



Deel II Regels **Bestemmingsplan** **Landgoed Achtervoorde**

Planstatus: Ontwerp
Opdrachtnummer: 2652
Datum: 11 februari 2021
Plan identificatie: NL.IMRO.0866.BP00199-202
Auteur: Bureau van Nierop
 Bisschop Rythoviusdreef 6a
 5561 TD Riethoven

Inhoudsopgave DEEL II Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	1
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	8
Artikel 3 Agrarisch met waarden	8
Artikel 4 Natuur	13
Artikel 5 Verkeer	15
Artikel 6 Wonen	16
Artikel 7 Leiding - Gas	20
Artikel 8 Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden	22
Artikel 9 Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting	25
Artikel 10 Waarde - Beekdal	28
Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie akkercomplex	29
Artikel 12 Waarde – Hydrologie	30
Artikel 13 Waarde - NNB	31
Artikel 14 Waarde - Open landschap	33
Artikel 15 Waterstaat - Waterberging	34
Artikel 16 Waarde - Landgoed	35
Hoofdstuk 3 Algemene regels	37
Artikel 17 Anti-dubbeltelregel	37
Artikel 18 Algemene bouwregels	37
Artikel 19 Algemene gebruiksregels	37
Artikel 20 Algemene aanduidingsregels	38
Artikel 21 Algemene afwijkingsregels	38
Artikel 22 Overige regels	38
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	40
Artikel 23 Overgangsrecht	40
Artikel 24 Slotregel	40

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Landgoed Achtervoorde met identificatienummer NL.IMRO.0866.BP00199 van de gemeente Waalre.

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aanbouw:

een aangebouwd bijbehorend bouwwerk dat als een toegevoegde, zelfstandige ruimte met een woonfunctie is gebouwd aan een hoofdgebouw ten behoeve van het wonen.

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 aangebouwd bijgebouw:

een bijgebouw, aangebouwd aan het hoofdgebouw en daaraan primair en functioneel ondergeschikt

1.7 agrarisch bedrijf:

inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegroonds)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf.

1.8 agrarisch grondgebruik:

gebruik van grond dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, al dan niet met het gebruik van tijdelijk afdekmateriaal, en/of door middel van het houden van dieren, met uitzondering van moestuinen buiten de daarvoor aangewezen gebieden.

1.9 archeologisch deskundige:

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

1.10 archeologisch onderzoek:

onderzoek verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.11 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relictten.

1.12 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten.

1.13 bedrijf aan huis:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van het handwerk en waarvan de

omvang in de activiteiten zodanig is dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.14 bed & breakfast:

het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf van één tot enkele nachten met het serveren van ontbijt binnen een woning en/of bijbehorende bijgebouwen aan een wisselend publiek.

De accommodatie bestaat uit een of meerdere slaapkamers in huis en/of in een speciaal ingericht bijgebouw en wordt geëxploiteerd door de bewoner(s) van de desbetreffende woning. Het kenmerk van een bed & breakfast is het logeren en ontbijten bij mensen thuis.

1.15 beroep aan huis:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinning, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met in overwegende mate behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

1.16 bestaand:

- a. bij bouwwerken: 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, met uitzondering van 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;
- b. bij gebruik: het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan met uitzondering van het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan;
- c. bij maaiveld: het maaiveld zoals dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in aanleg is, dan wel aangelegd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, met uitzondering van situaties die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gerealiseerd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bosbouw:

het geheel van bedrijfsmatig handelen en van activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande respectievelijk nieuwe bossen ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie.

1.20 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.22 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

1.23 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.24 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.25 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.26 bijgebouw:

een vrijstaand, functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, bijbehorend bouwwerk, niet bedoeld voor bewoning.

1.27 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.

1.28 dagrecreatie:

vormen van recreatie die niet langer duren dan een dag en waarbij geen nachtverblijf plaatsvindt.

1.29 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen en/of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.30 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.31 extensief dagrecreatief medegebruik:

vormen van dagrecreatief medegebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden en sportvissen.

1.32 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt, niet zijnde een overkapping of een (onderdeel van een) speelvoorziening voor kinderen.

1.33 hoofdgebouw:

- a. een gebouw, op een bouwperceel dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- b. in relatie tot de begrippen: aanbouw, aangebouwd bijgebouw en uitbouw: de op het bouwperceel aanwezige woning.

1.34 kantoor:

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee gelijk te stellen gebied waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.35 kwaliteitsverbetering van het landschap:

een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft. Hierbij is het Rood-met-groeninstrumentarium van toepassing.

1.36 kwetsbaar object:

kwetsbaar object zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.37 landschappelijke inpassing:

het inpassen van een bouwwerk of een gebruik in het landschap, waarbij afstemming plaatsvindt op de context/karakteristiek van het landschap, bijvoorbeeld door middel van de architectuur van het bouwwerk en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting.

1.38 landgoed:

een onroerende zaak waarop bossen, landschappelijke beplanting, terreinen met natuurwaarde, waterpartijen en een landgoedtuin zijn gelegen rond een landhuis.

1.39 landgoedtuin:

een bij een landhuis ontworpen tuin, die integraal onderdeel uitmaakt van een landgoed.

1.40 landhuis:

een gebouw van allure, gelegen in een landgoedtuin en dat geheel of gedeeltelijk dient voor:

- de huisvesting van één huishouden of;
- meerdere huishoudens, voor zover het de huisvesting betreft van één huishouden per toegelaten inpandige dienstwoning, en;
- andere toegelaten functies.

1.41 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding tussen de levende en niet-levende natuur.

1.42 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora- en fauna.

1.43 nevenactiviteit(en):

een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit of een verzameling daarvan, die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerwend opzicht ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel.

1.44 NNB (NatuurNetwerk Brabant)

een samenhangend provinciaal netwerk van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Tot de NNB behoren bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden en ecologische verbindingzones.

1.45 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.46 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en met aan ten hoogste één zijde een wand van een bestaand gebouw.

1.47 overig bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden. Hieronder worden ook constructies verstaan die niet op enigerlei wijze in de aarde zijn verankerd, maar zodanig zijn geconstrueerd dat er sprake is van eenzelfde duurzaamheid.

1.48 paardenbak:

al dan niet omheinde gronden, voorzien van bewerkte/aangepaste bodem waar training en africhting van paarden alsmede het recreatief berijden van paarden plaatsvindt.

1.49 peil:

- a. voor hoofdgebouwen waarvan:
- de hoofdingang binnen 20 meter van de weg is gelegen en;
 - het oorspronkelijke maaiveld niet meer dan 0,20 meter afwijkt van de hoogte van de weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,5 cm per meter;
- b. in andere gevallen van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het oorspronkelijke maaiveld waarop het bouwwerk geplaatst is of wordt; met dien verstande dat, indien bestaande (hoofd)gebouwen afwijkend van de onder a. en/of b. genoemde gevallen zijn gerealiseerd, de bovenkant van de begane grondvloer van bestaande (hoofd)gebouwen als peil wordt beschouwd.
- c. ter plaatse van water: de gemiddelde hoogte van de waterstand.

1.50 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.51 recreatiewoning:

een gebouw, geen woonkeet en geen (sta)caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een of meer personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders heeft/hebben, gedurende een gedeelte van het jaar voor recreatief verblijf te worden gebruikt.

1.52 reclame:

het publiekelijk aanprijzen van (handels)waar en/of diensten.

1.53 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.54 rood-met-groeninstrumentarium

de landschapsinvesteringsregeling voor het bepalen van de bijdrage van een ontwikkeling aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals deze is opgenomen in bijlage 1 van de regels van dit bestemmingsplan en is vastgelegd in de Nota kostenverhaal van de Structuurvisie Waalre.

1.55 schuilstal:

een gebouw, waarin dieren met weidegang en die niet tot een veehouderijbedrijf behoren (hobbymatig gehouden vee), gestald kunnen worden.

1.56 seksinrichting:

de voor 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 elk geval verstaan een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een erotische massagesalon of een (raam)prostitutiebedrijf, al of niet in combinatie met elkaar.

1.57 schuilstal:

een gebouw, waarin dieren met weidegang en die niet tot een veehouderijbedrijf behoren (hobbymatig gehouden vee), gestald kunnen worden.

1.58 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om weersinvloeden te matigen, arbeidsomstandigheden te verbeteren, de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen te verbeteren of de kwaliteit van de producten te verbeteren, te onderscheiden in:

- a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen: teeltondersteunende voorzieningen die op dezelfde locatie zijn toegestaan zo lang de teelt dit vereist met een maximum van 6 maanden per jaar, te onderscheiden in:
 - 1. lage tijdelijke voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter, zoals afdekfolies, insectengaas, acryldoek, lage tunnels, containervelden, aardbeientafels en dergelijke;
 - 2. hoge tijdelijke voorzieningen: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van minimaal 1,5 meter, zoals hagelnetten en -kappen, schaduwhallen, wandelkappen;
 - b. permanente teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen: teeltondersteunende voorzieningen als bedoeld onder a, maar die langer dan 6 maanden per jaar op dezelfde locatie;
 - c. overige teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde kassen: teeltondersteunende voorzieningen anders dan de bovenstaande teeltondersteunende voorzieningen, zoals stellingen met en voor regenkappen bij de grondgebonden teelt van (zacht)fruit, boomteeltrekken en vraatnetten,
- een en ander met uitzondering van voorzieningen voor containerteelt.

1.59 uitbouw:

een aangebouwd bijbehorend bouwwerk dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw ten behoeve van het wonen.

1.60 villa:

een luxe, grote woning, niet zijnde een landhuis.

1.61 voorgevel:

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt.

1.62 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een gebouw loopt tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

1.63 vrijstaand bijgebouw:

een van de woning (en haar aangebouwde bijgebouwen) vrijstaand bijgebouw, dat niet direct ten dienste staat van de woonfunctie, zoals een garage, een berging of een hobbyruimte en dat zowel wat betreft afmetingen als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.64 water:

al het oppervlaktewater, zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

1.65 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, gemalen, inlaten, oeverbeschoeiing en keerwanden.

1.66 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid.

1.67 woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

1.68 wooneenheid:

eenheid in de vorm van een woning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de (zijdellingse) perceelsgrens:

de kortste afstand van een bouwwerk tot de (zijdellingse) perceelsgrens;

2.2 afstand tussen gebouwen:

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk, een gebouw zijnde:

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;

2.6 de inhoud van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:

boven het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitende afgewerkte terrein, de buitenzijde van de wanden en de buitenzijde van afdekkingen;

2.7 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.8 de 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;

2.9 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.10 ondergeschikte bouwonderdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, zoals plinten, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, bestemmings- en aanduidingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik, waaronder medebegrepen agrarisch natuurbeheer;
- b. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschappelijke en natuurlijke waarden;
- c. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het watersysteem;
- d. behoud, herstel en/of ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en kenmerken van het in [artikel 11 lid 1](#) genoemde cultuurhistorische akkercomplex Achtereind;
- e. watergangen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterpartijen, oevers en taluds;
- f. bestaande verharde en onverharde wegen;
- g. ontsluitingswegen ten behoeve van de woningen;
- h. extensief dagrecreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen, zoals wandelpaden;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, perceelsontsluitingen en (onderhouds)paden, voor zover geen teeltondersteunende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen:

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

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

De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat:

- a. bijbehorende tuinen, erven en parkeervoorzieningen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. bouwwerken voor mestopslag, voeropslag, sleuf- en andere silo's, mest- en andere bassins en andere aan het bouwvlak gerelateerde voorzieningen niet zijn toegestaan;
- c. lichtmasten niet zijn toegestaan;
- d. paardenbakken niet zijn toegestaan;
- e. schuilhutten zijn niet toegestaan;
- f. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings ten behoeve van de inscharing van paarden niet meer mag bedragen dan 1,5 meter;
- g. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik, zoals banken, picknicktafels e.d., niet meer mag bedragen dan 2 meter;
- h. teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan;
- i. Zendmasten zijn niet toegestaan.

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

Het is verboden op of in de tot 'Agrarisch' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

3.3.1 Vergunning plichtige werken:

- a. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet of provinciale ontgrondingenverordening;
- b. het diepwoelen, -ploegen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter;
- c. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het dempen van waterlopen, sloten en greppels;
- e. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, etc.
- f. het vellen en/of rooien van houtgewas (indien geen omgevingsvergunning voor kappen is vereist), ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde cultuurhistorie akkercomplex Achtereind';
- g. het beplanten met houtgewas, ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde cultuurhistorie akkercomplex Achtereind';
- h. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- i. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- j. de aanleg van oeverbeschoeiing kaden en/of aanlegplaatsen;
- k. het aanbrengen van de tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (voor zover het geen bouwwerken betreft);

3.3.2 Uitzonderingen:

Het in [artikel 3 lid 3.1](#) bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van het landgoed als bedoeld in bijlage 5 Uitwerking natuurinrichting Landgoed Achtervoorde, die als bijlagen is opgenomen bij dit bestemmingsplan;
- c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- d. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- e. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- f. zover vergunningverlening reeds plaats vindt door een Waterschap in het kader van de waterhuishoudkundige toetsing op basis van het Keur.

3.3.3 Toetsingscriteria:

De in [artikel 3 lid 3.1](#) genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden;
- b. door deze werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en/of natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. door deze werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het ter plaatse aanwezige cultuurhistorische vlak, zoals genoemd in [artikel 11 lid 1](#), niet onevenredig worden

of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;

- d. door deze werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de gronden ter plaatse van de aanduiding 'zoekzone-water' niet minder geschikt worden voor de ontwikkeling, instandhouding en herstel van watersystemen en het Waterschap hierover heeft geadviseerd.

3.4 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden buiten de bouwvlakken, zonder of in afwijking van een 'Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' van het bevoegde gezag, de in het schema in [artikel 3 lid 4.1](#) genoemde werken en/of werkzaamheden uit te voeren.

3.4.1 Schema omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

Omgevingsvergunningplichtige werken / werkzaamheden		Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
<i>Bodem en water</i>		
1	Het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet of provinciale ontgrondingenverordening	<ul style="list-style-type: none"> • geen verstoring waterhuishouding; • behoud natuurwaarden; • ter plaatse van de aanduiding 'zoekzone - water' mogen de gronden niet minder geschikt worden voor de ontwikkeling, instandhouding en herstel van watersystemen; het waterschap dient hierover te adviseren.
2	Het diepwoelen, -ploegen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter	<ul style="list-style-type: none"> • geen verstoring waterhuishouding; • behoud natuurwaarden;
3	Het scheuren van grasland	<ul style="list-style-type: none"> • behoud natuurwaarden
4	Het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels	<ul style="list-style-type: none"> • geen verstoring waterhuishouding; • behoud natuurwaarden;
5	Het dempen van waterlopen, sloten en greppels	<ul style="list-style-type: none"> • geen verstoring waterhuishouding; • behoud natuurwaarden;
6	Werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, etc.	<ul style="list-style-type: none"> • geen verstoring waterhuishouding; • behoud natuurwaarden;
<i>Infrastructuur en voorzieningen</i>		
7	Het aanleggen en verharding van (bedrijfs)wegen en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m ² buiten bouwvlakken	<ul style="list-style-type: none"> • behoud landschappelijke waarden; • behoud natuurwaarden; • geen verstoring waterhuishouding; • ter plaatse van de aanduiding 'zoekzone - water' mogen de gronden niet minder geschikt worden voor de ontwikkeling, instandhouding en herstel van watersystemen; het waterschap dient hierover te adviseren

8	Het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur	<ul style="list-style-type: none"> • behoud landschappelijke waarden; • behoud natuurwaarden;
9	De aanleg van oeverbeschoeiing, kaden en/of aanlegplaatsen	<ul style="list-style-type: none"> • behoud natuurwaarden
10	Het aanbrengen van lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen (voor zover het geen bouwwerken betreft)	<ul style="list-style-type: none"> • behoud natuurwaarden; • geen verstoring waterhuishouding; • behoud landschappelijke waarden; • de teeltondersteunende voorzieningen moeten noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en de adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen dient hierover te adviseren;
11	Het aanbrengen van hoge tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen (voor zover het geen bouwwerken betreft)	<ul style="list-style-type: none"> • de voorzieningen dienen aansluitend aan een agrarisch bouwvlak te worden gesitueerd; • de totale oppervlakte van hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen en overige teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak mag niet meer dan 250 m² bedragen; • de teeltondersteunende voorzieningen moeten noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en de adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen dient hierover te adviseren; • behoud natuurwaarden; • geen verstoring waterhuishouding;

Strijdig = niet toegestaan
Het criterium 'behoud' of 'geen verstoring van' dient te worden gelezen als 'geen onevenredige aantasting van'.

3.4.2 Uitzonderingen op het verbod:

Het in [artikel 3 lid 4.1](#) genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- die plaatsvinden binnen het agrarisch bouwvlak;
- die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- ten behoeve van de aanleg van:
 - verharde recreatieve voet- en fietspaden binnen het profiel van bestaande zandwegen, over historische weg-/padstructuren of langs landschapselementen zoals bosranden, houtsingels en bomenrijen;
 - het aanbrengen van een halfverharding op bestaande zandwegen, waarbij de fysieke waarde van de zandweg niet wordt aangetast;
- die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

3.4.3 Toetsingscriteria:

De in [artikel 3 lid 4.1](#) genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden, en;
- voor zover van toepassing, wordt voldaan aan de in het schema in [artikel 3 lid 4.1](#) genoemde criteria.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Agrarisch met waarden' geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming 'Natuur', mits:

- a. de waarden op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie akkercomplex' aangewezen gronden hierdoor niet worden aangetast;
- b. meer specifiek, de waarden de voor 'Waarde - Cultuurhistorie akkercomplex' aangewezen gronden die zijn omschreven als een open akkergebied van Ekenrooi tot Achtereind met de bolle ligging en met een esdek, deels met steilrand aan de westzijde, onderbroken door een zijdalletje van de Tongelreep met steilranden, hierdoor niet wezenlijk worden aangetast.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschappelijke en natuurwaarden;
- b. watergangen en andere waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en taluds;
- c. bestaande onverharde wegen;
- d. bos met daarop afgestemde bosbouw en houtproductie, uitsluitend voor zover de natuur- en landschapswaarden daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen, zoals wandelpaden en een wandelbruggetje.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen:

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

4.2.2 Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 1 meter bedragen, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik, zoals banken, picknicktafels, wandelbruggetje e.d., niet meer mag bedragen dan 2 meter;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van het beheer, zoals hoogzitten, uitkijkposten, uitkijktoren, e.d., niet meer mag bedragen dan 4 meter.

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

Het is verboden op of in de tot 'Natuur' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

4.3.1 Vergunning plichtige werken:

- a. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren van de bodem;
- b. het diepwoelen, -ploegen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter;
- c. het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- f. het dempen van waterlopen, sloten en greppels;

- g. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, etc.
- h. het vellen of rooien van houtgewas (indien een omgevingsvergunning voor kappen is vereist);
- i. het beplanten met houtgewas;
- j. de aanleg van oeverbeschoeiing, kaden en/of aanlegplaatsen.

4.3.2 Uitzonderingen:

Het in [artikel 4 lid 3.1](#) bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van het landgoed als bedoeld in bijlage 5 Uitwerking natuurinrichting Landgoed Achtervoorde, die als bijlagen is opgenomen bij dit bestemmingsplan;
- c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- d. werken of werkzaamheden binnen het kader van het normale bodemgebruik;
- e. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning, vrijstelling of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- f. zover vergunningverlening reeds plaats vindt door een Waterschap in het kader van de waterhuishoudkundige toetsing op basis van het Keur.

4.3.3 Toetsingscriteria:

De in [artikel 4 lid 3.1](#) genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden;
- b. door deze werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke en/of natuurwaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. door deze werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het ter plaatse aanwezige cultuurhistorische vlak, zoals genoemd in [artikel 11 lid 1](#), niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- d. door deze werken en/of werkzaamheden, danwel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de gronden ter plaatse van de aanduiding 'zoekzone-water' niet minder geschikt worden voor de ontwikkeling, instandhouding en herstel van watersystemen en het Waterschap hierover heeft geadviseerd.

4.4 Voorwaardelijke verplichting

Het is verplicht om de voor 'Natuur' aangewezen gronden in te richten en in stand te houden conform is weergegeven in bijlage 5 Uitwerking natuurinrichting Landgoed Achtervoorde, die als bijlagen is opgenomen bij dit bestemmingsplan. Alvorens een bouwvergunning kan worden verleend of gestart kan worden met de bouwactiviteiten dient minimaal 75% van de voor 'Natuur' aangewezen gronden te zijn ingericht in te richten conform is weergegeven in bijlage 5 Uitwerking natuurinrichting Landgoed Achtervoorde, die als bijlagen is opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor algemene en/of openbare functies en voorzieningen, zoals:

- a. wegen, straten, en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie die dienen om de woningen te bereiken vanaf de Achtereindsestraat;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. bermen en beplanting;
- e. water, waterhuishoudkundige voorzieningen, faunavoorzieningen en bruggen;
- f. straatmeubilair, speelvoorzieningen en objecten van beeldende kunst;
- g. daarbij behorende voorzieningen zoals geluidswerende voorzieningen, nutsvoorzieningen en voorzieningen voor het openbaar vervoer;
- h. ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen van lokale aard en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur .

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen geldt, met in achtneming van het bepaalde in artikel 17, de volgende regel: Toegestaan zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	maximale bouwhoogte
bouwwerken voor wegaanduiding en verkeersgeleiding	12 meter
hekwerken	3 meter
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 meter

5.3 Specifieke gebruiksregels

De voor Verkeer aangewezen gronden:

- a. mogen niet worden gebruikt voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- b. worden onder verval aangelegd en watervoorzieningen ten behoeve van de toegangsweg worden aangelegd zoals beschreven is in bijlage 6 Waterparagraaf, bijlage behorende bij het Bestemmingsplan Landgoed Achtervoorde.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroepen en/of mantelzorg;
- c. bijbehorende tuinen en erven;
- d. erfbeplanting en landschappelijke beplanting ten behoeve van een goede inpassing en/of visueel afscherpende functie naar het omliggende gebied;
- e. (ontsluitings)wegen en parkeervoorzieningen;
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'toegangsweg' een verharde toegangsweg
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

en ondergeschikt aan het wonen als bedoeld onder 'a';

- h. bed & breakfastvoorzieningen in de woning.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Algemeen:

- a. per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;
- b. de realisatie van de hoofdgebouwen met bijgebouwen is toegestaan na realisatie van 75% van de nieuwe natuur zoals is weergegeven in bijlage 5 Uitwerking natuurinrichting Landgoed Achtervoorde, die als bijlagen is opgenomen bij dit bestemmingsplan.
- c. de realisatie van de hoofdgebouwen met bijgebouwen dient in overeenstemming met hetgeen in bijlage 1 Inrichtingsvisie met daarin opgenomen beeldkwaliteitsplan die als bijlagen is opgenomen bij dit bestemmingsplan, te worden uitgevoerd.

6.2.2 Hoofdgebouw:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de inhoud van één hoofdgebouw bedraagt maximaal 1.500 m³;
- c. de oppervlakte van één hoofdgebouw bedraagt maximaal 300 m²;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- e. de bouwhoogte van de hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- f. de dakhelling van de hoofdgebouw is gelegen tussen de 0° en 45°;
- g. de dakhelling van de aangebouwde bijgebouwen is gelegen tussen de 0° en 60°;

6.2.3 Vrijstaande bijgebouwen:

Voor het bouwen van vrijstaande bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak worden gebouwd met dien verstande dat er maximaal 2 bijgebouwen per woning mogen worden opgericht;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woning is maximaal 200 m²;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter;

- e. in bijgebouwen mogen alleen verdiepingvloeren worden aangebracht ten behoeve van opslag van materialen.

6.2.4 Kelders:

- a. bij iedere woning mogen één of meer kelders worden gebouwd;
- b. de kelders moeten vanuit de woning of een aangebouwd bijgebouw bereikbaar zijn;
- c. de oppervlakte van de kelders mag in totaal niet meer bedragen dan 1,5 maal de oppervlakte van de woning, exclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. de bovenkant van een kelder gelegen buiten de bebouwing dient geheel gelegen te zijn beneden maaiveld.

6.2.5 Individuele Behandeling van Afvalwater - IBA:

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zullen kadastraal worden begrensd en voor wat betreft hun afvalwater worden aangesloten op een IBA (septic tank). De voorgeschreven septic tank heeft:

- a. een nominale inhoud van ten minste 6 m³;
- b. voldoet aan NEN-EN 12566-1 en heeft een hydraulisch rendement van ten hoogste 10 gram, bepaald volgens annex B van NEN-EN 12566-1;
- c. heeft een CE-markering.

Het bevoegd gezag heeft hiermee de mogelijkheid om een gelijkwaardig alternatief voor de septic tank toe te staan. Dit is geregeld in:

- a. artikel 5 van het Besluit lozing afvalwater huishoudens,
- b. artikel 1.8 van het Activiteitenbesluit en
- c. artikel 1.7 van het Besluit lozen buiten inrichtingen

6.2.6 Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van de erfafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter;
- b. de bouwhoogte van pergola's bedraagt maximaal 2,75 meter;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 4 meter;

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Hogere goothoogte hoofdgebouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 2.3 sub d](#) om een goothoogte van een hoofdgebouw van maximaal 6 meter toe te staan, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- b. een publieksgericht beroeps- bedrijfsactiviteit aan huis, anders dan genoemd in [artikel 6 lid 4.2](#);

- c. bedrijfsmatige exploitatie van zwembaden.

6.4.2 Bij woningen zijn aan huis gebonden beroepen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:

- a. de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het bouwbesluit;
- b. de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofd- en bijgebouwen tot een maximum van 60 m²;
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep of bedrijf;
- d. eventueel extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd;
- e. geen gebruik plaatsvindt dat vergunnings- of meldingsplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer (dan wel een AMvB op grond van deze wet) zoals deze van kracht is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij voldoende vaststaat dat de vestiging van de activiteiten geen overwegende bezwaren van milieuhygiënische aard zal oproepen, gelet op de ligging, bedrijfsvoering en omvang van het bedrijf ten opzichte van de belendende woonbebouwing;
- f. verkoop en opslag van motorbrandstoffen en horeca-activiteiten zijn niet toegestaan;
- g. het niet betreft activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals een kappersbedrijf;
- h. het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Woonruimte in vrijstaande of aangebouwde bebouwing

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 4.1 sub a](#) en toestaan dat een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
 - 1. een verzoek om toepassing van deze omgevingsvergunning schriftelijk wordt ingediend door de eigenaar van het hoofdgebouw (mantelzorgverlener) en de mantelzorgontvanger;
 - 2. uit de aanvraag de behoefte aan mantelzorg blijkt van de persoon/personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;
 - 3. de tijdelijke bewoning van een bijgebouw noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - 4. in de aanvraag de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte wordt aangegeven, alsmede de wijze waarop de ruimte concreet wordt ingedeeld en gebruikt (dit dient te geschieden middels een gemaatvoerde plattegrond met gevels en doorsnede);
 - 5. het bruto vloeroppervlak van de afhankelijke woonruimte maximaal 50 m² bedraagt; Voor bestaande bijgebouwen welke groter zijn dan 50 m² geldt een maximum van 80 m²;
 - 6. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - 7. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met het hoofdgebouw van waaruit de mantelzorg wordt verleend;
 - 8. de bebouwing blijft voldoen aan de eisen zoals gesteld in de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- b. Het bevoegde gezag verleent de omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6 lid 5.1 sub a](#) op naam van mantelzorgontvanger;
 - 1. degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend dient, op het moment dat het bijgebouw gebruikt kan worden ten behoeve van de mantelzorg, hiervan het bevoegd gezag op te hoogte te stellen;
 - 2. degene aan wie de omgevingsvergunning is verleend, diens rechtsopvolger of de hoofdbewoner van het hoofdgebouw, dient het bevoegd gezag onmiddellijk te informeren indien de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt ten behoeve van de mantelzorgontvanger waaraan de omgevingsvergunning is verleend.

- c. het bevoegd gezag trekt de ingevolge **artikel 6 lid 5.1 sub a** verleende omgevingsvergunning in, indien:
1. de afhankelijke woonruimte niet meer wordt gebruikt door degene(n) ten behoeve van wie de omgevingsvergunning is verleend;
 2. de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;
 3. binnen 26 weken na onherroepelijk worden van het afwijkingsbesluit, geen gebruik is gemaakt van deze omgevingsvergunning;
 4. de mantelzorgverlener(s), niet meer op het adres woonachtig is/zijn waar de mantelzorg plaatsvindt;

Uiterlijk 3 maanden na de intrekking van het afwijkingsbesluit, dienen aangebrachte voorzieningen in het betreffende bijgebouw verwijderd te worden, zodat bewoning van het bijgebouw niet meer mogelijk is.

6.5.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in **artikel 6 lid 4.1 sub a** ten behoeve van bed & breakfast in een bestaand dan wel te herbouwen bijgebouw, als nevenactiviteit bij een woning, mits:

- a. het aantal kamers niet meer dan 4 bedraagt;
- b. de oppervlakte van een kamer met toiletvoorziening in een bijgebouw niet meer dan 20 m² bedraagt;
- c. er wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein conform de CROW;

6.6 Duurzaamheid

6.6.1 Ontwikkelaar is gehouden om de woningen in het plangebied te realiseren overeenkomstig de hierbij tussen Partijen overeengekomen duurzaamheidseisen, inhoudende dat voor de woningen naar de methodiek van GPR Gebouw® voor wat betreft Energie een prestatie van 10, voor Milieu een minimale prestatie van 7 en voor Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde een minimale prestatie van 8 moeten worden behaald.

6.6.2 Ontwikkelaar laat door een onafhankelijk assessor voor eigen rekening en risico de woningontwerpen toetsen aan de in **artikel 6 lid 6.1** omschreven duurzaamheidseisen. Ontwikkelaar voegt bij de aanvraag van de omgevingsvergunning aan de gemeente het rapport van de assessor toe, waarin wordt aangegeven dat de woningen voldoen aan de gestelde duurzaamheidseisen **van artikel 6 lid 6.1**.

6.6.3 Ontwikkelaar toont gedurende de realisatie van de woningen aan de gemeente aan dat de woningen voldoen aan de uit deze overeenkomst voortvloeiende duurzaamheidseisen. Ontwikkelaar verstrekt de door de gemeente aan te stellen en aan te sturen bouwinspecteur actief de daarvoor benodigde informatie, waaronder een gedetailleerde planning van de bouw met daarop aangegeven de voor de bouwinspectie van de maatregelen voor duurzaamheid kritische momenten.

6.6.4 Indien de ontwikkelaar bij oplevering van de woningen tekort is geschoten in de nakoming van de duurzaamheidsvereisten genoemd in **artikel 6 lid 6.1** is deze een boete aan de gemeente verschuldigd is van maximaal € 35.000 per woning.

Artikel 7 Leiding - Gas

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een gasleiding met de daarbij behorende beschermingszone. [artikel 22 lid 1](#) is daarbij van toepassing.

7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

7.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor Leiding - Gas mede bestemde gronden.

7.2.2 Uitzonderingen

Het onder [artikel 7 lid 2.1](#) genoemde verbod is niet van toepassing op bebouwing ten behoeve van de gasleiding met een maximale bouwhoogte van 5 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in [artikel 7 lid 2.1](#) voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. de bouw verenigbaar is met de belangen van de gasleiding;
- b. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad;
- c. de leidingbeheerder omtrent het bepaalde onder a en b heeft geadviseerd;
- d. er geen kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

7.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Leiding - Gas aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het afgraven of ophogen van gronden;
- b. het egaliseren van gronden;
- c. het beplanten met diep wortelende beplanting;
- d. het vellen, rooien van bomen en andere houtopstanden;
- e. aanleggen van onder- en/of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en de daarmee verband houdende constructies en/of installaties;
- f. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- g. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- h. het permanent opslaan van goederen.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 7 lid 4.1](#) genoemde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- b. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding en/of onderhoud aan de leiding;
- c. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend;
- e. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

7.4.3 Toetsingscriteria

De in [artikel 7 lid 4.1](#) genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden;
- b. de werken en/of werkzaamheden verenigbaar zijn met de belangen van de gasleiding en de leidingbeheerder daarover heeft geadviseerd.

Artikel 8 Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. [artikel 22 lid 1](#) is daarbij van toepassing.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

8.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden mede bestemde gronden.

8.2.2 Uitzonderingen

Het onder [artikel 8 lid 2.1](#) genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,30 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en). Voor normale agrarische activiteiten binnen de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden en/of ter plaatsen van esdekken geldt een diepte tot 0,50 meter;
- b. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen;
- c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.
- d. bebouwing ten behoeve van archeologisch onderzoek met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in [artikel 8 lid 2.1](#) voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet worden verstoord, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in [artikel 8 lid 3.2](#) aan de vergunning.

8.3.2 Beperkingen

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 8 lid 3.1](#) onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

8.3.3 Advies

Alvorens het bevoegd gezag besluit om af te wijken met een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 8 lid 3.1](#) wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

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

8.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het aanleggen van drainage;
- c. het aanleggen, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- f. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanbrengen van diep wortelende bomen en/of beplanting;
- h. het rooien van diep wortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd.

8.4.2 Uitzonderingen

Het onder [artikel 8 lid 4.1](#) genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. het werken en/of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot maximaal 0,30 meter en 0,50 meter bij esdekken onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- b. het werken en/of werkzaamheden betreft die behoren tot de normale agrarische werkzaamheden binnen de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- c. de werken en/of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m²;
- d. de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen;
- e. de werken en/of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- f. de werken en/of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- g. de werken en/of werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen.

8.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 8 lid 4.1](#) wordt slechts verleend indien:

- a. uit documentatie onomstotelijk vast staat dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of nog behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig kunnen zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken en/of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- d. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in [artikel 8 lid 4.4](#) aan de vergunning.

8.4.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in [artikel 8 lid 4.1](#) onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

8.4.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 8 lid 4.1](#) wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

8.5.1 Wijzigen van beschermingsniveau

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden wijzigen in een hoger of lager beschermingsniveau, indien op basis van documentatie of een archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische verwachtingswaarden van de gronden van een ander niveau zijn dan is vastgelegd in deze bestemming.

8.5.2 Verwijderen bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet beschermingswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn, of als gronden ingevolge een nieuwe aanwijzing op basis van artikel 3 van de Monumentenwet 1988 worden beschermd.

Artikel 9 Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden. [artikel 22 lid 1](#) is daarbij van toepassing.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

9.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting mede bestemde gronden.

9.2.2 Uitzonderingen

Het onder [artikel 9 lid 2.1](#) genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. bebouwing waarbij de bodem tot maximaal 0,30 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en);
- b. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 2.500 m² bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen;
- c. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.
- d. bebouwing ten behoeve van archeologisch onderzoek met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

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

9.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting aangewezen gronden de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het aanleggen van drainage;
- c. het aanleggen, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, vijvers, sloten, greppels en andere wateren;
- d. het verlagen of verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- e. het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen, zoals wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
- f. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het aanbrengen van diep wortelende bomen en/of beplanting;

- h. het rooien van diep wortelende bomen en/of beplanting, waarbij de stobben worden verwijderd.

9.3.2 Uitzonderingen

Het onder [artikel 9 lid 3.1](#) genoemde verbod is niet van toepassing als aan tenminste één van de onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- a. het werken en/of werkzaamheden betreft waarbij de bodem tot maximaal 0,30 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- b. het werken en/of werkzaamheden betreft die behoren tot de normale agrarische werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 0,50 meter onder het bestaande maaiveld wordt geroerd;
- c. de werken en/of werkzaamheden een oppervlakte hebben van niet meer dan 2.500 m²;
- d. de werken en/of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer betreffen;
- e. de werken en/of werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- f. de werken en/of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- g. de werken en/of werkzaamheden het archeologisch onderzoek betreffen.

9.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 9 lid 3.1](#) wordt slechts verleend indien:

- a. uit documentatie onomstotelijk vast staat dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of nog behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig kunnen zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, of;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden als gevolg van de werken en/of werkzaamheden niet worden verstoord, of;
- d. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden afdoende kunnen worden beschermd middels het verbinden van voorschriften als bedoeld in [artikel 9 lid 3.1](#) aan de vergunning.

9.3.4 Voorwaarden

Het bevoegd gezag kan de vergunning als bedoeld in [artikel 9 lid 3.1](#) onder beperkingen verlenen en de volgende voorschriften aan de vergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

9.3.5 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 9 lid 4.1](#) wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige, omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

9.4.1 Wijzigen van beschermingsniveau

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting wijzigen in een hoger of lager beschermingsniveau, indien op basis van documentatie of een archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische verwachtingswaarden van de gronden van een ander niveau zijn dan is vastgelegd in deze bestemming.

9.4.2 Verwijderen bestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien op basis van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet beschermingswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn, of als gronden ingevolge een nieuwe aanwijzing op basis van artikel 3 van de Monumentenwet 1988 worden beschermd.

Artikel 10 Waarde - Beekdal

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beekdal' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het beekdal van de Tongelreep, met de volgende cultuurhistorische waarden en kenmerken:

1. rommelige verkaveling,
2. mengeling van bouwland, grasland, hakhoutbosjes en zelfs heideveldjes,
3. de (restanten van) elzensingels,

[artikel 22 lid 1](#) is daarbij van toepassing.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende bouwregels, mits het bouwen geen onevenredige afbreuk doet aan de in [artikel 10 lid 1](#) beschreven waarden.

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

Op deze gronden mogen werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende regels, mits het uitvoeren ervan geen onevenredige afbreuk doet aan de in [artikel 10 lid 1](#) beschreven waarden.

Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie akkercomplex

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie akkercomplex' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het cultuurhistorische akkercomplex Achtereind, met de volgende cultuurhistorische waarden en kenmerken:

1. open akkergebied van Ekenrooi tot Achtereind met de bolle ligging en met een esdek, deels met steilrand aan de westzijde, onderbroken door een zijdalletje van de Tongelreep met steilranden.

[artikel 22 lid 1](#) is daarbij van toepassing.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende bouwregels, mits het bouwen geen onevenredige afbreuk doet aan de in [artikel 11 lid 1](#) beschreven waarden.

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

Op deze gronden mogen werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende regels, mits het uitvoeren ervan geen onevenredige afbreuk doet aan de in [artikel 11 lid 1](#) beschreven waarden.

Artikel 12 Waarde – Hydrologie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Hydrologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de waterhuishoudkundige situatie van de attentiegebieden NNB ten behoeve van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur, waaronder natte natuurplekels. [Artikel 22 lid 1](#) is daarbij van toepassing.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels.

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

12.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Waarde - Hydrologie aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegde gezag, met in achtneming van [artikel 22 lid 1](#), de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

12.3.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 12 lid 3.1](#) genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die tot het normale beheer en onderhoud worden gerekend;
- b. die ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend;
- c. die plaatsvinden op gronden met de bestemming Wonen

12.3.3 Toetsingscriteria

De in [artikel 12 lid 3.1](#) genoemde vergunning wordt slechts verleend indien als gevolg van deze werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt aangetast.

12.3.4 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 12 lid 3.1](#) wint zij advies in bij het betrokken waterschapsbestuur.

Artikel 13 Waarde - NNB

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - NNB' (NatuurNetwerk Brabant) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. [Artikel 22 lid 1](#) is daarbij van toepassing.

Als ecologische waarden en kenmerken als bedoeld in het eerste lid gelden de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels, mits het bouwen geen onevenredige afbreuk doet aan de mogelijkheden tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden, zoals aangegeven in [artikel 13 lid 1](#);

13.3 Specifieke gebruiksregels

- a. Zolang de natuurdoelen als bedoeld in [artikel 13 lid 1](#) niet zijn gerealiseerd of de onderliggende bestemming niet is gewijzigd in de bestemming Bos en/of Natuur kan het binnen de onderliggende bestemming toegelaten gebruik voortgezet worden.
- b. Voor natuurdoelen die met een beheersovereenkomst zijn gerealiseerd en dus van tijdelijke aard zijn, geldt dat het toegestane gebruik van de onderliggende bestemming niet is toegestaan, zolang de beheersovereenkomst van kracht is en voor zover deze het gebruik uitsluit.

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

13.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor 'Waarde - NNB' aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.
- b. het verlagen, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- c. het diepwoelen, -ploegen of het uitvoeren van andere ingrepen in de bodem, dieper dan 0,5 meter;
- d. het graven, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- e. het dempen van waterlopen, sloten en greppels;
- f. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, slaan van putten, draineren, etc. tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage
- g. het vellen of rooien van houtgewas (indien een omgevingsvergunning voor kappen is vereist);
- h. het aanleggen en verharderen van (bedrijfs)wegen, (fiets) paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 100 m²;
- i. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

13.4.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 13 lid 4.1](#) genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- b. die ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

13.4.3 Toetsingscriteria

De in [artikel 13 lid 4.1](#) genoemde vergunning wordt slechts verleend indien als gevolg van deze werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de mogelijkheden voor ontwikkeling van de daar voorkomende en/of potentiële natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 14 Waarde - Open landschap

14.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de bestemming Waarde - Open landschap, zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het open karakter van het landschap. [Artikel 22 lid 1](#) is daarbij van toepassing.

14.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende bouwregels, mits het bouwen geen onevenredige afbreuk doet aan de in Waarde - Open landschap beschreven waarden.

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

14.3.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Waarde - Open landschap aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het bebossen van gronden;
- b. het aanbrengen van opgaande beplanting (inclusief vollegrondsteelt) hoger dan 1,5 meter, anders dan is aangegeven in bijlage 5 Uitwerking natuurinrichting Landgoed Achtervoorde, die als bijlagen zijn opgenomen bij dit bestemmingsplan.

14.3.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 14 lid 3.1](#) genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend (vervanging bestaande houtopstanden);
- b. die ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

14.3.3 Toetsingscriteria

De in [artikel 14 lid 3.1](#) genoemde vergunning wordt slechts verleend indien als gevolg van deze werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan, hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, de mogelijkheden voor het herstellen van de openheid niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 15 Waterstaat - Waterberging

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterberging aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de tijdelijke opvang van water en het behoud van het waterbergend vermogen van het regionaal waterbergingsgebied, waarbij de bestemming Waterstaat - Waterberging voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en) en indien en voor zover de Waterwet van toepassing is, de werken en werkzaamheden slechts toegelaten zijn na het verkrijgen van een watervergunning van het bevoegd gezag. [Artikel 22 lid 1](#) is daarbij van toepassing.

15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

15.2.1 Verbod

Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor Waterstaat - Waterberging mede bestemde gronden.

15.2.2 Uitzonderingen

Het onder [artikel 15 lid 2.1](#) genoemde verbod is niet van toepassing op bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming Waterstaat - Waterberging met een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in [artikel 15 lid 2.1](#) voor het bouwen volgens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits hiervoor een omgevingsvergunning voor water is afgegeven.

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

15.4.1 Verbod

Het is verboden om op de voor Waterstaat - Waterberging aangewezen gronden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen van beplantingen;
- c. het aanbrengen of wijzigen van oevers en kaden.

15.4.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 15 lid 4.1](#) genoemde verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden:

- a. die tot het normale onderhoud en beheer worden gerekend;
- b. die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering waren of waarvoor op dat tijdstip reeds een vergunning was verleend.

15.4.3 Toetsingscriteria

De in [artikel 15 lid 4.1](#) genoemde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. de werken en/of werkzaamheden nodig zijn voor de realisering of handhaving van de aan de gronden gegeven bestemming, functies of waarden, met dien verstande dat indien en voor zover de Waterwet van toepassing is, de werken en werkzaamheden slechts toegelaten zijn na het verkrijgen van een watervergunning van het bevoegd gezag.

Artikel 16 Waarde - Landgoed

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Landgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, bescherming en beheer van de samenhang binnen het landgoed als ruimtelijk-functionele eenheid (agrarisch met waarden, natuur, verkeer, wonen), mede in relatie tot de in bijlage 1 Inrichtingsvisie met daarin opgenomen beeldkwaliteitsplan en bijlage 5 Uitwerking natuurinrichting Landgoed Achtervoorde, die als bijlagen zijn opgenomen bij dit bestemmingsplan, vastgelegde landschappelijke entiteit.

16.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits deze passen binnen de ruimtelijke functionele eenheid en voldoen aan de beeldkwaliteit zoals die is vastgelegd in bijlage 1 Inrichtingsvisie met daarin opgenomen beeldkwaliteitsplan en bijlage 5 Uitwerking natuurinrichting Landgoed Achtervoorde, die als bijlagen zijn opgenomen bij dit bestemmingsplan.

16.3 Nadere eisen

Burgemeesters en Wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat deze ruimtelijk functionele eenheid aan zouden kunnen tasten. De nadere eisen zijn erop gericht dat de ruimtelijk - functionele eenheid zoveel mogelijk wordt behouden.

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

16.4.1 Werken en werkzaamheden

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

- a. het opsplitsen van het landgoed in meerdere separate onderdelen;
- b. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard;
- c. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

16.4.2 Uitzonderingen

Het onder [artikel 16 lid 4.1](#) vervatte verbod geldt niet:

- a. indien de werken en/of werkzaamheden gewoon onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaand bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. werkzaamheden ten behoeve van de aanleg van het landgoed als bedoeld in bijlage 5 Uitwerking natuurinrichting Landgoed Achtervoorde, die als bijlagen is opgenomen bij dit bestemmingsplan.

- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in [artikel 16 lid 4.1](#).

16.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 16 lid 4.1](#) mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige ruimtelijk-functionele eenheid niet onevenredig (kan) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden;

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) de ruimtelijk-functionele eenheid wordt behouden.

16.4.4 Advies

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een ter zake deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ruimtelijk-functionele eenheid van het landgoed, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 Anti-dubbelregel

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 18 Algemene bouwregels

18.1 Bestaande en afwijkende maatvoering

- a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van bouwwerken gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemmingen en algemene bouwregels zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. Het bepaalde onder a geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- c. In geval van herbouw is het bepaalde onder a, uitsluitend van toepassing indien herbouw op dezelfde plaats geschiedt.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

Tot gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik en/of laten gebruiken van bouwwerken voor een seksinrichting;
- b. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van (raam)prostitutie;
- c. het plaatsen, laten plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens in strijd met de gegeven bestemming;
- d. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden als standplaats voor wagens geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel ter plaatse;
- e. de permanente bewoning van onderkomens en/of gebouwen die niet voor permanente bewoning bestemd zijn;
- f. het gebruik en/of laten gebruiken van bedrijfsgebouwen voor (zelfstandige) bewoning;
- g. het gebruik en/of laten gebruiken van gronden voor het opslaan, storten, lozen of bergen van al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten, behoudens voor zover zulks in overeenstemming is met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- h. het gebruik van gronden voor het al dan niet voor de verkoop opslaan en opstellen van ongebruikte en/of gebruikte machines en voer- of vaartuigen c.q. onderdelen daarvan, welke al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, is niet toegestaan, behoudens voor zover het betreft parkeren in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken waarvoor bij of krachtens de Natuurbeschermingswet 1998 een vergunning is vereist en waarvoor deze vergunning niet is verleend, met dien verstande dat indien de Natuurbeschermingswet 1998 wordt vervangen de nieuwe wetgeving hier gelezen moet worden in plaats van de Natuurbeschermingswet 1998.

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

20.1 milieuzone - boringsvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem van de boringsvrije zone van het waterwingebied Aalsterweg/Klotputten. Hier gelden, naast de regels van dit plan, de regels die zijn opgenomen in de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant.

20.2 Zoekzone - water

Ter plaatse van de aanduiding 'zoekzone - water', zijn de gronden mede bestemd voor de ontwikkeling, instandhouding en herstel van watersystemen. Het uitvoeren van werken en werkzaamheden is slechts toelaatbaar indien de kansen van het realiseren van beekherstel bijbehorende natuur niet onomkeerbaar teniet worden gedaan. De waterbeheerder dient om advies te worden gevraagd bij het verlenen van een omgevingsvergunning.

20.2.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'zoekzone - water' geheel of gedeeltelijk te wijzigen in de bestemming Water en/of Natuur ten behoeve van beekherstel, mits:

- a. de inrichting als beek en de daarbij behorende natuuroevers en -gebieden geen onevenredige belemmering oplevert voor het agrarisch gebruik van de belendende agrarische percelen;
- b. de inrichting plaatsvindt binnen de kenmerken van het betreffende beekdal, zoals beschreven in de dubbelbestemming 'Waarde - Beekdal';
- c. de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ter plaatse aanwezige natuurlijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in deze regels of de aanwijzingen op de verbeelding, voor:

- a. een gering afwijking van de voorgeschreven maten en percentages, mits:
 1. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt van de voorgeschreven maten en percentages;
 2. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- b. een geringe overschrijding van de bestemmings- en/of bouwgrenzen en/of aanduidingsgrenzen met ten hoogste 2 meter, indien een meetverschil of de feitelijke toestand van het terrein daartoe aanleiding geeft, of indien een rationele verkaveling van de gronden een geringe overschrijding vergt;
- c. voor het bouwen van werken van beeldende kunst tot een bouwhoogte van 15 meter;
- d. het bouwen van antennemasten ten dienste van het algemeen belang, mits de bouwhoogte niet meer dan 40 meter bedraagt.

Artikel 22 Overige regels

22.1.1 Enkelbestemming - dubbelbestemming

Waar een enkelbestemming samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming en secundair de regels van de enkelbestemming.

22.1.2 Dubbelbestemming - dubbelbestemming

Waar dubbelbestemmingen samenvallen geldt de volgende prioriteitsvolgorde, waarbij de prioriteit aflopend is:

- a. de bestemming Leiding - Gas;
- b. de bestemming Waterstaat - Waterberging;
- c. de bestemmingen Waarde - Archeologie Hoge verwachting overige gebieden, Waarde - Archeologie Middelhoge verwachting;
- d. de bestemming Waarde - Cultuurhistorie akkercomplex;
- e. de bestemming Waarde - Beekdal;
- f. de bestemming Waarde - NNB;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 23 Overgangsrecht

23.1 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 overgangsbepaling van dat plan.

23.2 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 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het Bestemmingsplan Landgoed Achtervoorde, Waalre.