

TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22j, Loosbroekseweg 56 te Nistelrode

Planstatus: ontwerp

Datum : 17 maart 2025

Aanvulling 2: 28 november 2025

PlanID: NL.IMRO.1721.TAM22j-OW01/NL.IMRO.1721.TAM22j-VG02

Inhoudsopgave

Pré-ambule	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Toepassingsbereik	4
Artikel 2 Bestemmingsregels	5
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen	11
Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten.....	13
Artikel 4 Agrarisch	13
Artikel 5 Waarde – Archeologie 3	18
Hoofdstuk 3 Algemene regels over functies	20
Artikel 6 Toepassingsbereik	20
Artikel 7 Aanvraagvereisten.....	20
Artikel 8 Specifieke beoordelingsregels bouwen.....	20
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	20
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	21
Bijlagen	22

Pré-ambule

Dit TAM-Omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22j) 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 www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22j. NL.IMRO.1721.TAM22j-OW01/NL.IMRO.1721.TAM22j-VG02 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 ' NL.IMRO.1721.TAM22j-OW01/NL.IMRO.1721.TAM22j-VG02' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie voor het nummer van de bijlage 'NL.IMRO.1721.TAM22j-OW01/NL.IMRO.1721.TAM22j-VG02' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

1.1 Tijdelijk omgevingsplan – Wro-plannen

1. 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 de regels in strijd zijn met de regels in dit TAM-Omgevingsplan.

1.3 Verwijzing naar verbeelding

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie 'Loosbroekseweg 56 te Nistelrode', waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1721.TAM22j-OW01/NL.IMRO.1721.TAM22j-VG02.

Artikel 2 Bestemmingsregels

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 begrippen als bedoeld in 2.3 tot en met 2.56 gehanteerd;

2.3 TAM-Omgevingsplan

Plannaam "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22j, Loosbroekseweg 56 te Nistelrode";

2.4 Omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Bernheze;

2.5 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;

2.6 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

2.7 Aangebouwde bijgebouwen

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

2.8 Agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, met inbegrip van andere activiteiten van ondergeschikte betekenis.

Met dien verstande dat een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege) niet als agrarisch bedrijf wordt aangemerkt;

2.9 Agrarisch deskundige

Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen of een ander door het bevoegd gezag aan te wijzen onafhankelijk deskundige of commissie van deskundigen;

2.10 Agrarisch grondgebruik

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

2.11 Agrarisch verwant bedrijf

Een bedrijf (waaronder een agrarisch loonwerkbedrijf), of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren, agrarische bedrijven, of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden, verhandelen, of transporteren van dieren, het verhuren van landbouwwerktuigen c.q. mechanisch agrarisch werk of de toepassing van andere landbouwkundige methoden, inclusief mestopslag en -bewerking en grondverzetactiviteiten;

2.12 Bebouwing

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

2.13 Bedrijfseigen producten

Producten die op het eigen bedrijf worden geproduceerd;

2.14 Bedrijf

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

2.15 Bedrijfswoning

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

2.16 Beekherstel

Herstel van het natuurlijke watersysteem zodat de gebiedseigen kwaliteit van zowel het water, als de natuur wordt teruggebracht;

2.17 Bestaand

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

2.18 Functiegrens

De grens van een functievlak;

2.19 Functievlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde functie;

2.20 Bijgebouw

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

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

Grens van een bouwvlak;

2.23 Bouwvlak

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, 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 *Burgerwoning*

Een woning, niet zijnde een bedrijfswoning;

2.26 *Erf*

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

2.27 *Extensief agrarisch medegebruik*

Een vorm van grondgebonden landbouw, zoals beweiding in lage veebezetting en de verbouw van akkerbouwproducten, hoofdzakelijk gericht op instandhouding en/ of vergroting van de natuur, landschappelijke, cultuur- en archeologische waarden;

2.28 *Extensiveringsgebied*

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

2.29 *Functietype*

Verzamelnaam voor het soort bebouwing en gebruik zoals die op grond van de Bijlage 1 t/m Bijlage 6 op een bepaalde locatie van toepassing is;

2.30 *Gebouw*

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

2.31 *Gebruik*

Het gebruiken, doen en laten gebruiken;

2.32 *Grondgebonden agrarisch bedrijf*

Een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt;

2.33 *Hoofdgebouw*

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

2.34 *Hoofdverblijf*

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

2.35 *Kernrandzone*

Overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie;

2.36 *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;

2.37 *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 en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse is geborgd;

2.38 *Natuurontwikkelingsgebied (NOG)*

Natuurgebied en ecologische verbindingzone, zoals aangegeven op de verbeelding als wetgeviingszone - natuurontwikkelingsgebied;

2.39 *Nevenactiviteit*

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

2.40 *Nge*

Nederlandse grootte-eenheden, eenheden waarmee de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van agrarische bedrijven vastgesteld kan worden;

2.41 *Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf*

Een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt;

2.42 *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;

2.43 *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.

2.44 *Ondergeschikte activiteit*

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

2.45 *Opslag (statisch)*

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

2.46 *Peil*

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang direct 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;

2.47 *Perceelsgrens*

De kadastrale grens van een perceel;

2.48 *Permanente bewoning*

Het feitelijk bewonen van een verblijf als hoofdverblijf;

2.49 *Ruimtelijke uitstraling*

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

2.50 *Verbrede landbouw*

Nevenfuncties bij een agrarisch bedrijf, welke direct gerelateerd zijn aan het verder in stand houden van het agrarisch bedrijf waaronder agrarisch natuurbeheer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten, de verkoop van streekeigen producten, zorgboerderijen of energieteelt;

2.51 *Verhard*

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

2.52 *Verwevingsgebied*

Het agrarisch gebied, voor zover niet gelegen in een op de verbeelding aangegeven landbouwontwikkelingsgebied (LOG) en extensiveringsgebied;

2.53 *Volwaardig agrarisch bedrijf*

Een agrarisch bedrijf met ten minste de arbeidsomvang van een volwaardige arbeidskracht en een zodanige bedrijfsomvang dat de continuïteit ook op langere termijn in voldoende mate is gewaarborgd, getoetst door een agrarisch deskundige;

2.54 *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;

2.55 *Vormverandering*

Wijziging van de begrenzing van een bouwblok zonder dat dit gepaard gaat met een vergroting van de totale oppervlakte;

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.

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 tot en met 3.12.

3.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

3.2 De afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

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;

3.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

3.4 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

3.5 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;

3.6 De horizontale diepte van een gebouw

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

3.7 De inhoud van een bouwwerk

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

3.8 De oppervlakte van een bouwwerk

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

3.9 De oppervlakte van een overkapping

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

3.10 Ondergeschikte bouwonderdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

3.11 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.

3.12 Afstemming peil

Bij de afstemming met het peil, zoals omschreven in artikel 1.59, wordt bij nieuwe gebouwen de bovenkant van de afgewerkte beganegrondvloer 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. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, meer in het bijzonder:
 1. een grondgebonden agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding '**agrarisch bedrijf**';
- c. agrarisch verwante bedrijven (functietype 'agrarisch verwant bedrijf') ter plaatse aangeduid en overeenkomstig de omschreven aard/functie van de bebouwing in de 'Tabel functietype 'Agrarisch verwant bedrijf'';
- d. nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf en aan huis gebonden beroep in de bestaande aard en omvang;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag één bedrijfswoning komen;
- f. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. behoud van landschapselementen;

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

4.3 Gebruiksactiviteit – specifieke functieregels

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen overeenkomstig de functie is alleen toegestaan, indien de landschappelijke inpassing ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' binnen maximaal 24 maanden na het onherroepelijk worden van dit TAM-Omgevingsplan is aangelegd conform het inrichtingsplan en aldus in stand wordt gehouden. Onder inrichtingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschappelijke inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 7 van deze regels.

4.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit – bouwwerken

Op een als '**Agrarisch**' aangewezen locatie mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die ten dienste staan van de functie, met dien verstande dat:

- a. gebouwen worden uitsluitend opgericht binnen het bouwvlak;
- b. buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;
- c. de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp omgevingsplan 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;

4.3.1 Beoordelingsregels die voor alle bouwwerken gelden

- a. Bij de aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden aangetoond dat het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij getoetst wordt aan de volgende aspecten:
 1. Voor het bouwen of slopen dient middels vervolgonderzoek aangetoond te worden dat er geen verstoring plaatsvindt van de leefomgeving van flora en fauna.
- b. De maximale bouwdiepte, inclusief de fundering, van ondergrondse bouwwerken binnen de contouren van de bovengrondse bebouwing bedraagt 3 meter onder peil.

4.3.2 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 gemeentelijke beleidsregels behorende bij de 'Nota Parkeerbeleid gemeente Bernheze', vastgesteld op 9 september 2024, of later te volgen versies. 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 8.1 toestaan waarbij tevens aan de 'Doelgroepenverordening gemeente Bernheze 2023' dient te worden getoetst.

4.3.3 algemeen

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

- a. ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande fundamenteën van gebouwen;

4.3.4 agrarisch verwant bedrijf

Voor de bouwwerken ten dienste van een agrarisch verwant bedrijf (functietype 'agrarisch verwant bedrijf') gelden de volgende eisen:

- a. bedrijfsgebouwen:

goothoogte	Max 6 m.
bouwhoogte	Max. 12 m.
gezamenlijke oppervlakte	max. 4.100 m ²
afstand tot functie Verkeer	min. 15 m.
afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

- b. bedrijfswoningen inclusief aangebouwde bijgebouwen:

goothoogte	max. 6 m.
bouwhoogte	max. 10 m.
inhoud	max. 750 m ³
gezamenlijke oppervlakte	max. 400 m ²
afstand woning tot bedrijfsgebouwen	min. 3 m.

afstand tot zijdelingse perceelsgrens	min. 5 m.
afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn	min. 2 m.

c. vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

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

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

	bouwhoogte	gezamenlijke oppervlakte	aantal
erfafscheidingen	max. 2 m., vóór de voorgevelrooilijn max. 1 m.		
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 6 m.		

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:

- 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 gronden gerichte gebruik en onderhoud;
- Het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering;
- Een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting danwel ten behoeve van prostitutie;
- Het gebruik van de gronden die daar niet voor zijn aangewezen als standplaats voor kampeermiddelen;
- Het gebruik van de gebouwen of kampeermiddelen voor de huisvesting van seizoensarbeiders;
- Het gebruik van bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- Het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van lawaaisporten;
- De aanleg van blijvende ondersteunende voorzieningen voor teelt van gewassen vrij van de grond.

4.5 Maatwerkvoorschriften

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

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

vergunningsvoorschriften danwel maatwerkvoorschriften stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing

4.6 Afwijken van de bouwregels

4.6.1 Algemeen

- a. Bouwen op deze gronden is uitsluitend toegestaan ten behoeve van de in 4.2 genoemde functies;
- b. Alleen de volgende bouwwerken zijn toegestaan:
 1. Hoofdgebouwen;
 2. Bijbehorende bouwwerken;
 3. Bouwwerken geen gebouw zijnde;
 4. Bedrijfswoning; en
 5. Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning.

4.6.2 Aanvullend afwegingskader

Een in **4.6.1** genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- d. de waterhuishoudkundige situatie.

4.7 Omgevingsplanactiviteit – binnenplans afwijken Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Beoordelingsregels

Een omgevingsvergunning worden alleen verleend indien en voor zover bij:

- a. vormverandering van het bouwvlak van een agrarisch bedrijf toestaan, onder de voorwaarden dat:
 1. uit een verkregen advies van een agrarisch deskundige is gebleken dat vormverandering noodzakelijk is uit oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering in relatie tot de continuïteit van het agrarisch bedrijf;
 2. met de vorm van het bouwvlak zo veel mogelijk wordt gewaarborgd dat bouwactiviteiten in ruimtelijk opzicht geconcentreerd plaatsvinden;
 3. uit een inrichtingsplan moet blijken dat een goede ruimtelijke uitstraling gewaarborgd is. Een landschappelijke inpassing met een oppervlakte van minimaal 10% van het bouwvlak is vereist;
 4. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
 5. er een toetsing aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) wordt gedaan;
- b. het functietype '**agrarisch bedrijf**' of '**agrarisch verwant bedrijf**' wijzigen in het functietype 'bedrijf' of het functietype '**agrarisch bedrijf**' wijzigen in het functietype 'agrarisch verwant bedrijf', onder de voorwaarden dat:
 1. de nieuwe bedrijfsactiviteit de milieuhygiënische uitvoerbaarheid naar aard en omvang lager is, danwel gelijk is aan die van de bestaande bedrijfsactiviteiten;

2. de bestaande bebouwing en stallen worden gesloopt, waarbij 50% daarvan ten behoeve van de nieuwe bedrijfsbestemming mag worden teruggebouwd, of gehandhaafd met een maximum van 1.000 m²;
 3. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak mag nooit meer bedragen dan 0,5 ha. en dient verkleind te worden voor zover dat voor een doelmatige inrichting en gebruik van de hergebruiksfunctie mogelijk is;
 4. de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig toeneemt in relatie tot de functie en aard van de weg waaraan de locatie is gelegen;
 5. geen sprake is van detailhandel;
 6. geen sprake is van publieksgerichte voorzieningen;
 7. geen sprake is van baliefunctie en zelfstandige kantoren;
 8. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
 9. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling. Een minimale landschappelijke inpassing van 10% van het bouwvlak is vereist;
 10. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
 11. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- c. voor het toestaan van omschakeling naar een andere bedrijfsfunctie (functietype 'bedrijf'), onder de voorwaarden dat:
1. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid van het nieuw te vestigen bedrijf naar aard en omvang lager is, dan wel gelijk is aan die van het bestaande bedrijf;
 2. geen sprake is van uitbreiding van de bestaande bebouwing;
 3. geen detailhandel plaatsvindt;
 4. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit;

4.7.2 Aanvullend afwegingskader

Een in **4.7.1** genoemde wijziging kan bovendien slechts worden vastgesteld mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de waterhuishoudkundige situatie;
- e. het woon- en leefklimaat.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 3

5.1 Toepassingsbereik

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

5.2 Toedeling van functies aan locatie

Een als **‘Waarde – Archeologie 3’** aangewezen locatie heeft de volgende functies:

- a. het beschermen en veiligstellen van gronden van archeologische waarde en gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

5.3 Beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit – bouwwerken

5.3.1 Algemeen

- a. bouwen op deze gronden is uitsluitend toegestaan ten behoeve van de in 5.2 genoemde functies.

5.3.2 Beoordelingsregels die voor alle bouwwerken gelden

- a. bij de aanvraag voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden aangetoond dat het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij getoetst wordt aan de volgende aspecten:
 1. voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 centimeter, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin 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.
- b. Indien uit het in lid a, sub 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:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. 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 Gebruiksactiviteit – verboden

5.4.1 Algemeen

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

5.4.2 specifiek

Het is in ieder geval verboden om:

- a. Indien uit het in **5.3.2** 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 **5.3.2** genoemde voorwaarden veilig te stellen.
- b. Het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- c. Het bodemverlagen, afgraven van gronden;

- d. Het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- e. Het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- f. Het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen.

5.5 Omgevingsplanactiviteit – werken en/of werkzaamheden

5.5.1 Uitzondering

Het in **5.4.2** 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 over functies

Artikel 6 Toepassingsbereik

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

Artikel 7 Aanvraagvereisten

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

Artikel 8 Specifieke beoordelingsregels bouwen

8.1 Algemeen

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

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Parkeren

- b. Er dient voldoende parkeergelegenheid voor auto's in stand gehouden te worden ten behoeve van deze functie als bedoeld in 4.1. Voldoende parkeerplaatsen betekent dat er wordt voldaan aan de normen in de gemeentelijke beleidsregels behorende bij de 'Nota Parkeerbeleid gemeente Bernheze', vastgesteld op 18 april 2024, of later te volgen versies;
- c. De afmeting van een parkeerplaats dient tenminste 2,5 meter breed en 5 meter lang te zijn.

9.2 Hemelwaterberging

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

- a. De ontwikkeling leidt niet tot een versnelde afvoer van het regenwater op het oppervlaktewater;
- b. De toename van de afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform de eisen van het waterschap en voorzien is een waterberging met voldoende capaciteit;
- c. De compensatie tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verhardingen gerealiseerd wordt;
- d. De compensatie in de openbare ruimte tenminste 70 mm per m² verharding bedraagt;
- e. De compensatie bij particuliere berging 20 mm per m² verharding bedraagt;
- f. De waterhuishoudkundige voorzieningen welke strekken tot de berging van het hemelwater als opgenomen in de omgevingsvergunning bouwen of de omgevingsvergunning werken en werkzaamheden danwel een voorziening die een daarmee vergelijkbaar resultaat bewerkstelligt, uiterlijk binnen één jaar na de bouw van het project wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

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.

Bijlagen

- rBijlage 1 - Lijst van functieaanduidingen Agrarisch
- rBijlage 2 - Lijst van functieaanduidingen Agrarisch - Landbouwontwikkelingsgebied
- rBijlage 3 - Lijst van functieaanduidingen Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarde
- rBijlage 4 - Lijst van functieaanduidingen Agrarisch met waarden – Leefgebied dassen
- rBijlage 5 - Lijst van functieaanduidingen Agrarisch met waarden – Leefgebied struweelvogels
- rBijlage 6 - Lijst van functieaanduidingen Natuur
- tBijlage 3 - Landschappelijke inpassing
- tBijlage 8 - Verbeelding – NL.IMRO.1721.TAMLoosbroekseweg56-on01