



Vraagprijs € 585.000 k.k.

BERGEIJK
Witrijtseweg 4



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

SFEERVOLLE WONING

Kenmerken

Energie label:

F

Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwworm/ type:

Vrijstaande woning

Bouwjaar:

1965, aanbouw in ca. 1988 gebouwd

Kamers:

3

Woonoppervlakte:

132 m²

Perceeloppervlakte:

999 m²

Inhoud:

542 m³

Bijgebouwen:

36 m²

Tuin gelegen op:

Noord

Ligging:

Tegen bos/natuurgebied gelegen

Isolatie:

Dubbel glas



Deze vrijstaande woning is gelegen aan voorzijde van de woning nabij een bos en aan de achterzijde van de woning uitzicht over weilanden en landerijen. De woning is gelegen in het kerkdorp Weebosch. De voorzieningen zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Tevens zijn talrijke natuurgebieden nabij de woning gelegen. 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 oprit is de voordeur van de woning te bereiken. U betreedt de woning via een entree/hal. Hier bevinden zich de trapopgang naar de eerste verdieping, de garderobe en de meterkast. Vanuit hier heeft u toegang tot de woonkamer en de woonkeuken.

De woonkamer is over de volle lengte van de woning gesitueerd. Hierdoor is er voldoende ruimte om een zit- en een eetgedeelte te creëren. De woonkamer verkrijgt veel natuurlijke lichtinval door middel van de grote raampartijen aan zowel de voorzijde als de zijkant van de woning. Voor de ramen zijn rolluiken aanwezig. Via dubbele openslaande tuindeuren is de achtertuin te bereiken.

De woonkeuken is geplaatst in een rechte wandopstelling met een kunststof aanrechtblad. De inbouwapparatuur bestaan uit onder andere een elektrische kookplaat, een afzuigkap, een koelkast, een oven en niet te vergeten de vaatwasser. Hier bevindt zich tevens een deur welke toegang geeft tot praktische provisieruimte welke geheel betegeld is. Een raam aan de zijkant zorgt voor voldoende natuurlijke lichtinval.



De achterhal is vanuit zowel de woonkeuken als vanuit de achtertuin te bereiken. Aan deze hal grenzen de separate toiletruimte en een kleine badkamer. Hier is een douche gesitueerd en hier bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur.

Op de eerste verdieping zijn vanuit de overloop twee ruime slaapkamers en een badkamer te bereiken. De grootste slaapkamer is gesitueerd over de volle lengte van de woning en er is een mogelijkheid om deze slaapkamer op te splitsen in twee slaapkamers, zodat u drie slaapkamers heeft. De andere slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Beide slaapkamers hebben de beschikking over een vaste kast. Vanuit de grootste slaapkamer is een separate toiletruimte te bereiken. Als laatste benoemen we op de deze verdieping de badkamer. Deze is ingericht met een ligbad en een wastafel. In de badkamer bevindt zich ook een vaste kast. Een raam zorgt hier voor natuurlijke ventilatie en natuurlijke lichtinval. Ook op deze verdieping zijn de ramen voorzien van rolluiken.

De tweede verdieping is te bereiken via een vlizotrap en hier treft u een bergzolder aan. Tevens bevindt zich hier de opstelling van de cv-combiketel.

Achter de woning is via een elektrische toegangspoort of vanuit de woning de achtertuin te bereiken. De achtertuin is geheel verhard met betonklinkers. De tuin is wel privacybiedend te noemen, omdat er aan de achterzijde geen burens zijn.

In de tuin is nog een garage te vinden welke is opgetrokken uit baksteen met stalen spanten. In de garage is een betonvloer aanwezig. Het dak is met damwandplaten gedekt. Via een overheaddeur is de garage met vliering te bereiken en de garage is aangesloten op water en elektra. Achter de garage is nog een aanbouw geplaatst en deze is van dezelfde afwerking met dakisolatie. Aan de achterzijde is een open front aanwezig. De aanbouw is in gebruik als opslagruimte en vier paardenboxen.



Entree/hal met meterkast, garderobe en trapopgang





Lichte woonkamer







Woonkeuken



**Achterhal met
toegang tot
separate
toiletruimte en
eerste badkamer
met douche en
aansluitingen
wasapparatuur**





Eerste badkamer

Overloop en separate toiletruimte





Slaapkamers







Balkon





Badkamer



Tweede verdieping





Achtertuint

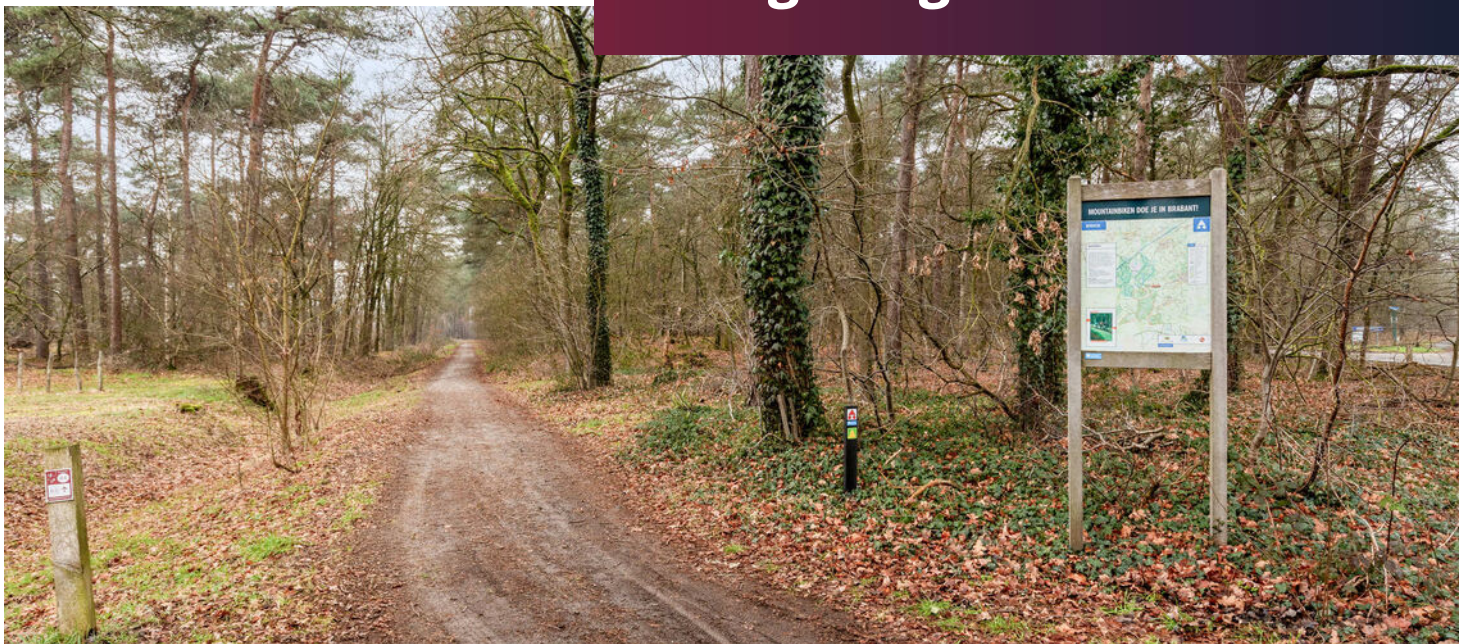


Garage en aanbouw





Omgeving







Bijzonderheden

- De CV-combiketel is geplaatst in 2011 en betreft het merk Nefit.
- De verwarming geschiedt door middel van vloerverwarming in de woonkamer en keuken de rest radiatoren.
- De begane grondvloer en de eerste verdiepingsvloer zijn uitgevoerd in beton en de tweede verdiepingsvloer is uitgevoerd in hout.
- De woning is aangesloten op water, elektra, riolering, aardgas en het glasvezelnetwerk.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hout met overwegend dubbele beglazing.
- Voor alle ramen zijn rolluiken aanwezig.
- Vrije ligging aan de achterzijde.

Waarborgsom/bankgarantie

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

Ouderdomsclausule

Gezien de leeftijd van het object wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Plattegrond



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

Begane grond

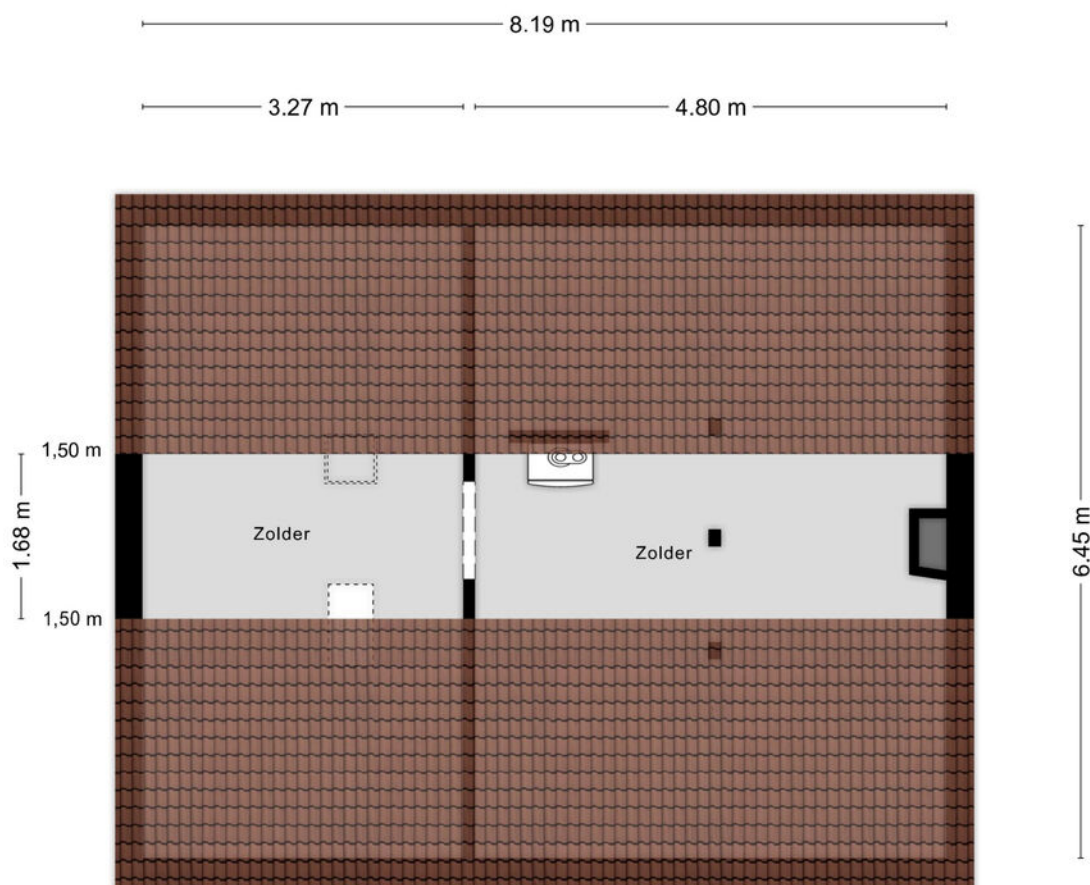
Plattegrond



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

Eerste verdieping

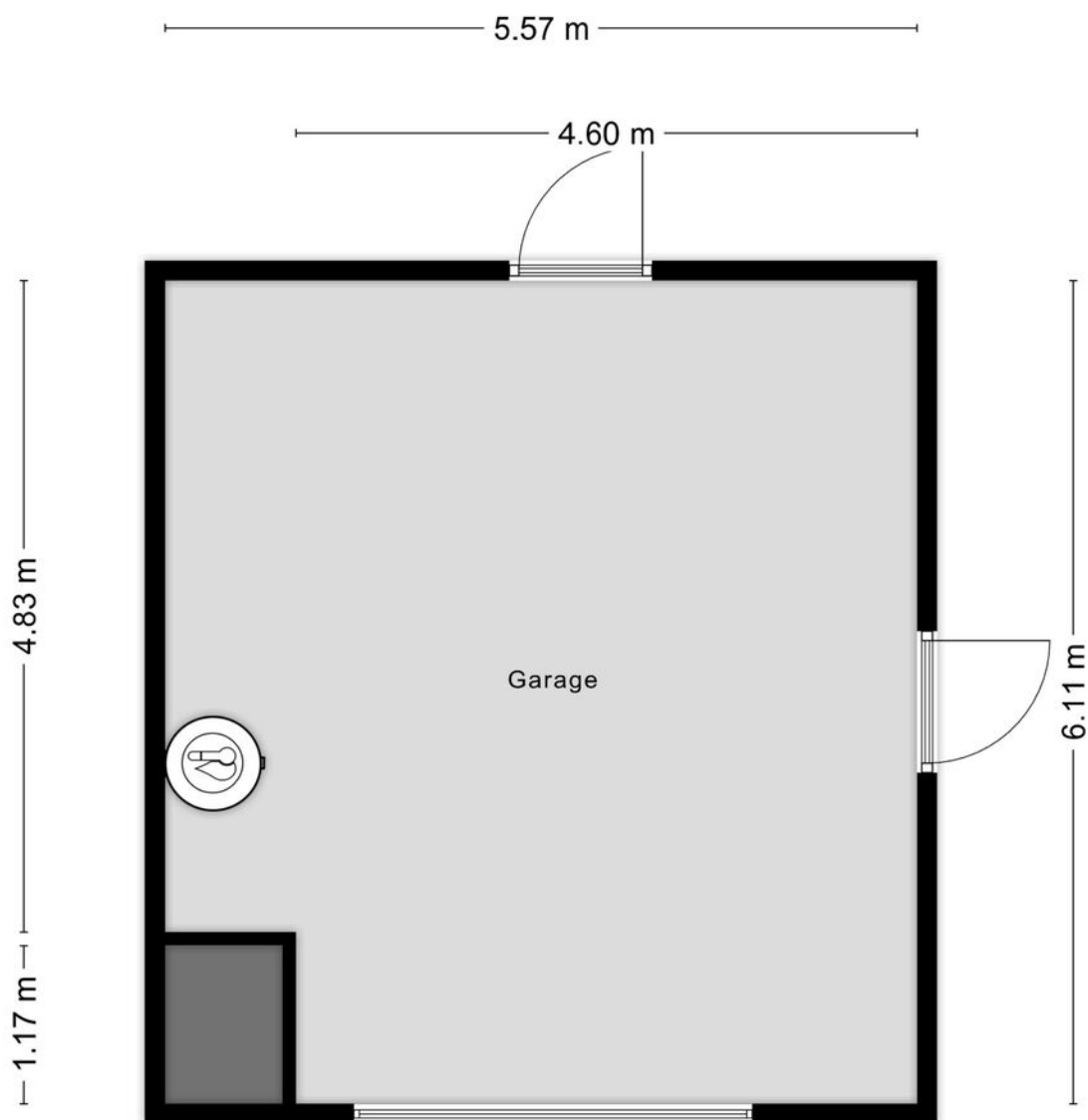
Plattegrond



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

Tweede verdieping

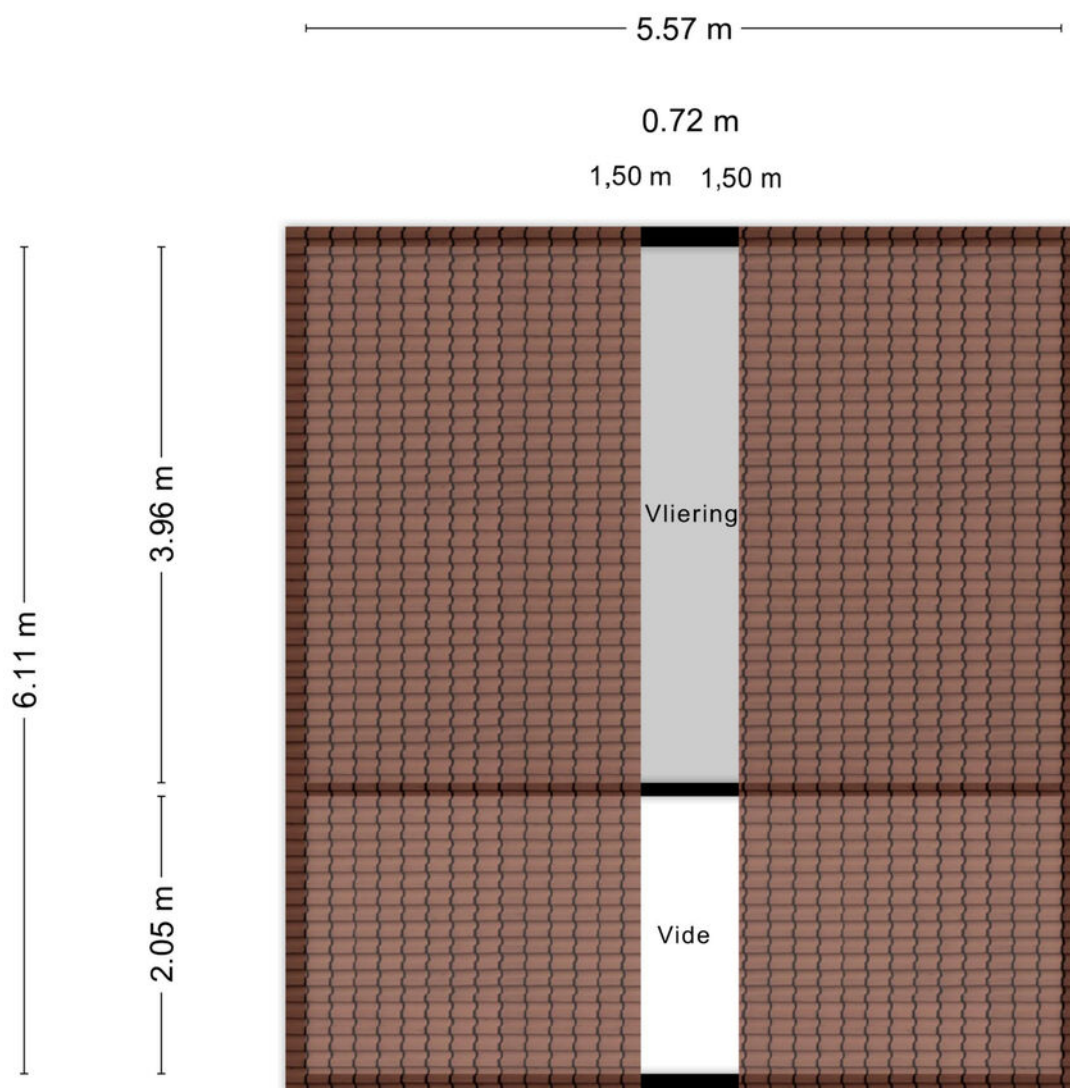
Plattegrond



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

Garage

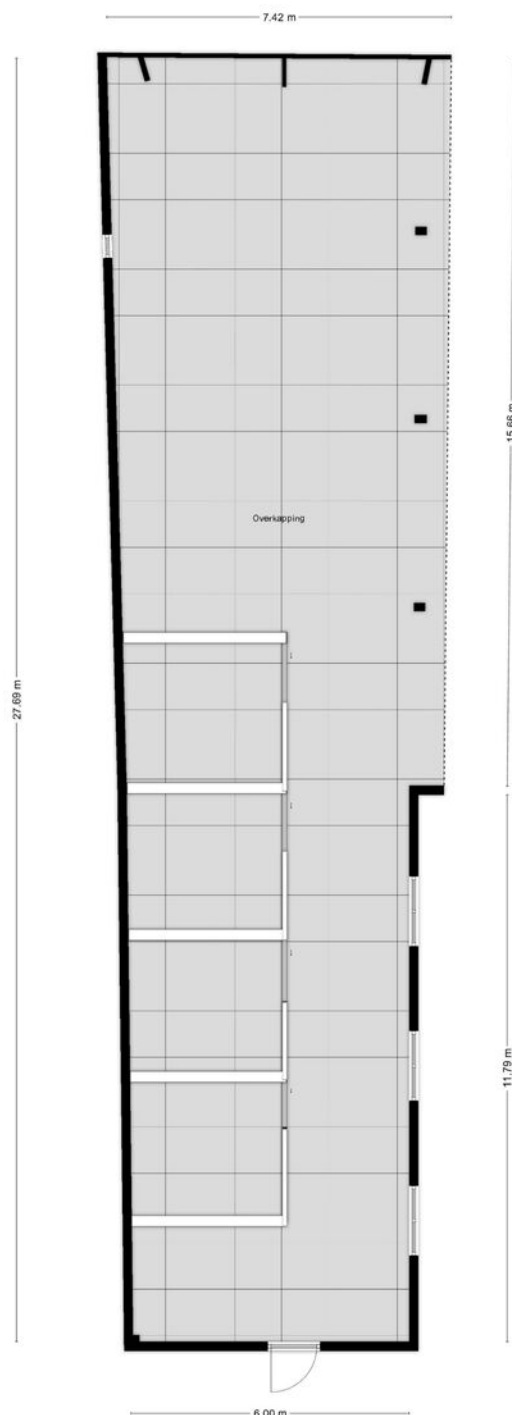
Plattegrond



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

Garage verdieping

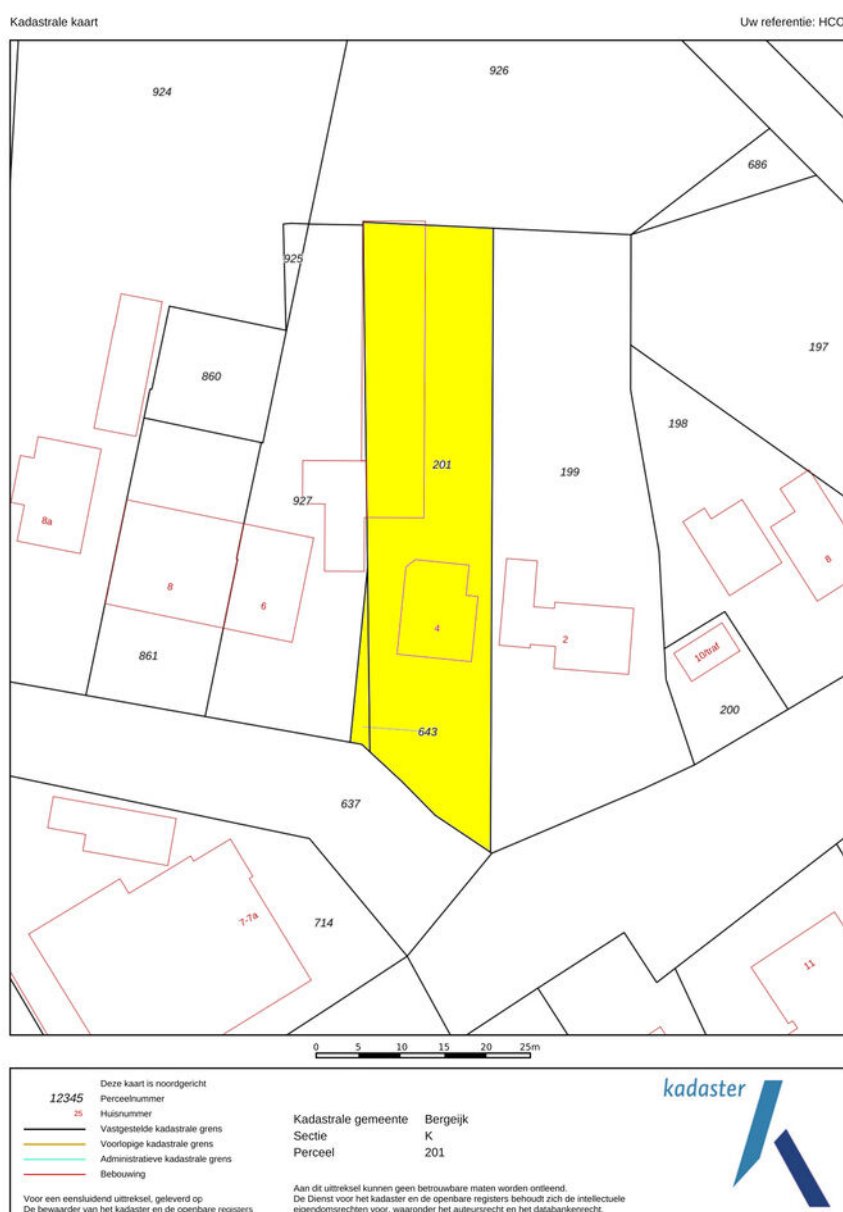
Plattegrond



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

Aanbouw

Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente
Bergeijk, Bergeijk

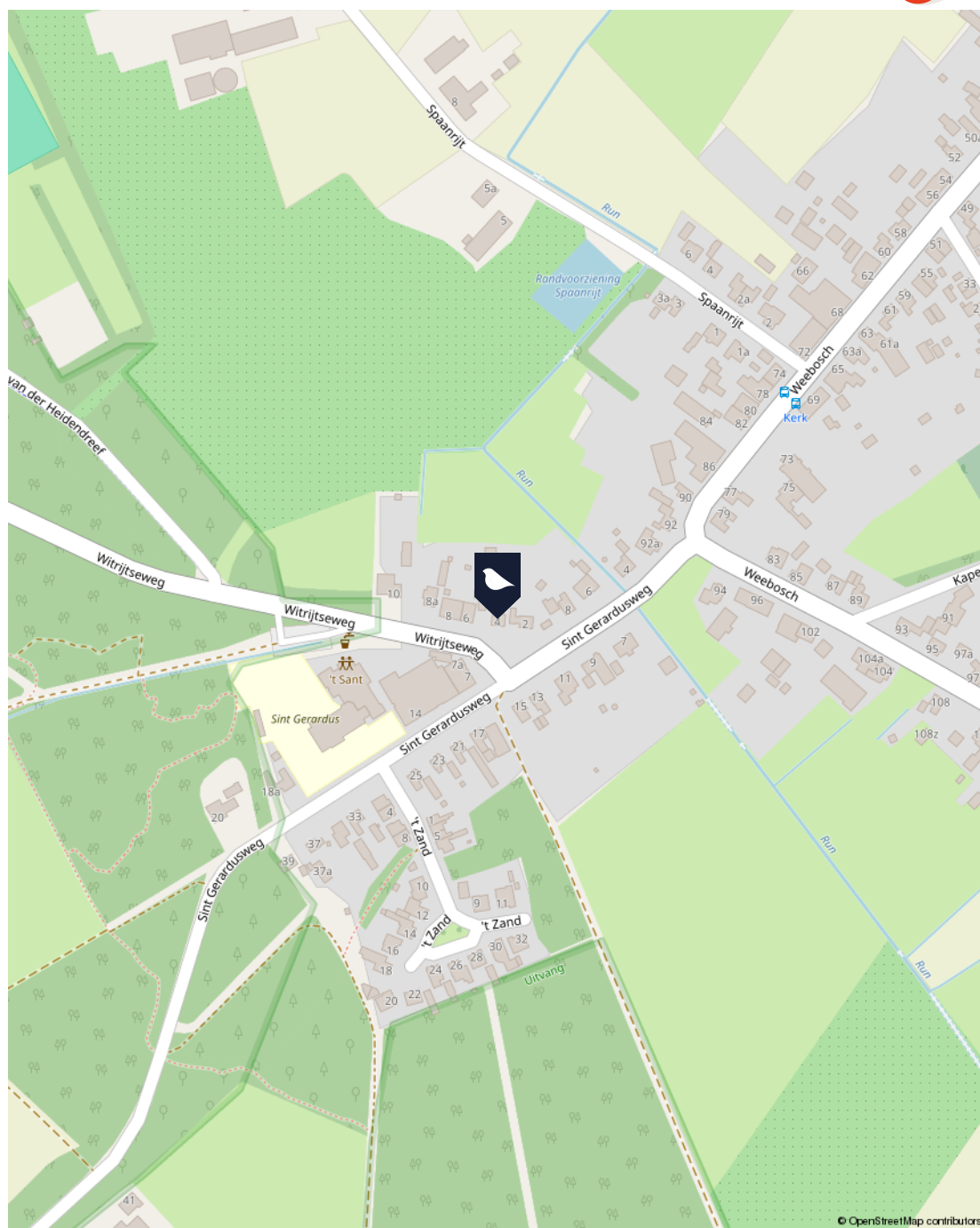
Sectie en perceel
K, K 201, 643

Oppervlakte
999 m²

Staat hier uw nieuwe woning?



In de omgeving



De woning is gesitueerd aan de rand van het kerkdorp Weebosch. Hier woont u op een landelijke locatie met vrij uitzicht over weilanden en landerijen. Ook de voorzieningen zijn binnen enkele minuten bereikbaar. De snelweg is op ca. 15 minuten rijafstand gelegen. Rondom de woning zijn talrijke natuurgebieden gelegen.



Lijst van zaken

Omschrijving

Blijft
achter

Gaat
mee

Ter
overname

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

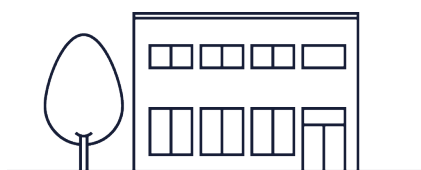


Vestiging Aarle-Rixtel

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	Witrijtseweg 4
Postcode/plaats	5571xj, Bergeijk
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	29-01-2026
Datum meetrapport	30-01-2026
Certificaatnummer	1623536

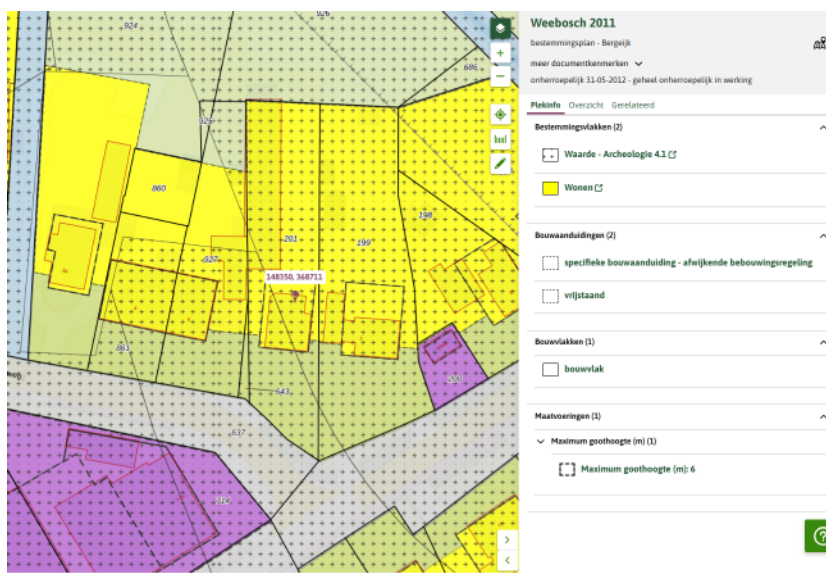
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	132,20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	13,80	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	30,20	M ²
Externe bergruimte	35,70	M ²
Bruto vloeroppervlak	247,40	M ²
Bruto inhoud woning	541,51	M ³

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 inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', 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

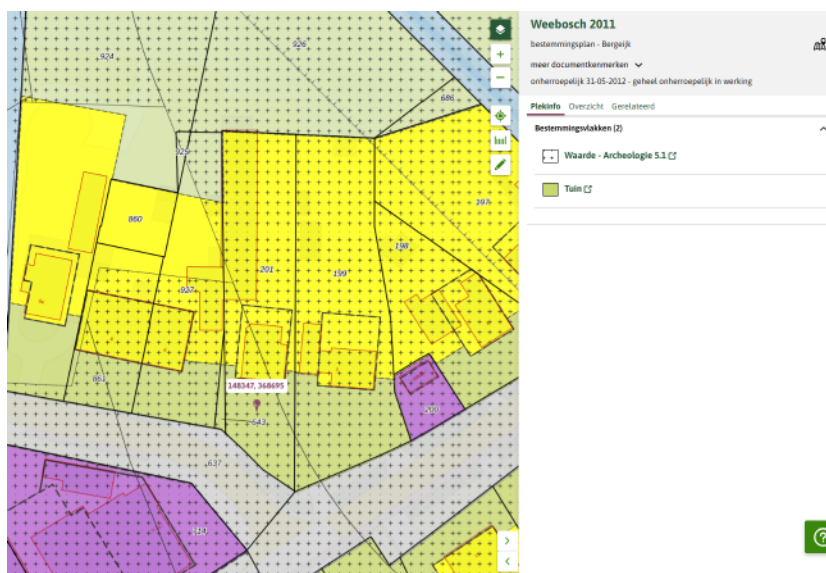


Bijlage: Bestemmingsplan





Bijlage: Bestemmingsplan



Artikel 10 Tuin

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend erkers, portalen en luifels worden gebouwd ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen.
- b Erkers en/of portalen mogen in totaal over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
- c De afstand tot de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' mag niet minder dan 3 m bedragen.
- d De oppervlakte van erkers en/of portalen mag in totaal niet meer bedragen dan 6 m².
- e De oppervlakte van een luifel mag niet meer bedragen dan 3 m².
- f De goothoogte van erkers en/of portalen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- g De bouwhoogte van erkers en/of portalen mag niet meer bedragen dan de goothoogte van de erker en/of het portaal vermeerderd met 1,5 m, met dien verstande dat op een erker en/of portaal met een plat dak een transparante afscheiding, dat wil zeggen voor minimaal 75% open, is toegestaan met een hoogte van maximaal 1 m gemeten vanaf de bovenkant erker en/of portaal.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Overkappingen zijn niet toegestaan.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- c De bouwhoogte van vlaggenmasten en palen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten;
- c tevens detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d tevens een hondenkennel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – hondenkennel';
- e tuinen, erven en verhardingen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Aanvullende nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van aanvullende nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij geldt dat het aantal toe te voegen woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van deze aanduiding is aangegeven.
- b De volgende bebouwingstypologie is van toepassing:
 - 1 Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd.
 - 2 Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen worden gebouwd.
 - 3 Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd.
 - 4 Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – patio' uitsluitend patiowoningen als hoofdgebouwen worden gebouwd.
- c Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- d De voorgevel van de woning moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)'. Indien de goothoogte op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan de toegestane goothoogte, geldt deze bestaande goothoogte als de maximaal toegestane goothoogte.
- f De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte vermeerderd met 5 m. Indien de bouwhoogte op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan de toegestane bouwhoogte, geldt deze bestaande bouwhoogte als de maximaal toegestane bouwhoogte.
- g De dakhelling mag niet meer bedragen dan 60°. Indien de dakhelling op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan de toegestane dakhelling, geldt deze bestaande dakhelling als de maximaal toegestane dakhelling.
- h De dakhelling mag niet minder bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'minimale dakhelling (°)'. Indien de dakhelling op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedraagt dan de toegestane dakhelling, geldt deze bestaande dakhelling als de minimaal toegestane dakhelling.
- i De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag bij:
 - 1 vrijstaande woningen aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m;
 - 2 twee-aaneen gebouwde woningen aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
 - 3 aaneengebouwde woningen bij de eindwoningen niet minder bedragen dan 3 m.Indien de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedraagt dan de in 1, 2 of 3 genoemde afstanden, geldt deze bestaande afstand als de minimaal toegestane afstand.
- j Voor patiowoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' gelden de volgende bepalingen:
 - 1 Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 80%.
 - 2 In afwijking van het bepaalde onder g mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangeduide maximale goothoogte.

13.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met in achtneming van het bepaalde onder b t/m j.
- b Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn bijbehorende bouwwerken niet toegestaan.
- c Het bepaalde onder d t/m j is niet van toepassing op die delen van het perceel, waar conform lid 13.2.1 hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. Voor bijbehorende bouwwerken die worden gebouwd op deze gronden, gelden de regels van lid 13.2.1, met dien verstande dat niet hoeft te worden voldaan aan lid 13.2.1 sub d en h.
- d De afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorgevellijn mag niet minder dan 2,5 m bedragen, tenzij dit tot gevolg heeft dat de afstand tot de weg waaraan het hoofdgebouw is gelegen, aan de zijde van de oprit voor een auto minder dan 6 m bedraagt. In dat geval mag de afstand tot de weg niet minder dan 6 m bedragen.
- e
 - 1 Het minimale onbebouwde oppervlak achter de achtergevelrooilijn mag niet minder bedragen dan 30 m², met dien verstande dat altijd een bijbehorend bouwwerk van 6 m² mag worden gebouwd.
 - 2 Het gezamenlijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 80 m² met inachtneming van het bepaalde onder 1.
 - 3 In het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m², mag het oppervlak van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 100 m² met inachtneming van het bepaalde onder 1.
 - 4 In het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², maar niet groter dan 1.750 m², mag het oppervlak van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 120 m² met inachtneming van het bepaalde onder 1.
 - 5 In het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.750 m², maar niet groter dan 2.250 m², mag het oppervlak van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 145 m² met inachtneming van het bepaalde onder 1.
 - 6 In het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 2.250 m² mag het oppervlak van bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 170 m² met inachtneming van het bepaalde onder 1.
- f Indien het oppervlak bestaande (legaal gebouwde) bijbehorend bouwwerken bij het hoofdgebouw ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan zodanig is dat het oppervlak als bedoeld in sub c onder 2 tot en met 6 wordt overschreden, dan mag het oppervlak bestaande (legaal gebouwde) bijbehorende bouwwerken worden herbouwd of teruggebouwd, zodanig dat de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan bestaande oppervlakten worden verminderd met 10% van het oppervlak en wel tot respectievelijk maximaal:
 - 1 100 m²;
 - 2 125 m² in het geval het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter dan 1.250 m²;
 - 3 150 m² in het geval het bouwperceel groter is dan 1.250 m², maar niet groter dan 1.750 m²;
 - 4 175 m² in het geval het bouwperceel groter is dan 1.750 m², maar niet groter dan 2.250 m².
 - 5 200 m² in het geval het bouwperceel groter is dan 2.250 m².
- g In afwijking van het bepaalde onder e en f mag de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – hondenkennel' niet meer bedragen dan 250 m².
- h De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,2 m, dan wel, wanneer de maximale goothoogte van het hoofdgebouw lager is, de desbetreffende lagere goothoogte.
- i
 - 1 De bouwhoogte bedraagt maximaal 5,5 m dan wel ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw min 1 m.
 - 2 Een bijbehorend bouwwerk dat is gebouwd op de perceelsgrens dient een dak te hebben met een helling van maximaal 60° dan wel te zijn voorzien van een plat dak. Het schuine dak dient vanuit de perceelsgrens op te lopen.
 - 3 In het geval het hoofdgebouw is uitgevoerd met een plat dak, mag het met het hoofdgebouw verbonden bijbehorend bouwwerk alleen met een plat dak worden gebouwd tot de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw met een maximum van 3,2 m.
- j Voor het gebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling' gelden ten opzichte van het onder b tot en met g gestelde de volgende aanvullingen en/of afwijkingen:
 - 1 Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient aan één zijde een strook van 2,5 m vanaf de zijdelingse perceelsgrens vrij te blijven van bijbehorende bouwwerken.
 - 2 De afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 20 m.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b Voor overkappingen gelden de regels voor bijbehorende bouwwerken zoals opgenomen in lid 13.2.2.
- c De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, voor zover gelegen achter de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 2 m.
- d De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, voor zover gelegen voor de voorgevellijn, mag niet meer bedragen dan 1 m.
- e De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.
- f Nieuwbouw van tennisbanen en paardenbakken is niet toegestaan.
- g Voor het bouwen van zwembaden gelden de volgende bepalingen:
 - 1 Een zwembad dient te worden gebouwd op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevellijn en op een afstand van ten minste 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens.
 - 2 Een zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorende bouwwerken als bedoeld in 13.2.2 in acht wordt genomen.
 - 3 Het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
 - 4 Per perceel mag maximaal 1 zwembad worden gebouwd.
 - 5 De oppervlakte van een zwembad mag niet meer bedragen dan 50 m².

13.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a lid 13.2.1 onder c voor overschrijding van de achterste begrenzing van het bouwvlak, ten behoeve van vergroten van de diepte van de woning, met dien verstande dat de totale diepte niet meer mag bedragen dan 15 m;
 - b lid 13.2.2 onder e van het maximum aan bijbehorende bouwwerken tot:
 - 1 100 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel niet groter is dan 750 m²;
 - 2 125 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750 m², maar kleiner dan 1.250 m²;
 - 3 150 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m², maar kleiner dan 1.750 m²;
 - 4 175 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.750 m², maar kleiner dan 2.250 m²;
 - 5 200 m² in het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 2.250 m².
- De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend, indien:
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - deze niet uitsluitend dient voor het verkrijgen van een groter woongenot.
- c lid 13.2.2 onder i sub 2 voor het toestaan van een schuin dak dat niet vanuit de perceelsgrens oploopt, mits:
 - 1 aan weerszijden van de perceelsgrens bijbehorende bouwwerken aaneengesloten worden gebouwd;
 - 2 de omgevingsvergunning niet tot gevolg heeft dat in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht een onaanvaardbare situatie ontstaat.
 - d lid 13.2.3 onder f voor het bouwen van bijzondere bouwwerken, te weten een paardenbak of een tennisbaan. De omgevingsvergunning mag uitsluitend worden verleend, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1 De omgevingsvergunning mag niet tot gevolg hebben dat in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht een onaanvaardbare situatie ontstaat.
 - 2 Het bouwwerk mag geen onevenredige milieuhinder veroorzaken.
 - 3 Voor de onderscheiden bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

Voor tennisbanen:

- De tennisbaan dient te worden gesitueerd op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevellijn en op een afstand van ten minste 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens.
- De tennisbaan mag niet overdekt zijn.
- Bij de tennisbaan mag een omheining worden gebouwd met een hoogte van maximaal 5 m mits het gedeelte boven 2 m over de gehele lengte transparant is.
- De tennisbaan mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
- Per bouwperceel mag maximaal 1 tennisbaan worden gebouwd.

Voor paardenbakken:

- De paardenbak dient te worden gesitueerd op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevellijn en op een afstand van ten minste 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens.
- De paardenbak mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen als bedoeld in 13.2.2 in acht wordt genomen.

- De paardenbak mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut.
- Per bouwperceel mag maximaal 1 paardenbak worden gebouwd.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van:
 - 1 45 m² indien het bouwperceel niet groter is dan 750 m²;
 - 2 60 m² indien het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter is dan 1.250 m²;
 - 3 75 m² indien het bouwperceel groter is dan 1.250 m², maar niet groter is dan 1.750 m²;
 - 4 90 m² indien het bouwperceel groter is dan 1.750 m², maar niet groter is dan 2.250 m²;
 - 5 105 m² indien het bouwperceel groter is dan 2.250 m².
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner.
- d Het gebruik is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming en het betreft geen publieksgerichte voorzieningen.
- e Het onttrekken van (een deel van) het bij de desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming is slechts toegestaan, indien op het bij het hoofdgebouw behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd.
- f Detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met de beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit.
- g Opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten is niet toegelaten.

Artikel 16 Waarde – Archeologie 4.1

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 4.1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

16.2 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 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b 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.
- c 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.
- d 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.
- e 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.

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

16.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4.1' 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 500 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 of binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' dieper dan 0,5 m onder maaiveld;
- b het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c het ophogen en egaliseren van gronden;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het uitvoeren van heilwerkzaamheden 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 omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

16.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 16.3.1 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 worden uitgevoerd en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d binnen een afstand van niet meer dan 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk worden uitgevoerd.

16.3.3 Toelaatbaarheid

- a De in lid 16.3.1 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 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 lid 16.3.1 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.

16.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig 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;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 18 Waarde – Archeologie 5.1

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 5.1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

18.2 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 2.500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b 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.
- c 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.
- d 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.
- e 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.

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

18.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5.1' 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 2.500 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 of binnen de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' dieper dan 0,5 m onder maaiveld;
- b het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- c het ophogen en egaliseren van gronden;
- d het verlagen van het waterpeil;
- e het uitvoeren van heilwerkzaamheden 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 omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

18.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 18.3.1 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 worden uitgevoerd en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d binnen een afstand van niet meer dan 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk worden uitgevoerd;
- e direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in lid 29.4.

18.3.3 Toelaatbaarheid

- a De in lid 18.3.1 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 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 lid 18.3.1 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.

18.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig 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;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.