



Vraagprijs € 760.000 k.k.

WESTERHOVEN
Provincialeweg 7



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

SFEERVOLLE WONING

Kenmerken

Energielabel:



Soort (woning):
Bouwvorm/ type:
Bouwjaar:
Kamers:
Woonoppervlakte:
Perceeloppervlakte:

Eengezinswoning
Vrijstaande woning
1968, in 1998 volledig gerenoveerd
6
161 m²
ca. 1.800 m², eventueel met meer grond
te koop tot ca. 20.000 m²
624 m³
106 m²
Tuin rondom de woning gelegen met de
achtertuin op het zuiden
Aan doorgaande weg
Isolerend H++ glas

Inhoud:
Bijgebouwen:
Tuin gelegen op:

Ligging:
Isolatie:



Deze vrijstaande woning is met recht levensloopbestendig te noemen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. De woning is gelegen aan de doorgaande weg, aan de achterzijde grenzend aan het buitengebied. En op slechts tien autominuten afstand van het centrum van Bergeijk en Valkenswaard met alle dagelijkse voorzieningen. Tevens is er een prima verbinding naar België, Eindhoven en Veldhoven (High Tech Campus en ASML) via de N69 en A67. Niet alleen de ligging heeft het nodige te bieden, maar ook de woning zelf. Neemt u mee een kijkje van binnen?

Via de ruime entree/hal betreedt u de woning. Hier bevinden zich de garderobe, de meterkast, de vloerverwarmingsunit en de trapopgang naar de eerste verdieping. Van hieruit heeft u toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is erg licht te noemen vanwege de grote raampartijen aan zowel de voorzijde als de zijkant van de woning. Daarnaast is de woonkamer ruim genoeg om een zitgedeelte en een eetgedeelte te creëren.

De dichte keuken bevindt zich in het midden van de woning en is geplaatst in een rechte wandopstelling. De inbouwapparatuur bestaat uit onder andere een gaskookplaat, een afzuigkap, een oven, een magnetron, een koelkast en een vaatwasser. Via een raam heeft u uitzicht over de achtertuin.

Vanuit de keuken zijn de hobbyruimte en slaapkamer te bereiken. De slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning is beschikt over een praktische vaste kastenwand. Aangrenzend aan de slaapkamer heeft u de beschikking over een badkamer welke is ingericht met een toilet, een wastafel en een inloopdouche. De hobbyruimte bevindt zich aan de achterzijde van de woning en heeft tevens de beschikking over een praktische kastenwand. Via een tuindeur met hor is de achtertuin te bereiken.

Via de achterhal is de woning vanuit de tuin te bereiken en vanuit hier heeft u toegang tot de keuken, maar ook de separate toiletruimte met fonteintje en de wasruimte. Hier bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur, een wastafel en een lavet.

Op de eerste verdieping zijn via een overloop drie ruime slaapkamers en een badkamer te bereiken. De badkamer is ingericht met een toilet, een wastafel, een ligbad en een douche. Een dakkapel zorgt voor extra ruimte, maar ook voor de natuurlijke lichtinval en natuurlijke ventilatie naast de mechanische ventilatie.

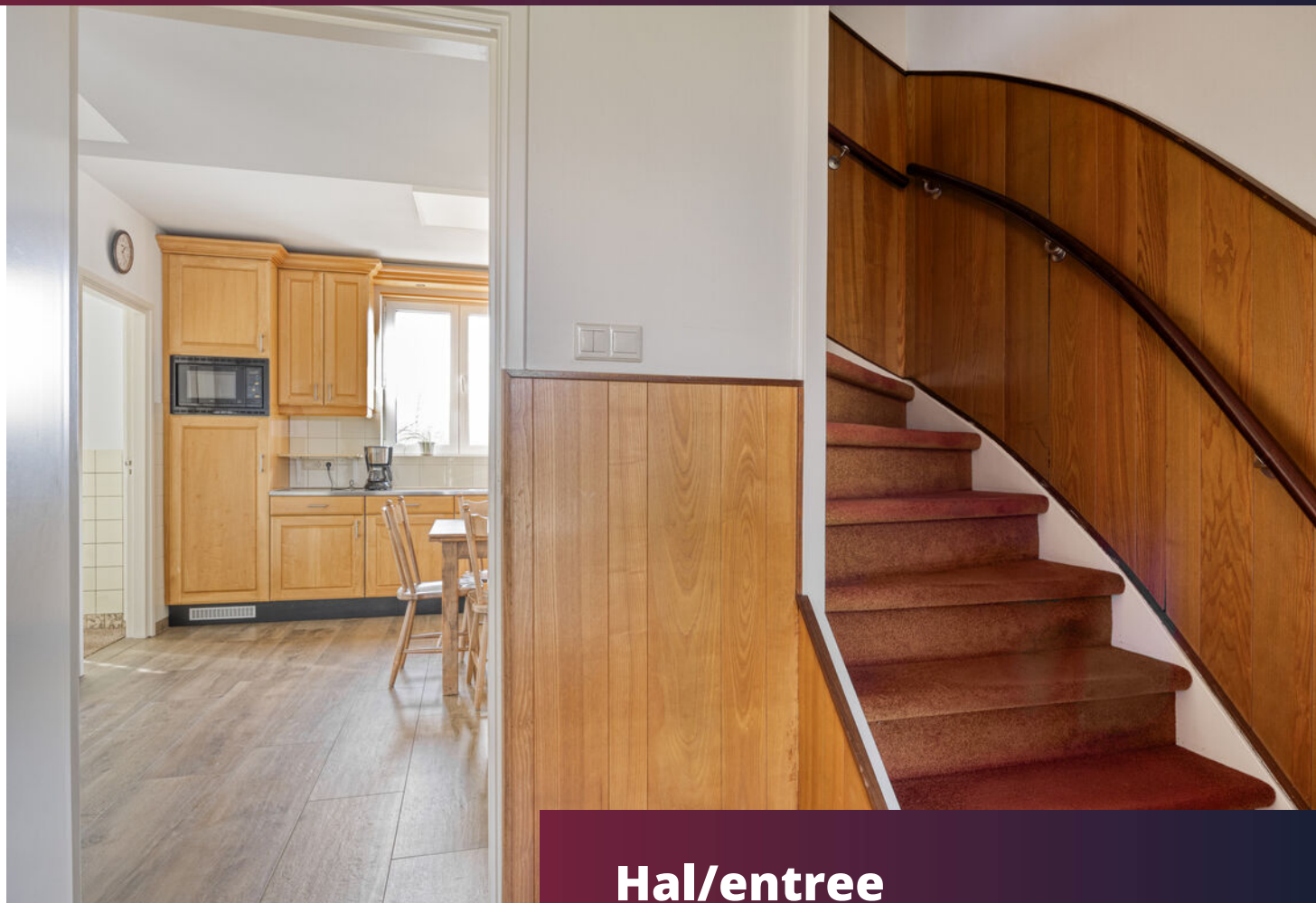


De tweede verdieping is via een vlizotrap te bereiken en hier treft u een bergzolder aan met de opstelling van de cv-combiketel.

Achter de woning treft u de groene en privacybiedende achtertuin aan. Direct aan de woning bevindt zich een overkapping, waardoor u ook tijdens regenachtige dagen van de tuin kunt genieten. Verder is de tuin voorzien van bestrating, een gazon en diverse vaste beplantingen.

Als laatste benoemen we de vrijstaande garage (oppervlakte $8,90 \times 6,90 = 61 \text{ m}^2$ binnenwerks). Deze is gebouwd in 1998 en is opgetrokken uit steen en het dak is met pannen gedekt. In de garage is een betonvloer aanwezig voorzien van keramische tegels. Via een vaste trapopgang is de houten verdiepingsvloer te bereiken. Via een elektrische overheaddeur is de garage te bereiken en de garage is aangesloten op elektra en aardgas.





Hal/entree





Lichte woonkamer





Complete keuken





Slaapkamer





Hobbyruimte





Badkamer



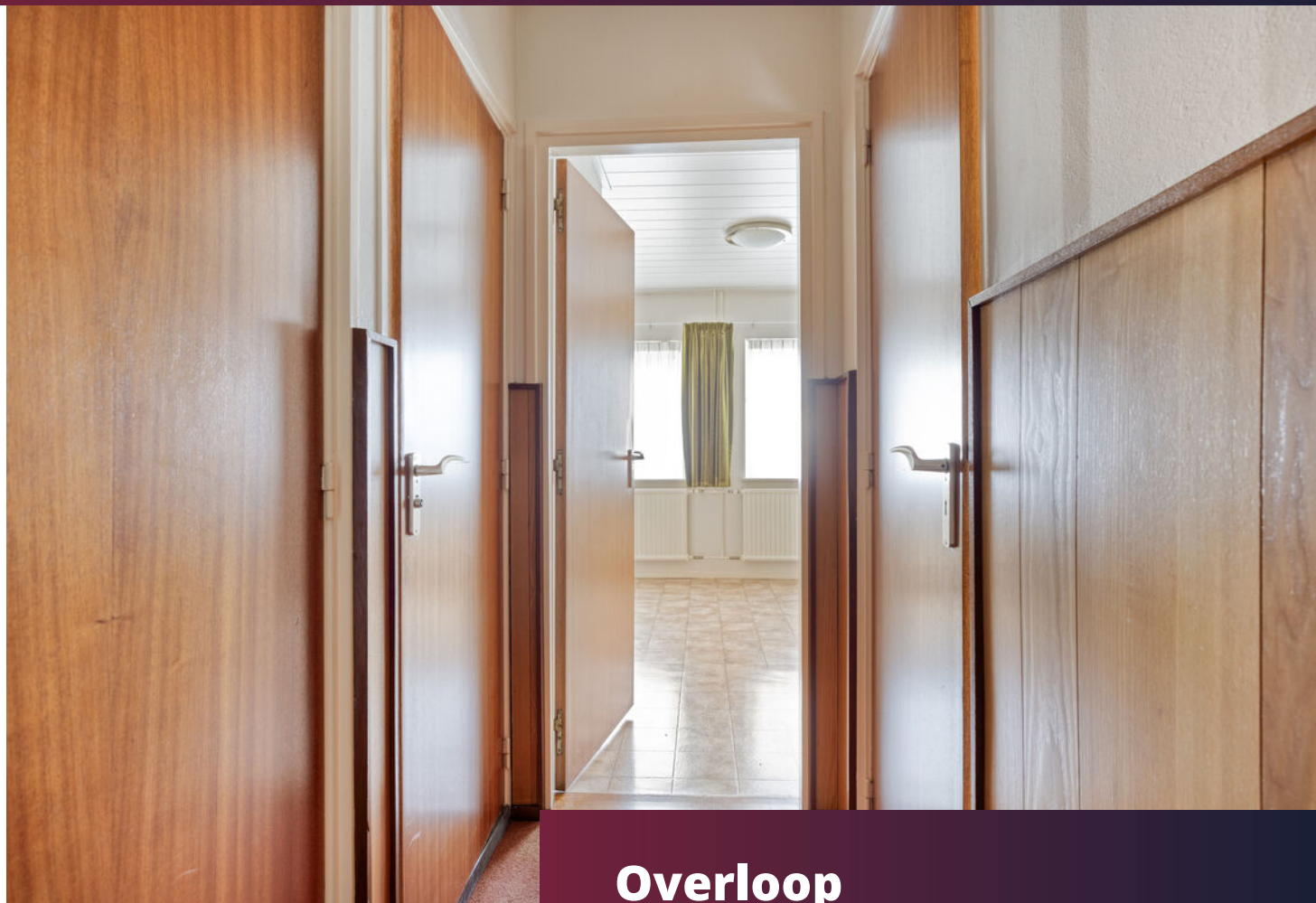


Achterhal en toilet



Wasruimte





Overloop





Slaapkamer







Tweede badkamer





Tweede verdieping





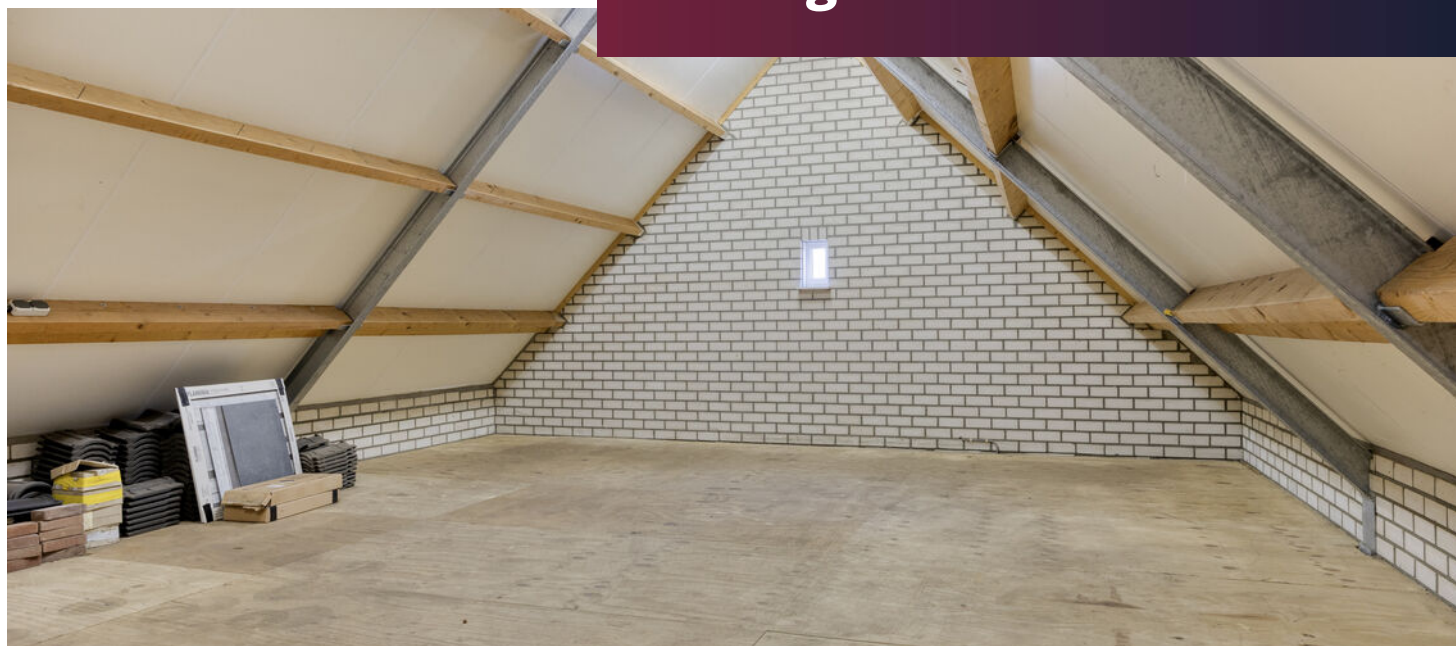
Achtertuint





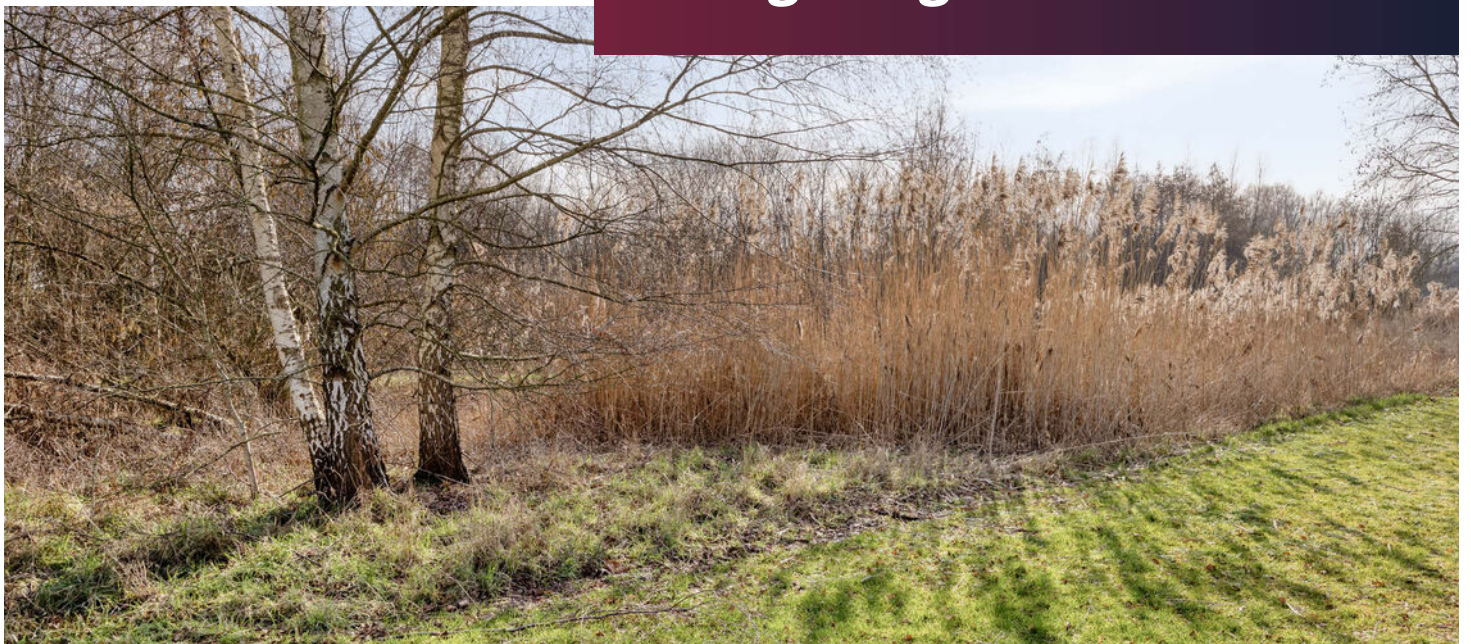


Garage





Omgeving







Bijzonderheden

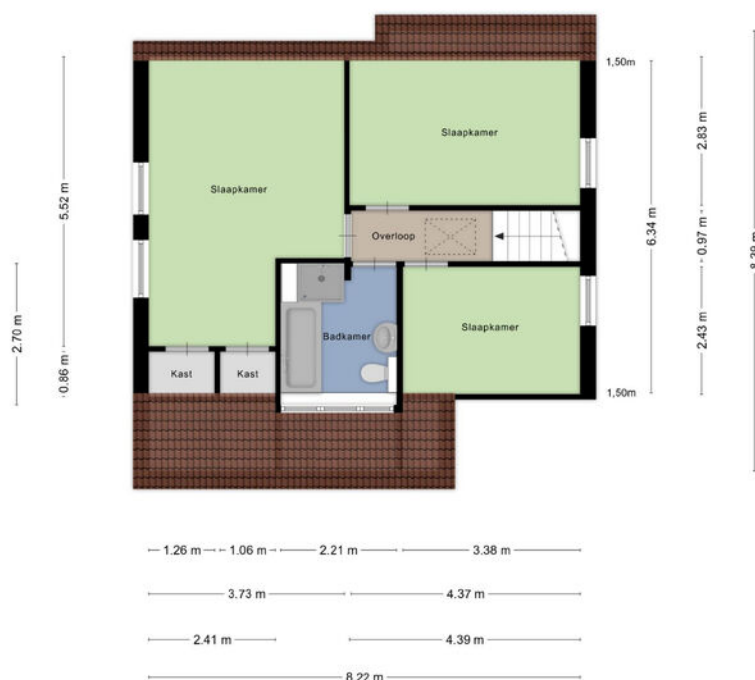
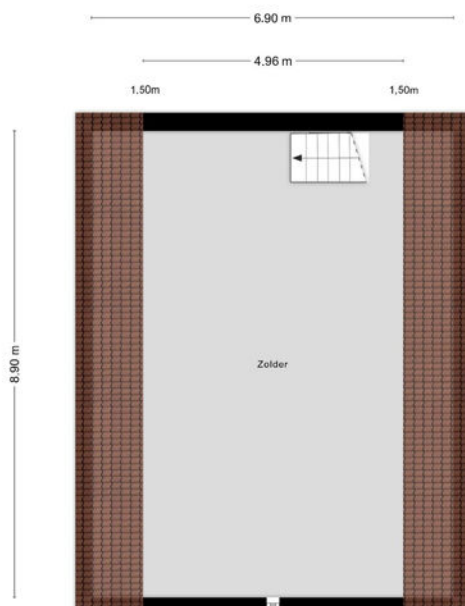
- De CV-combiketel is geplaatst in 2024 en betreft het merk Nefit Trendline.
- De verwarming geschiedt door middel van vloerverwarming op de begane grond en radiatoren op de eerste verdieping.
- De begane grondvloer en de eerste verdiepingvloer zijn uitgevoerd in beton en de tweede verdiepingvloer is uitgevoerd in hout.
- De woning is aangesloten op het glasvezelnetwerk, elektra, aardgas, water en riolering.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in aluminium met isolerende HR++ beglazing.

Plattegrond



Begane grond

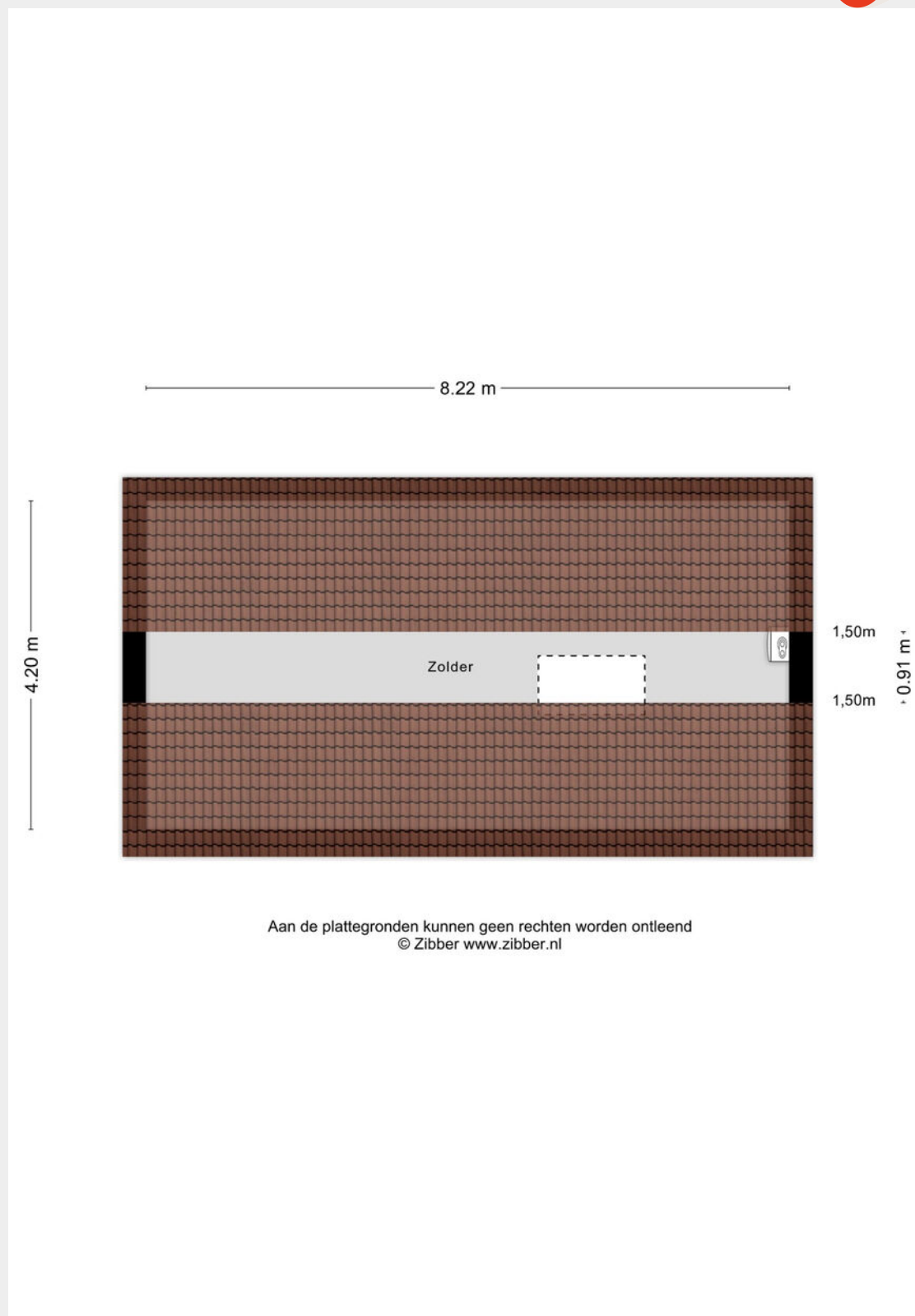
Plattegrond



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

Eerste verdieping

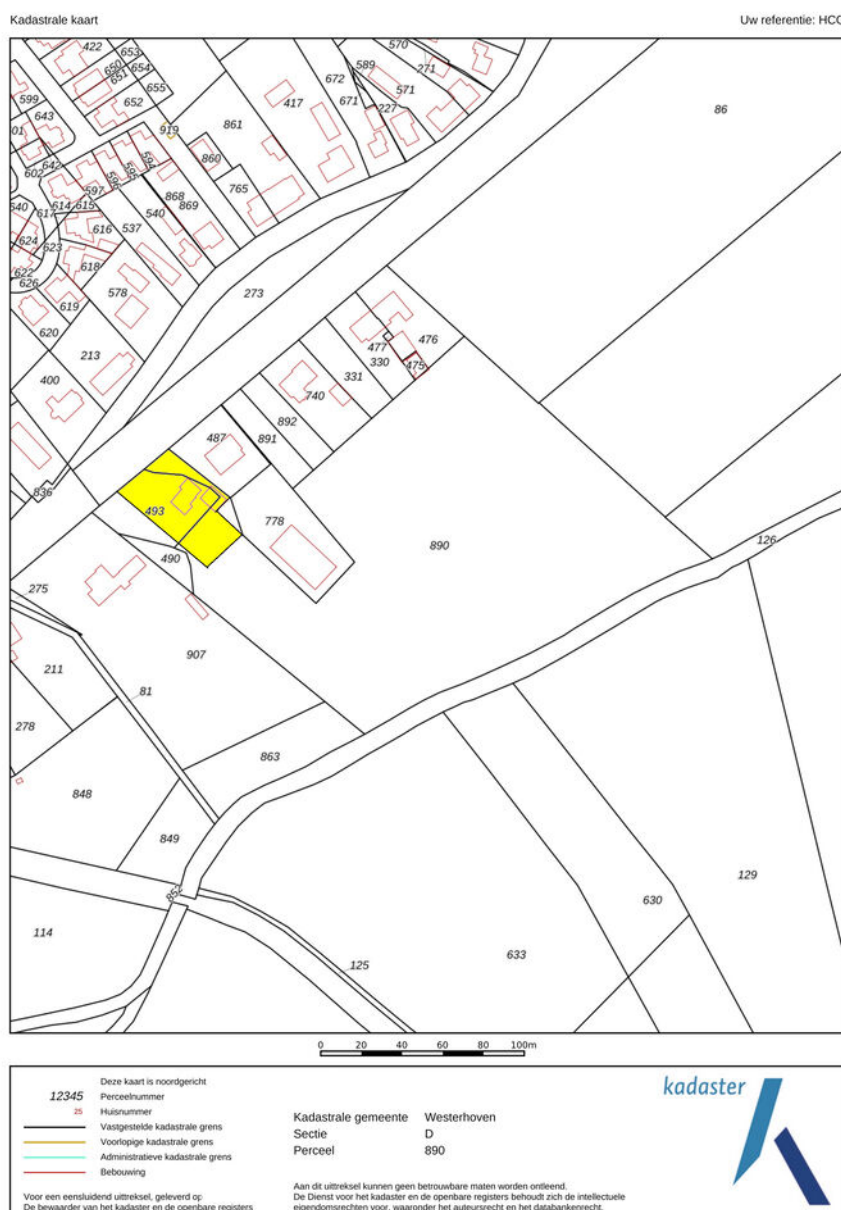
Plattegrond



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

Tweede verdieping

Kadaster & Locatie

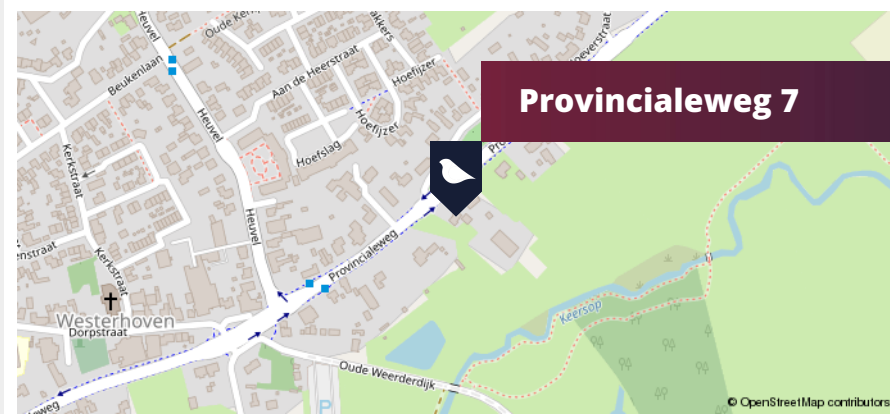


Kadastrale gemeente
Westerhoven

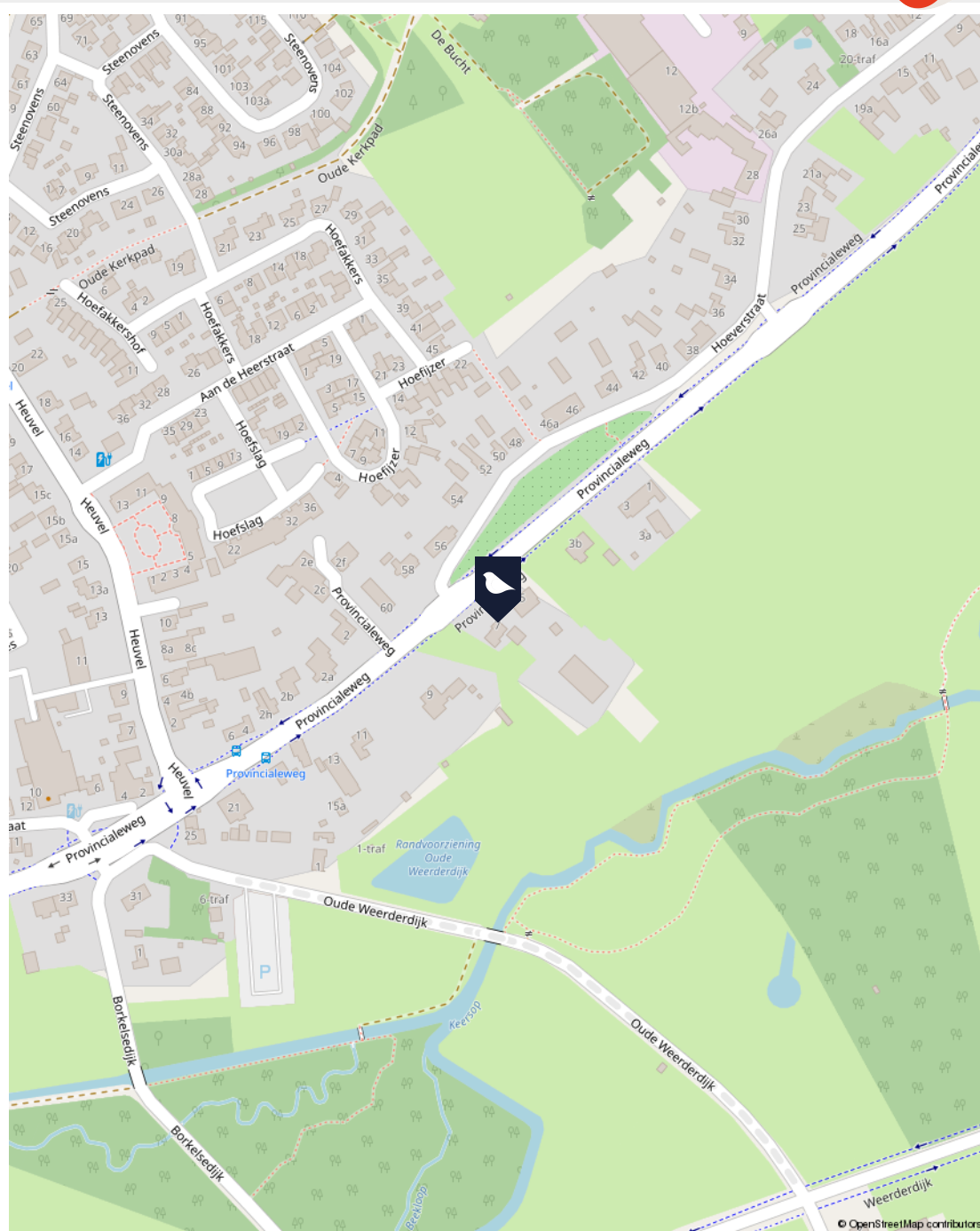
Sectie en perceel
D, 493 (ged.), 890 (ged.)

Oppervlakte
ca. 1.800 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



In de omgeving



De woning is gelegen aan de doorgaande weg, aan de achterzijde grenzend aan het buitengebied. En op slechts tien autominuten afstand van het centrum van Bergeijk en Valkenswaard met alle dagelijkse voorzieningen. Tevens is er een prima verbinding naar België, Eindhoven en Veldhoven (High Tech Campus en ASML) via de N69 en A67.



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- Keukenlamp			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- plavuizen			
- Zeil			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- oven			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast			
- vaatwasser			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- planchet			
- toiletkast			
- toilet			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Insectenhorren			
Plissé hordeur			
Warmwatervoorziening, te weten			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)			

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 Coppelmanns RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 53 14 64 10

E h.coppelmanns@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

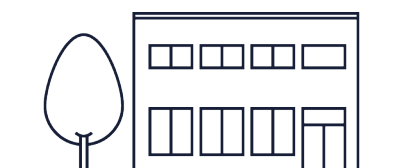


Vestiging Aarle-Rixtel

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	Provincialeweg 7
Postcode/plaats	5563AG, Westerhoven
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	18-02-2026
Datum meetrapport	20-02-2026
Certificaatnummer	1628757

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	160,80	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	7,40	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	18,40	M ²
Externe bergruimte	105,50	M ²

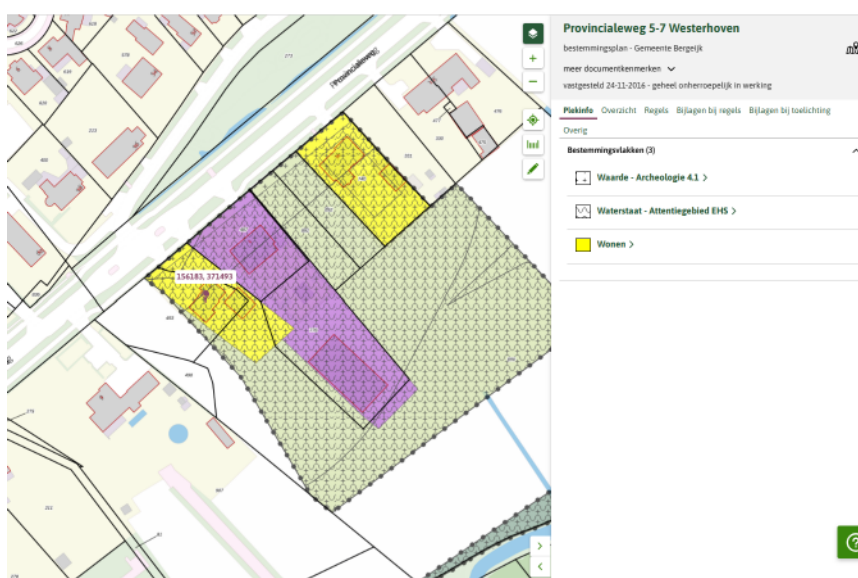
Bruto vloeroppervlak	259,70	M ²
Bruto inhoud woning	623,85	M ³

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

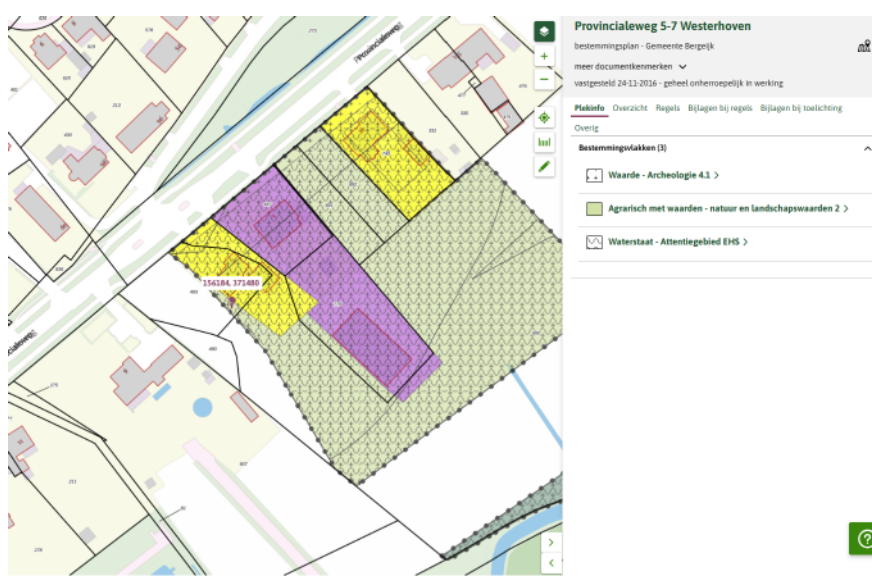


Bijlage: Bestemmingsplan





Bijlage: Bestemmingsplan



Artikel 3 Agrarisch met waarden - Natuur en landschapswaarden 2

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden -2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting;
- c. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- d. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak gelden de volgende voorwaarden:

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b. **De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m, waarbij geldt dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 10 m² per perceel, met dien verstande dat de oppervlakte van dat perceel minimaal een hectare dient te bedragen.**

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor teeltondersteunende voorzieningen waarbij tevens maximaal 6 maanden per jaar wandelkappen zijn toegestaan.

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

3.4.1 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. Binnen de gehele bestemming:
 1. het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel of met meer dan 0,50 m wordt gewijzigd of waarbij de maaiveldniveaus van een steilrand worden gewijzigd.
 2. het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder maaiveld;
 3. het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of bemaling;
 4. het aanleggen, dempen of wijzigen van (oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit van) oppervlaktewateren;
 5. het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie, daaronder begrepen solitaire bomen;
 6. het aanleggen of aanplanten van hoger dan 1,5 m opgaand of dieper dan 0,50 m wortelend houtgewas met agrarische productiefunctie;
 7. het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, steilrand en het verwijderen van paden of onverharde wegen;
 8. het aanleggen en/of verharren van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden, voor groter dan 100m² per perceel.

3.4.2 Uitzonderingen

De omgevingsvergunningplicht 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.

3.4.3 Toelaatbaarheid

De in [artikel 3 lid 4.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving aangegeven waarden.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- c. erven, tuinen en groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting;
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- f. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen;
- g. behoud, herstel en/of ontwikkeling van ecologische waarden, natuurwaarden en/of landschappelijke waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. Per bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan 1;
- b. Nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van:
 1. vervangende nieuwbouw;
 2. gronden welke zijn aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte', waarbij maximaal 1 woning binnen het bouwvlak opgericht mag worden, slechts met toepassing van de provinciale beleidsregel Ruimte voor Ruimte.
- c. Bij vervangende nieuwbouw dient de woning voor minimaal 30% op de bestaande funderingen te worden gesitueerd.
- d. De inhoud van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 750 m³.
- e. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' mag de inhoud van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 1000 m³.
- f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.
- h. De afstand tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m.

6.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen dienen op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b. De gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 120 m² per woning of wooneenheid.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan **3 m**, tenzij anders is aangegeven.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan **5,5 m**, tenzij anders is aangegeven.
- e. De afstand van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen tot de woning mag niet meer bedragen dan 20 m.
- f. De dakhelling van bijgebouwen mag niet minder bedragen dan 15° en niet meer dan 45°.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.2.4 Paardenbakken

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende voorwaarden:

- a. Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij paardenbakken mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. Het bouwen van lichtmasten is niet toegestaan.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Algemeen

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

- a. [artikel 6 lid 2.1 sub h](#) voor het bouwen op een kortere afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens mits hierdoor het stedenbouwkundig/ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
- b. [artikel 6 lid 2.2 sub b](#) voor het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen naar maximaal 170 m² per woning of wooneenheid waarbij dient te worden voldaan aan de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. augustus 2012;
- c. [artikel 6 lid 2.2 sub e](#) voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen op een afstand van meer dan 20 m van het hoofdgebouw indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel;
- d. [artikel 6 lid 2.4 sub c](#) voor het bouwen van lichtmasten met een bouwhoogte tot 8 m, mits hierdoor het stedenbouwkundig/ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

6.3.2 Herbouw op andere locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 2.1 sub c](#) voor het herbouwen van de woning op een andere locatie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De herbouw dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak.
- b. De herbouw dient op een andere locatie stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn.
- c. De herbouw van de woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- d. De herbouw van de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- e. De herbouw van de woning is alleen toegestaan als de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

Binnen deze bestemming is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing van de woning en/of bijgebouwen tot een maximum van 75 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. Er vindt geen detailhandel plaats, uitgezonderd detailhandel in beperkte, ondergeschikte mate, in direct verband met de uitoefening van aan huis gebonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten.
- d. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s).

6.4.2 Voorwaardelijke bepaling sloop

Het gebruik als burgerwoning binnen de voor 'Wonen' bestemde gronden met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' is slechts toegestaan indien de aanwezige bedrijfsgebouwen gesloopt zijn, zoals is opgenomen in bijlage 3 van de [bijlagen bij de regels](#).

6.4.3 Voorwaardelijke bepaling geluid

De (her)bouw van een woning binnen de voor 'Wonen' bestemde gronden is slechts toegestaan, nadat is aangetoond dat voor wat betreft het akoestisch klimaat de binnenwaarde op grond van het Bouwbesluit maximaal 33 dB bedraagt.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 6 lid 1](#) voor het toestaan van kleinschalig kamperen bij de woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De woonfunctie binnen het bestemmingsvlak als hoofdfunctie aanwezig en herkenbaar blijft.
- b. De totale omvang voor kleinschalig kamperen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 25 kampeermiddelen uitsluitend op of aansluitend aan het bestemmingsvlak in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden 2'.
- c. Algemene voorzieningen dienen binnen het bestemmingsvlak te worden gesitueerd waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 75 m².
- d. Het kleinschalig kampeerterrein mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- e. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
- f. Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.
- g. Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. augustus 2012 .

Artikel 9 Waarde - Archeologie 4.1

9.1 Bestemmingsomschrijving

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

9.2 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 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.

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

9.3.1 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 - voor zover plaatsvindend binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en 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 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 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.

9.3.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 9 lid 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;
- e. plaatsvinden binnen een bouwvlak in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden 2' of bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf en Wonen'.

9.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in [artikel 9 lid 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 in [artikel 9 lid 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.

9.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 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;
 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 13 Waterstaat – Attentiegebied EHS

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden.

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

13.2.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden,

geen bouwwerken zijnde, uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 0,6 m 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;

13.2.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 13 lid 2.1](#) 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. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

13.2.3 Toelaatbaarheid

- a. De in [artikel 13 lid 2.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de hydrologische waarden.
- b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het betrokken waterschapsbestuur.

13.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen, door de begrenzing van de bestemming te wijzigen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De beoogde ruimtelijke ingreep waarvoor wijziging van de begrenzing noodzakelijk is heeft geen invloed op de waterhuishouding ter plaatse.
- b. Het betrokken waterschapsbestuur is gehoord.
- c. Gedeputeerde Staten tot de wijziging van de begrenzing positief hebben besloten.