

Bruggerhuizen 1 Leende

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	13
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
Artikel 3 Agrarisch	15
Artikel 4 Bedrijf	17
Artikel 5 Natuur	20
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2	23
Hoofdstuk 3 Algemene regels	25
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 8 Algemene bouwregels	26
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	28
Artikel 11 Algemene aanduidingsregels	29
Artikel 12 Overige regels	33
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	34
Artikel 13 Overgangsrecht	34
Artikel 14 Slotregel	35
bijlage bij regels	37
Bijlage 1 beplantingsplan	38

Toelichting

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Bruggerhuizen 1 Leende' met identificatienummer NL.IMRO.1658.BPBrugger-on01 van de gemeente Heeze-Leende;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw/uitbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dan wel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-verbonden-bedrijf:

een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.7 aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, niet gericht op consumentenverzorging, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Gastouder als bedoeld in de Wet Kinderopvang en Kwaliteitseisen Peuterspeelzalen (WKKP) is hieronder begrepen;

1.8 aardkundige waarden:

landschapswaarden die samenhangen met (abiotische) milieukenmerken, zoals geologie, geomorfologie, reliëf, grondwaterhuishouding (kwelgebieden), bodemopbouw/bodemsamenstelling, afzonderlijk of in onderlinge samenhang.

1.9 attentiegebied natuurnetwerk nederland:

gronden met waarden in verband met een specifieke waterhuishoudkundige situatie in relatie tot een of meer van de volgende waarden en/of omstandigheden:

- a. aanwezige aardkundige waarden.
- b. aanwezige waterafhankelijke natuurwaarden.
- c. aanwezige mogelijkheden voor ontwikkeling waterafhankelijke natuurwaarden.

Daarbij behoren tevens kwantitatieve aspecten (hoge waterstand, stabiel waterpeil, kwelsituatie) en/of kwalitatieve aspecten (voedselarm, onvervuild), zoals vastgelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en de Keur.

1.10 bebouwing:

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

1.11 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig produceren, bewerken, installeren, inzamelen, herstellen, verhuren, opslaan en distribueren van goederen, alsmede het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen en bedrijven daaronder niet begrepen.

1.12 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.13 bedrijfsmatige exploitatie:

het via een bedrijf/stichting of ander rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat de recreatieverblijven danwel sportaccommodaties daadwerkelijk worden gebruikt voor recreatieve doeleinden of sportvoorzieningen.

1.14 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.15 bedrijfswoning/dienstwoning:

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

1.16 bedrijvigheid:

het vervaardigen, bewerken en/of verwerken van stoffelijke objecten/goederen.

1.17 bestaande situatie:

- a. t.a.v. bebouwing: bouwwerken aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan, en bouwwerken die op het moment van het van kracht worden van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning.
- b. t.a.v. gebruik: legaal gebruik aanwezig op het moment van het van kracht worden van dit plan.

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 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.

1.21 bijbehorende bouwwerk:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.22 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;

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwlaag of verdieping(slaag):

een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren en balklagen/plafonds is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw/kelder en zolder/vliering.

1.25 bouwperceel:

aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan.

1.26 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.27 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;

1.28 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.29 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling 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 beroeps- of bedrijfsactiviteit, met uitzondering van supermarkten. Bedrijven gericht op consumentenverzorging, zoals kappers, schoonheidsspecialisten en nagelstudio's zijn hieronder begrepen;

1.30 ecologische hoofdstructuur/natuurnetwerk nederland:

samenhangend netwerk van natuurgebieden van nationaal en internationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden.

1.31 erfbeplanting:

visueel afschermdende, maskerende en/of het landschapsbeeld versterkende en overwegend opgaande (rand)beplanting binnen of direct aansluitend op het bestemmingsvlak of bouwperceel van een bedrijf, een woning of een terrein met een andere functie.

1.32 erker:

een voor de gevel uitgebouwde raampartij.

1.33 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escortservices en bemiddelingsbureaus.

1.34 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.35 gebouw:

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

1.36 hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw en/of gronden als zodanig mag worden gebruikt.

1.37 hoofdgebouw:

een gebouw, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een bouwperceel en, gelet op die bestemming, het belangrijkste is;

1.38 huishouden:

een verzameling van één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderling verbondenheid;

1.39 hydrologische betekenis:

gronden met een betekenis binnen het watersysteem van het plangebied als infiltratiegebied, intermediair gebied en/of kwelgebied.

1.40 hydrologische waarden:

gronden met waarden in verband met een specifieke (geo)hydrologische en/of waterhuishoudkundige situatie, mede in relatie tot aanwezige aardkundige waarden en/of waterafhankelijke natuurwaarden.

Het gaat hier onder meer om verdrogingsbestrijding, waterberging en beekherstel.

1.41 kamerverhuur:

de verhuur van een woning of woongebouw geheel of nagenoeg geheel via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken erin van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- of wasgelegenheid of toilet;

1.42 kelder

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk;

1.43 kleinschalig logeren:

een nevenactiviteit bij een (bedrijfs)woning met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk 1 tot maximaal 14 nachten, ter plaatse verblijft. Een eenheid is een slaapplek voor 2 personen.

1.44 kwaliteitsverbetering van het landschap:

een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

1.45 landschappelijke waarden:

het geheel van waarden in verband met bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object, in de zin van karakteristieke verschijningsvorm, herkenbaarheid/identiteit en diversiteit, dat bestaat uit aardkundige, archeologische, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

1.46 landschapselementen:

de verzameling van landschappelijke beplantingen en kleine natuurelementen, welke onderdeel uitmaken van het lokaal landschappelijk raamwerk.

1.47 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.48 natuurlijke waarden:

de waarden in verband met de aanwezigheid van bijzondere planten, dieren en leefgemeenschappen in onderlinge samenhang en in samenhang met hun leefomgeving (biotoop) en welke verband houden met zaken als verscheidenheid/zeldzaamheid, natuurlijkheid/ongestoordheid en kenmerkendheid voor het gebied;

1.49 normaal onderhoud en/of gebruik:

tot het normaal onderhoud en/of gebruik van landbouwgronden, bossen/bosjes, natuurterreinen en landschapselementen behoort het reguliere beheer. Hiertoe behoort het normaal agrarisch beheer en het normaal bos-, natuur- en landschapsbeheer:

- a. normaal agrarisch beheer, waaronder het maaien, beweiden en bemesten van grasland, het verbeteren van grasland door het scheuren van de grasmat buiten het broedseizoen van weidevogels en het direct opnieuw inzaaien, het ploegen en cultiveren van bouwland niet dieper dan de bouwvoor, het verbouwen van akkerbouwgewassen, zoals maïs in wisselteelt, het maaien en schonen van de sloot en slootkant en het vervangen van - en onderhoud aan drainage;
- b. normaal bos-, natuur- en landschapsbeheer, waaronder het periodiek uitdunnen en snoeien van houtwal of singel, het knotten van bomen, het opvullen van open plekken in een houtwal of singel, alsmede het uitdunnen van bomen, laten liggen van dode bomen en het verwijderen van dode bomen.

1.50 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.51 overkapping:

een constructie met niet meer dan drie wanden waarvan niet meer dan twee wanden tot de constructie behoren.

1.52 peil:

- bij nieuw te bouwen hoofdgebouwen en daarbij behorende aan- of uitbouwen; het straatpeil ter plaatse van de perceelgrens vermeerderd met 3 centimeter per meter afstand tussen de hoofdtoegang van het gebouw en die perceelgrens met een maximum van 30 centimeter;
- bij nieuw te bouwen bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde: de gemiddelde maaiveldhoogte van het aansluitend afgewerkte terrein;
- bij bestaande gebouwen: een denkbeeldig vlak op 5 centimeter onder het niveau van de afgewerkte begane grondvloer;

1.53 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.54 prostitutiebedrijf:

een bedrijf, waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding als beroep wordt uitgeoefend;

1.55 raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituë tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.56 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.57 statische opslag (binnenopslag):

de binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

1.58 straatprostitutie:

het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

1.59 veehouderij:

agrarisch bedrijf gericht op het fokken, mesten en houden van runderen, varkens, schapen, geiten, pluimvee, tamme konijnen en pelsdieren.

1.60 verblijfsrecreatie:

het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning, waarbij ten minste een nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen.

1.61 vloeroppervlak:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

1.62 voorgevel:

de gevel van een gebouw, die is gekeerd naar de weg of het openbaar gebied waarop het bouwperceel overwegend georiënteerd is (bij een hoekgevel is er slechts sprake van één voorgevel);

1.63 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.64 water en waterhuishoudkundige voorzieningen:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen. Alsmede voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer en waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten et cetera;

1.65 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.66 wonen:

het verblijven van een huishouden in een hoofdverblijf.

1.67 woning:

een complex van ruimten, dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.68 zijdelingse- / achterperceelsgrens

de niet naar een weg of openbaar gebied gekeerde grens van een bouwperceel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Algemeen

2.1.1 *afstand tot de weg*

de afstand tussen de bebouwing en de as van de weg.

2.1.2 *afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens*

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse en achterste perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.1.3 *bebouwd oppervlak van een bouwperceel*

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.1.4 *bebouwingspercentage*

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.1.5 *bouwhoogte van een bouwwerk*

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

2.1.6 *breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk*

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.1.7 *dakhelling*

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.8 *goothoogte van een bouwwerk*

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

2.1.9 *inhoud van een bouwwerk*

tussen de onderzijde van de begane-grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.1.10 *oppervlakte bouwwerk*

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

2.1.11 *peil*

- a. voor een bouwwerk op een bouwperceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m in de diepte en 3,0 m in de hoogte.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. extensief recreatief medegebruik;

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. Kleinschalige voorzieningen zijn niet toegestaan.
- b. Overkappingen zijn niet toegestaan.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. De bouwhoogte van erfafscheiding mag niet meer bedragen dan 1 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder c voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hogere bouwhoogte, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.

3.3.2 Bouwhoogte erfafscheiding

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder d voor het realiseren van een erfafscheiding met een hogere bouwhoogte, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

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

3.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

Het verwijderen van onverharde wegen of paden.

Het aanleggen en/of verharderen van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².

3.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. krachtens een verleende vergunning reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 3.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de algemene landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden.
- b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap, voor zover de afweging mede betrekking heeft op hydrologische waarden.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijziging naar Bos, Groen-Landschapselement of Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bos', 'Groen - Landschapselement' of 'Natuur' ten behoeve van behoud, herstel of ontwikkeling van het bos, het groen of de natuur, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging uitsluitend plaats kan vinden ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - behoud en herstel watersystemen', 'overige zone - attentiegebied natuurnetwerk nederland' of 'overige zone - natuurnetwerk nederland', of ten behoeve van bos-, natuur- of landschapscompensatie aansluitend hieraan.
- b. De wijziging kan pas plaatsvinden nadat de aankoop/overdracht heeft plaatsgevonden of in voldoende mate verzekerd is, hetgeen ook het geval is als de eigenaar van de gronden akkoord is met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.
- c. De wijziging ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos en natuur pas plaatsvindt nadat verzekerd is dat een aaneengesloten bosgebied, natuurgebied of natuurzone van voldoende omvang kan ontstaan.
- d. De wijziging is uitsluitend toegestaan als de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.5.2 Wijziging naar Water of Water - Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Water' of 'Water - Natuurwaarden' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van water, beekherstel en/of waterberging, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging uitsluitend plaats kan vinden ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - behoud en herstel watersystemen', 'overige zone - attentiegebied natuurnetwerk nederland', 'overige zone - natuurnetwerk nederland' of 'overige zone - reservering waterberging', of ten behoeve van bos-, natuur- of landschapscompensatie aansluitend hieraan.
- b. De wijziging kan pas plaatsvinden nadat de aankoop/overdracht heeft plaatsgevonden of in voldoende mate verzekerd is, hetgeen ook het geval is als de eigenaar van de gronden akkoord is met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.
- c. De wijziging is uitsluitend toegestaan als de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf voor statische opslag, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- b. maximaal vier recreatieve nachtverblijven/recreatiewoningen, ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
- c. één bedrijfswoning;
- d. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden in het algemeen de volgende bepalingen:

- a. De afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m, indien de bestaande afstand reeds minder bedraagt geldt deze afstand als minimale afstand tot de weg.
- b. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder dan 5 m bedragen.
- c. Niet minder dan 90% van de gebouwen moet voorzien zijn van een schuine kap waarvan de dakhelling niet minder dan 12° en niet meer dan 50°.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen voor statische opslag

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing ten behoeve van statische opslag mag niet meer bedragen dan 540 m²;
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

4.2.3 Recreatiewoningen

Voor het bouwen van recreatieve nachtverblijven / recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a. De gezamenlijke bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 440 m²;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 7 m.

4.2.4 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³ met dien verstande dat ondergrondse ruimten zoals kelders niet worden meegerekend.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

4.2.5 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80 m².
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- e. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 m.

- f. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 m.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van kleinschalige windmolens mag niet meer bedragen dan 15 m.
- b. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.2.7 Ondergronds bouwen

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ondergronds bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan onder gebouwen die bovengronds;
 1. reeds zijn gebouwd en/of;
 2. gelijktijdig worden gebouwd.
- b. De verticale diepte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijken ten behoeve van het verkleinen van de afstand tot de weg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder b voor het verkleinen van de afstand van de bebouwing tot de weg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. Het stedenbouwkundig beeld niet wordt aangetast.
- b. De verkeersveiligheid wordt niet aangetast.

4.3.2 Afwijken ten behoeve van het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse en achterste eigendomsgrenzen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder c voor het verkleinen van de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse en achterste eigendomsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarde:

- a. De belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

4.3.3 Afwijken ten behoeve van de voorgeschreven dakhelling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder d voor het wijzigen van de voorgeschreven dakhelling, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. Het stedenbouwkundig beeld wordt niet aangetast.
- b. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

4.3.4 Afwijken ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen op een grotere afstand

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.5 onder f voor het bouwen van bijgebouwen bij een bedrijfswoning op een grotere afstand, met inachtneming van de volgende voorwaarde:

- a. Het vergroten van de afstand is noodzakelijk in verband met een doelmatige inrichting van het perceel.

4.3.5 Afwijken ten behoeve van bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.6 onder c voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de volgende voorwaarde:

- a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende voorwaarden.

4.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. Buitenopslag.
- b. Detailhandel.

4.4.2 Aan-huis verbonden beroepen of bedrijven

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven toegestaan in de bedrijfswoning en/of bijgebouwen als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 45 m².
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. Detailhandel is niet toegestaan.
- d. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek

Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden is alleen toegestaan wanneer ná de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen een aanvullend bodemonderzoek, conform NEN 5740 en indien nodig conform NEN 5707, uitgevoerd wordt ter controle op bodemverontreiniging als gevolg van de sloopactiviteiten.

4.4.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van het perceel conform de in artikel 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving is alleen toegestaan als ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' de landschappelijke inpassing, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1, of een kwalitatief daarmee vergelijkbaar plan dat door het college van burgemeester en wethouders is geaccordeerd, binnen 12 maanden na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is uitgevoerd en vervolgens in stand wordt gehouden.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wijzigen naar wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Hergebruik voor wonen mag uitsluitend plaatsvinden in de voormalige bedrijfswoning.
- b. De overtollige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.
- c. De vestiging van de nieuwe woning mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.
- d. De nieuwe woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuur (ecologie, flora en fauna) en de bijbehorende natuurlijke groeiplaats;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden waaronder de kwetsbare soorten en struweelvogels;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden, waaronder aardkundige waardevolle gebieden, cultuurhistorische waardevolle akkers en cultuurhistorische waardevolle gebieden;
- d. behoud, herstel en ontwikkeling van de hydrologische waarden waaronder verdrogingsbestrijding en waterberging;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van de hydrologische betekenis waaronder infiltratiegebied, intermediair gebied en/of kwelgebied;
- f. behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- g. behoud en herstel van geïsoleerde wateren zoals vennen en poelen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. extensief recreatief medegebruik;
- j. landschappelijke inpassing, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'.

5.2 Bouwregels

Op of in deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

5.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Kleinschalige bouwwerken ten behoeve van bos- en natuurbeheer, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
 3. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m²;
 4. de inhoud niet meer bedraagt dan 70 m³.
- b. Eenvoudige voorzieningen voor dagrecreatief medegebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken, met dien verstande dat:
 1. geen onevenredige schade wordt aangericht aan de aanwezige waarden;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Eenvoudige voorzieningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 voor het realiseren van eenvoudige voorzieningen voor dagrecreatief gebruik, zoals informatieborden, picknickplekken, banken en afvalbakken, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige schade wordt aangericht aan de aanwezige waarden;
- b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

5.3.2 Ondergeschikte bouwwerken

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 voor het realiseren van ondergeschikte bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale hoogte van 1,5 m, zoals afrastering.

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

5.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Het verzetten van grond (verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren) van de bodem van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 0,40 m onder maaiveld.
- b. Het leggen van leidingen resp. het diepploegen, diepwoelen van de bodem op diepte van meer dan 0,40 m.
- c. Het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem.
- d. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels.
- e. De aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervangen een reeds bestaande drainage.
- f. Het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen.
- g. Het vellen of rooien van bos en/of het verwijderen van houtopstanden, tenzij dit al getoetst is aan de Wet natuurbescherming.
- h. Het verwijderen van landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren.
- i. Het beplanten van gronden met bos, hoger dan 2,5 m, opgaand houtgewas in verband met boomteelt of houtteelt.
- j. Het aanleggen van landschapselementen.
- k. Het verwijderen van onverharde wegen en paden.
- l. Het aanleggen en/of verharde van wegen of paden, dan wel aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. krachtens een verleende vergunning reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. welke plaatsvinden in het kader van de natuur- en landschapsontwikkeling en/of het normale onderhoud en/of beheer, natuurbegraven daaronder begrepen.

5.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 5.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, de natuurlijke groeiplaats, noch aan de landschappelijke waarden (waaronder aardkundige waardevolle gebieden, cultuurhistorische waardevolle akkers en cultuurhistorische waardevolle gebieden), de natuurwaarden (waaronder de kwetsbare soorten en struweelvogels) en/of de hydrologische waarden (waaronder verdrogingsbestrijding en waterberging) en de hydrologische betekenis van de gronden (waaronder infiltratiegebied, intermediair gebied en/of kwelgebied).
- b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap, voor zover de afweging mede betrekking heeft op hydrologische waarden en de hydrologische betekenis.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Wijziging naar Water of Water - Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Water' of 'Water - Natuurwaarden' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van water, beekherstel en/of waterberging, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging uitsluitend plaats kan vinden ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - behoud en herstel watersystemen', 'overige zone - attentiegebied natuurnetwerk nederland', 'overige zone - natuurnetwerk nederland' en 'overige zone - reservering waterberging' of ten behoeve van bos-, natuur- of landschapscompensatie aansluitend hieraan.

- b. De wijziging kan pas plaatsvinden nadat de aankoop/overdracht heeft plaatsgevonden of in voldoende mate verzekerd is, hetgeen ook het geval is als de eigenaar van de gronden akkoord is met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.
- c. De wijziging is uitsluitend toegestaan als de aangegeven waarden niet onevenredig worden aangetast.
- d. De wijziging is uitsluitend toegestaan als de aardkundige, hydrologische, archeologische en cultuurhistorische waarden van het gebied niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

6.1.2 Bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 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 het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bepalen dat in afwijking van het bepaalde in lid 6.2 geen archeologisch onderzoek nodig is indien, naar het oordeel van het bevoegd gezag, op grond van andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld dat archeologische waarden ontbreken, bv. via de Erfgoedkaart Kempen- en A2 gemeenten (aanduiding van verstoorde gronden).

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

6.4.1 Verboden werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Het verzetten van grond (verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem) van meer dan 500 m² of op een diepte van meer dan 0,50 m onder maaiveld).
- b. Het leggen van leidingen resp. het diepploegen, diepwoelen van de bodem op een diepte van meer dan 0,50 m onder maaiveld.
- c. Het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem.
- d. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. krachtens een verleende vergunning reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

- c. binnen het bouwvlak of binnen de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Wonen' plaats vinden.

6.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld b.v het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg (aanduiding van verstoorde gronden). Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bestaande afwijking maatvoering

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. De op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings- en oppervlaktematen, voor zover in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand gekomen, die meer bedragen dan de maximale maten welke in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, moeten als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. De op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings- en oppervlaktematen die minder bedragen dan de minimale maten welke hoofdstuk 2 is voorgeschreven, moeten als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a en b slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

8.2 Realiseren verhard oppervlak

- a. Bij het realiseren van verhard oppervlak moet sprake zijn van hydrologisch neutraal ontwikkelen conform de keur van het waterschap De Dommel, algemene regels en beleidsregels van het waterschap en het gemeentelijk hemelwaterbeleid.
- b. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a, mits advies is ingewonnen van het betrokken waterschap.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Afwijkende maatvoering bebouwing

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. Van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze afwijking niet geldt voor bedrijfswoningen en burgerwoningen alsmede recreatiewoningen, chalets, stacaravans en trekkershutten.
- b. Van de regels en toestaan dat de bestemmingsgrenzen of het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft, waarbij geldt dat de natuurlijke, landschappelijke, hydrologische en archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.
- c. Van de regels ten behoeve van een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

9.2 Afwijkende maatvoering bedrijfswoningen en woningen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de voorgeschreven omvang van (bedrijfs)woningen voor het vergroten van een (bedrijfs)woning tot 1.000 m³ met inachtneming van de volgende voorwaarde:

- a. Er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in de vorm van sloop van (overtollige) gebouwen, renovatie/restauratie van gebouwen en/of een adequate stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.

9.3 Afwijkende diepte ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan binnen een bouwvlak een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. de regels voor het ondergronds bouwen zodat het mogelijk wordt ondergronds te bouwen buiten het grondoppervlak van bestaande gebouwen indien de hydrologie niet onevenredig wordt aangetast en de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt;
- b. de regels voor het ondergronds bouwen, zodat het mogelijk wordt om tot een diepte van 4,5 meter te bouwen i.p.v. de reguliere diepte van 3,5 meter indien de hydrologie niet onevenredig wordt aangetast en de ruimtelijke kwaliteit versterkt wordt.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. Gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie.
- b. Het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning.
- c. Het permanent bewonen van recreatiewoningen.
- d. Kleinschalig kamperen.
- e. Kamerverhuur.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 overige zone - aardkundig waardevol gebied

11.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol gebied' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van de aardkundige waarden vanwege hun landschappelijke, ecologische, wetenschappelijke, educatieve en cultuurhistorische betekenis.

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

a. Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden:

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te (doen) voeren of te laten voeren:

1. Het verzetten of vergraven van grond (verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem) waarbij het maaiveld over meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 0,6 meter wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveau's van steilranden worden gewijzigd.
2. Het omzetten van grond of het uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,5 meter onder maaiveld.
3. Het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling.
4. Het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren.
5. Het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, waterlopen of steilranden.
6. Het verwijderen van landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren.
7. Het verwijderen van onverharde wegen of paden.
8. Het aanleggen en/of verharren van wegen of paden, dan wel aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².
9. Het aanbrengen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

b. Uitzonderingen:

Het onder a. genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden welke:

1. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn;
2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
3. binnen een bouwvlak plaatsvinden.

c. Toelaatbaarheid:

1. De onder a. genoemde vergunning wordt slechts verleend indien verzekerd is dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden en aardkundige, hydrologische, archeologische en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.
2. Alvorens te beslissen over de verlening van de omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap, voor zover de afweging mede betrekking heeft op de hydrologische waarden.

11.2 overige zone - attentiegebied natuurnetwerk nederland

11.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - attentiegebied natuurnetwerk nederland' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden).

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

a. Vergunningplichtige werken en/of werkzaamheden:

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te (doen) voeren of te laten voeren:

1. Het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld.
2. De aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage.
3. Het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen.
4. Het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.
5. Het aanbrengen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

b. Uitzonderingen:

Het onder a. genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden welke:

1. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, danwel van ondergeschikte betekenis zijn, dan wel geen negatief effect op de waterhuishouding hebben;
2. krachtens een verleende vergunning reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
3. binnen een bouwvlak plaatsvinden of op gronden met de bestemming 'Bedrijf';
4. welke plaatsvinden in het kader van natuur- en landschapsontwikkeling en/of het normale onderhoud en/of beheer daaronder begrepen.

c. Toelaatbaarheid:

1. De onder a. genoemde vergunning wordt slechts verleend indien verzekerd is dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden en aardkundige, hydrologische, archeologische en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.
2. Alvorens te beslissen over de verlening van de omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap, voor zover de afweging mede betrekking heeft op de hydrologische waarden.

11.3 overige zone - gebied potentiële natuurwaarden

11.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gebied potentiële natuurwaarden' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de natuurontwikkelingsstroken langs de beken.

11.3.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk. geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Vergunningsplichtige werken en/of werkzaamheden:

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden met een grotere oppervlakte dan 100 m² uit te voeren of te laten uitvoeren:
2. Het verzetten van grond (verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem) van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 0,40 m onder maaiveld).
3. Het leggen van leidingen resp. het diepploegen, diepwoelen van de bodem op diepte van meer dan 0,40 m.
4. Het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem.
5. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels.
6. De aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage dan wel het anderszins verlagen van de grondwaterstand.

b. Uitzonderingen:

Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

1. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemmingen van deze gronden, dan wel van ongeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
2. krachtens een verleende vergunning reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

c. Toelaatbaarheid:

1. De onder a. genoemde vergunning wordt slechts verleend indien verzekerd is dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden en aardkundige, hydrologische, archeologische en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.
2. Alvorens te beslissen over de verlening van de omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap, voor zover de afweging mede betrekking heeft op de hydrologische waarden.

11.4 overige zone - groenblauwe mantel

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

11.5 overige zone - natuurnetwerk nederland

11.5.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - natuurnetwerk nederland' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

11.5.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - natuurnetwerk nederland' mag, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, op of in deze zone begrepen gronden, met uitzondering van de gronden binnen de bestemming 'Bedrijf', geen bebouwing worden opgericht.

11.5.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 11.5.2 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de voor deze gronden geldende bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden niet worden aangetast.
- b. Alvorens te beslissen over de omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap.

11.5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Verboden werken en werkzaamheden:

Het is verboden op de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - natuurnetwerk nederland' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

1. Ophogen van gronden.
2. Het aanbrengen van kaden of het wijzigen daarvan.
3. Het verzetten van grond (verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem) van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 0,60 m onder maaiveld).
4. Het leggen van leidingen resp. het diepploegen, diepwoelen van de bodem op diepte van meer dan 0,60 m.
5. Het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem.
6. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels.

7. De aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage dan wel het anderszins verlagen van de grondwaterstand.
 8. Het verwijderen van landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren.
 9. Het beplanten van gronden met bos, hoger dan 2,5 m, opgaand houtgewas in verband met boomteelt of houtteelt.
 10. Het verwijderen van onverharde wegen of paden.
 11. Het aanleggen en/of verharren van wegen of paden, dan wel aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².
- b. Uitzonderingen:
- Het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
1. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
 2. krachtens een verleende vergunning reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 3. binnen een bouwvlak plaatsvinden.
- c. Toelaatbaarheid:
1. De onder a. genoemde vergunning wordt slechts verleend indien verzekerd is dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwaarden en aardkundige, hydrologische, archeologische en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.
 2. Alvorens te beslissen over de verlening van de omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het waterschap, voor zover de afweging mede betrekking heeft op de hydrologische waarden.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

12.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Voorzien dient te zijn in voldoende parkeergelegenheid op basis van het op dat moment geldende gemeentelijke parkeerbeleid.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bruggerhuizen 1 Leende'.

bijlage bij regels

Bijlage 1 beplantingsplan