

BESTEMMINGSPLAN BRUGGERHUIZEN 9 LEENDE

REGELS

NL.IMRO.1658.BPBruggerhuizen9-vs01

Crijns Rentmeesters bv

22 april 2025



INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Recreatie - Verblijfsrecreatie	11
Artikel 4	Waarde - Archeologie	16
Hoofdstuk 3	Algemene regels	18
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 6	Algemene bouwregels	19
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 10	Overige regels	25
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	26
Artikel 11	Overgangsrecht	26
Artikel 12	Slotregel	27

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Bruggerhuizen 9 Leende' met identificatienummer NL.IMRO.1658.BPBruggerhuizen9-on01 van de gemeente Heeze-Leende.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 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.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aardkundige waarden:

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

1.6 arbeidsmigrant:

migrerend persoon met als doel arbeid te verrichten en inkomen te verwerven in het immigratieland.

1.7 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.

1.8 bebouwing:

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

1.9 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.

1.10 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.11 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.

1.12 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.

1.13 bedrijf voor natuurbeheer

een agrarisch bedrijf dat zich richt op natuurbeheer en agroforrestry. De nadruk van de bedrijfsactiviteiten ligt op het creëren van een ecologisch- en economisch systeem waar natuurontwikkeling en -beheer en natuurbegrazing plaatsvindt.

1.14 bedrijvigheid:

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

1.15 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.

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.18 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.

1.19 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.

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 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.

1.22 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarbinnen gebouwen, bijbehorende bouwwerken, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere permanente voorzieningen ten behoeve van eenzelfde bestemming worden geconcentreerd.

1.24 bouwwerk:

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

1.25 cultuurhistorische waarden:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het reliëf, de verkaveling, het sloten- of wegenpatroon en/of de architectuur.

1.26 dagrecreatieve voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van activiteiten als wandelen, fietsen, vissen en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld fietsverhuur aan recreanten binnen het park, picknickplaatsen, observatiepunten informatieborden en banken;

1.27 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.28 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen 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.

1.29 dierenverblijf:

gebouw voor het houden van landbouwhuisdieren, inclusief de daartoe behorende voorzieningen.

1.30 erfbeplanting:

visueel afscherpende, 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.

1.31 extensief recreatief gebruik:

een recreatief gebruik van gronden waarbij binnen het recreatieve gebruik van de gronden geen sprake is van intensieve gebruiksvormen van recreatie als het bieden van animatie, het gebruik van versterkt geluid, een zwembad, **speeltoestellen of algemene speelrecreatieruimten** of het bieden van grotere accommodaties voor ontvangst van groepen maar waar recreatie binnen het park in hoofdzaak is georiënteerd op verblijf binnen recreatiewoningen en activiteiten buiten het park zoals fietsen, wandelen en dergelijke.

1.32 functie:

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

1.33 gebouw:

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

1.34 hoofdfunctie:

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

1.35 hulpgebouw:

een gebouw dat te gebruiken is voor opslag van materieel ten behoeve van het beheer en onderhoud van de gronden en het bieden van schuilgelegenheid.

1.36 kamerverhuur:

de verhuur van een deel van al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van (langdurige) bewoning door personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

1.37 kampeermiddel:

tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.38 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.

1.39 landschapselementen:

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

1.40 natuurwaarden:

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.

1.41 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.

1.42 omgevingsvergunning:

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

1.43 (binnen)opslag:

de binnenopslag van goederen die niet bestemd zijn voor handel.

1.44 opslagruimte:

bebouwing ten behoeve van binnenopslag.

1.45 overkapping:

een constructie met niet meer dan drie wanden waarvan niet meer dan twee wanden tot de constructie behoren. Bestemmingsplan 'Bruggerhuizen 9 Leende' - regels

1.46 parkeerplaats:

plek waar auto's of andere voertuigen geparkeerd kunnen worden en een minimale afmeting kent van 2,50 m bij 5,00 m.

1.47 peil:

- a. 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;

- b. bij nieuw te bouwen bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde: de gemiddelde maaiveldhoogte van het aansluitend afgewerkte terrein;
- c. bij bestaande gebouwen: een denkbeeldig vlak op 5 centimeter onder het niveau van de afgewerkte begane grondvloer;

1.48 perceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.49 permanente bewoning:

bewoning van een verblijfseenheid waarbij geldt dat deze verblijfseenheid als hoofdverblijf wordt gebruikt. Bovendien wordt als permanente bewoning aangemerkt: bewoning van een verblijfseenheid, waarbij meer dan 35 dagen per jaar door dezelfde persoon of personen wordt verbleven of waarbij sprake is van een verblijf door dezelfde persoon of personen van meer dan 5 aaneengesloten weken per jaar.

1.50 prostitutie:

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

1.51 raamprostitutie:

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

1.52 recreatiewoning:

een gebouw bestemd voor toeristisch en kortdurend verstrekken van logies ten dienste van gebruikers, uitgezonderd seizoensarbeiders of arbeidsmigranten en door bezoekers die hun hoofdverblijf/eerste woning elders hebben, waarbij permanente bewoning niet is toegestaan.

1.53 ruimtelijke eenheid:

complex van bij elkaar behorende bouwwerken.

1.54 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte (woon-, werk- en leefomgeving) als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte, deze kwaliteit wordt bepaald door expliciete aandacht voor de ruimtelijk-functionele kwaliteit, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de architectonische kwaliteit, de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorische kwaliteit van objecten en terreinen, mede in relatie tot het streekeigen karakter van de directe omgeving.

1.55 seizoensarbeider:

persoon die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele weken of maanden op een (agrarisch) bedrijf werkzaam is.

1.56 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.57 straatprostitutie:

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

1.58 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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 verblijfsrecreatieve voorziening:

ruimte welke is bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf.

1.62 water- en huishoudkundige voorzieningen:

al het oppervlaktewater zoals 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, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.63 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.64 wonen:

het verblijven van een huishouden in een hoofdverblijf.

1.65 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.66 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 Meetwijzen

2.1.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel;

2.1.2 de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel

de gezamenlijke oppervlakten van de gebouwen, die op hetzelfde bouwperceel zijn of mogen worden opgericht op grond van een verleende vergunning of zijn opgericht op grond van artikel 2.3 lid 1 Bor juncto artikel 3 van bijlage 2 Bor, met inbegrip van de oppervlakten van (gedeelte van) gebouwen die volledig onder maaiveld zijn gelegen;

2.1.3 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;

2.1.4 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.5 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.1.6 de inhoud van een bouwwerk

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

2.1.7 de lengte, breedte en diepte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken of de harten van scheidsmuren;

2.1.8 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.1.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

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, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter is.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Recreatie - Verblijfsrecreatie

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één bedrijf ten behoeve van:
 1. de bedrijfsmatige exploitatie van extensieve verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van recreatiewoningen en/ of kampeermiddelen van in totaal maximaal 19 eenheden;
 2. en bijbehorende voorzieningen;
 3. natuurbeheer;
- b. één bedrijfswoning binnen de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. aan-huis-verbonden-beroepen of bedrijven;
- e. wegen en paden en parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en landschappelijke inpassing;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden.
- b. De dakhelling van gebouwen mag niet minder dan 12° en niet meer dan 50° bedragen.
- c. Voor het bouwen van recreatiewoningen en herbouw van de bedrijfswoning geldt dat de beeldkwaliteit dient aan te sluiten bij de referentiebeelden die in bijlage 2 van deze regels zijn opgenomen;

3.2.2 Recreatiewoningen

Voor het bouwen van recreatiewoningen en hulpgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De maximale oppervlakte bedraagt 65 m² per recreatiewoning, exclusief veranda van maximaal 15 m² per recreatiewoning;
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
- c. De bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 6,5 m.

3.2.3 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bedrijf voor natuurbeheer';
- b. De oppervlakte van bedrijfsgebouwen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bedrijf voor natuurbeheer' bedraagt maximaal 1.480 m²;
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- e. In afwijking van het bepaalde in a tot en met e zijn buiten de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - bedrijf van natuurbeheer' hulpgebouwen toegestaan waarbij de navolgende regels gelden:
 - 1. de totale omvang aan hulpgebouwen bedraagt niet meer dan 120 m²;
 - 2. de goothoogte mag niet meer bedragen meer dan 3 m;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

3.2.4 Bedrijfswoning

Voor het (her)bouwen van de bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. De bedrijfswoning mag slechts worden gebouwd binnen de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 1.000 m³ met dien verstande dat ondergrondse ruimten zoals kelders niet worden meegerekend.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.2.5 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

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

- a. De gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 80 m².
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

3.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.
- b. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn van een woning niet meer mag bedragen dan 1 meter.

3.2.7 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.
- c. In afwijking van het bepaalde in a en b is ondergronds bouwen bij een recreatiewoning niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Afwijken ten behoeve van de voorgeschreven dakhelling

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder b 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.

3.3.2 Afwijken inrichtingsplan

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.1 onder c om te bouwen in afwijking van het inrichtingsplan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. Het stedenbouwkundig beeld wordt niet aangetast.
- b. De belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.
- c. De noodzaak dient vanuit een doelmatige functionele, bouwkundige of architectonische inpassing aanwezig te zijn.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Maximum aantal personen

Het gebruiken van de in 3.1 genoemde verblijfsrecreatieve voorzieningen is uitsluitend toegestaan met een maximum van 50 personen die gelijktijdig mogen blijven in de recreatiewoningen of kampeermiddelen.

3.4.2 Maximum aantal zoogkoeien

Het gebruiken van de in 3.1 genoemde gronden voor natuurbeheer is uitsluitend toegestaan met een maximum van 60 koeien met bijbehorend jongvee bestaande uit maximaal 42 stuks.

3.4.3 Parkeren

Voor de verblijfsrecreatieve voorzieningen moet in de parkeerbehoefte worden voorzien, met dien verstande dat:

- a. per verblijfsaccommodatie ten minste 1,5 parkeerplaats op het terrein zelf aanwezig moet zijn en
- b. vier algemene parkeerplaatsen aansluitend aan de centrale voorzieningen aanwezig moeten zijn.

3.4.4 Uitsluiten horeca en dagrecreatieve voorzieningen

Het gebruik van gronden en opstallen voor horeca en dagrecreatieve voorzieningen is strijdig gebruik. Dit houdt in dat er geen faciliteiten mogen worden gerealiseerd voor de verkoop van consumpties, waaronder, maar niet beperkt tot, dranken, alcohol, snacks en ijs. Daarnaast is het niet toegestaan om een terras of andere buitenverblijven te creëren voor het bedienen van klanten. Realisatie en gebruik van voorzieningen als speeltoestellen en/of een zwembad is niet toegestaan ten behoeve van de verblijfsrecreatieve voorzieningen. De gronden zijn uitsluitend bestemd voor verblijfsrecreatie en andere functies die niet gericht zijn op de exploitatie van horecagelegenheden en/of dagrecreatie.

3.4.4 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven

Uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven in de (bedrijfs)woning en/of bijgebouwen toegestaan 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 gevolgen hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. Detailhandel en ondergeschikte detailhandel is niet toegestaan.
- d. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.4.5 Voorwaardelijke verplichtingen

Het oprichten en gebruiken van de in 3.1 genoemde verblijfsrecreatieve voorzieningen is uitsluitend toegestaan indien:

- a. De landschappelijke inpassing, conform het inrichtingsplan in Bijlage 1 bij deze regels weergegeven landschappelijke inpassing, is gerealiseerd binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan en de landschappelijke inpassing duurzaam in stand wordt gehouden (gelaten, beheerd en onderhouden).

- b. Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen zoals bepaald in 3.4.3;
- c. Er op het bouwperceel voorzien is in berging, afvoer en infiltratie van hemelwater en is aangetoond dat deze regenwaterbergingsvoorziening tot stand is gekomen is overleg met het waterschap. De voorziening dient na aanleg duurzaam in stand te worden gehouden.
- d. 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.

Artikel 4 Waarde - Archeologie

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' 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.

4.2 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.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bepalen dat in afwijking van het bepaalde in 4.2 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).

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

4.4.1 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 herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in 4.4.1 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 bestemmingen 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' plaats vinden.

4.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 4.4.1 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 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande afwijkende 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.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijkende maatvoering bebouwing

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

- a. Van de regels en toestaan dat de bestemmingsgrenzen 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.
- b. 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.
- c. Van de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer mag bedragen dan 50 m³;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
 3. de bebouwing landschappelijk inpasbaar is en de natuurlijke en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

7.2 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 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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 of langdurig bewonen van recreatiewoningen.
- d. Kamerverhuur.
- e. Detailhandel en ondergeschikte detailhandel
- f. Het houden van meer dan 60 zoogkoeien met bijbehorend jongvee bestaande uit maximaal 42 stuks.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 overige zone - aardkundig waardevol gebied

9.1.1 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.

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

- a. 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 verharden van wegen of paden, dan wel aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².
 9. Het aanbrengen van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.
- b. 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.

9.2 overige zone - attentiegebied natuurnetwerk nederland

9.2.1 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).

9.2.2 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. Het onder a. genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden welke:
- b. 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 gericht zijn op het realiseren van de doeleinden van de bestemming zoals beschreven in het 'Inrichtings- en beheerplan Natuurbegraafplaats Heeze - Leende';
 5. welke plaatsvinden in het kader van natuur- en landschapsontwikkeling en/of het normale onderhoud en/of beheer.
- 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.

9.3 overige zone - stiltegebied

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - stiltegebied' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud van stilte en rust. De grenswaarde voor een aanvaardbare geluidbelasting voor het verrichten van een bedrijfsactiviteit als milieubelastende activiteit is:

- d. 45 dB(A) LAeq, 24 uur , op 1,5 m hoogte, op een afstand van 50 m vanaf de grens van de locatie waar de activiteit verricht wordt.

Artikel 10 Overige regels

10.1 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.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 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.

11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bruggerhuizen 9 Leende'.