiviteit - werken en/of werkzaamheden

6.7.1 Aanwijzing vergunningsplichtige gevallen

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven;
- b. het ophogen;
- c. het vergraven;
- d. het diepploegen en -woelen;
- e. het egaliseren;
- f. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- g. het aanleggen van drainage;
- h. het aanleggen van onderbemaling;
- i. het aanleggen, verbreden of verbeteren van sloten en greppels;
- j. het dempen van sloten of greppels;
- k. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
- l. het rooien van houtgewas;
- m. het aanplanten van houtgewas (anders dan ten behoeve van een boomkwekerij);
- n. het omzetten van grasland in boomkwekerij of sierteeltgrond;
- o. het aanbrengen van verhardingen groter dan 200 m²;
- p. het aanbrengen van verhardingen op wegen en (fiets)paden;
- q. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- r. het gebruik van afdekmaterialen en lage tunnels.

6.7.2 Uitzonderingen

Het in 6.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. uitgevoerd worden binnen een op de plankaart opgenomen aanduiding 'wonen';
- b. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

6.7.3 Beoordelingsregels omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk

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

wordt slechts verleend indien en voor zover, en;

- a. De uitvoering van de in genoemde werken of werkzaamheden geen onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden veroorzaken.
- b. 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 met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

6.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

6.8.1 Verbod

Het is verboden om cultuurhistorisch waardevolle panden geheel of gedeeltelijk te slopen.

6.8.2 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning voor het slopen wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan één van de volgende voorwaarden:

- a. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm is niet te handhaven;
- c. het betreft delen van een pand of bijgebouwen, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm;
- d. in het geval slopen noodzakelijk is vanuit het oogpunt van veiligheid.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de plankaart zijn aangewezen als 'Waarde - Archeologie 3'.

7.2 Toedeling van functies aan locatie

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn mede aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

7.3 Beoordelingsregels

7.3.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende functies en dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² 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, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

7.3.2 Voorwaarden

Indien uit het in 7.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- 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.

7.3.3 Vergunningsplicht voor afwijken

Indien uit het in 7.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 7.3.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

7.4 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

7.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 7.2 bedoelde gronden de volgende andere-werken 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 0,40 m vanaf 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.

7.4.2 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien 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.

7.4.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in 7.4.1 vervatte 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 m² 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 relikten 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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 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 10 Anti-dubbeltelbepaling

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 11 Specifieke beoordelingsregels bouwen

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 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Overige zone - landgoed

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - landgoed' zijn de gronden mede bestemd voor de ontwikkeling, instandhouding, het behoud en de samenhang van het landgoed 'De Berkt' zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Parkeren

- a. Er dient voldoende parkeergelegenheid voor auto's in stand gehouden te worden ten behoeve van deze functie als bedoeld in 6.2. 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.

13.2 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 m² verharding bedraagt;
- e. de compensatie bij particuliere berging 20 mm per m² 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,
- g. uiterlijk binnen één jaar na de bouw van het project wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. nadere aanduidingen met betrekking tot de functie van de plankaart verwijderen;
- b. functiegrenzen met maximaal 5 meter verschuiven.

14.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 14.1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

14.3 Landschappelijke inpassing

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarde dat de (landschappelijke) inrichting die is opgenomen in het landschappelijke inpassingsplan, dat als (Bijlage 1) onderdeel uitmaakt van dit TAM-omgevingsplan geheel is uitgevoerd binnen twee jaar na realisatie van (de woningen) en als zodanig in stand wordt gehouden.

14.4 Strijdig gebruik gronden en gebouwen

Het is in ieder geval verboden om de gronden te gebruiken ten behoeve van:

- a. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de functie gerichte gebruik en onderhoud;
- b. het gebruik van 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. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. het gebruik van de gronden die daar niet voor zijn aangewezen als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van de gebouwen of kampeermiddelen voor de huisvesting van seizoensarbeiders;
- f. het gebruik van bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- g. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning;
- h. het gebruik van gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
- i. de aanleg van blijvende ondersteunende voorzieningen voor teelt van gewassen vrij van de grond;

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 15 Overgangsregels

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

15.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan 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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

15.1.2 Maatwerkvoorschrift

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%.

15.1.3 Uitzondering

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 overgangsbepalingen van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

15.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

15.2.2 Verandering gebruik

Het is verboden het met het plan 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.

15.2.3 Voorwaarde

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.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Ruimtelijke opzet en landschappelijke inpassing