



Vraagprijs € 725.000 k.k.

HAPERT

Van den Elsenstraat 2



Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met deze...

SFEERVOLLE WONING

Kenmerken

Energie-label:

B

Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwvorm/ type:

Vrijstaande woning

Bouwjaar:

1990

Kamers:

5

Woonoppervlakte:

196 m²

Perceeloppervlakte:

578 m²

Inhoud:

840 m³

Bijgebouwen:

16 m²

Tuin gelegen op:

Zuidwest

Ligging:

Aan rustige weg, in woonwijk

Isolatie:

Dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas



Van den Elsenstraat 2

Deze woning, gelegen aan Van den Elsenstraat 2 te Hapert betreft een keurig onderhouden vrijstaande woning met bijkeuken, inpandige berging en garage met carport, fraai aangelegde tuin met een bijgebouw en tuinhuis .

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, op loopafstand van het centrum en loopafstand van een supermarkt, basisschool, sport- en andere faciliteiten. Uitvalswegen richting Eindhoven, Tilburg en België zijn nabij.

Niet alleen de ligging heeft u het nodige te bieden, maar ook de woning zelf. Neemt u mee een kijkje van binnen?



Via de ruime entree/hal heeft u een directe toegang tot de woonkamer, keuken en de slaapkamer op de begane grond. Hier bevinden zich ook de meterkast en de op maat gemaakte garderobe en de trapopgang naar de eerste verdieping.

De garderobe en trap zijn uitgevoerd in Amerikaans eiken en het uitzicht op de vide en de vrije hoogte zorgen voor een zeer ruimtelijke uitstraling.

Entree



Bij het betreden van de woonkamer valt direct de grote raampartij op die zorgt voor voldoende natuurlijke lichtinval. De schuifpui aan de achterzijde draagt daar nog eens aan bij. De woonkamer is ruim genoeg om een zitgedeelte en een eetgedeelte te creëren. Vanuit hier heeft u een directe toegang tot de gesloten keuken.

De begane grond van de woning is voorzien van vloerverwarming. De gashaard in de hoek van het zitgedeelte en de radiatoren geven de mogelijkheid om bij te verwarmen en zorgen voor extra behaaglijkheid. De paneeldeuren beneden, gestucte plafonds en tegelvloer benadrukken de keurige afwerking.

Woonkamer









Ruimtelijke woonkamer



De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is geplaatst in een hoekopstelling. De inbouwapparatuur bestaat uit een oven, combi-magnetron/oven, koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Ook is hier een praktische proviandkast. In de keuken is ruimte om een tweede eettafel te plaatsen.

Via de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Hier is ook de aansluiting voor wasmachine en droger. Tevens gaat u via de bijkeuken naar de in pandig bereikbare berging, separate toilet en badkamer. Vanuit deze badkamer is ook een toegang tot de slaapkamer beneden.



Lichte keuken





Bijkeuken & toilet

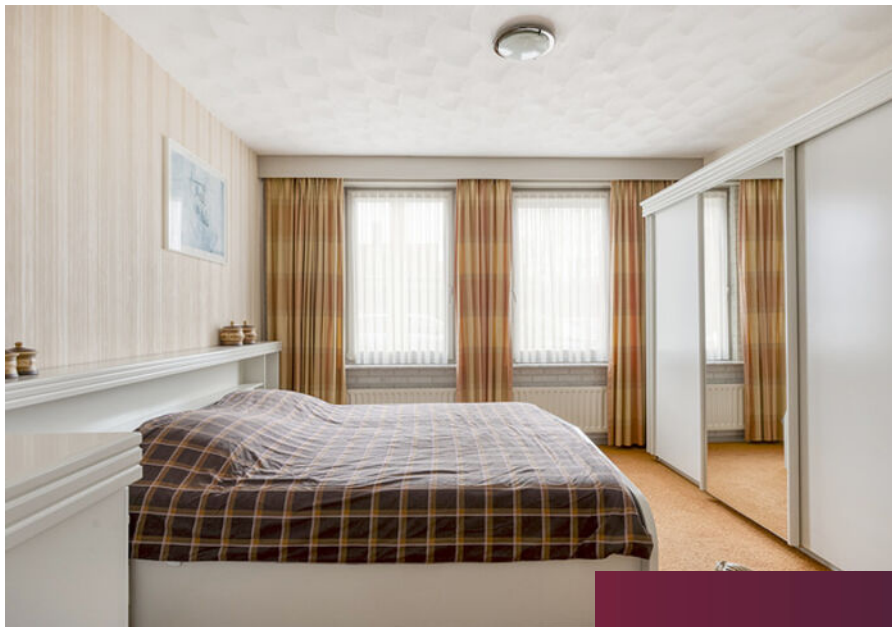


De badkamer beneden is voorzien van een wandmeubel met dubbele wasbak en veel bergruimte. De grote inloopdouche met glaswand en lichte tegels maken het zeer ruimtelijk. Er is natuurlijke lichtinval en ventilatie via het raam.



Badkamer beneden





De slaapkamer beneden is ruim genoeg voor een 2-persoonsbed en grote kledingkast. Ook hier is veel natuurlijke lichtinval.

Slaapkamer beneden



Op de eerste verdieping zijn via de overloop met open vide, drie ruime kamers en een badkamer te bereiken. Twee kamers zijn gelegen aan de rechterzijde van de woning en één kamer is gelegen aan de linkerzijde. Dit is een zeer ruime slaapkamer met open zicht op de nok van het dak. Deze kamer is volledig afgewerkt en kan dienen als slaapkamer. De vele inbouwkasten bieden veel bergruimte. Daarnaast is hier nog een opgang naar een bergzolder.

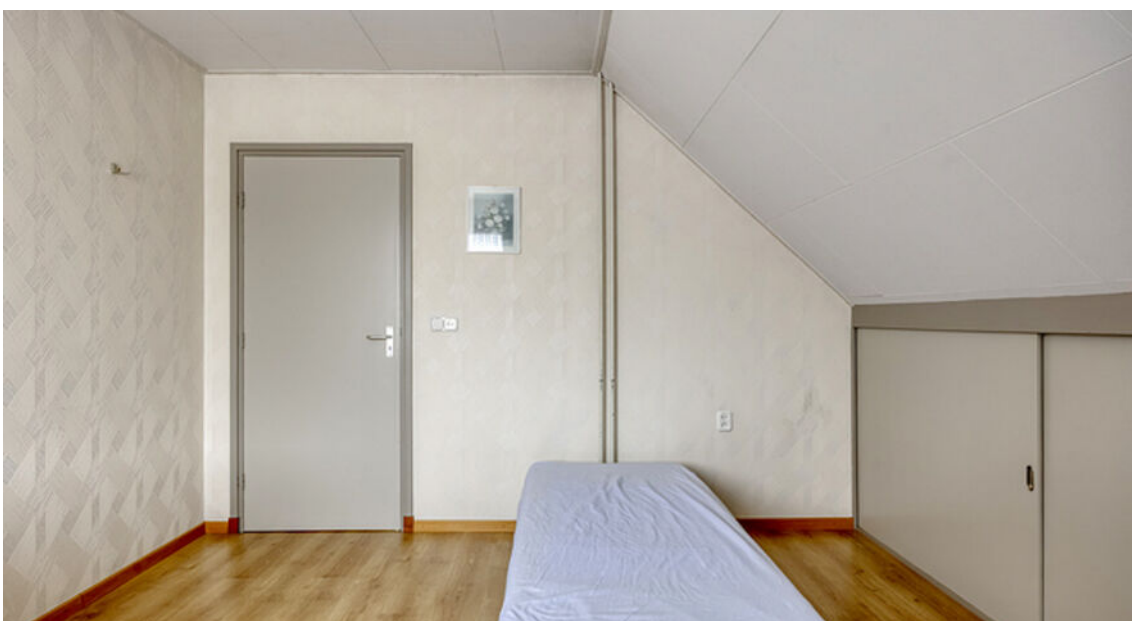
De twee kamers aan de rechterzijde zijn op dit moment in gebruik als slaapkamers en zijn afgewerkt met opbergschotten. De verdiepingsvloer is uitgevoerd in beton. De verdiepingsvloer van de bergzolder is uitgevoerd in hout. De gehele verdieping wordt verwarmd met radiatoren.

De badkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en is ingericht met een inloopdouche, een wastafel en een wc. De inrichting is sober maar wel netjes onderhouden. De badkamer verkrijgt natuurlijke lichtinval en natuurlijke ventilatie door middel van een dakraam.

Eerste verdieping









Badkamer 2e verdieping



3e Kamer & opgang zolder



De berging die van binnenuit bereikbaar is geeft veel ruimte voor het uitoefenen van een hobby of het plaatsen van fietsen e.d. De berging is voorzien van een tegelvloer en heeft natuurlijk lichtinval via ramen en de achterdeur. De berging geeft toegang tot de tuin en de garage.

In de garage heeft u ruimte voor één auto. Via de garage komt u via de dubbele houten openslaande deuren uit aan de voorzijde van de woning. Hier treft u een carport aan met een lichtkoepel en een ruime oprit waar u twee auto's kunt parkeren.

Berging & garage





Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de fraai aangelegde, privacybiedende tuin. Hier kunt u heerlijk genieten van de zon, of schaduw d.m.v. een zonneluifel, zonder dat u inkijk heeft van achterburen. Het is duidelijk dat hier veel aandacht aan besteed wordt.

Het tuinhuis is ruim genoeg voor al uw tuingereedschap en het bijgebouw dat nu in gebruik is als volière biedt ook een scala aan mogelijkheden. Kortom een heerlijke plek om van lente tot en met herfst van te genieten!

Privacybiedende tuin







Ruim terras





Bijzonderheden

- De CV-combiketel is geplaatst in 2015 en betreft het merk Remeha.
- De verwarming geschiedt door middel van vloerverwarming, gashaard en radiatoren.
- De vloeren zijn deels uitgevoerd in beton, deels in hout.
- De woning is aangesloten op het glasvezelnetwerk.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout met dubbele beglazing in de gehele woning.
- Vier ruime slaapkamers waarvan 1 op de begane vloer.
- Twee badkamers, waarvan 1 op de begane vloer.

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibbet www.zibbet.nl

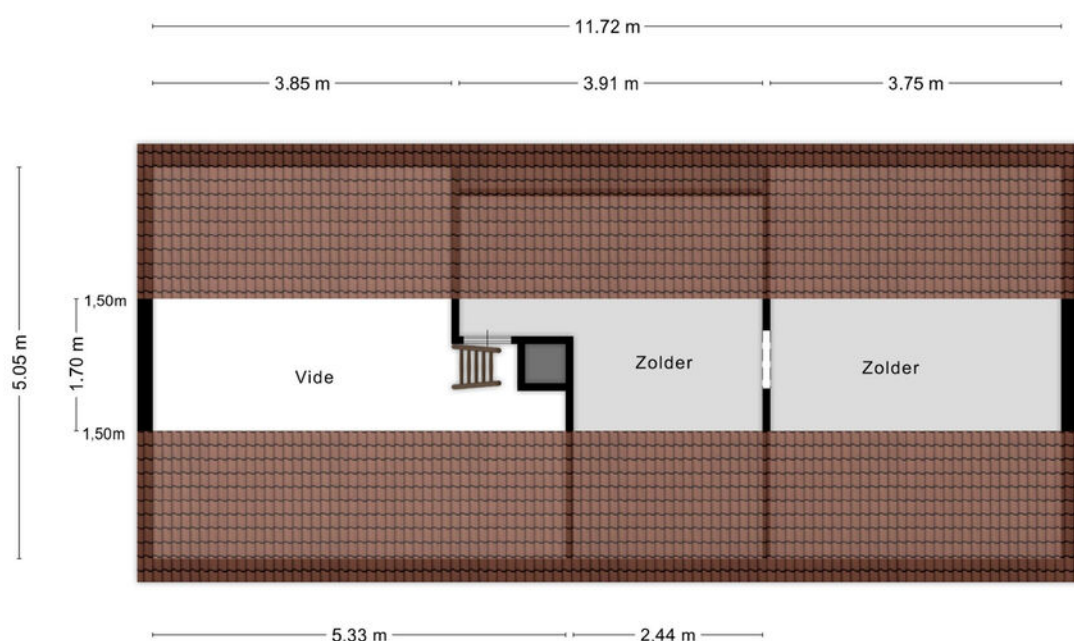
Begane grond

Plattegrond



Eerste verdieping

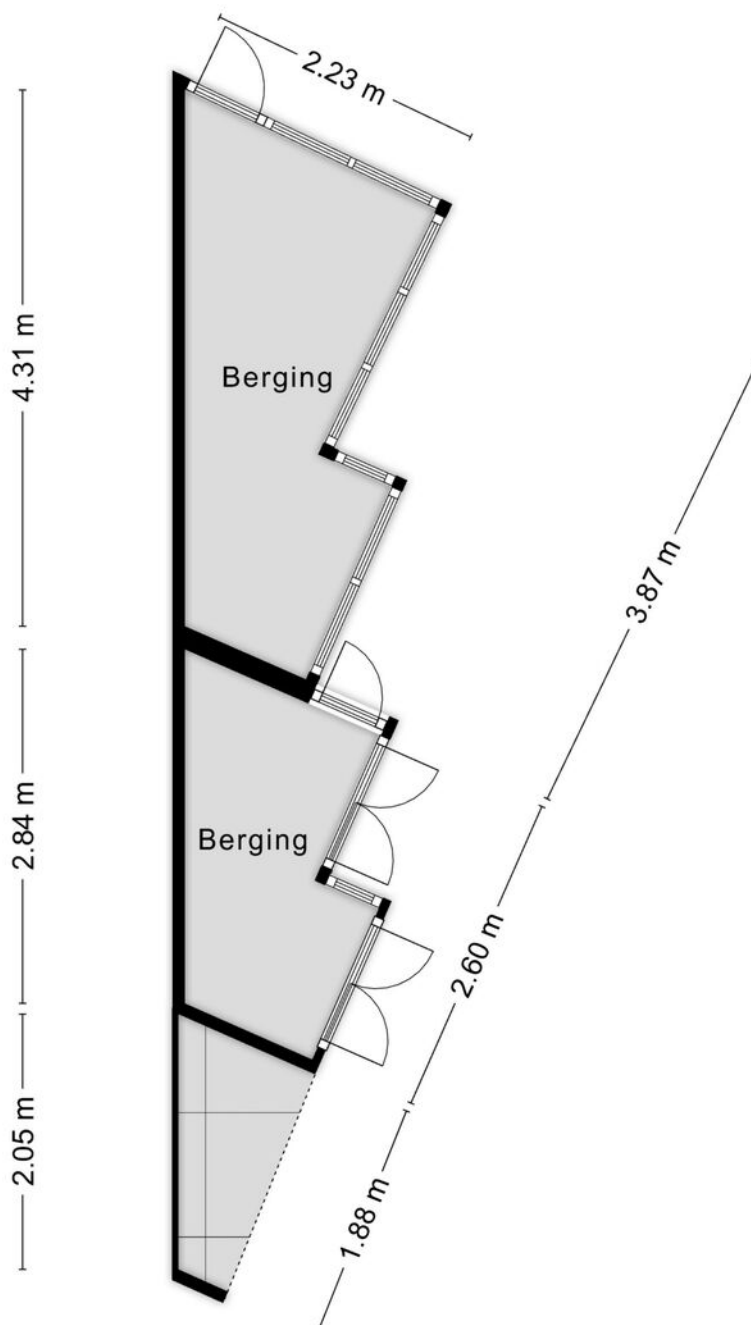
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Bergzolder

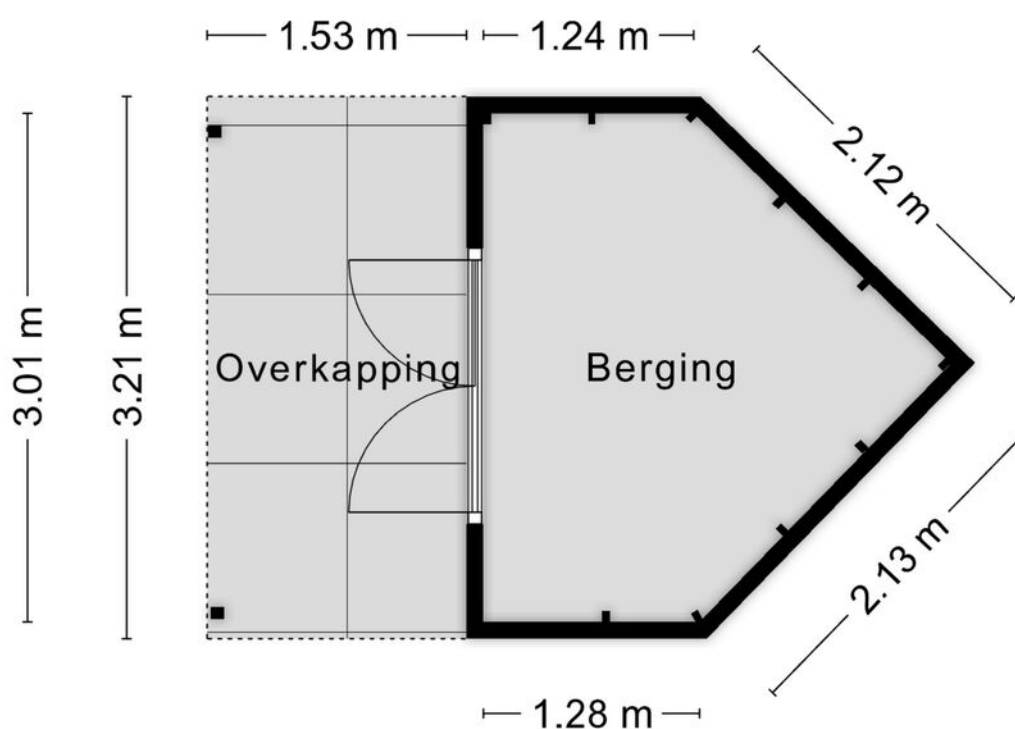
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

Berging (voil re)

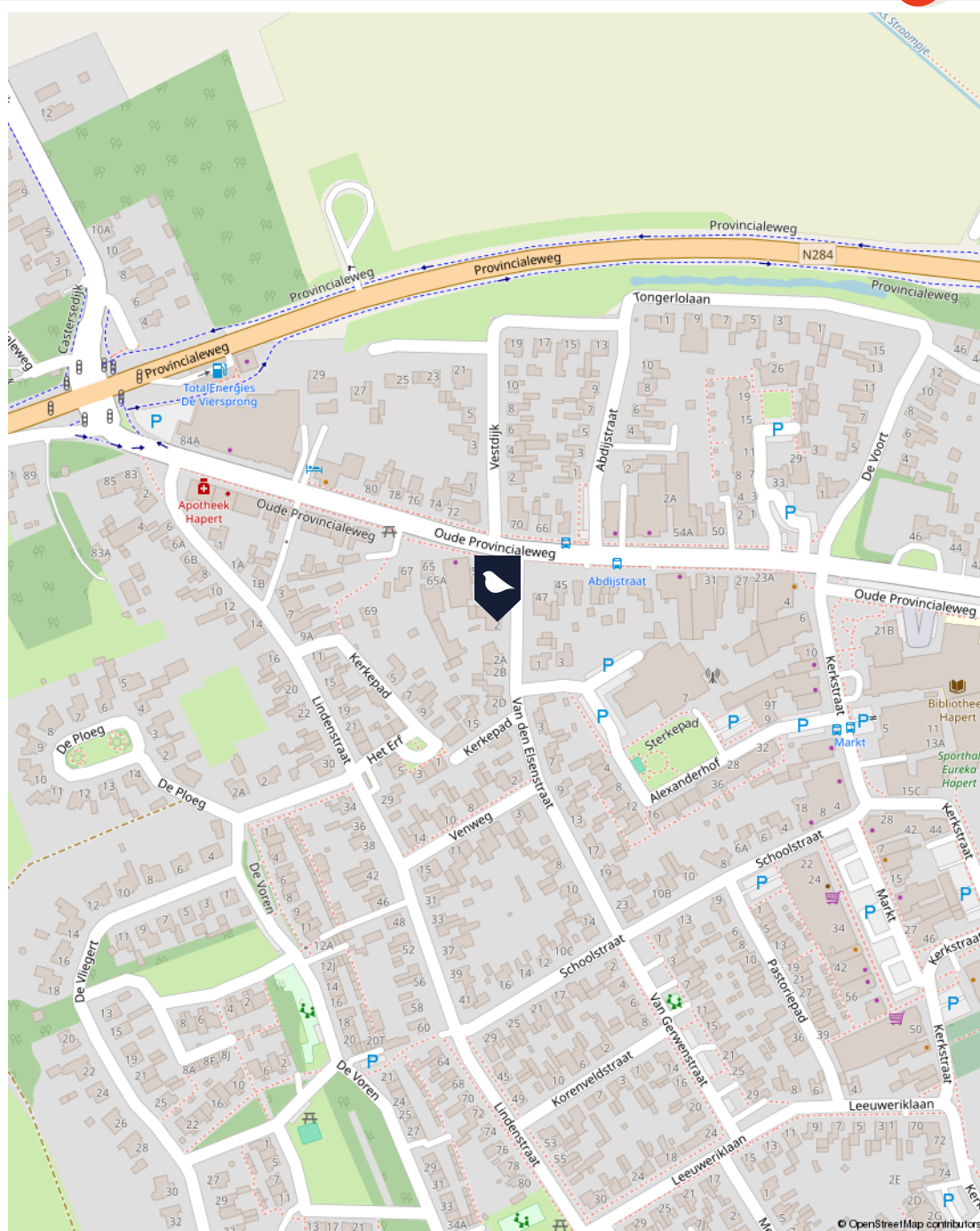
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tuinhuis

In de omgeving



De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk, op fietsafstand van het centrum en loopafstand van een supermarkt, basisschool, sport- en andere faciliteiten. Uitvalswegen richting Eindhoven en België zijn nabij.



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- (Losse) kasten, legplanken			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- laminaat			
- plavuizen			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- magnetron			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven			
- koelkast			
- vriezer			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toilethouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- planchet			
- Douchestoel			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis			
(Voordeur)bel			
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Screens			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rolluiken			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Voliere			

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben – wonen, agrarisch of zakelijk – en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op!



Huub Coppelmans RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 53 14 64 10

E h.coppelmans@berkkerkhof.nl



Stephanie van den Hurk

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0499 - 37 55 65

E s.vandenhurk@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

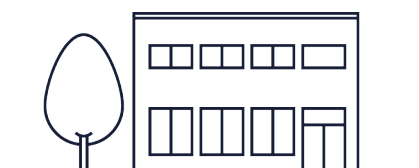


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



WWW.BERKKERKHOF.NL



Bijlage: Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van van den Berk en Kerkhof Best dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Van den Elsenstraat 2
Postcode/plaats	5527hh, Hapert
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	05-12-2025
Datum meetrapport	08-12-2025
Certificaatnummer	1595748

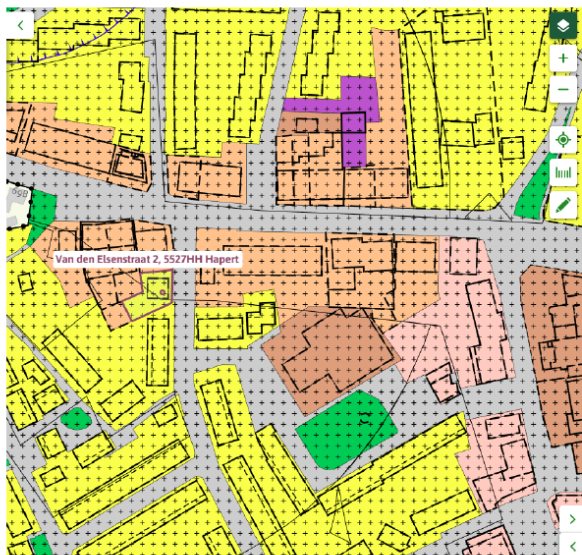
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	196,10	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	30,50	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	34,40	M ²
Externe bergruimte	16,20	M ²
Bruto vloeroppervlak	356,80	M ²
Bruto inhoud woning	840,46	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Bijlage: Bestemmingsplan



Kom Hapert 2021

bestemmingsplan - Gemeente Bladel

meer documentkenmerken

vastgesteld 20-05-2021 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo

Overzicht Regels Bijlagen bij de regels Bijlagen bij toe

Overig

Bestemmingsvlakken (3)

- Waarde - Archeologie 3
- Waarde - Archeologie 2
- Wonen

Bouwaanduidingen (1)

- specifieke bouwaanduiding - open

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met per woning de huisvesting van één huishouden; ;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkluizing', tevens een overkluizing van watergangen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', detailhandel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca', horeca;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', een kantoor en dienstverlening;
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen dienen uitsluitend in de aangeduide bebouwingstypen te worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'specifieke bouwaanduiding - gesloten', [gesloten bebouwing::](#)
 - 2. 'specifieke bouwaanduiding - half open', [halfopen bebouwing::](#)
 - 3. 'specifieke bouwaanduiding - open', [open bebouwing::](#)
 - 4. 'gestapeld', gestapelde woningen;
 - 5. 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning', patiowoningen;
- c. het maximum aantal woningen bedraagt het aantal bestaande legale woningen op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal als maximum geldt;
- d. bij patiowoningen dient per bouwperceel een aaneengesloten ruimte, met een oppervlakte van minimaal 12 m² onbebouwd te blijven;
- e. de voorgevel moet worden gesitueerd in de naar de weg toegekeerde zijde van het bouwvlak dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter;

- f. de maximum goothoogte en bouwhoogte bedraagt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangeduide hoogte, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte' de maximum goothoogte 3,2 m en de maximum bouwhoogte 5,5 m bedraagt;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - goothoogte lager' de maximum goothoogte van de naar de wegzijde toegekeerde zijde van het bouwvlak 3,5 m bedraagt;
- g. de maximum bouwhoogte bedraagt de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangeduide hoogte;
- h. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
 - 1. vrijstaande woningen bedraagt minimaal 3 m;
 - 2. halfvrijstaande woningen bedraagt aan één zijde minimaal 3 m;
 - 3. aaneengebouwd bedraagt alleen bij eindwoningen minimaal 3 m;
 - 4. in afwijking van punt 1. en 2. bedraagt de minimum afstand ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende afstand' 2 m;
- i. indien de bestaande afstand tot een zijdelingse perceelsgrens minder dan 3 m bedraagt, geldt deze bestaande afstand als de minimale afstand.

16.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken moeten tenminste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gesitueerd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 1' bijbehorende bouwwerken op een afstand van tenminste 5 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw dienen te worden gesitueerd;
- c. bij hoekwoningen mogen géén bijbehorende bouwwerken worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
- d. met betrekking tot het bouwen van overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. een overkapping mag, met uitzondering van hoeksituaties, voor de naar de weg toegekeerde zijde van het bouwvlak of het verlengde daarvan worden gebouwd, met dien verstande dat de overschrijding niet meer bedraagt dan 3 m;
 - 2. de afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt minimaal 1 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' overkappingen tot de voorste perceelsgrens mogen worden gebouwd;
 - 3. de maximum bouwhoogte bedraagt 3,2 m;

- 4. de overkapping voor de voorgevelrooilijn geen gesloten wanden heeft;
- e. een erker, balkon of luifel mag voor de voorgevel van een woning worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de maximum diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 1 m;
 - 2. de minimale afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt 2 m;
 - 3. de minimale afstand tot de zijgevels van de woning bedraagt 0,5 m;
 - 4. de maximum breedte bedraagt 50% van de gevelbreedte van de hoofdmassa, met een maximum van 3,50 meter.
 - 5. de maximum bouwhoogte (met uitzondering van balkons) bedraagt 3,2 m;
 - 6. bij hoekwoningen mogen balkons, luifels en erkers niet worden gebouwd voor het verlengde van de voorgevellijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, bedraagt maximaal 85 m²;
- g. voor zover de oppervlakte van het perceel achter de achtergevelrooilijn van de woning meer bedraagt dan 200 m² mag de onder f geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat, met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 115 m²;
- h. in afwijking van hetgeen is opgenomen in sub f en g mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlak bijbehorende bouwwerken (m²)' de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan ter plaatse is opgenomen;
- i. de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 55% worden bebouwd;
- j. bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van bijbehorende bouwwerken te blijven voor tenminste 3 m tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 3 m achter de achtergevelrooilijn;
- k. de maximum goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,2 m;
- l. de maximum bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 5,5 m;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen 2' mag de hoogte van de muur van het bijbehorend bouwwerk, welke gesitueerd is in de achterste perceelsgrens, maximaal 5,5 meter bedragen.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen zowel binnen als buiten het 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt:

- 1. niet meer dan 2 meter voor een erfafscheiding gesitueerd achter de gevellijn van een naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw;
- 2. niet meer dan 1 meter gesitueerd in alle andere situaties;
- c. de maximum bouwhoogte van vrijstaande antennes bedraagt 15 m;
- d. de maximum bouwhoogte van pergola's bedraagt 2,75 m;
- e. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 4 m.

16.2.4 Ondergronds bouwen

Voor het ondergronds bouwen geldt de volgende bepaling:

- a. onderkeldering is uitsluitend toegestaan direct onder de contouren van bovengrondse hoofdgebouwen;
- b. de maximum verticale diepte van een ondergronds bouwwerk bedraagt 4 m beneden peil.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid [16.2.1](#) onder a. voor overschrijding van de achterste zijde van het bouwvlak, ten behoeve van het vergroten van de diepte van de woning, met dien verstande dat de totale diepte niet meer dan 15 m mag bedragen;
- b. lid [16.2.2](#) onder d. ten behoeve van het oprichten van overkappingen bij hoekwoningen vóór het verlengde van de naar de weg toegekeerde zijde van het bouwvlak van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen, met dien verstande dat dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is;
- c. lid [16.2.2](#) onder e sub 6, ten behoeve van het oprichten van erkers bij hoekwoningen vóór het verlengde van de naar de weg toegekeerde zijde van het bouwvlak van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen, met dien verstande dat dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is;
- d. lid [16.2.1](#) onder e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte' voor het bouwen van een hogere goothoogte en/of bouwhoogte, mits:
 - 1. de maximum aangeduide goothoogte en bouwhoogte niet wordt overschreden;
 - 2. dit uit stedenbouwkundig en verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar is, en;
 - 3. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;
- e. lid [16.2.3](#) onder b voor het toestaan van een erfafscheiding tot een hoogte van maximaal 2 meter in een hoeksituatie mits:
 - 1. de erfafscheiding is gesitueerd op een afstand van 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw, en;

- 2. de verkeersveiligheid niet in gevaar komt.

16.4 Afwijken van de gebruiksregels

16.4.1 Bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [16.1](#) voor het toestaan van de uitoefening van bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorie A, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 30 m²;
- b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- c. de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving;
- d. detailhandel niet is toegestaan;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door maximaal één bewoner.

16.4.2 Bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorieën B en C

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid [16.1](#) voor het toestaan van de uitoefening van bedrijfs-/beroepsmatige activiteiten aan huis, categorieën B en/of C, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 30 m²;
- b. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- c. de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar is in de woonomgeving;
- d. detailhandel niet is toegestaan;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door maximaal één bewoner.

Artikel 21 Waarde - Archeologie 2

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 2](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond te verwachten archeologische waarden.

21.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is geen rapportage vereist in geval van herbouw op dezelfde locatie;
- c. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. De verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- d. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd;
- e. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd;
- f. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

21.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologie 2](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 100 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden (waaronder begrepen het aanleggen van drainage) dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen dieper dan 0,3 m onder maaiveld en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

21.3.2 Uitzonderingen

Het in lid [21.3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek of het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. op de bestaande fundering of binnen een afstand van niet meer dan 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk worden uitgevoerd.

21.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid [21.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het

aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;

- 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;
- b. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder a genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd;
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd;
- d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [21.3.1](#) wint deze schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

21.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een bestemmingsvlak:
 - 1. naar ligging wordt verschoven;
 - 2. naar omvang wordt vergroot of verkleind;
 - 3. wordt verwijderd;
 - 4. van bestemming wijzigt door de oppervlaktes en de dieptes, vanaf wanneer de bepalingen van toepassing zijn, aan te passen;
 - 5. voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft;
- b. Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder a worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 3

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 3](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

22.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is geen rapportage vereist in geval van herbouw op dezelfde locatie.
- c. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - d. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 - e. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 - f. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- g. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
- h. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
- i. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

22.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming '[Waarde - Archeologie 3](#)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 250 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden (waaronder begrepen het aanleggen van drainage) dieper dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c. het egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen dieper dan 0,3 m onder maaiveld en de daarmee verband houdende constructies;
- h. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

22.3.2 Uitzonderingen

Het in lid [22.3.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek of het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. op de bestaande fundering of binnen een afstand van niet meer dan 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk worden uitgevoerd.

22.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid [22.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;

- 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder a genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.
- d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid [22.3.1](#) wint deze schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

22.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een bestemmingsvlak:
 - 1. naar ligging wordt verschoven;
 - 2. naar omvang wordt vergroot of verkleind;
 - 3. wordt verwijderd;
 - 4. van bestemming wijzigt door de oppervlaktes en de dieptes, vanaf wanneer de bepalingen van toepassing zijn, aan te passen;
 - 5. voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.
- b. Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder a worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.