

TAM-omgevingsplan

Hoofdstuk 22f, Hommelsedijk 14 HD

REGELS

18 MAART 2026

Pre-ambule

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van het planvoornemen op de locatie Hommelsedijk 14 in Heeswijk-Dinther en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22f) van het omgevingsplan van de gemeente Bernheze. Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1, lid 2 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 22f 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 '22f.' 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 '22f.' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1: Toepassingsbereik

1.1 Tijdelijk omgevingsplan – Wro-plannen

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

1.2 Tijdelijk omgevingsplan – Bruidsschat

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

1.3 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie ‘Hommelsedijk 14 in Heeswijk-Dinther’, waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.1721.TAM22f-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 2.65 gehanteerd.

2.3 TAM-omgevingsplan

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f, Hommelsedijk 14 HD.

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 Aangebouwde bijgebouwen

Een uitbreiding van het hoofdgebouw, die wat afmetingen betreft ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

2.11 Agrarisch grondgebruik

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

2.12 Bebouwing

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

2.13 Bedrijf

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

2.14 Beroep aan huis

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

2.15 Bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp TAM-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 ontwerp TAM-omgevingsplan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald.

2.16 Camperplekken

Recreatief nachtverblijf als ondergeschikte activiteit aan de hoofdfunctie ter plaatse en geëxploiteerd door de eigenaar en/ of gebruiker van de hoofdfunctie, in de vorm van vijf camperplekken inclusief bijbehorende voorzieningen zijnde sanitairvoorzieningen, stroom- en watervoorzieningen, beplanting, verharding en parkeerplaatsen.

2.17 Functiegrens

de grens van een werkingsgebied waarmee gronden voor een functie zijn aangeduid.

2.18 Functievlak

een werkingsgebied waarmee gronden voor een functie zijn aangeduid.

2.19 Bijgebouw

Een gebouw, dat in bouwkundig en visueel opzicht ondergeschikt is aan een binnen hetzelfde bouwvlak gelegen hoofdgebouw.

2.20 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.

2.21 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 de onderbouw.

2.22 Perceelsgrens

De grens van een perceel.

2.23 Bouwvlak

de aanduiding van een gebied waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

2.24 Bouwwerk

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

2.25 Caravan

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

2.26 Carport/overkapping

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

2.27 Dagrecreatie

bedrijfsmatige uitoefening van diensten op het gebied van recreatie, sport-, educatie of cultuur welke geheel of in overwegende mate in de open lucht worden aangeboden, met de daarbij behorende voorzieningen.

2.28 Detailhandel

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

2.29 Extensieve recreatie

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

2.30 Gebruik

het gebruiken, doen en laten gebruiken.

2.31 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.

2.32 Kampeermiddel

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

2.33 Landschapselement

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

2.34 Lawaaisporten

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

2.35 Milieuhygienische uitvoerbaarheid

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

2.36 Natuurontwikkelingsgebied

natuurgebied en ecologische verbindingszone, zoals aangegeven op de verbeelding als wetgevingszone - natuurontwikkelingsgebied.

2.37 Normale onderhoudswerkzaamheden

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

2.38 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen ten behoeve van openbaar nut.

2.39 Ondergeschikte activiteit

een activiteit waarvan de aard en de uitstraling kleiner zijn dan de hoofdactiviteit ter plaatse.

2.40 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.

2.41 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.

2.42 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 gebouw tot die weg (hemelsbreed gemeten);
- c. deze bepaling geldt niet voor bouwwerken geen gebouw zijnde; hiervoor wordt de hoogte gemeten vanaf het aansluitende maaiveld.

2.43 Perceelsgrens

de kadastrale grens van een perceel.

2.44 Permanente bewoning

het feitelijk bewonen van een verblijf als hoofdverblijf.

2.45 Prostitutie

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

2.46 Seksinrichting

- a. een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden dan wel voor detailhandel in seks- en/ of porno-artikelen;
- b. onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksautomaat of sekswinkel, al dan niet in combinatie met elkaar.

2.47 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.

2.48 Standplaats

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

2.49 Tent

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

2.50 Teeltondersteunende voorzieningen

Ondersteunende voorzieningen die een onderdeel zijn van de vollegronds bedrijfsvoering van een (vollegronds)teeltbedrijf zoals een tuinbouwbedrijf, fruitteeltbedrijf of boomkwekerij.

2.51 Ter plaatse vervaardigde producten

producten die op het eigen bedrijf worden geproduceerd.

2.52 Tuin

Niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

2.53 Verhard

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

2.54 Vloeroppervlak beroep aan huis

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

2.55 Voorgevelrooilijn

de virtuele lijn die samenvalt met de bestaande voorgevel van een woning of hoofdgebouw en het bouwvlak waarop de woning of het hoofdgebouw zich bevindt.

2.56 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.

2.57 Werk

Een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

2.58 Woning

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

2.59 Woonunit

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

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 3.8.

3.1 afstand tot de zijdelingse perceelgrens

de maat tussen de zijdelingse grens van een perceel en een bepaald punt van het op dat perceel 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 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;

3.4 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;

3.5 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;

3.6 oppervlakte van een overkapping

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

3.7 Meten

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

3.8 Afstemming peil

Bij de afstemming met het peil, zoals omschreven in artikel 2.42, wordt bij nieuwe gebouwen de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer aangehouden.

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 4: Agrarisch

4.1 Toepassingsbereik

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

4.2 Toedeling van functies aan locatie

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

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': wonen;
- c. beroepen aan huis, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.3.1;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - camperplekken': camperplekken;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'groenblauwe mantel': het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – ecologische verbindingszone': de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'behoud herstel watersysteem': de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – natuurontwikkelingsgebied': natuurontwikkeling;

met daarbij behorende:

- i. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. extensieve dagrecreatieve functies;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. perceelssluitingen;
- n. paden en verhardingen;
- o. parkeervoorzieningen;
- p. tuinen en erven.

4.3 Gebruiksactiviteit – specifieke functieregels

4.3.1 Beroep aan huis

Beroepen aan huis zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. er maximaal 100 m² van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen;

- b. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten.

4.4 Gebruiksactiviteit – verboden

4.4.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 4.2 genoemde functies en niet voldoet aan het gestelde in 4.3.

4.4.2 Specifiek

Het is in ieder geval verboden om:

- a. gronden te gebruiken als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans of woonunits ten behoeve van de bewoning door seizoensarbeiders of permanente bewoning;
- b. gronden te gebruiken als stort- en/ of opslagplaats, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de op de verbeelding aangewezen functiegerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden als stallings- en/ of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de op de verbeelding aangewezen functiegerichte gebruik en onderhoud;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- e. gebouwen te gebruiken voor de huisvesting van seizoensarbeiders;
- f. in afwijking van 4.3.2 bijgebouwen te gebruiken ten behoeve van bewoning;
- g. gronden te gebruiken voor de beoefening van lawaaisporten;
- h. teeltondersteunende voorzieningen aan te leggen;
- i. op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – spuitzone' gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken;
- j. op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - camperplekken' speelvoorzieningen te realiseren;
- k. op gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – ecologische verbindingszone' oppervlakteverhardingen en/of verharde oppervlakten te realiseren.

4.5 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteiten - bouwwerken

4.5.1. Algemeen

- a. Bouwen op deze gronden is uitsluitend toegestaan ten behoeve van de in 4.2 genoemde functies;
- b. alleen de volgende bouwwerken zijn toegestaan:
 - a. woningen;

- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.5.2 Beoordelingsregels die voor alle bouwwerken gelden

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het 'bouwvlak' worden opgericht;
- b. De maximale bouwdiepte, inclusief de fundering, van ondergrondse bouwwerken binnen de contouren van de bovengrondse bebouwing bedraagt 3 m onder peil;
- c. buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een hoogte van 2 meter.

4.5.3 Beoordelingsregels voor woningen, inclusief aangebouwde bijgebouwen

- a. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- b. een woning en aangebouwde bijgebouwen kunnen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van een bouwvlak binnen de aanduiding 'wonen';
- c. vervangende nieuwbouw van de woning, al dan niet in combinatie met vervanging van het overige deel van het hoofdgebouw waar de woning onderdeel van uitmaakt, is toegestaan binnen de bestaande fundamenteën, tot een maximale inhoudsmaat van 750 m³ danwel overeenkomstig de bestaande (grotere) inhoud;
- d. 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.
- e. Voor het bouwen van een woning gelden de volgende regels:

goothoogte	Max. 6 m
bouwhoogte	Max. 10 m
inhoud	750 m ³
afstand tot bestemming verkeer	Min. 15 m
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	Min 5 m

- f. voor het bouwen van aangebouwde bijgebouwen gelden de volgende regels:

goothoogte	Max. 4 m
bouwhoogte	Max. 6,5 m
afstand tot de zijdelingse perceelsgrens	Min. 5 m
gezamenlijke oppervlakte aan- en vrijstaande bijgebouwen	165 m ²

afstand tot voorgevelrooilijn	Min. 1 m
-------------------------------	----------

- g. een vergroting van maximaal 10% van de onder e en f genoemde goot- en bouwhoogte is toegelaten, mits:
- dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid; en,
 - de toegestane inhouds- en oppervlaktematen niet worden overschreden; 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.
- h. geringe mate van afwijking van de onder e en f genoemde goothoogten, bouwhoogten, kubieke meters en afstandseisen is toegelaten, mits deze noodzakelijk zijn in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

4.5.4 Beoordelingsregels voor vrijstaande bijgebouwen bij een woning

- a. vrijstaande bijgebouwen bij een woning kunnen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van een bouwvlak binnen de aanduiding 'wonen'; voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen bij een woning gelden de volgende regels:

goothoogte	Max. 4 m
bouwhoogte	Max. 6,5 m
afstand tot de zijdelingse perceelsgrens	Min. 5 m
gezamenlijke oppervlakte aan- en vrijstaande bijgebouwen	170 m ²
afstand tot bedrijfswoning	Min. 3 m en max. 20 m
afstand tot voorgevelrooilijn	Min. 2 m

- b. een vergroting van maximaal 10% van de onder b genoemde goothoogte, bouwhoogte, oppervlaktematen is toegelaten, mits:

- dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid; en,
- de toegestane oppervlaktemaat niet wordt overschreden; en,
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- v. de sociale veiligheid;
 - vi. de externe veiligheid.
- c. geringe mate van afwijking van de onder b genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen en afstandseisen is toegelaten, mits deze noodzakelijk zijn in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

4.5.5 Beoordelingsregels voor bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. Bouwwerken geen gebouwen zijnde kunnen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'Wonen';
- b. voor het realiseren van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

	bouwhoogte	Gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	Max. 2 m		
erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	Max. 1 m		
carport/overkapping	Max. 3 m	Max. 30 m ²	Max 2
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Max. 3 m		

- c. een vergroting van maximaal 10% van de onder b genoemde bouwhoogte en oppervlaktemaat is toegelaten, mits:
 - a. dit noodzakelijk is vanuit constructieve vereisten, architectonisch belang of oogpunt van duurzaamheid; en,
 - b. de toegestane inhoudsmaat niet wordt overschreden; en,
 - c. 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.

4.6 Bouwactiviteit – verboden

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – ecologische verbindingzone' bouwwerken te realiseren.

4.7 Maatwerkvoorschriften

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

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

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

4.7 Omgevingsplanactiviteit – binnenplans afwijken

4.7.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning:

- a. kunstwerken, zend-, ontvang- en/of sirenemasten te bouwen.

4.7.2 Beoordelingsregels – kunstwerken, zend-, ontvang- en/of sirenemasten bouwen

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

- b. de bouwhoogte maximaal 40 m is; en,
- c. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad; en,
- d. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

4.8 Omgevingsplanactiviteit – werken en/ of werkzaamheden

4.8.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden op of in de gronden als bedoeld in artikel 4.2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. ter plaatse van de aanduiding ‘behoud herstel watersysteem’:
 - a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m²;
 - b. het ophogen van gronden.
2. het rooien van houtgewas.

4.8.2 Uitzonderingen

Het onder 4.8.1 opgenomen verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

1. uitgevoerd worden binnen een op de verbeelding opgenomen bouwvlak;

2. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan;
4. uitgevoerd worden ter realisatie, beheer of onderhoud van bijlage 1 landschappelijk inpassingsplan.

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

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend in geval:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² de ecologische verbindingszone voor uitwisseling van flora en fauna tussen natuurgebieden niet aantast;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² of het ophogen van gronden de gronden voor het behoud beheer en herstel van watersystemen niet aantast;
- c. het rooien van houtgewas landschapselementen niet aantast.

4.8.4 Advies

Alvorens over een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden wordt beslist, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Artikel 5: Waarde – archeologie 1

5.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als ‘Waarde – archeologie 1’.

5.2 Toedeling van functies aan locaties

Een als Waarde - Archeologie 1 aangewezen locatie heeft, behalve voor de andere daar voorkomende functies, als functie het beschermen en veiligstellen van gronden van (zeer hoge) archeologische waarden.

5.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit - bouwwerken

5.3.1 Algemeen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende locatie dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 22.26, 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 blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld.

5.3.2 Beoordelingsregels die voor alle bouwwerken gelden

Bij de aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 40 centimeter dient te worden aangetoond dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen niet zullen of kunnen worden verstoord.

5.3.3 Advies

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

5.3.4 Bijzondere aanvraagvereisten

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

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

5.3.5 Vergunningvoorschriften

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

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

5.4 Omgevingsplanactiviteit – werken en/ of werkzaamheden

5.4.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

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

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 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.

5.4.2 Uitzondering

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

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 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 relicten aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden:
 - 1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

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

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

Artikel 6 Waterstaat - Beschermingszone watergang

6.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die op de verbeelding zijn aangewezen als 'Waterstaat – Beschermingszone watergang'.

6.2 Toedeling van functies aan locaties

Een als 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' aangewezen locatie heeft als functie de bescherming en het onderhoud van de in deze zone gelegen dan wel daaraan grenzende watergang.

6.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit – bouwwerken

Op de voor 'Waterstaat – Beschermingszone watergang' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

6.4 Omgevingsplanactiviteit – binnenplans afwijken

6.4.1 Aanwijzing vergunningplichtige gevallen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning:

- a. bouwwerken te bouwen die door de bouw en/ of situering schade kan toebrengen van de in 6.2 bedoelde watergang.

6.3.2 Beoordelingsregels die voor alle bouwwerken gelden

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in 6.4.1 onder a wordt alleen verleend indien en voor zover:

- a. conform de aangewezen functies aan locaties wordt gebouwd;
- b. door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen schade wordt of kan worden toegebracht aan de watergang;

6.3.3 Advies

Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwwerken te beslissen, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

6.4 Omgevingsplanactiviteit – werken en/of werkzaamheden

6.4.1 Aanwijzing vergunningsplichtige gevallen

Het is verboden op of in de gronden als bedoel in artikel 6.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen van kaden of het wijzigen daarvan.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in 6.4.1 vervatte 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.

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

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt slechts verleend indien en voor zover de werken en/of werkzaamheden dan wel de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen niet in strijd zijn met het plan.

6.4.4 Advies

Alvorens omtrent een aanvraag omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te beslissen, winnen burgemeester en wethouders, indien nodig, advies in bij de met betrekking tot het betreffende terrein meest aangewezen instantie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies

Artikel 7: 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 8: 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 9: Specifieke beoordelingsregels bouwen

9.1 Algemeen

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

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten/-kokers, lichtkappen, luchtkokers, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 2,5 m bedraagt.

Artikel 10: Algemene gebruiksregels

10.1 Parkeren

- 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. de afmeting van een parkeerplaats dient tenminste 2,5 meter breed en 5 meter lang te zijn.

10.2 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.

10.3 Landschappelijk inpassingsplan

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

10.4 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.

10.5 Milieuzone - Boringsvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone – Boringsvrije zone' zijn gronden mede bedoeld voor bescherming van de daarin aanwezige beschermde kleilaag. De regels ter bescherming van de boringsvrije zone, zoals vermeld in de provinciale omgevingsverordening zijn van toepassing.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan