

TE KOOP

Horecabedrijfsruimte met rietgedekte villa



Leende

Valkenswaardseweg 31 a en 33 - 5595 XB

(088) 4600 640 - info@awhm.nl - www.awhm.nl



"Gelegen in een bosrijke omgeving"

INLEIDING

Aan de provinciale weg N396, op slechts 900 meter van de Rijksweg A2, ligt een aantrekkelijke horecabedrijfsruimte met een riante villa, prachtig gelegen in een bosrijke omgeving, nabij Valkenswaard en Leende. Het pand wordt aangeboden in de huidige staat, op basis van het 'as is, where is'-principe.



Horecabedrijfsruimte

KENMERKEN

Adres	Valkenswaardseweg 31 a, 5595 XB Leende
Aard activiteiten	Horeca, restaurant en bedrijfswoning
Bouwjaar	Valkenswaardseweg 31 a: 1993 Valkenswaardseweg 33: 2000
Oppervlakte	Begane grond bedrijfsruimte: 204 m ² Eerste verdieping bedrijfsruimte: 109 m ² Woning: 235 m ²
Onderhoud binnen	Goed
Onderhoud buiten	Goed
Energieklasse	Valkenswaardseweg 33: energielabel B
Parkeergelegenheid	Op eigen terrein zijn er voldoende mogelijkheden om meerdere parkeerplaatsen te realiseren.
Bijzonderheden	Het pand wordt aangeboden in de huidige staat, volgens het 'as is, where is'-principe.

Kadastrale informatie

Kadastrale aanduiding: Leende sectie D 1597 en 1596

Grootte (totaal): 3.540 m²

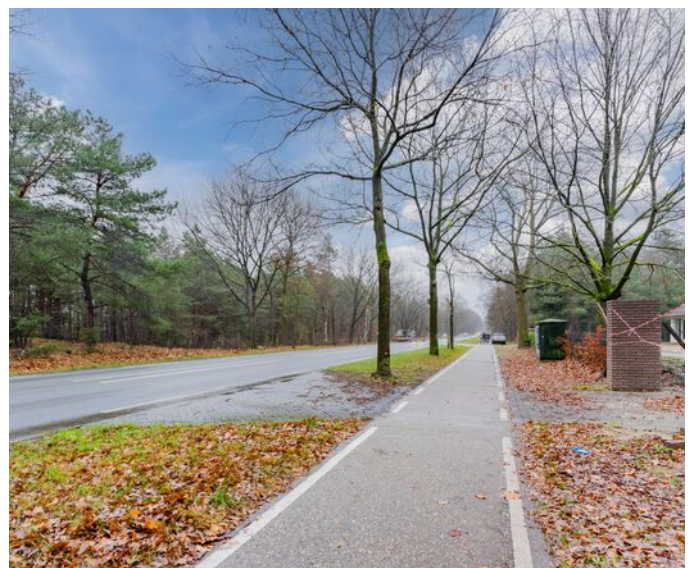
BEDRIJFSCONCEPT

Wie van Leende richting Valkenswaard rijdt, ziet dit fraai gelegen pand aan de linkerkzijde. Opvallend zijn de ruime parkeerplaats, geschikt voor circa 45 auto's, en het grote terras, dat een uitnodigende setting biedt voor bezoekers.



De horecabedrijfsruimte beslaat circa 204 m² en biedt diverse mogelijkheden voor exploitatie. Bij de verkoop is een ruime bedrijfswoning inbegrepen: een riante villa met rieten kap, gelegen op het naastgelegen perceel. De villa beschikt over vier slaapkamers en biedt de perfecte combinatie van wonen en ondernemen.

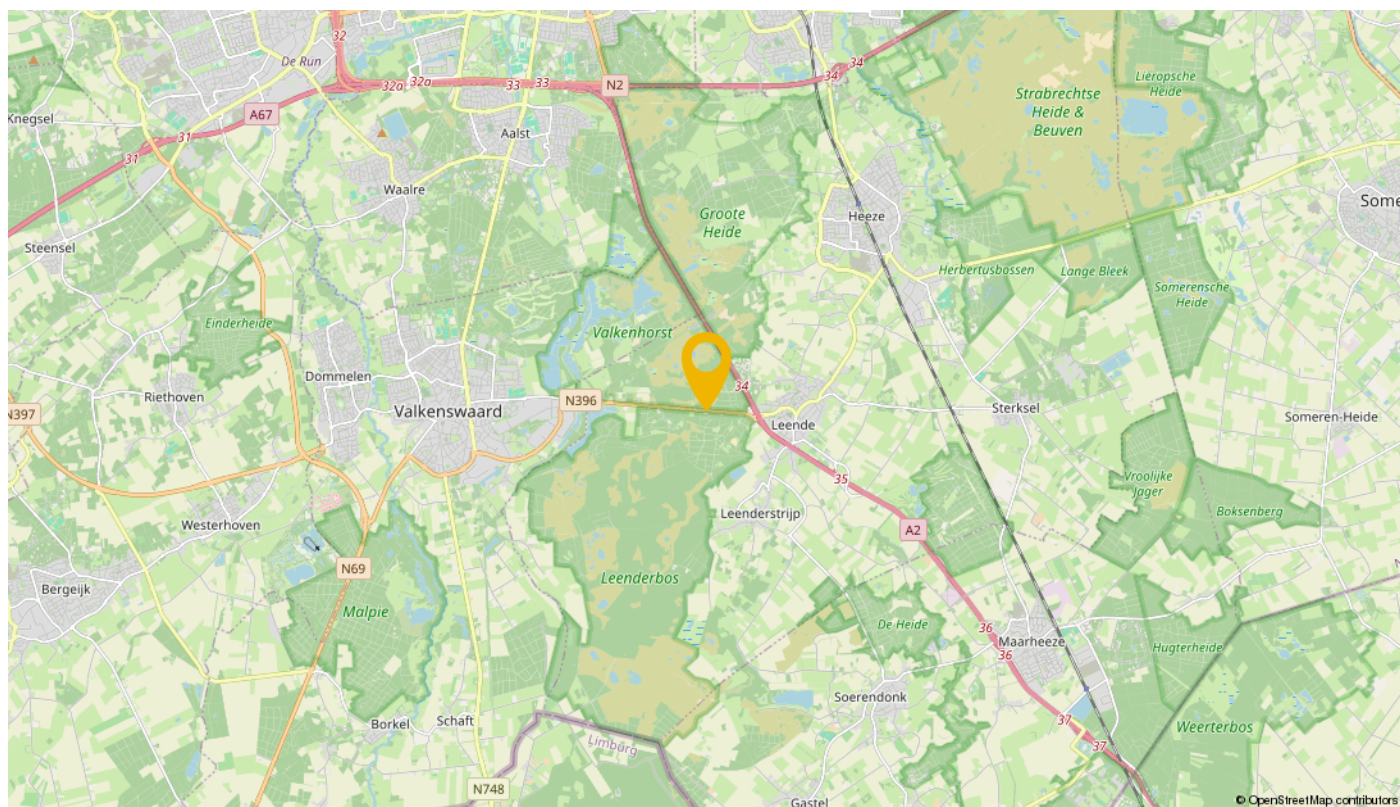
Op een steenworp afstand ligt het Leenderbos, een uitgestrekt natuurgebied van ongeveer 2.000 hectare. Dit gebied trekt jaarlijks miljoenen bezoekers, dankzij de uitgebreide fiets- en wandelroutes. Dit zorgt voor een constante stroom aan potentiële gasten en extra aantrekkingskracht voor een horecagelegenheid.



LIGGING

Leende, een pittoresk dorp in Noord-Brabant, ligt te midden van een prachtige, natuurrijke omgeving. Het dorp, met zijn karakteristieke Brabantse gastvrijheid, maakt deel uit van de gemeente Heeze-Leende en heeft een rijke historie die teruggaat tot de Middeleeuwen. Vandaag de dag biedt Leende een ideale combinatie van rust, ruimte en een levendige gemeenschap. Leende is omringd door uitgestrekte natuurgebieden, waaronder het Leenderbos, de Grootte Heide en het nabijgelegen Strabrechtse Heide. Deze gebieden zijn een paradijs voor wandelaars, fietsers en natuurliefhebbers. Het Leenderbos, met zijn bossen, heidevelden en zandverstuivingen, is een van de belangrijkste trekpleisters van de regio en trekt jaarlijks miljoenen bezoekers. Steden als Eindhoven, Valkenswaard en Weert zijn binnen 15 tot 30 minuten te bereiken, waardoor Leende aantrekkelijk is voor zowel bewoners als bezoekers uit de wijde omgeving.

Leende heeft een sfeer vol dorpscentrum met diverse winkels, horecagelegenheden en voorzieningen. Van gezellige cafés tot ambachtelijke winkels, het dorp biedt alles wat men nodig heeft voor het dagelijkse leven. Tegelijkertijd weten bezoekers de regio te waarderen vanwege de gemoedelijke sfeer en de vele mogelijkheden voor ontspanning en recreatie. Leende combineert de voordelen van een rustige, landelijke omgeving met een strategische ligging nabij belangrijke verkeersaders en stedelijke voorzieningen. Dit maakt het dorp een ideale locatie voor ondernemers en een aantrekkelijke plek om te wonen en te werken. Met zijn unieke ligging en onmiskenbare charme biedt Leende een uitstekende basis voor wie op zoek is naar rust, ruimte en kansen in het groene hart van Brabant.



BEDRIJFSPAND

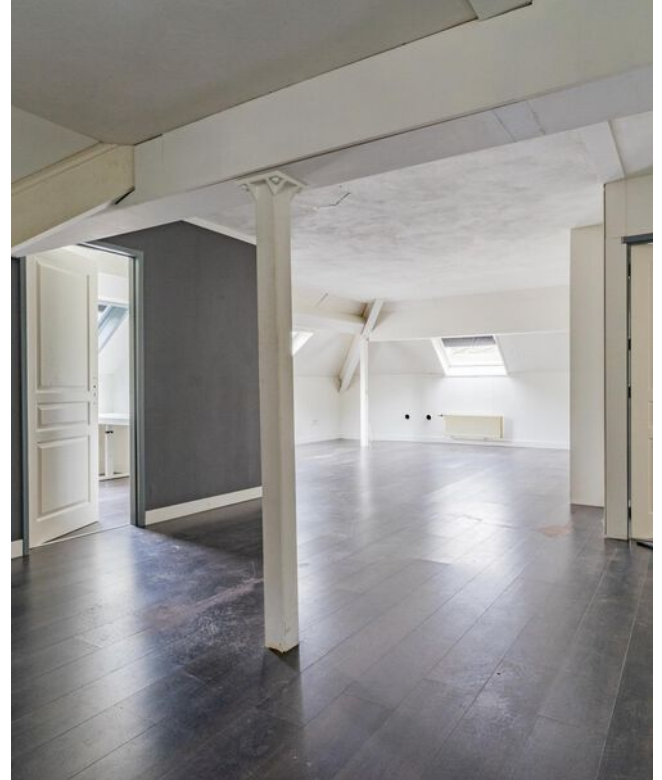
Het horecabedrijfspan is een vrijstaand gebouw met een opvallende, goed onderhouden uitstraling en een ruime, sfeervolle opzet. Het pand beschikt over een traditioneel pannendak met geïntegreerde dakramen, wat zorgt voor een natuurlijke lichtinval binnen. De moderne entree, voorzien van rode deuren, geeft het geheel een uitnodigend karakter.

Het pand is omgeven door groen en ligt in een natuurlijke omgeving, perfect voor bezoekers die op zoek zijn naar ontspanning of een tussenstop tijdens fiets- of wandeltochten. De ruime bestrate oprit biedt uitstekende parkeermogelijkheden en toegankelijkheid.

Dit horecabedrijf is uitermate geschikt voor diverse horecaformules, zoals een restaurant, café of brasserie, en biedt voldoende ruimte voor creatieve en commerciële invullingen.



TECHNISCHE INSTALLATIES BEDRIJFSPAND



Verwarming: het pand wordt verwarmd middels een gasgestookte CV-combiketel, die de warmte via radiatoren door het gebouw distribueert.

Elektrisch: het pand is voorzien van krachtstroom, waardoor het geschikt is voor zwaardere elektrische apparatuur, zoals keukentoeestellen en industriële apparatuur.

Water: het water wordt geleverd via de eerder genoemde CV-combiketel, die tevens zorgt voor de verwarming van het water in het pand.

Vetvangput: er is een vetvangput aanwezig, welke zorgt voor de afvoer en opvang van vetten uit de afvoeren van de keuken, in overeenstemming met de geldende milieunormen.

Alarminstallatie: het pand is uitgerust met een alarminstallatie die is aangesloten op een meldkamer, voor extra veiligheid en bescherming van het gebouw.

Luchtbehandeling: er is een luchtbehandelingssysteem aanwezig, met een afzuigstelsel voor de afvoer van kookdampen en luchtverontreiniging en zorgt voor een goede luchtkwaliteit in het pand.

BEDRIJFSWONING



Deze zeer ruime vrijstaande woning met eigen oprit biedt volop mogelijkheden. Op de begane grond bevinden zich een royale hal, een toilet, een praktische bijkeuken, een kantoor en een bijzonder ruime woonkamer met keuken.

De eerste verdieping beschikt over vier slaapkamers en twee badkamers, wat het pand uitermate geschikt maakt voor een groot gezin of andere gebruiksdoeleinden. De tweede verdieping biedt extra opslagruimte in de vorm van een zolder.

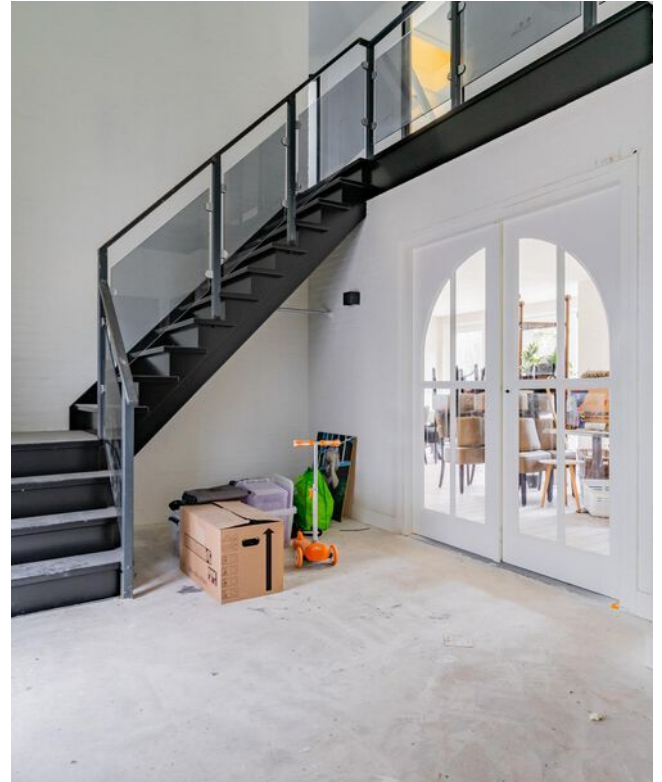
Aan de achterzijde ligt een royale tuin, terwijl het erf is voorzien van stevige hekwerken en poorten voor privacy en veiligheid. Een woning met een uitstekende indeling en volop ruimte, zowel binnen als buiten.

TECHNISCHE INSTALLATIES WONING

Verwarming: de woning wordt verwarmd via een gasgestookte cv-combiketel, waarbij de warmte wordt verspreid middels radiatoren.

Watervoorziening: warm water wordt geleverd door dezelfde cv-combiketel.

Alarminstallatie: de woning is voorzien van een alarminstallatie die is aangesloten op een meldkamer, wat zorgt voor extra beveiliging en gemoedsrust.



Bedrijfswoning

JURIDISCHE ASPECTEN

Asbestinventarisatie en Bodemonderzoek:

De conclusies van de asbestinventarisatie en het bodemonderzoek zijn vastgelegd in een separate rapportage. Deze is op verzoek beschikbaar ter inzage.

Vergunningen en meldigen:

De nieuwe eigenaar en/of exploitant dient zorg te dragen voor het aanvragen van de juiste vergunningen meldingen.

Energielabel:

Ten tijde van de overdracht zal door verkoper een energielabel worden overlegd.

Bestemmingsplan:

Het object is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Heeze-Leende 2017' en heeft de enkelbestemming Bedrijf. Het vigerende bestemmingsplan staat onder andere horeca, een bedrijfswoning en aan-huis-verbonden beroepen toe.

VRAAGPRIJS

Onroerende zaken

€ 1.525.000,= k.k.

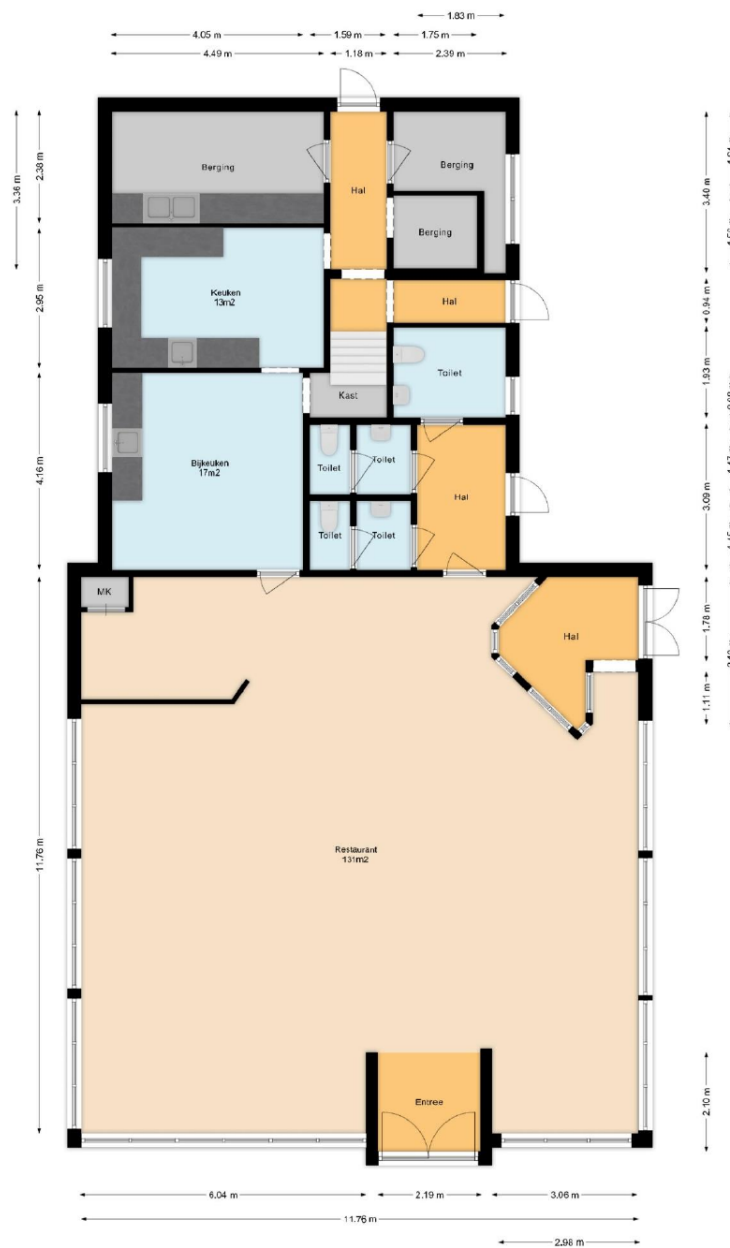
Het pand wordt aangeboden in de huidige staat, volgens het 'as is, where is'-principe.



OVER DEZE PRESENTATIE

- 1) Deze presentatie is vrijblijvend, informatief bedoeld en geldt niet als aanbod.
- 2) Deze presentatie is door ons met zorg samengesteld. Omdat wij afhankelijk zijn van gegevens die ons door derden zijn aangeleverd, kunnen wij niet instaan voor de juistheid hiervan. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen aanspraken worden ontleend en hiervoor aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.
- 3) Als u nadere informatie wenst over het bedrijf kunt u contact opnemen met ons kantoor. Uw contactpersoon voor dit bedrijf, Joris Lubbers, beschikt over meer gegevens dan in deze presentatie vermeld staan.
- 4) Wij adviseren u, alle voor u van belang zijnde gegevens te controleren. Voor zover mogelijk zijn wij graag bereid u hierbij te helpen. Indien u contact opneemt met overheidsinstanties, banken, brouwerijen en dergelijke, wilt u dan in verband met de discretie van de huidige ondernemer(s), eerst met ons contact opnemen. Mogelijk hebben wij de gegevens al in ons dossier.
- 5) Wij verzoeken u de aan u verstrekte informatie zo discreet mogelijk te behandelen, niet te vermenigvuldigen (kopiëren, scannen o.i.d.) of aan derden ter hand te stellen. Bent u niet geïnteresseerd, vernietig dan de presentatie of retourneer hem.
- 6) Wij verzoeken u dringend niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemers, zijn personeel, zijn accountant, zijn leveranciers of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben. Men is veelal niet op de hoogte van de verkoop. Alle benodigde relevante informatie is via ons kantoor te verkrijgen. Stel een vragenlijst op en verstuur die per email naar de contactpersoon.
- 7) Bezichtigingen van het bedrijf vinden alleen plaats na afspraak en in aanwezigheid van de vermelde makelaar of een door hem aan te wijzen plaatsvervanger. Indien u uw nieuwsgierigheid niet kan onderdrukken kunt u het bedrijf ALS GAST een bezoek brengen tijdens openingstijden. Gedraag u dan a.u.b. als gast en laat niets merken aan medewerkers en de ondernemer(s), geef opmerkingen/vragen na uw bezoek aan ons kantoor door.
- 8) Slechts bij hoge uitzondering wordt door ons een optie of voorkeursrecht verleend op een door ons aangeboden object. Een verstrekte optie of voorkeursrecht wordt door ons schriftelijk bevestigd onder vermelding van de voorwaarden waaronder deze is verstrekt. Alleen schriftelijke biedingen met daarin alle voor u van belang zijnde voorwaarden, worden door ons geaccepteerd.
- 9) Indien er (mondeling) een koop en verkoop wordt overeengekomen, wordt dat door middel van een door AWHoreca Makelaars opgestelde koopovereenkomst vastgelegd. Het concept daarvan kunt u, indien gewenst, tevoren in kopie ontvangen. De koper dient binnen circa twee à drie weken na tekenen van de overeenkomst een waarborgsom te storten. Deze waarborgsom, gebruikelijk ter grootte van 10% over de koopsom, wordt gestort bij:
 - I. De notaris, ingeval er ook sprake van een onroerende zaak transactie is;
 - II. Stichting Derdengelden AWHoreca Makelaars, in geval er sprake is van verkoop van een bedrijfsexploitatie in een gehuurd pand of in alle andere gevallen.
- 10) Alleen als de koper een bod onder uitdrukkelijk voorbehoud(en) heeft gedaan (en als dit schriftelijk is vastgelegd), kan in de overeenkomst een ontbindende voorwaarde worden opgenomen bijvoorbeeld voor het verkrijgen van een financiering.
- 11) Wij kunnen u doorverwijzen naar een onafhankelijke deskundige, die financieringsaanvragen voor horecabedrijven begeleidt. Wilt u doorverwezen worden, stuurt u dan een verzoek per email naar info@awhm.nl of kijk op de site www.awhm.nl
- 12) AWHoreca Makelaars is onderdeel van de AWHoreca Adviesgroep, een fullservice horeca adviesorganisatie, bestaande uit makelaars, taxateurs en bedrijfsadviseurs. Bij vragen/advies over deze zaken kunt u bij de contactpersoon terecht of kijk op www.awhm.nl. Wij kunnen u bijstaan bij alle onderdelen die u tegenkomt bij de start en/of exploitatie van uw horecaonderneming!

BIJLAGE: BEGANE GROND BEDRIJFSRUIMTE



De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 221 m².

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden.
 Dit is geen vloeroppervlakte conform de NEN2580.
 Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden.
 Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

BIJLAGE: VERDIEPING BEDRIJFSRUIMTE



De oppervlakte van deze bouwlaag bedraagt 172 m², waarvan 127 m² gelegen boven 1,50 meter.

(Boykeys B.V. meet de oppervlakte binnen de buitenste- of gebouwscheidende wanden, inclusief binnenwanden.

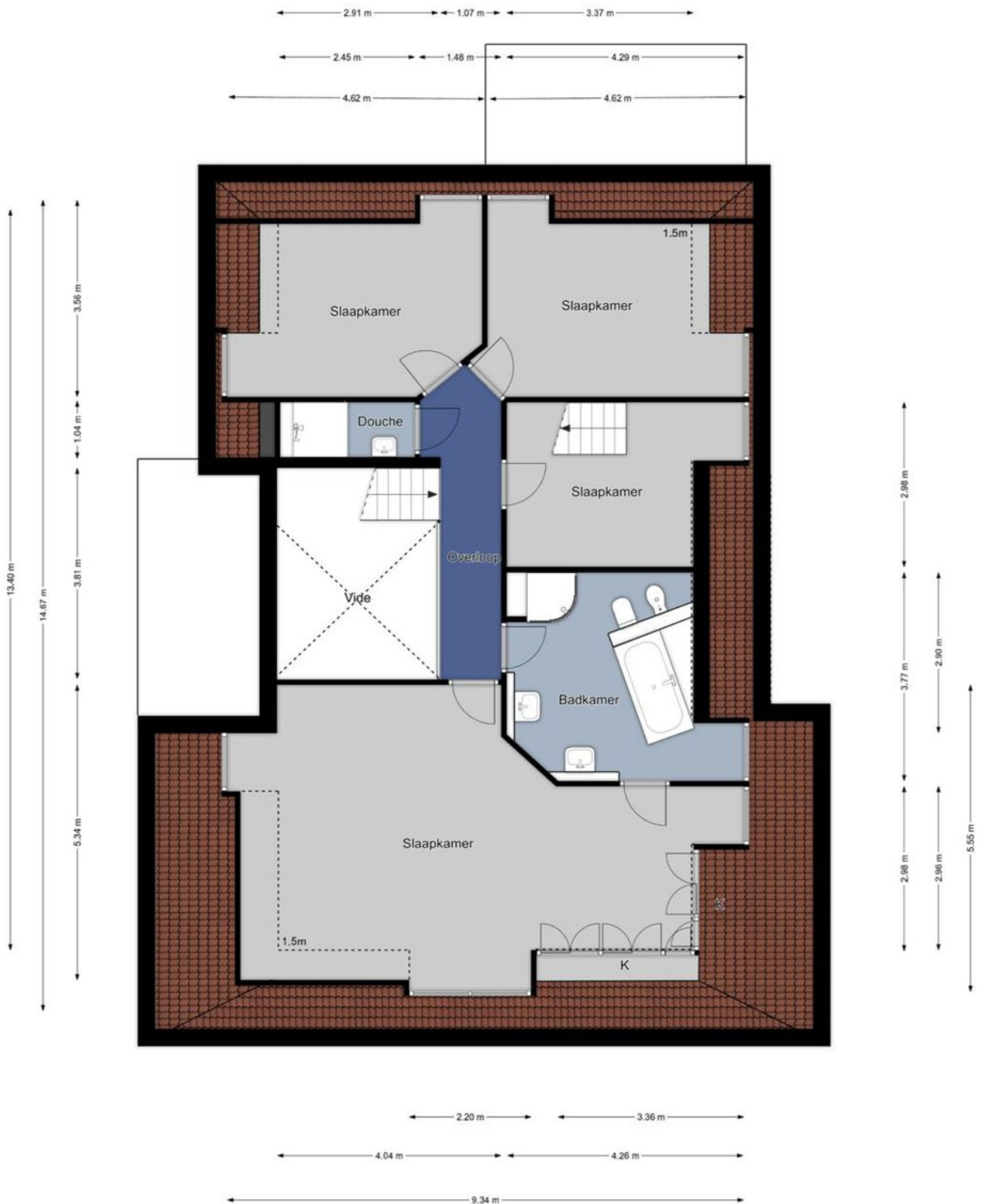
Dit is geen vloeroppervlakte conform de NEN2380.

Deze plattegronden zijn naar eer en geweten en met de grootst mogelijke zorg opgesteld maar dient slechts ter indicatie en voor promotionele doeleinden. Boykeys B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten en omissies. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.)

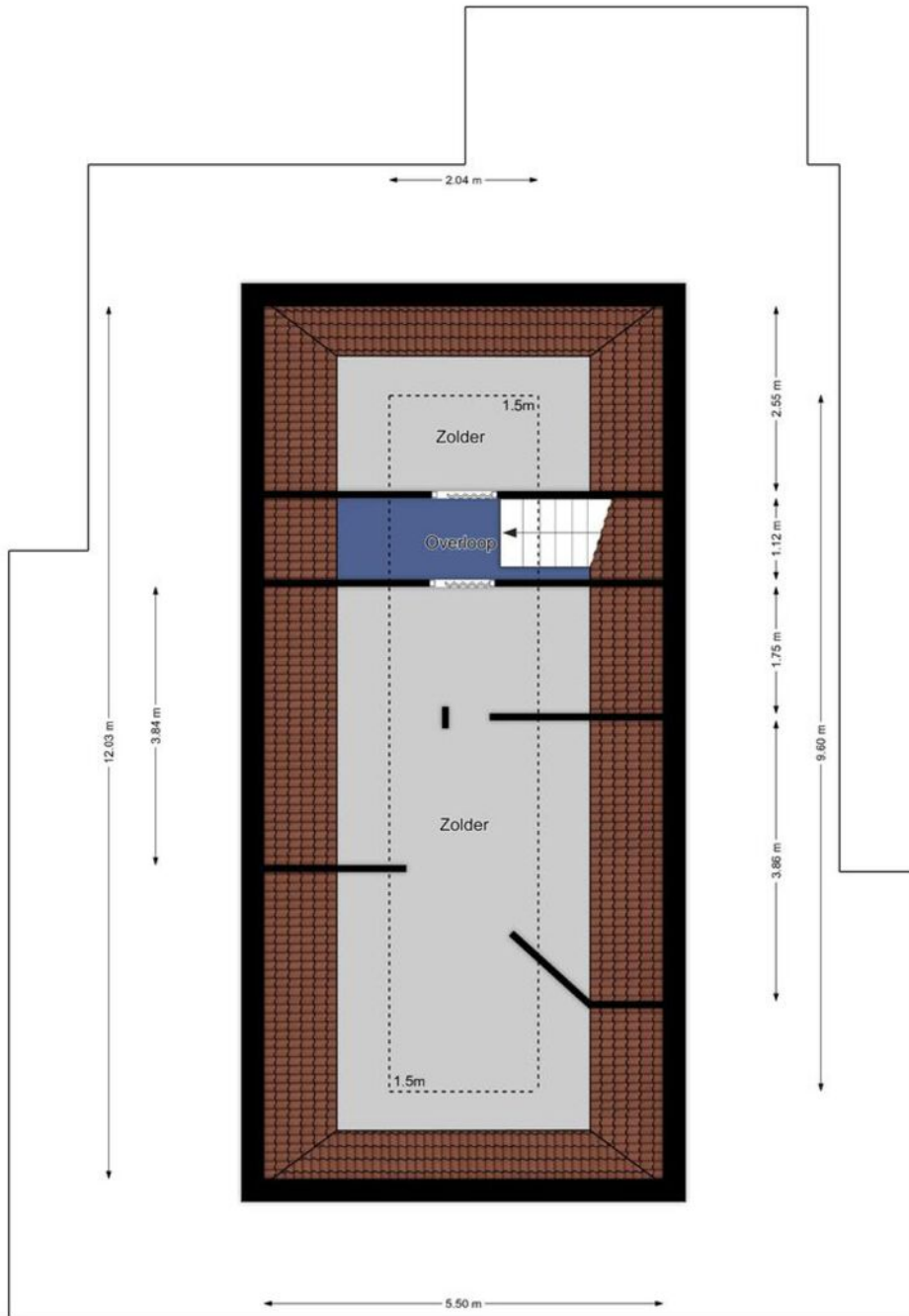
BIJLAGE: BEGANE GROND WONING



BIJLAGE: VERDIEPING WONING



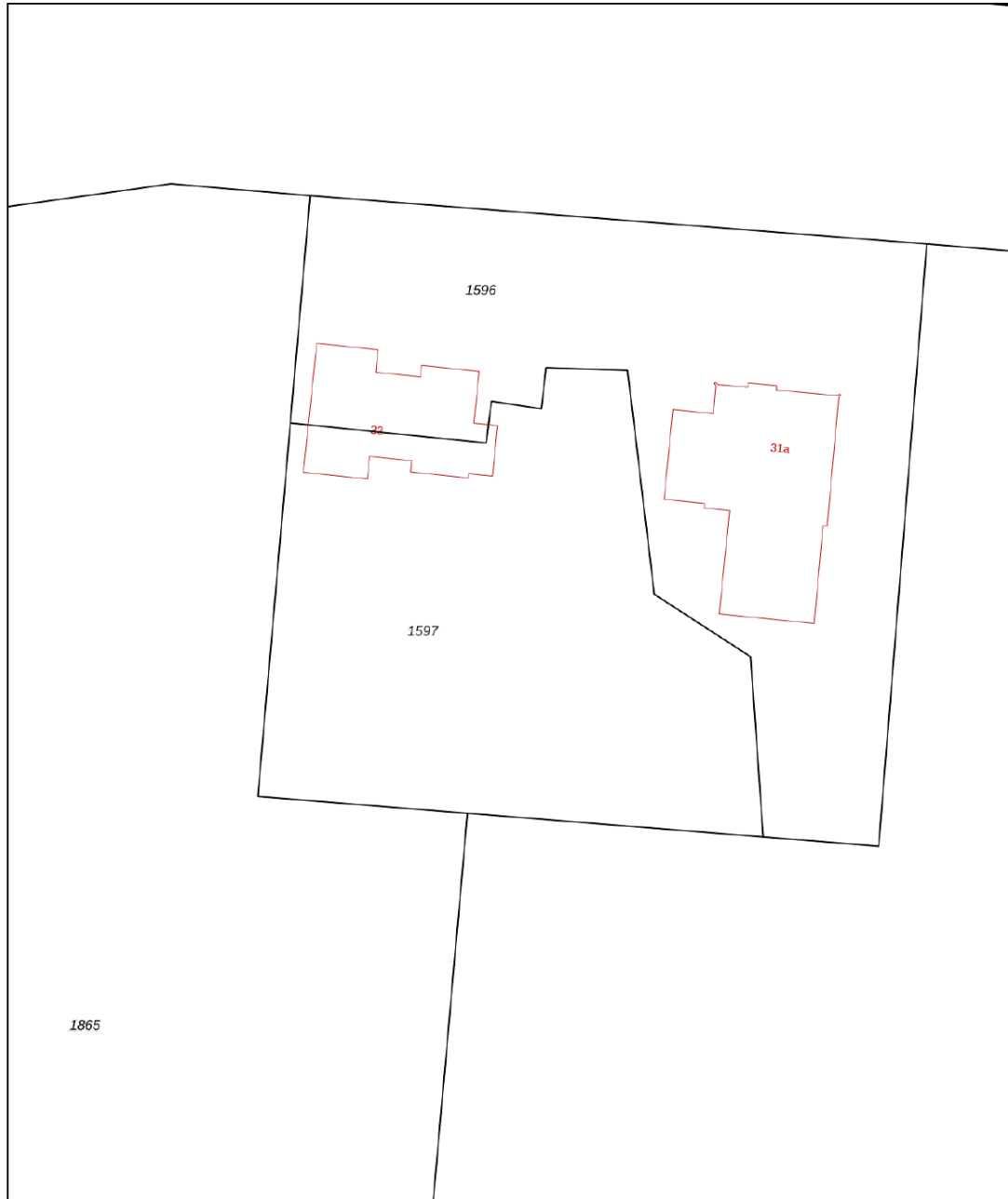
BIJLAGE: ZOLDER WONING



BIJLAGE: KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart


Uw referentie: joris



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
	Perceelnummer		
25	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Leende
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	D
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	1597
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

29-09-2023 11:26

Buitengebied Heeze-Leende 2017: Regels

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven zoals genoemd in de 'Tabel Bedrijven', waarbij niet meer dan één bedrijf aanwezig mag zijn per bestemmingsvlak;
- bedrijfswoningen uitsluitend voor zover mogelijk op grond van de 'Tabel Bedrijven' waarbij het aangegeven aantal bedrijfswoningen niet mag worden overschreden;
- aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- tuinen, erven en verhardingen;
- paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - waardevolle bebouwing'.

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 32.3.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

- Indien een bouwvlak aanwezig is, mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden.
- 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.
- De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mag niet minder dan 5 m bedragen.
- 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° bedraagt tenzij in de 'Tabel Bedrijven' dezelfde goothoogte als bouwhoogte wordt toegestaan.

5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- De maximale oppervlakte bedrijfsbebouwing mag niet meer bedragen dan aangegeven in de 'Tabel Bedrijven'.
- De goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven in de 'Tabel Bedrijven'.
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven in de 'Tabel Bedrijven'.

5.2.3 Tabel Bedrijven

NB bij loonwerk-/grondverzetbedrijven is 2.000 m³ buitenopslag mogelijk tot 5 m.

specifieke vorm van bedrijf -	Adres	Bedrijfsactiviteiten	Maximaal aantal bedrijfswoningen	Maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen in m ²	Goothoogte bedrijfsgebouwen in meters	bouwhoogte bedrijfsgebouwen in meters
1	Averbodeweg 12 + 14	Bouwbedrijf	2	1.650	5,0	7,5
2	Bruggerhuizen 2a	Statische opslag en kleinschalige veehouderij met maximaal 23 schapen, 4 vleeskalveren tot 8 maanden, 1 vleesvee	1	1100	5,5	10

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.1658.bpgeb2017-vs02_r_NL.IMRO.1658.bpgeb2017-vs02.html#_5_Bedrijf

1/7

31.17 vrijwaringszone - weg 0-25 meter en vrijwaringszone - weg 25-50 meter

- a. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 0-25 meter' mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, geen bebouwing worden opgericht.
- b. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg 25-50 meter' mag ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, niet worden gebouwd behoudens met een omgevingsvergunning.
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid a en b na schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij de wegbeheerder.

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

29-09-2023 12:37

Buitengebied Heeze-Leende 2017: Regels

31.11 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.

31.6 overige zone - cultuurhistorisch vlak

31.6.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch vlak' wordt gestreefd naar behoud, beheer en herstel van de historische verkavelingsstructuur uit oogpunt van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

31.6.2 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 waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² of met meer dan 0,4 meter wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveau's van steilranden worden gewijzigd.
2. Het omzetten van grond of het uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,4 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 paden en onverharde wegen.

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.

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

29-09-2023 12:39

Buitengebied Heeze-Leende 2017: Regels

31.20 wetgevingzone - beperkingen veehouderij

31.20.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - beperkingen veehouderij':

- a. is uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan;
- b. het bepaalde onder a. is niet van toepassing indien er sprake is van een grondgebonden veehouderij.

31.20.2 Bouwregels

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - beperkingen veehouderij' geldt in afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemmingen dat:
 1. de oppervlakte van de gebouwen binnen een bestemmings-/bouwvlak waarbinnen een veehouderij(tak) is gelegen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning(en), ten hoogste de omvang heeft van de gebouwen die:
 - op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering waren; of
 - gebouwd mogen worden krachtens een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning; of
 - die zijn gebaseerd op een een vóór 21 september 2013 ingediend volledige en ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan;
 2. de oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen een bestemmings-/bouwvlak waarbinnen een veehouderij(tak) is gelegen, ten hoogste de omvang heeft van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die:
 - op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering waren; of
 - gebouwd mogen worden krachtens een vóór 21 september 2013 verleende omgevingsvergunning; of
 - die zijn gebaseerd op een een vóór 21 september 2013 ingediend volledige en ontvankelijke aanvraag voor omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder a. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan;
- b. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing indien de binnen het bestemmings-/bouwvlak gelegen veehouderij(tak) een grondgebonden veehouderij is.

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

29-09-2023 12:36

Buitengebied Heeze-Leende 2017: Regels

31.4 overige zone - attentiegebied natuurnetwerk nederland

31.4.1 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).

31.4.2 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 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', 'Bedrijf', 'Recreatie - Recreatiewoning' of 'Wonen';
4. welke gericht zijn op het realiseren van de doeleinden van de bestemming zoals beschreven in het 'Inrichtings- en beheerplan Natuurbegraafplaats Heeze - Leende', Bijlage 4 behorende bij dit bestemmingsplan;
5. welke plaatsvinden in het kader van natuur- en landschapsontwikkeling en/of het normale onderhoud en/of beheer, natuurbegraven 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.

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

29-09-2023 11:22

Ruimtelijkeplannen.nl

Buitengebied Heeze-Leende 2017

Gemeente Heeze-Leende

bestemmingsplan

deels onherroepelijk in werking (vastgesteld 2020-11-30)

[PLEKINFO](#)

[DOCUMENTEN](#)

[KENMERKEN](#)



164854, 373482



Enkelbestemming
Bedrijf



Bouwvlak



Functieaanduiding
specifieke vorm van bedrijf - 34

Gebiedsaanduiding
overige zone - attentiegebied
natuur netwerk nederland

Gebiedsaanduiding
overige zone - cultuurhistorisch
vlak

Gebiedsaanduiding
overige zone - groenblauwe
mantel

Gebiedsaanduiding
vrijwaringszone - weg 25-50m

Gebiedsaanduiding
wetgevingzone - beperkingen
veehouderij

BIJLAGE: RUIMTELIJKE KAARTEN

Legenda

	plangebied	Gebiedsaanduidingen
Enkelbestemmingen		 geluidzone
	agrarisch	 luchtvaartverkeerzone
	agrarisch met waarden	 vrijwaringszone
	bedrijf	 milieuzone
	bedrijventerrein	 veiligheidszone
	bos	 wetgevingzone
	centrum	 reconstructiewetzone
	cultuur en ontspanning	 overige zone
	detailhandel	Aanduidingen
	dienstverlening	 bouwaanduiding
	gemengd	 functieaanduiding
	groen	 lettertekenaanduiding
	horeca	 maatvoering
	kantoor	Figuren
	maatschappelijk	 as van de weg
	natuur	 dwarsprofiel
	overig	 gevellijn
	recreatie	 hartlijn leiding
	sport	 relatie
	tuin	 figuur IMRO2006
	verkeer	Gebiedsgerichte besluiten
	water	 besluitgebied
	wonen	 besluitvlak
	woongebied	 besluitsubvlak
Dubbelbestemmingen		Structuurvisies
	waterstaat	 plangebied
	leiding	Gescande kaarten
	waarde	 plangebied
Bouwvlakken		Overige besluiten
	bouwvlak	 plangebied

BIJLAGE: RUIMTELIJKE PLANNEN

Plannaam:	Buitengebied Heeze-Leende 2017	Datum afdruk:	2023-09-29
Naam overheid:	Gemeente Heeze-Leende	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2020-11-30
Planidn:	NL.IMRO.1658.bpbuitengeb2017-vs02	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	deels onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

"Om de waarde te bepalen moet men de inhoud kennen"



AWHORECA

MAKELAARS

Voor meer informatie over dit object kunt u
contact opnemen met AWHoreca Makelaars

Joris Lubbers

jlubbers@awhm.nl | 06-24892660

AWHoreca Makelaars B.V.

Bisschopswetering 96, 8293 PA Kampen

Tel: (088) 4600 640

info@awhm.nl | www.awhm.nl

