

Zevenhuizen 7 Leende

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	12
Artikel 3 Agrarisch	12
Artikel 4 Groen - Landschapselement	14
Artikel 5 Wonen	16
Artikel 6 Waarde - Archeologie 2	19
Hoofdstuk 3 Algemene regels	21
Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling	21
Artikel 8 Algemene bouwregels	22
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	23
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	24
Artikel 11 Overige regels	25
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	26
Artikel 12 Overgangsregels	26
Artikel 13 Slotregel	27
bijlagen bij regels	29
Bijlage 1 Beplantingsplan	30
Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan	31

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Zevenhuizen 7 Leende' met identificatienummer NL.IMRO.1658.BPZevenhuizen7-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:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonische 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 ambachtelijke 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, 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.

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 bebouwing:

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

1.10 bestaande situatie:

- a. t.a.v. bebouwing: bouwwerken legaal 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.

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met een zelfde bestemming.

1.13 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.

1.14 bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel qua afmeting als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.15 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.

1.16 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.17 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.

1.18 bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak:

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

1.20 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.

1.21 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.22 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.

1.23 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.

1.24 erker:

een voor de gevel uitgebouwde raampartij.

1.25 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.

1.26 evenement:

een georganiseerde publieke gebeurtenis in de vorm van een voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak in de vorm van sport, spel, cultuur, tradities en dergelijke.

1.27 extensief recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan en waarbij het gebruik weinig invloed heeft op de doeleinden binnen de bestemming.

1.28 functie:

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

1.29 gebouw:

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

1.30 groenblauwe mantel:

gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone of die deze verbinden.

1.31 hoofdfunctie:

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

1.32 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.

1.33 hoogzit:

een uitkijkpunt in het kader van wildbeheer voor het waarnemen en afschieten van wilde dieren.

1.34 hydrologische betekenis:

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

1.35 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.

1.36 kelder:

een geheel ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk.

1.37 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 slaapplaats voor 2 personen.

1.38 kwetsbare soorten/kwetsbare natuurwaarden:

zeldzame planten of dieren, die hoge eisen stellen aan de inrichting en het gebruik van hun omgeving. Het gaat hier onder meer om: weidevogels, ganzen en zwanen, dagvlinders, amfibieën, reptielen en om bijzondere planten.

1.39 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.

1.40 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.

1.41 landschapselementen:

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

1.42 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.

1.43 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.

1.44 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.

1.45 omgevingsvergunning:

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

1.46 overkapping:

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

1.47 perceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.48 permanente bewoning:

bewoning van een verblijfseenheid waarbij niet meer dan 120 dagen per jaar elders wordt verbleven.

1.49 prostitutie:

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

1.50 raamprostitutie:

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

1.51 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.52 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.

1.53 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.

1.54 stacaravans:

een caravan of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen, dat mede, gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, bestemd of uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden, uitsluitend voor recreatieve doeleinden.

1.55 straatprostitutie:

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

1.56 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.

1.57 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.

1.58 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).

1.59 voorgevelrooilijn:

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

1.60 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.

1.61 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde.

1.62 wonen:

het verblijven van een huishouden in een hoofdverblijf.

1.63 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

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 van een 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. agrarisch gebruik;
- b. behoud van (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. groenvoorzieningen en landschappelijke inpassing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Overkappingen zijn niet toegestaan.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- c. De bouwhoogte van erfafscheiding mag niet meer bedragen dan 1,5 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 3.2.2 onder b voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hogere bouwhoogte, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 m.

3.3.2 Bouwhoogte erfafscheiding

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder c voor het realiseren van een erfafscheiding met een hogere bouwhoogte, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

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

- a. (Tijdelijke) teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

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

3.5.1 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 verwijderen van onverharde wegen of paden.
- b. Het aanleggen en/of verharren van wegen of paden, dan wel het aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².

3.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.5.1 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.

3.5.3 *Toelaatbaarheid*

- a. De in lid 3.5.1 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.

Artikel 4 Groen - Landschapselement

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van het groen, de landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden waaronder de kwetsbare soorten en struweelvogels;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. extensief recreatief medegebruik.

4.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, behoudens.

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

4.3.1 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 0,60 m onder maaiveld.
- b. Het leggen van leidingen resp. het diepploegen, diepwoelen van de bodem op diepte van meer dan 0,60 m.
- c. Het uitvoeren van heiwerken 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 verharren van wegen of paden, dan wel aanbrengen van andere niet omkeerbare oppervlakteverhardingen groter dan 100 m².

4.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.3.1 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.

4.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 4.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het groen/het landschapselement, 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.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. één woning;
- b. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- c. kleinschalig logeren tot een maximum van 100 m² ten behoeve van maximaal twee eenheden;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' zijn de gronden bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. tuinen en erven;
- g. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.
- b. de maximale inhoud bedraagt 750 m³, 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.
- e. de dakhelling van gebouwen mag niet minder dan 12° en niet meer dan 50° bedragen.

5.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- b. De totale oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 120 m²;
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 meter;
- e. De afstand tot de zijdelingse en achterste perceelgrens bedraagt minimaal 2 m;
- f. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 m

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. 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.
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde achter de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 4 m.
- d. De gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 20 m².
- e. Voor de bouw van onoverdekte zwembaden geldt dat:
 1. de afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens niet minder mag bedragen dan 5 m;
 2. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 10% van de oppervlakte van het bouwperceel tot een maximum van 100 m²;
 3. het zwembad uitsluitend achter de achtergevelrooilijn van de woning mag worden gesitueerd.

5.2.4 *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.

5.3 **Afwijken van de bouwregels**

5.3.1 *Afwijken ten behoeve van de voorgeschreven dakhelling*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder f 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.

5.3.2 *Afwijken ten behoeve van aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder a voor het bouwen van aan- en uitbouwen aansluitend aan het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. De gezamenlijk oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m².
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3.3 *Afwijken ten behoeve van het verkleinen van de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse en achterste eigendomsgrenzen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder e voor het verkleinen van de afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse en achterste eigendomsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarde:

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

5.3.4 *Afwijken ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.2.3 onder c voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van de volgende voorwaarde:

- a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

5.4 **Specifieke gebruiksregels**

5.4.1 *Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven*

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven in de 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 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.

5.4.2 *Strijdig gebruik*

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

- a. Kleinschalig kamperen is niet toegestaan.
- b. Recreatiewoning is niet toegestaan.

5.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt mits binnen een termijn van één jaar na het in gebruik nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels is aangelegd en duurzaam instand wordt gehouden.

5.4.4 Voorwaardelijke verplichting sloop

Het gebruik van gronden en hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' is enkel toegestaan indien de overtollige bebouwing, zijnde bebouwing welke het maximum aantal m² zoals opgenomen in 5.2.2 sub b overschrijdt, is gesloopt binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan.

5.4.5 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Het gebruik van gronden en hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' is enkel toegestaan indien de bebouwing wordt gerealiseerd conform opgesteld beeldkwaliteitsplan zoals beschreven in Bijlage 2.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Afwijken ten behoeve van gebruik van een woning als recreatiewoning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 5.4.2 onder b voor het gebruik van een woning als recreatiewoning met dien verstande dat:

- a. de recreatiewoning voor maximaal 10 personen gebruikt mag worden;
- b. Het parkeren voor de recreatiewoning op eigen terrein plaatsvindt.
- c. de afstand tussen twee recreatiewoningen minimaal 150 meter bedraagt;
- d. indien de woning in gebruik wordt genomen als recreatiewoning er geen sprake mag zijn van reguliere bewoning;
- e. Indien de woning gelegen is binnen de aanduiding groenblauwe mantel, de functiewijziging gepaard dient te gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden.
- f. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning intrekken indien 2 jaar geen gebruik is gemaakt van de functiewijziging tot recreatiewoning.

5.5.2 Afwijken landschappelijke inpassing

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.3 indien een minimaal gelijk te stellen maatregel wordt getroffen om te komen tot een goede landschappelijke inpassing. Vooraf kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een deskundige op het gebied van landschappelijke inpassing.

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, met inachtneming van de voorrangsregels.

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 een werk, 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 heiwerken 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.

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-dubbeltelbepaling

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 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.

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 waterschap.

8.3 Waterberging

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht staat vast dat wordt voorzien in voldoende waterberging conform het Plan Stedelijk Water 2023-2027, dan wel diens opvolger zoals geldend ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- b. onder lid a bedoelde voldoende waterberging dient vervolgens als zodanig in stand te worden gehouden.

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 en stacaravans.
- 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 en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, 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.
- d. 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 diepte ondergronds bouwen binnen bouwvlak

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 recreatieve verblijven.

Artikel 11 Overige regels

11.1 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.

11.2 Voldoende parkeergelegenheid

- a. Voorzien dient te zijn in voldoende parkeergelegenheid op basis van het op dat moment geldende gemeentelijke parkeerbeleid, zoals is neergelegd in de Parkeervisie Heeze-Leende of diens rechtsopvolger.
- 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 12 Overgangsregels

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. 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.
- b. 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%.
- c. 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Zevenhuizen 7 Leende'.

bijlagen bij regels

Bijlage 1 Beplantingsplan

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan