

**TAM-OMGEVINGSPLAN
HOOFDSTUK 22m, Mozartlaan-
Verdilaan ong., Heesch**

REGELS

22 JANUARI 2026

Pre-ambule

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

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22m 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 '22m' 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 '22n' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Tijdelijk omgevingsplan – Wro-plannen

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

1.2 Tijdelijk omgevingsplan - Bruidsschat

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

1.3 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'Mozartlaan-Verdilaan ong., Heesch' waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1721.TAM22m-VG01.

Artikel 2 Begripsbepalingen

2.1 Van toepassing verklaring

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

2.2 Aanvullende begrippen

In aanvulling op het bepaalde in 2.1 worden voor de toepassing van de regels in dit plan de begrippen als bedoeld in 2.3 tot en met 2.60 gehanteerd.

2.3 TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22m, Mozartlaan-Verdilaan ong., Heesch.

2.4 Omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Bernheze.

2.5 Locatievlak

Een geometrisch bepaald vlak dat is aangewezen voor een gebruiksdoel.

2.6 Verbeelding

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

2.7 Aanduiding

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

2.8 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

2.9 Aanduidingsvlak

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

2.10 Aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;.

2.11 Achtergevel

De gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de voorgevel van het betreffende gebouw.

2.12 Ander-werk

Een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid.

2.13 Balkon

Een uitkraging aan een gevel waarvan het bovenvlak (de balkonvloer) vanuit het gebouw toegankelijk is.

2.14 Bebouwing

Één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

2.15 Bedrijf

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

2.16 Bedrijfsvloeroppervlakte bij aan huis verbonden beroepen

De totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een beroep aan huis of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

2.17 Begane grond

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

2.18 Beperkt kwetsbaar object

- a. Verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen en -terreinen, zwembaden en speeltuinen;
- b. Kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- c. Kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- d. Objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e. Objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

2.19 Bestaand

- a. Bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het omgevingsplan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. Bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het omgevingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

2.20 Bevoegd gezag

Bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

2.21 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

2.22 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

2.23 Bouwlaag

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

2.24 Bouwperceel

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

2.25 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

2.26 Bouwvlak

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

2.27 Bouwvlakgrens

De grens van een bouwvlak.

2.28 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

2.29 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstraling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroepsactiviteit.

2.30 Erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit TAM-omgevingsplan die inrichting niet verbiedt.

2.31 Gebouw

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

2.32 Gebruiken

Gebruiken, het doen gebruiken, het laten gebruiken en het in gebruik geven.

2.33 Gestapelde woningen

Geheel of gedeeltelijk boven en/of onder elkaar gelegen woningen in een gebouw of gebouwcomplex.

2.34 Hoeksituatie

De zijgevel van een hoofdgebouw grenst aan openbaar gebied (een straat, openbaar groen of water).

2.35 Huishouden

Eén persoon of een aantal, aan elkaar door familieband of anderszins gerelateerde, personen, die alleen of gezamenlijk een eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van één woning.

2.36 Locatiegrens

De grens van een locatievlak.

2.37 Maatschappelijk grondgebruik

Gebruik van gronden voor maatschappelijke voorzieningen zijnde: culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

2.38 Maatvoeringsgrens

De grens van een maatvoeringsvlak.

2.39 Maatvoeringsvlak

Een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt.

2.40 Nevenactiviteit

Een activiteit ondergeschikt aan de op de ingevolge dit TAM-omgevingsplan toegestane hoofdfunctie in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

2.41 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van openbaar nut.

2.42 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.

2.43 Openbaar gebied

De openbare weg, openbaar groen en water.

2.44 Parkeren

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

2.45 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 cm;
- b. In andere gevallen: de hoogte van de weg ter plaatse van de toegang tot het gebouw vermeerderd met 2 cm per meter afstand van het hoofdgebouw tot die weg (hemelsbreed gemeten);
- c. Deze bepaling geldt niet voor bouwwerken geen gebouw zijnde; hiervoor wordt de hoogte gemeten vanaf het aansluitende maaiveld.

2.46 Permanente bewoning

Het feitelijk bewonen van een gebouw gedurende het hele jaar of het grootste gedeelte van het jaar.

2.47 Seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

2.48 Staat van bedrijfsactiviteiten

Een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

2.49 Vloeroppervlakte

De totale oppervlakte van alle vloeren op alle verdiepingen van een woning.

2.50 Voorgevel

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

2.51 Voorgevelrooilijn

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

2.52 Voorste bouwperceelgrens

De naar de weg gekeerde bouwperceelgrens of, indien het een bouwperceel betreft met meer dan één naar de weg gekeerde grens, de bouwperceelgrens die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

2.53 Voorste bouwvlakgrens

De grens van het bouwvlak gelegen aan de zijde van de weg.

2.54 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

2.55 Werk

Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

2.56 Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk 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 3.1 t/m 3.7.

3.1 Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

3.2 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;

3.3 Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.4 Goothoogte van een bouwwerk

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

3.5 Inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

3.6 Oppervlakte van een bouwwerk

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

3.7 Oppervlakte van een overkapping

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

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 4 Groen

4.1 Toepassingsbereik

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

4.2 Functieomschrijving

Een als 'Groen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- b. parken en plantsoenen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. honden uitlaatveld/ honden uitlaatstrook;
- e. paden en langzaam verkeer (voet- en fietspaden);
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- g. kunstwerken;
- h. terrassen bij woningen.

4.3 Gebruiksactiviteit – verboden

4.3.1 Algemeen

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

4.3.2 Specifiek

Het is in ieder geval verboden om:

- a. Paden voor (doorgaand) gemotoriseerd verkeer te gebruiken;
- b. Gronden te gebruiken voor het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. Gronden als tuin of erf te gebruiken, uitgezonderd terrassen bij woningen die niet meer dan 60% van de breedte van de totale voorgevel bedragen en waarvan de horizontale diepte maximaal 3,2 m bedraagt.

4.3.3 Tijdelijk voortgezet gebruik

De voor 'Groen' aangewezen gronden mogen, uiterlijk tot het moment waarop de realisatie van de nieuwe woningen op de locatie start en de gronden daarvoor bouwrijp zijn gemaakt, tijdelijk worden gebruikt ten behoeve van de voortzetting van het bestaand maatschappelijk grondgebruik.

4.4 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit - bouwwerken

4.4.1 Algemeen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.4.2 Beoordelingsregels voor bouwwerken geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:

Lichtmasten en kunstwerken	6 m
Erf- en terreinafscheidingen	2 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m

Artikel 5 Verkeer - 1

5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Verkeer - 1'.

5.2 Functieomschrijving

Een als 'Verkeer – 1' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. kunstobjecten;
- e. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met daarbij behorende:

- f. gebouwen;
- g. bouwwerken geen gebouw zijnde.

5.3 Gebruiksactiviteit – verboden

5.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 5.2 genoemde functies.

5.3.2 Tijdelijk voortgezet gebruik

De voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden mogen, uiterlijk tot het moment waarop de realisatie van de nieuwe woningen op de locatie start en de gronden daarvoor bouwrijp zijn gemaakt, tijdelijk worden gebruikt ten behoeve van de voortzetting van het bestaand grondgebruik overeenkomstig het bepaalde in artikel 4 'Groen'.

5.4 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit - bouwwerken

5.4.1 Beoordelingsregels voor gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

5.4.2 Beoordelingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:

Lichtmasten en kunstwerken	6 m
Kunstobjecten	6 m
Terreinafscheidingen	2 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

Artikel 6 Verkeer - 2

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Verkeer - 2'.

6.2 Functieomschrijving

Een als 'Verkeer - 2' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden;
- b. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. kunstobjecten;
- e. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met daarbij behorende:

- f. gebouwen;
- g. bouwwerken geen gebouw zijnde.

6.3 Gebruiksactiviteit – verboden

6.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 6.2 genoemde functies.

6.3.2 Tijdelijk voortgezet gebruik

De voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden mogen, uiterlijk tot het moment waarop de realisatie van de nieuwe woningen op de locatie start en de gronden daarvoor bouwrijp zijn gemaakt, tijdelijk worden gebruikt ten behoeve van de voortzetting van het bestaand maatschappelijk grondgebruik.

6.4 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit - bouwwerken

6.4.1 Beoordelingsregels voor gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

6.4.2 Beoordelingsregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:

Lichtmasten en kunstwerken	6 m
Kunstobjecten	6 m
Terreinafscheidingen	2 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	2 m

Artikel 7 Wonen

7.1 Toepassingsbereik

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

7.2 Functieomschrijving

Een als 'Wonen' aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. Woningen met in achtneming van:
 1. het maximum aantal woningen zoals op de verbeelding opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'; en
 2. het op de verbeelding aangegeven bebouwingstype waarbij ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' geldt dat uitsluitend gestapelde woningen mogen worden gebouwd; en
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – sociale huur' uitsluitend als sociale huurwoningen.
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. verhardingen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. kunstwerken;

met daarbij behorende hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en tuinen en erven.

7.3 Gebruiksactiviteit – specifieke functieregels

7.3.1 Aan huis verbonden beroepen

Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. De vloeroppervlakte ten behoeve van aan huis verbonden beroepen bedraagt in totaal ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. Er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- c. De activiteiten mogen alleen in gebouwen plaatsvinden;
- d. Er mag geen detailhandel plaatsvinden, behalve als ondergeschikt nevenactiviteit.

7.4 Gebruiksactiviteit – verboden

7.4.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 7.2 genoemde functies en niet voldoet aan het gestelde in 7.3.

7.4.2 Specifiek

Het is in ieder geval verboden om:

- a. Gebouwen en gronden te gebruiken voor bedrijfsmatige activiteiten;
- b. Woningen te gebruiken voor de (tijdelijke) huisvesting van internationale werknemers.

7.4.3 Tijdelijk voortgezet gebruik

De voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen, uiterlijk tot het moment waarop de realisatie van de nieuwe woningen op de locatie start en de gronden daarvoor bouwrijp zijn gemaakt, tijdelijk worden gebruikt ten behoeve van de voortzetting van het bestaand maatschappelijk grondgebruik.

7.4.4 Programma van eisen inrichting leefomgeving

Het gebruiken en/of laten gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen gronden en bouwwerken is alleen toegestaan, indien de inrichting van de leefomgeving binnen 24 maanden na het onherroepelijk worden van dit plan is uitgewerkt conform het Programma van Eisen en aldus in stand wordt gehouden. Onder inrichting van de leefomgeving wordt verstaan het Programma van Eisen zoals opgenomen in bijlage 2 van deze regels met kenmerk 'Mozartlaan – Heesch, Programma van Eisen leefomgeving' d.d. juni 2022.

7.4.5 Geluidsmaatregelen

Het gebruiken en/of laten gebruiken van de voor 'Wonen' aangewezen bouwwerken is alleen toegestaan, indien de maatregelen (gevelschermen aan de achterzijde van het complex en geen te openen ramen en deuren aan de noord- en westgevel zijnde respectievelijk punt 03 en 04) zoals geformuleerd in het akoestisch onderzoek dat als bijlage 3 bij deze regels is gevoegd zijn gerealiseerd en aldus in stand worden gehouden.

7.5 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit - bouwwerken

7.5.1 Algemeen

Op deze gronden mag uitsluitend ten behoeve van de in 7.2 genoemde functies worden gebouwd.

7.5.2 Beoordelingsregels die voor alle bouwwerken gelden

- a. de maximale bouwdiepte, inclusief de fundering, van ondergrondse bouwwerken binnen de contouren van de bovengrondse bebouwing bedraagt 3,5 m onder peil;

7.5.3 Beoordelingsregels voor hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. Bij de aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient inzichtelijk te worden gemaakt dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's wordt gerealiseerd ten behoeve van deze functie. Voldoende parkeerplaatsen betekent dat wordt voldaan aan de normen in de op het moment van aanvraag omgevingsvergunning geldende gemeentelijke beleidsregels, zijnde ten tijde van vaststelling van dit TAM-omgevingsplan de beleidsregels behorende bij de 'Nota Parkeerbeleid gemeente Bernheze', vastgesteld op 18 april 2024. De afmeting van een parkeerplaats dient tenminste 2,5 meter breed en 5 meter lang te zijn.
- b. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een woning dan wel het gebruiken van een woning is uitsluitend onder de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 12.1 toegestaan waarbij tevens aan de Doelgroepenverordening gemeente Bernheze 2023 dient te worden getoetst.
- c. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- d. De goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven goot- en bouwhoogte.
- e. Een vergroting van maximaal 10% van de onder d genoemde goot- en bouwhoogte is toegelaten, mits:
 - a. Dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid; en
 - b. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - i. Het straat en bebouwingsbeeld;
 - ii. De milieusituatie;
 - iii. De verkeersveiligheid;
 - iv. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - v. De sociale veiligheid;
 - vi. De externe veiligheid.
- f. Bij de aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient inzichtelijk te worden gemaakt dat voldaan wordt aan de maatregelen (gevelschermen aan de achterzijde van het complex en geen te openen ramen en deuren aan de noord- en westgevel zijnde respectievelijk punt 03 en 04) zoals geformuleerd in het akoestisch onderzoek dat als bijlage 2 bij deze regels is gevoegd.

7.5.4 Beoordelingsregels voor overige bouwwerken

- a. Balkons die de voorgevelrooilijn aan de wegzijde overschrijden voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a. De horizontale diepte mag maximaal 2,3 m bedragen;
 - b. De breedte mag maximaal 60% van de breedte van de totale voorgevel (exclusief overkapping boven de voordeur) bedragen.
- b. Overkappingen boven de voordeur voldoen aan de volgende kenmerken:
 - a. De breedte mag maximaal 120% van de breedte van de entreepartij bedragen, tenzij de overkapping één constructie vormt met een balkon;
 - b. De horizontale diepte mag maximaal 1,5 m bedragen;
 - c. Er dient sprake te zijn van een open constructie zonder tot de constructie behorende wanden.
- c. De bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten bedraagt maximaal 40 m mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - a. Het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. De milieusituatie;
 - c. De verkeersveiligheid;
 - d. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - e. De sociale veiligheid;
 - f. De externe veiligheid.

- d. De bouwhoogte van bouwwerken voor het verkrijgen van duurzame energie zoals zonnecollectoren en windturbines bedraagt maximaal 10 m.
- e. Een vergroting van maximaal 10% van de onder a en b genoemde afmetingen is toegelaten, mits:
 - Dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid; en
 - Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - Het straat- en bebouwingsbeeld;
 - De milieusituatie;
 - De verkeersveiligheid;
 - De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - De sociale veiligheid;
 - De externe veiligheid.
- f. Geringe mate van afwijking van de onder a en b genoemde afmetingen is toegelaten, mits deze noodzakelijk zijn in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

7.5.5 Beoordelingsregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijn voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m, met dien verstande dat in hoeksituaties de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vanaf (het verlengde van) de voorgevel tot 4 m daarachter maximaal 1 m bedraagt;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m.
- d. Afwijking van de onder a t/m c benoemde bouwhoogten is tot 10 m toegestaan, mits:
 - de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
 - het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
 - de omgevingsvergunning wordt alleen verleend wanneer wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 8 Waarde – Archeologie 3

8.1 Toepassingsbereik

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

8.2 Toedeling van functies aan locaties

Een als 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen locatie heeft als functie het beschermen en veiligstellen van gronden van archeologische waarde en gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

8.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit - bouwwerken

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende functies dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 22.26, 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.

8.4 Omgevingsplanactiviteit – werken en/ of werkzaamheden

8.4.1 Aanwijzing vergunningsplichtige gevallen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in 8.2 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 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.

8.4.2 Uitzonderingen

Het in 8.4.1 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 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.

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

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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies

Artikel 9 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 10 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 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 gebruiksregels

12.1 Parkeren

- a. Er dient voldoende parkeergelegenheid voor auto's in stand gehouden te worden ten behoeve van de functies als bedoeld in 7.2. Voldoende parkeerplaatsen betekent dat wordt voldaan aan de normen in de op het moment van aanvraag omgevingsvergunning geldende gemeentelijke beleidsregels, zijnde ten tijde van vaststelling van dit TAM-omgevingsplan de beleidsregels behorende bij de 'Nota Parkeerbeleid gemeente Bernheze', vastgesteld op 18 april 2024;
- b. de afmeting van een parkeerplaats dient tenminste 2,5 meter breed en 5 meter lang te zijn.

12.2 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 in 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 bering van het hemelwater als opgenomen in de omgevingsvergunning bouwen of de omgevingsvergunning werken en werkzaamheden danwel een voorziening die een daarmee vergelijkbaar resultaat bewerkstelligt, uiterlijk binnen één jaar na de bouw van het project wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

12.3 Strijdig gebruik gronden en gebouwen

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

- a. een stort- en/of opslagplaats, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de functie gerichte gebruik en onderhoud;
- b. 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;
- c. een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

12.4 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.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 2	Programma van eisen leefomgeving
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4	Boomeffectanalyse