

BESTEMMINGSPLAN

‘Landgoed De Berkt Heesch’

REGELS

7 JULI 2022

STATUS: VASTGESTELD

Gemeente Bernheze

Bestemmingsplan

‘Landgoed De Berkt Heesch’

Gegevens adviesbureau

Naam	: Rose en de Bie
Adres	: Torenstraat 32
Postcode	: 5473 EL
Plaats	: Heeswijk-Dinther
Telefoon	: 0413 291 218
Internet	: www.roseendebie.nl

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Landgoed De Berkt Heesch met identificatienummer NL.IMRO.1721.BPLGdeberkt-vg01 van de gemeente Bernheze;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij de woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 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;

1.5 agrarisch:

het telen van gewassen en/of het houden van dieren

1.6 agrarisch grondgebruik:

een agrarische activiteit ten behoeve van agrarisch doelmatig gebruik of agrarisch hobbymatig gebruik, waarvan de productie afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond;

1.7 agrarisch hobbymatig gebruik:

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren ondergeschikt aan de onderliggende bestemming;

1.8 ambachtelijke functies:

functies gericht op het uitoefenen van een ambacht waarbij op originele of traditionele manier producten vervaardigd worden;

1.9 bebouwing:

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

1.10 berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

Kwaliteitsverbetering van het landschap inhoudende een fysieke investering in één of meerdere van de navolgende zaken: het landschap, cultuurhistorische waarden, openbare voorzieningen voor extensieve recreatie, natuur of voorzieningen die natuurontwikkeling bevorderen, sloop van overvloedige bebouwing waarbij in alle gevallen geldt dat inzichtelijk is gemaakt dat de kwaliteitsverbetering minimaal 20% van de bestemmingswinst dekt.

1.11 bestaand:

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het Bestemmingsplan 'Landgoed De Berkt Heesch', 7 juli 2022

- ontwerpbestemmingsplan 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: dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw:

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

1.15 bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.20 burgerwoning:

een woning, niet zijnde een bedrijfswoning;

1.21 carport/overkapping:

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

1.22 commerciële functies

functies gericht op zakelijke dienstverlening waaronder begrepen het beschikbaar stellen van ruimte voor vergaderingen;

1.23 cultuurhistorisch waardevol pand

rijks- en gemeentelijke monumenten, alsmede andere cultuurhistorisch waardevolle panden welke zijn vermeld in bijlage 1 bij de regels.

1.24 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;

1.25 extensief recreatief medegebruik:

een vorm van openluchtrecreatie waarbij vooral het landschap of bepaalde delen ervan sterk beleefd worden, waarbij weinig of geen gebouwde voorzieningen nodig zijn en waarbij tevens in het algemeen het aantal recreanten per oppervlakte beperkt is, zoals wandelen, verpozen en natuur- en landschapsbeleving.

1.26 functietype

verzamelnaam voor het soort bebouwing en gebruik zoals die op een bepaalde locatie van toepassing is.

1.27 gebouw:

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

1.28 gebruik:

het gebruiken, doen en laten gebruiken;

1.29 hoofdgebouw:

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

1.30 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.

1.31 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.

1.32 kampeermiddel:

een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan of stacaravan ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.33 kampeerterrein:

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

1.34 landgoed:

een overwegend openbaar toegankelijke functionele eenheid, bestaande uit bos of natuur al dan niet met een woonfunctie en/ of agrarische gronden met een productiedoelstelling.

1.35 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.

1.36 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;

1.37 maatschappelijke functies

functies gericht op de sociale, maatschappelijke, culturele en/of educatieve voorzieningen, waaronder begrepen een dagbestedingsvoorziening, kinderdagverblijf, zorginstellingen, een zorgboerderij, een bomenpark, een bezoekerscentrum voor wandelgebied, een boerderijmuseum, een sterrenwacht, een openluchttheater, een beeldentuin, een galerie, gebruik door (toneel)vereniging en een kasteel.

1.38 milieucategorie

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

1.39 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.

1.40 nevenfuncties Landgoed de Berkt

- Ontmoetingsgebouw/-centrum voor:
 - theatervoorstellingen,
 - het hosten van vergaderingen van bedrijven, organisaties en instellingen die elders gevestigd zijn,
 - verenigingen zoals een toneelvereniging of dansgroep;
- Kantoor zonder baliefunctie;
- Ambachtelijke werkplaats (maximaal milieucategorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten) al dan niet met detailhandel van ter plaatse vervaardigde-/ streek- of bedrijfseigen producten:.

1.41 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;

1.42 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.43 pand:

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.44 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;

1.45 perceelsgrens:

de kadastrale grens van een perceel.

1.46 permanente bewoning:

het feitelijk bewonen van een verblijf als hoofdverblijf.

1.47 recreatief medegebruik:

vorm van recreatie waarvoor geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk is, doch kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals wegbewijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes;

1.48 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;

1.49 ruimtelijke uitstraling:

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

1.50 schuilgelegenheid:

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

1.51 streekeigen producten:

ambachtelijke of geteelde producten die kenmerkend zijn voor deze regio;

1.52 stacaravan:

een onderkomen met een maximale grootte van 30 m², onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en dat door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen wel over korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien dit onderkomen wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan.

1.53 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.

1.54 tent:

constructie van (flexibele) stokken met daaroverheen gespannen doek waarin verbleven kan worden.

1.55 seizoensarbeiders:

arbeiders die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden, met een maximum van 8 maanden per jaar, op een (agrarisch) bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten.

1.56 verhard:

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

1.57 voorgevelrooilijn:

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;

1.58 Wonen

het bewonen van een woning;

1.59 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;

1.60 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

2.1.2 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;

2.1.3 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.4 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;

2.1.4 de goothoogte 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;

2.1.5 de horizontale diepte van een gebouw

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

2.1.6 de inhoud van een gebouw

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;

2.1.7 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;

2.1.8 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.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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 meter bedraagt.

2.3 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.

2.4 Afstemming peil

Bij de afstemming met het peil, zoals omschreven in de begrippen, wordt bij nieuwe gebouwen de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer aangehouden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van het aanwezige besloten of halfopen landschap met een kleinschalige percelering, houtwallen, ruige perceelsranden en slootkanten;
- b. behoud van landschapselementen, met in het bijzonder het behoud van de aanwezige landschapsstructuur binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed';
- c. het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden;
- d. instandhouding van de typerende geologie/ geomorfologie;
- e. agrarisch grondgebruik;
- f. een burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – ruimte-voor-ruimte' (functietype 'wonen') en specifieke vorm van wonen - specifieke inhoudsmaat' (functietype 'wonen');
- g. een landgoed ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoed' (functietype 'wonen');
- h. nevenfuncties Landgoed de Berkt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – nevenfuncties landgoed' (functietype 'wonen');
- i. bed & breakfast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bed en breakfast' (functietype 'wonen');
- j. aan huis gebonden beroep ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed' (functietype 'wonen');
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. extensief recreatief medegebruik;
- n. doeleinden van openbaar nut;

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

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch met waarden - Leefgebied struweelvogels' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. gebouwen worden uitsluitend opgericht binnen het bouwvlak;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden opgericht;
- c. de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld, vervangen en uitgebreid met inachtneming van het bepaalde in dit lid, met dien verstande dat wanneer de bestaande bebouwing en bestaande maatvoering afwijken van hetgeen in de hierna volgende regels is aangegeven, de afwijking niet mag worden vergroot. De voorgaande volzin is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de

overgangsbepaling van dat plan;

3.2.1 Algemeen

Voor de op te richten bebouwing gelden (mede) de volgende regels:

- a. per bouwvlak is één woning toegestaan;
- b. vervangende nieuwbouw van een woning, is toegestaan binnen de bestaande fundamenteën overeenkomstig de bestaande inhoud.
- c. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de fundamenteën van gebouwen;
- d. rijbakken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan;
- e. de oprichting van windturbines is niet toegestaan.

3.2.2 wonen

Voor de bouwwerken ten dienste van de woonfunctie (functietype 'wonen') gelden de volgende eisen:

- a. woningen:

goothoogte	maximaal 6 meter, tenzij sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed' dan geldt de bestaande goothoogte
bouwhoogte	maximaal 10 meter, tenzij sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed' dan geldt de bestaande bouwhoogte
inhoud	ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – specifieke inhoudsmaat' maximaal 750 m ³ exclusief aangebouwde bijgebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' maximaal 1000 m ³ exclusief aangebouwde bijgebouwen; ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed' de bestaande inhoudsmaat
afstand tot bestemming verkeer	minimaal 15 meter
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	minimaal 5 meter

- b. bijgebouwen bij de woning:

goothoogte	maximaal 3 meter
bouwhoogte	maximaal 6 meter
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	minimaal 5 meter
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen per woning in geval sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed'	maximaal 525 m ²
gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen per woning in geval sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – specifieke inhoudsmaat' of 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte'.	maximaal 100 m ²
afstand vrijstaande bijgebouwen tot woning	minimaal 3 meter en maximaal 20 meter

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	maximaal 2 meter, voor de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter		
carport/ overkapping	maximaal 3 meter	maximaal 30 m2	maximaal 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximaal 3 meter		

- d. in geval sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – specifieke inhoudsmaat' geldt dat de voorgevel van het hoofdgebouw moet zijn gelegen in dan wel raken aan de denkbeeldige zone van 1 meter breed evenwijdig aan de voorste perceelsgrens zoals als 'gevellijn' is aangeduid;
- e. de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – specifieke inhoudsmaat' bevat een door een ter zake deskundige opgesteld ecologisch werkplan, waarin maatregelen zijn opgenomen om effecten voor de das door bouwwerkzaamheden te voorkomen en die bij de te verrichten bouwwerkzaamheden in acht moeten worden genomen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. het woonmilieu van de omgeving, dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet onevenredig worden beperkt;

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan het college van B&W afwijken van:

- a. het bepaalde in 3.2 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.
- b. het bepaalde in 3.2, voor het oprichten van gebouwen op een kleinere afstand tot de bestemming 'Verkeer', onder de voorwaarde dat:
 - 1. dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
 - 2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- c. het bepaalde in 3.2 voor het oprichten van erfafscheidingen, waaronder mede worden begrepen terreinomheiningen en open hekwerken, buiten het bouwvlak tot een maximum hoogte van 2 m., onder de voorwaarden, dat er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;
- d. het bepaalde in 3.2 voor het oprichten van vervangende nieuwbouw buiten de bestaande fundamenteen, onder de voorwaarde dat:
 - 1. de nieuwe locatie vanuit stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt gewenst of toelaatbaar is;
 - 2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
 - 3. er geen sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels;
- e. het bepaalde in 3.2 voor het vergroten van de inhoud van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – specifieke inhoudsmaat' tot 1000 m3 exclusief aangebouwde bijgebouwen, onder de voorwaarde dat fysiek binnen het plangebied maatregelen worden getroffen of via een centraal landschapsfonds berekende kwaliteitsverbetering van het landschap is verzekerd.

- f. het bepaalde in 3.2 voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van natuurdoeleinden met een grotere hoogte dan 2 m.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

1. Het gebruik van een woning of bijgebouw bij de woning voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:

- a. er maximaal 100 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen;
- b. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde of streekeigen producten;
- c. sprake is van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed'.

2. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – bed en breakfast' is het gebruik van een bijgebouw bij de woning voor bed & breakfast toegestaan, mits:

- a. de bed & breakfast ondergeschikt van aard is;
- b. de bed & breakfast uitsluitend plaatsvindt in bestaande gebouwen en er geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de bed & breakfast plaatsvindt;
- c. de gebruiksoppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m²;
- d. ten behoeve van de bed & breakfast niet meer dan 5 kamers en in totaal maximaal 10 (éénpersoons)bedden worden gebruikt.

3. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – nevenfuncties landgoed' is het gebruik van nevenfuncties landgoed de berkt toegestaan, mits:

- a. niet meer dan 200 m² bvo met maximaal 50 zitplaatsen gebruikt wordt voor theatervoorstellingen;
- b. niet meer dan 12 theatervoorstellingen per jaar plaatsvinden;
- c. niet meer dan 200 m² bvo als vergaderlocatie wordt gebruikt;
- d. niet meer dan 100 m² bvo door verenigingen zoals toneel- en dansgroepen wordt gebruikt;
- e. niet meer dan 200 m² voor een kantoor zonder baliefunctie in gebruik wordt genomen;
- f. niet meer dan 200 m² bvo als ambachtelijke werkplaats tot en met milieucategorie 2 al dan niet met detailhandel van ter plaatse vervaardigde-/ streek- of bedrijfseigen producten tot maximaal 100 m² bvo in gebruik wordt genomen;
- g. bovengenoemde activiteiten niet gelijktijdig plaatsvinden;
- h. bovengenoemde activiteiten niet tussen 23:00 en 7:00u worden uitgeoefend.

3.5.2 Specifiek

Op een landgoed is wonen toegestaan in het hoofdgebouw.

3.5.3 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in 3.1, waaronder in ieder geval wordt verstaan:

- 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;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor detailhandel behoudens detailhandel zoals bedoeld in 3.5.1 lid 1 onder b en 3.5.1 lid 3 onder f;
- d. het gebruik van de gebouwen voor de huisvesting van seizoensarbeiders;
- e. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van zelfstandige bewoning;
- f. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
- g. het vestigen van twee of meer zelfstandige bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – nevenfuncties landgoed'.

3.5.4 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Een op grond van artikel 3 toelaatbaar gebouw mag uitsluitend worden gebruikt indien er op het bouwperceel regenwaterberging met een omvang van 60 mm per m² verharding, dat regenwater vertraagd afvoert, werkend aanwezig is.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan het college van B&W ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed' afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.3 onder e en toestaan dat bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg onder de voorwaarden dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeenteweg erkende instelling;
- c. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
- d. de vloeroppervlakte die voor bewoning wordt gebruikt maximaal 110 m² bedraagt binnen de mogelijkheden van de in artikel 3.2 opgenomen bouwregels
- e. er advies wordt gevraagd bij de monumentencommissie;
- f. er geen onafhankelijke woonruimte ontstaat;
- g. er een privaatrechtelijke overeenkomst (met boetebedingen) is afgesloten om controle en beëindiging van het tijdelijke gebruik als woonruimte veilig te stellen;
- h. De omgevingsvergunning wordt ingetrokken en het tijdelijke gebruik als woonruimte wordt beëindigd als, en zodra de noodzaak inzake mantelzorg komt te vervallen.

3.6.2 Aan huis gebonden beroep

Met een omgevingsvergunning kan het college van B&W ter plaatse van de functieaanduidingen 'specifieke vorm van wonen – specifieke inhoudsmaat' en specifieke vorm van wonen 'ruimte voor ruimte' afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.1 lid 1 en een aan huis gebonden beroep toestaan, onder de voorwaarden dat:

- i. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- j. omliggende functies niet in hun gebruiksmogelijkheden worden beperkt;
- k. geen onevenredige aantasting van de verkeersveiligheid plaatsvindt.

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

3.7.1 Verbod

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

- l. het afgraven;
- m. het ophogen;
- n. het vergraven;
- o. het diepploegen en -woelen;
- p. het egaliseren;
- q. het indrijven van voorwerpen in de grond;
- r. het aanleggen van drainage;
- s. het aanleggen van onderbemaling;
- t. het aanleggen, verbreden of verbeteren van sloten en greppels;
- u. het dempen van sloten of greppels;
- v. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
- w. het rooien van houtgewas;
- x. het aanplanten van houtgewas (anders dan ten behoeve van een boomkwekerij);
- y. het omzetten van grasland in boomkwekerij of sierteeltgrond;

- z. het aanbrengen van verhardingen groter dan 200 m²;
- aa. het aanbrengen van verhardingen op wegen en (fiets)paden;
- bb. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- cc. het gebruik van afdekmaterialen en lage tunnels;

3.7.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 3.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. uitgevoerd worden binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak;
- b. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. de realisatie, het onderhoud of beheer van landschapsplan 'De Berkt' betreffen zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

3.7.3 Afwegingskader

Uitvoering van de in 3.7.1 genoemde werken of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

3.7.4 Waarden

Onder de in 3.7.3 genoemde waarden worden verstaan:

- a. ten aanzien van de in 3.7.1 onder a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, o, p en q genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de typerende geologie/ geomorfologie zoals tot uitdrukking komend in de aardkundige vorm van het object of gebied (oude stroomgeulen, steilranden etc.), bodemopbouw en instandhouding van de grondwaterstand in klei-of veengebieden;
- b. ten aanzien van de in 3.7.1 onder a, b, c, d, e, f, l, n, o en r genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van slootkanten, bepaald door:
 - 1. gemiddeld hoge grondwaterstand,
 - 2. microreliëf,
 - 3. geleidelijke gradiënt in nat-droog,
 - 4. soms ondoorlatende laag in ondergrond,
 - 5. extensief maaibeheer,
 - 6. flauw talud sloot;
- c. ten aanzien van de in 3.7.1 onder l genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van struwelen en houtwallen, bepaald door:
 - 1. aanwezigheid van een gevarieerde boom-, struik en kruidlaag,
 - 2. microreliëf,
 - 3. (gedeeltelijk) aaneengesloten linten;
- d. ten aanzien van de in 3.7.1 onder l, n, p, q en r genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van dassenleefgebied, bepaald door:
 - 1. gelijkblijvende grondwaterstand,
 - 2. afwisselend landschap met droog bos, lijnvormige elementen, natte graslanden, ontbreken van barrières;
- e. ten aanzien van de in 3.7.1 onder i, j en l genoemde werken of werkzaamheden: het besloten coulissenlandschap, bepaald door landschappelijke elementen afgewisseld met landbouwgronden in kleine eenheden;
- f. ten aanzien van de in 3.7.1 onder m, n en r genoemde werken of werkzaamheden: het open landschap, bepaald door het ontbreken van opgaande begroeiing en bebouwing;
- g. ten aanzien van de in 3.7.1 onder a, c, d, e, m, n, o en r genoemde werken of werkzaamheden: het open akkercomplex, bepaald door reliëf, vorm en functie van de akkers;

3.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.8.1 Verbod

Het is verboden om cultuurhistorisch waardevolle panden, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, niet zijnde een gemeentelijk- of rijksmonument, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk te slopen.

3.8.2 Afwegingskader

Het slopen als bedoeld in artikel 3.8.1 is slechts toelaatbaar, 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.

3.9 Wijzigingsbevoegdheid

3.9.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en daarmee binnen bestaande bebouwing wooneenheden (functietype 'Wonen') vestigen/ toevoegen, onder de voorwaarden dat:

- a. de vestiging/ toevoeging van wooneenheden uitsluitend is toegestaan in een cultuurhistorisch waardevol pand, waarvan het bestaande (architectonische) karakter van het pand na de vestiging/ toevoeging behouden blijft;
- b. na vestiging/ toevoeging in een pand niet meer dan twee wooneenheden ontstaan;
- c. na vestiging/ toevoeging een woning een minimale inhoud heeft van 450 m³;
- d. bewoning aanvaardbaar is uit oogpunt van een gezond woon- en leefklimaat;
- e. bijgebouwen bij de woning zijn toegestaan conform de maatvoering bij alle burgerwoningen zoals opgenomen in 3.2.2;
- f. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
- g. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;

3.9.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 3.9.1 genoemde wijziging kan bovendien slechts worden vastgesteld mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, er dient sprake te zijn van een goede stedenbouwkundige invulling;
- b. de milieusituatie; er dient sprake te zijn van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. de natuurlijke, cultuurhistorische, visueel-landschappelijke, abiotische en archeologische waarden;
- f. de waterhuishoudkundige situatie.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden;
- b. het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige droge en natte natuurwaarden;
- c. het behoud, bescherming en/of herstel van de aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden;
- d. behoud van kleine bosgebieden;
- e. behoud, bescherming en/of herstel van landschapselementen;
- f. instandhouding van de typerende geologie/ geomorfologie;
- g. extensief agrarisch medegebruik
- h. extensief recreatief medegebruik;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. doeleinden van openbaar nut;

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

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Natuur' aangewezen gronden mag alleen ten dienste van de bestemming worden gebouwd als het gaat om:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;
- b. schuilgelegenheden tot een maximum van 30 m² per 5 hectare aaneengesloten natuur;
- c. de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaande bebouwing welke mag worden gehandhaafd, hersteld, vervangen en uitgebreid met inachtneming van het bepaalde in dit lid, met dien verstande dat wanneer de bestaande bebouwing en bestaande maatvoering afwijken van hetgeen in de hierna volgende regels is aangegeven, de afwijking niet mag worden vergroot. De voorgaande volzin is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;

4.2.1 algemeen

Voor de op te richten bebouwing gelden (mede) de volgende regels:

- a. ondergronds bouwen is niet toegestaan;
- b. rijbakken niet zijn toegestaan.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, er dient sprake te zijn van een goede stedenbouwkundige invulling;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. het woonmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet onevenredig worden beperkt;

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan het college van B&W afwijken van:

- a. het bepaalde in 4.2 voor het oprichten van erfafscheidingen, waaronder mede worden begrepen

terreinomheiningen en open hekwerken, buiten het bouwvlak tot een maximum hoogte van 2 m., onder de voorwaarden, dat er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;

- b. het bepaalde in 4.2 voor het oprichten van poorten tot een maximale bouwhoogte van 3,5 meter;
- c. het bepaalde in 4.2.1 onder b voor het oprichten van een rijbak t.b.v. hobbymatig gebruik met een maximale oppervlakte van 800 m² onder de voorwaarden, dat:
 - 1. bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan achter de voorgevelrooilijn, aansluitend op het bouwvlak, dan wel aansluitend aan aanduidingen bedoeld voor functietype 'wonen';
 - 2. de hoogte van de omheining maximaal 1,5 m mag bedragen;
 - 3. lichtmasten niet zijn toegestaan;
 - 4. de afstand tot de woningen op omliggende percelen minimaal 25 m bedraagt;
 - 5. de rijbak landschappelijk wordt ingepast.

4.4.2 Aanvullend afwegingskader

Een in 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, er dient sprake te zijn van een goede stedenbouwkundige invulling;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de waterhuishoudkundige situatie.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt gerekend het gebruik van de gronden anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in 4.1 waaronder in ieder geval wordt verstaan:

- 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;
- c. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
- d. het gebruik van gronden voor gebouwen ten behoeve van bewoning.

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

4.6.1 Verbod

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 dempen van kleine geïsoleerde wateren;

- l. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen;
- m. het rooien van houtgewas;
- n. het aanplanten van houtgewas (anders dan ten behoeve van een boomkwekerij);
- o. het omzetten van grasland in bouwland;
- p. het omzetten van grasland in boomkwekerij of sierteeltgrond;
- q. het aanbrengen van verhardingen groter dan 200 m²;
- r. het aanbrengen van verhardingen op wegen en (fiets)paden;
- s. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- t. het gebruik van afdekmaterialen en lage tunnels;

4.6.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 4.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. de realisatie, het onderhoud of beheer van landschapsplan 'De Berkt' betreffen zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

4.6.3 Afwegingskader

Uitvoering van de in 4.6.1 genoemde werken of werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden.

4.6.4 Waarden

Onder de in 4.6.3 genoemde waarden worden verstaan:

- a. ten aanzien van de in 4.6.1 onder a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, l, q, r en s genoemde werken of werkzaamheden: de waarden van de typerende geologie/ geomorfologie zoals tot uitdrukking komend in de aardkundige vorm van het object of gebied (oude stroomgeulen, steilranden etc.), bodemopbouw en instandhouding van de grondwaterstand in klei-of veengebieden;
- b. ten aanzien van de in 4.6.1 onder a, b, f, q, r en s genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van natte bossen, bepaald door:
 - 1. continuïteit van boomvormende vegetatie,
 - 2. gemiddeld hoge grondwaterstand,
 - 3. microreliëf,
 - 4. specifieke bodemopbouw,
 - 5. gevarieerde bodemopbouw;
- c. ten aanzien van de in 4.6.1 onder a, b, d, e, q, r en s genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van droge heide, bepaald door:
 - 1. gemiddeld lage grondwaterstand,
 - 2. voedselarm,
 - 3. microreliëf,
 - 4. specifieke bodemopbouw;
- d. ten aanzien van de in 4.6.1 onder m genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van struwelen en houtwallen, bepaald door:
 - 1. aanwezigheid van een gevarieerde boom-, struik en kruidlaag,
 - 2. microreliëf,
 - 3. (gedeeltelijk) aaneengesloten linten;
- e. ten aanzien van de in 4.6.1 onder a, e, m, q, r en s genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van droge bossen, bepaald door:
 - 1. continuïteit van het bos,

2. gemiddeld lage grondwaterstand,
 3. microreliëf;
- f. ten aanzien van de in 4.6.1 onder a, b, c, d, e, g, h, j, l, m, n, p, q, r, s en t genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van levensgemeenschappen van amfibieën, bepaald door:
1. aanwezigheid van poelen met goede kwaliteit,
 2. vochtige omgeving,
 3. bos/ zandrug in de directe omgeving,
 4. verbindingen met sloten en houtwallen;
- g. ten aanzien van de in 4.6.1 onder m, p, q, r en t genoemde werken of werkzaamheden: de natuurwaarden van dassenleefgebied, bepaald door:
1. gelijkblijvende grondwaterstand,
 2. afwisselend landschap met droog bos, lijnvormige elementen, natte graslanden, ontbreken van barrières;
- h. ten aanzien van de in 4.6.1 onder i, j en m genoemde werken of werkzaamheden: het besloten coulissenlandschap, bepaald door landschappelijke elementen afgewisseld met landbouwgronden in kleine eenheden;
- i. ten aanzien van de in 4.6.1 onder a, e, i, j, k, m, n, o, p, q, r, s en t genoemde werken of werkzaamheden: cultuurhistorisch waardevol landgoed, bepaald door de ruimtelijke structuur met:
1. afwisseling tussen bos en landbouwgrond,
 2. bomenlanen,
 3. houtwallen, zandwegen- en paden;

Artikel 5 Leiding - Gas

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (basisbestemming), mede bestemd voor:

1. een hogedruk gastransportleiding;
2. een hogedruk gasvoedingsleiding;

ten behoeve van het transport van aardgas, met daarbij behorende leidingzone, veiligheidszone en overige voorzieningen.

5.2 Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

5.3 Bouwregels

5.3.1 Algemeen

Op de tot 'Leiding - Gas' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de (basis)bestemming worden gebouwd.

5.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de (basis)bestemming.

5.4.2 Afwegingskader

Een in 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit schriftelijk overleg met de leidingbeheerder blijkt dat daartegen met het oog op het doelmatig functioneren van de gasleiding en/of het aspect veiligheid geen bezwaar bestaat.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen t.b.v. inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

5.6.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
- c. het in de grond drijven van voorwerpen dieper dan 30 cm;
- d. diepploegen dieper dan 30 cm;
- e. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- f. het planten van hoogopgaande bomen en/of houtopstanden die dieper (kunnen) wortelen dan 30 cm;
- g. het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- i. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- j. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen.

5.6.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 5.6.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.6.3 Afwegingskader

- a. Een in 5.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de werken en/of werkzaamheden dan wel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen niet in strijd zijn met het plan.
- b. Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in 5.6.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Artikel 6 Leiding - Riool

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming (basisbestemming), met voorrang mede bestemd voor een rioolwatertransportleiding, ten behoeve van het transport van rioolwater met daarbij behorende leidingzone en overige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de tot 'Leiding - Riool' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de (basis)bestemming worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m. mag bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Algemeen

Met een omgevingsvergunning kan het college van B&W afwijken van 6.2 en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de (basis)bestemming.

6.3.2 Afwegingskader

Een in 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit overleg met de leidingbeheerder blijkt dat daartegen met het oog op het doelmatig functioneren van de transportleiding geen bezwaar bestaat.

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

6.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
- c. het in de grond drijven van voorwerpen dieper dan 30 cm;
- d. diepploegen dieper dan 30 cm;
- e. het aanleggen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- f. het planten van hoogopgaande bomen en/of houtopstanden die dieper (kunnen) wortelen dan 30 cm;
- g. het permanent opslaan van goederen, waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- h. het verrichten van grondroeractiviteiten, zoals het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage, anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- i. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

6.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 6.4.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

6.4.3 Afwegingskader

Een in 6.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de werken en/of werkzaamheden dan wel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen niet in strijd zijn met het plan.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van (zeer hoge) archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken 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.

7.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 7.2.1 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.

7.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 7.2.1 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 7.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

7.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 7.1 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 verharderen 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.

7.3.2 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.

7.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in 7.3.1 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 100 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 relictten 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.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een hoge archeologische verwachtingswaarde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken 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.

8.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 8.2.1 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.

8.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 8.2.1 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 8.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

8.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 8.1 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 groundbewerkingen 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.

8.3.2 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.

8.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in 8.3.1 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 250 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 relictten 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.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen 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.

9.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in 9.2.1 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.

9.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in 9.2.1 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 9.2.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

9.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 9.1 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 verharderen 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.

9.3.2 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.

9.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in 9.3.1 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 relictten 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 10 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 11 Algemene bouwregels

11.2 Parkeren

11.2.1 Bouwregels voor parkeervoorzieningen

In aanvulling op wat er geregeld is in de voorkomende bestemmingen in dit bestemmingsplan gelden de volgende regels:

- a. Als de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet het gebouw en moet de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig worden geplaatst of ingericht dat voor het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is in, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel.
- b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's en op de situatie ter plaatse. De afmetingen van een parkeerplaats bedraagt minimaal 2,5 x 5 meter.
- c. Als de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen moet het gebouw zodanig worden geplaatst of ingericht dat in deze behoefte in voldoende mate kan worden voorzien aan, in of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het betreffende bouwperceel.
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en c, mits op andere wijze in de nodige parkeerruimte respectievelijk ruimte voor het laden en lossen van goederen wordt voorzien.

11.2.2 Beleidsregels voor toepassing normen voldoende parkeervoorzieningen

Van voldoende ruimte voor parkeren of stallen van auto's als bedoeld in artikel 11.2.1 sub a is sprake als wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid en de daarbij behorende parkeernormennota gemeente Bernheze. Hierbij geldt dat als deze beleidsregels worden gewijzigd of vervangen, rekening wordt gehouden met deze wijziging of vervanging.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdigheid

Het is verboden te bouwen dan wel de gronden te gebruiken in strijd met de bestemming.

12.2 Afwijken van landschapsplan 'De Berkt'

Met een omgevingsvergunning kan het college van B&W afwijken van het bepaalde in artikel 13.1 onder a en c onder 1 voor het anders uitvoeren van landschapsplan 'De Berkt', onder de voorwaarden dat:

- a. de andere uitvoering vanuit het oogpunt van natuuraanleg en landschapselementen minimaal gelijkwaardig is aan het oorspronkelijke landschapsplan;
- b. de sterrenbosstructuur en de lanen behouden blijven;
- c. de wijzigingen niet in strijd zijn met de Notitie kwaliteitsverbetering Das welke als bijlage 5 onderdeel uitmaakt van deze regels;
- d. er advies wordt ingewonnen bij de provincie Noord-Brabant.

12.3 Afwijken van inrichting- en beheerplan 'De Berkt'

Met een omgevingsvergunning kan het college van B&W afwijken van het bepaalde in artikel 13.1 onder a en c onder 1 voor het anders uitvoeren van landschapsplan 'De Berkt', onder de voorwaarden dat:

- a. het inrichting- en het beheerplan is gebaseerd op landschapsplan 'De Berkt'
- b. de wijzigingen niet in strijd zijn met de Notitie kwaliteitsverbetering Das welke als bijlage 5 onderdeel uitmaakt van deze regels.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Overige zone – landgoed

In aanvulling op het bepaalde in overige artikelen geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone – landgoed' dat:

- a. die gronden tevens bestemd zijn voor de ontwikkeling, instandhouding, het behoud en de samenhang van een landgoed conform landschapsplan 'De Berkt' zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels en conform inrichting- en beheerplan 'De Berkt' zoals opgenomen in bijlage 4 bij deze regels;
- b. de gronden tevens zijn bestemd voor openstelling ingevolge de vereisten die de Natuurschoonwet aan landgoederen stelt;
- c. onder het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan in ieder geval wordt verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van:
 1. landschapsplan 'De Berkt' dat als bijlage 2 onderdeel uitmaakt van deze regels en inrichting- en beheerplan 'De Berkt' dat als bijlage 4 onderdeel uitmaakt van deze regels met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormen van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 1 jaar na ingebruikname van bebouwing gerealiseerd ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – specifieke inhoudsmaat';
 2. de vereisten voor openstelling van landgoederen die ingevolge de Natuurschoonwet gelden;
 3. de Notitie kwaliteitsverbetering Das welke als bijlage 5 onderdeel uitmaakt van deze regels;
- d. indien strijdigheid bestaat tussen hetgeen genoemd onder c, geldt de navolgende voorrangsvolgorde: 1. Notitie kwaliteitsverbetering Das, 2. Vereisten voor openstelling van landgoederen die ingevolge de Natuurschoonwet gelden, 3. Inrichting- en beheerplan 'De Berkt', 4. Landschapsplan 'De Berkt'.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Bevoegdheid voor afwijken bij omgevingsvergunning

Het college van B&W kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de planregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. de planregels met het oog op het in geringe mate aanpassen aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangepast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en afwijken gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- c. van de planregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend- en ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 meter;
- d. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen hoger dan 2,5 meter, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen'
- e. van in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen mits:
 - 1. dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid;
 - 2. de vergroting maximaal 10% bedraagt.;
 - 3. de toegestane maximale inhoud niet wordt overschreden.

14.2 Afwegingskader

Een in 14.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

15.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen, en:

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

15.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 15.1 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.

Artikel 16 Overige regels

16.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 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.

17.2 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 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Landgoed De Berkt Heesch'.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Cultuurhistorisch waardevolle panden

Bijlage 2 Landschapsplan ‘De Berkt’

Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 4: Inrichting- en beheerplan

Bijlage 5: Notitie kwaliteitsverbetering Das