



Overal thuis



**Vraagprijs € 395.000 k.k.**

**EERSEL**

**Kerkstraat 36 b**



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

# SFEERVOLLE WONING

## Kenmerken

---

Energie label:



Soort (woning):

**Portiekflat**

Bouwvorm/ type:

**Appartement**

Bouwjaar:

**2020**

Kamers:

**2**

Woonoppervlakte:

**66 m<sup>2</sup>**

Inhoud:

**216 m<sup>3</sup>**

Bijgebouwen:

**6 m<sup>2</sup>**

Ligging:

**In centrum**

Isolatie:

**Muur-, dak- en vloerisolatie, alsmede HR  
++ beglazing**



Welkom in dit energiezuinige en keurige afgewerkte appartement. U woont hier in een kleinschalig appartementencomplex met vele faciliteiten. Het betreft een modern twee-kamerappartement gelegen op de eerste verdieping met de beschikking over een eigen parkeerplaats met voldoende ruimte voor eventueel een tweede auto, stenen berging en loggia.

Dit kleinschalige wooncomplex heeft een beveiligde gemeenschappelijke entree, die je deelt met de bewoners van zeven andere appartementen. Eenmaal binnen komt u eerst terecht in een ruime hal. Deze leidt tot een liftinstallatie en een breed trappenhuis. De voordeur van nummer 36B vindt u vervolgens in de hal op de eerste verdieping. Tenslotte ligt achter het gebouw een beveiligde parkeerplaats, waar je een eigen parkeerplaats en (fietsen)berging hebt.

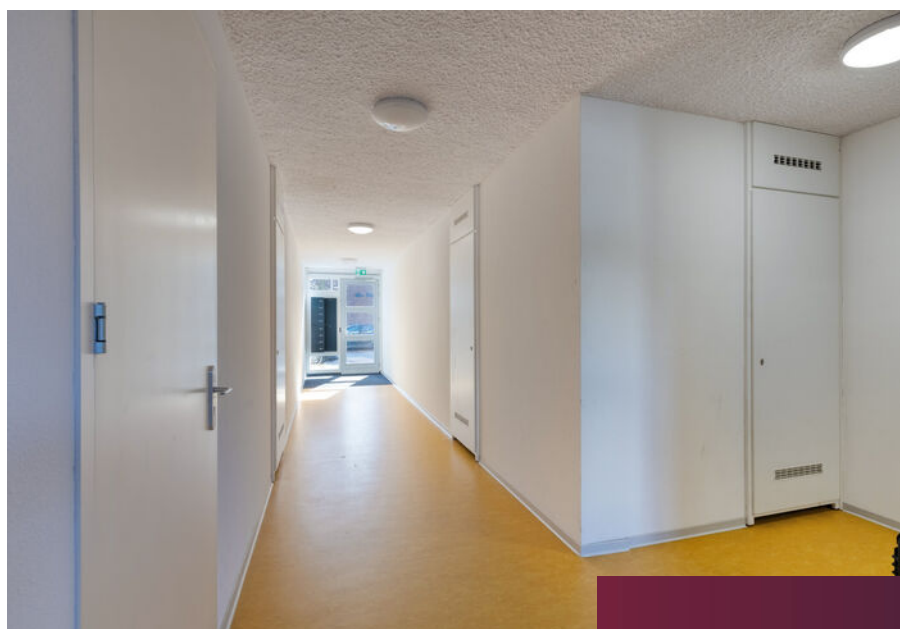
Eenmaal in het appartement betreedt u deze via de entree/hal waar zich de meterkast en de garderobe bevinden. Van hieruit heeft u toegang tot de woonkamer met open keuken.



De woonkamer is erg ruim te noemen en gemakkelijk in te delen met een zitgedeelte en een eetgedeelte. De grote raampartijen zorgen voor voldoende natuurlijke lichtinval. De loggia is vanuit de woonkamer, maar ook vanuit de slaapkamer te bereiken en deze loggia is af te sluiten met een glazen wand. De open keuken (maatwerkkeuken van JvD) is geplaatst in een rechte wandopstelling met een kookeiland en is afgewerkt met een kunststof aanrechtblad. De inbouwapparatuur bestaat uit onder andere een inductie kookplaat met afzuiging, een combi-oven, een koelkast en een vaatwasser.

Vanuit de keuken is een praktische berging/wasruimte te bereiken. Hier bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en de opstelling van de cv-combiketel. Tevens is deze ruimte bij uitstek geschikt voor de opslag van uw proviand.

De slaapkamer is vanuit de woonkamer te bereiken en is ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en een kast. Ook vanuit hier heeft u toegang tot de loggia. Aangrenzend aan de slaapkamer treft u de badkamer aan. De badkamer is ingericht met een inloopdouche en een dubbele wastafel in een fraai meubel. De spiegel boven de wastafel is voorzien van verlichting en de badkamer is aangesloten op mechanische ventilatie. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur.



## Centrale entree





# Entree/hal met separate toiletruimte

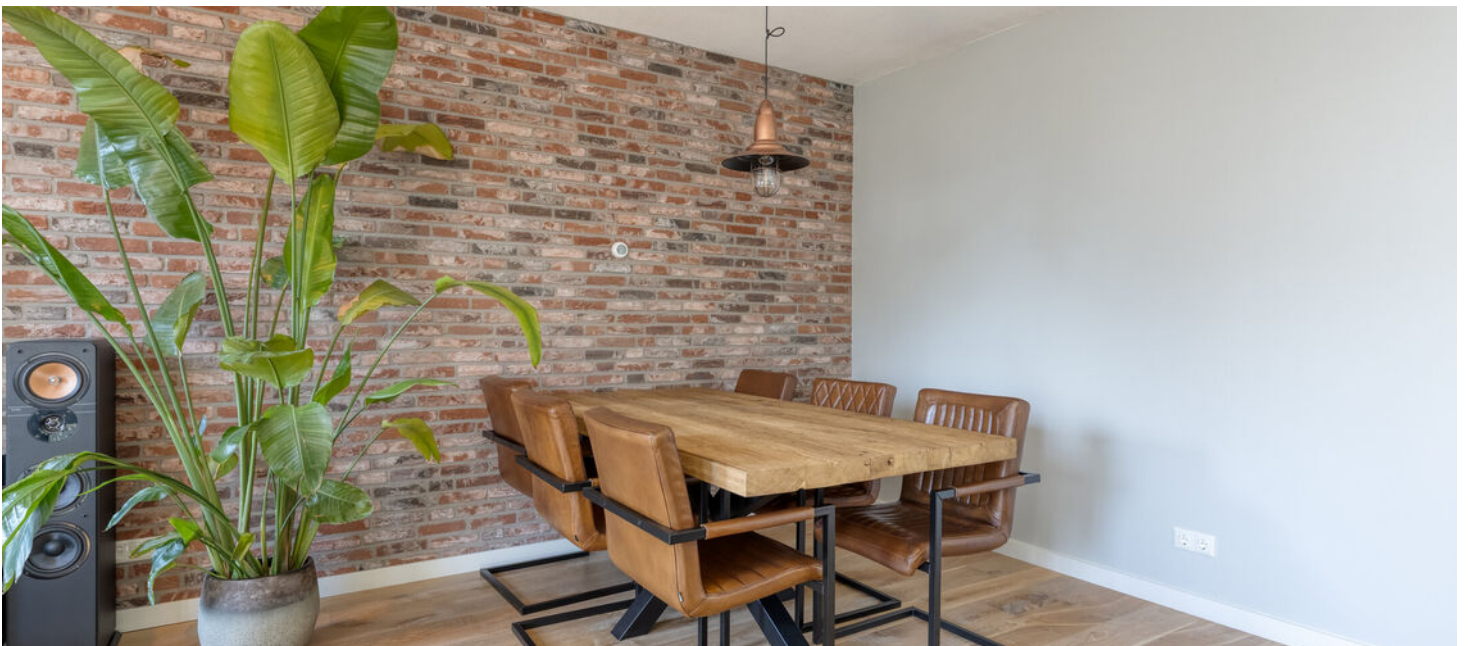
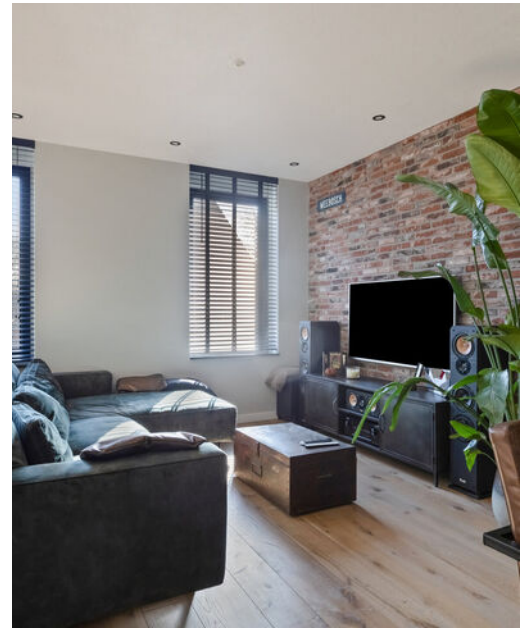




## Lichte woonkamer









## Moderne keuken





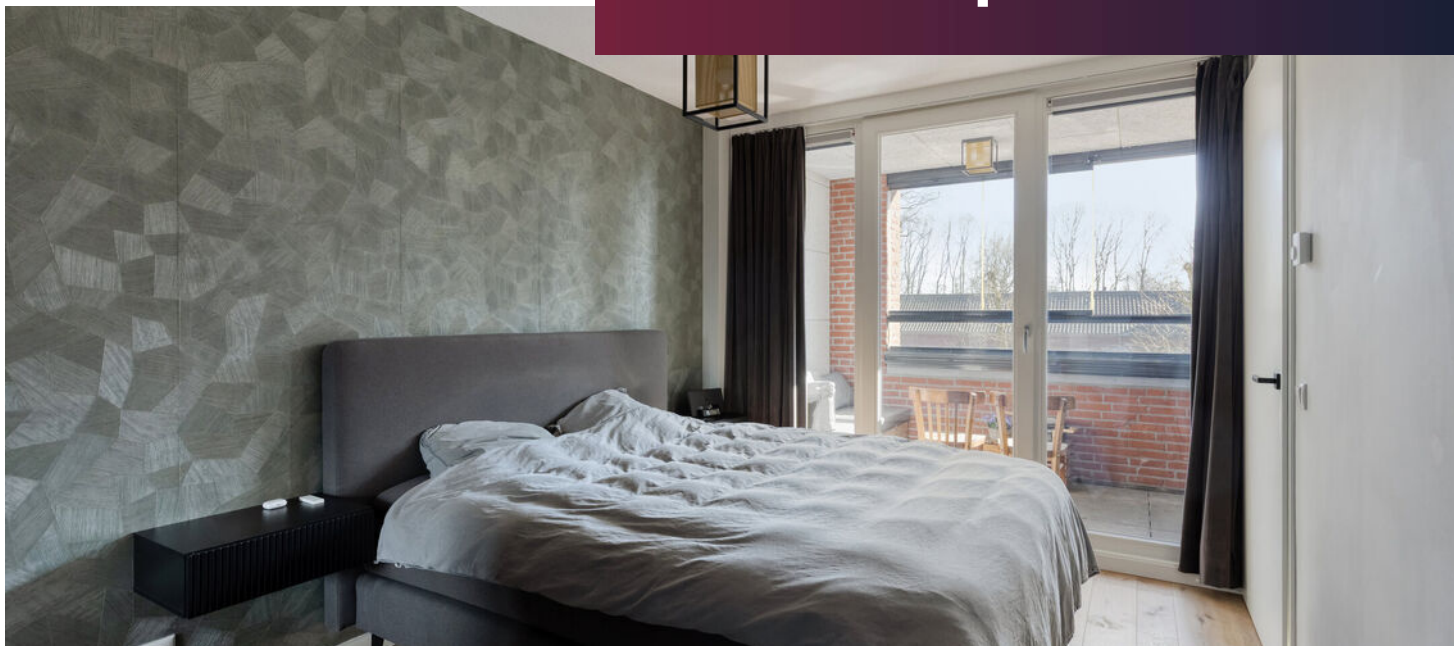


## Loggia





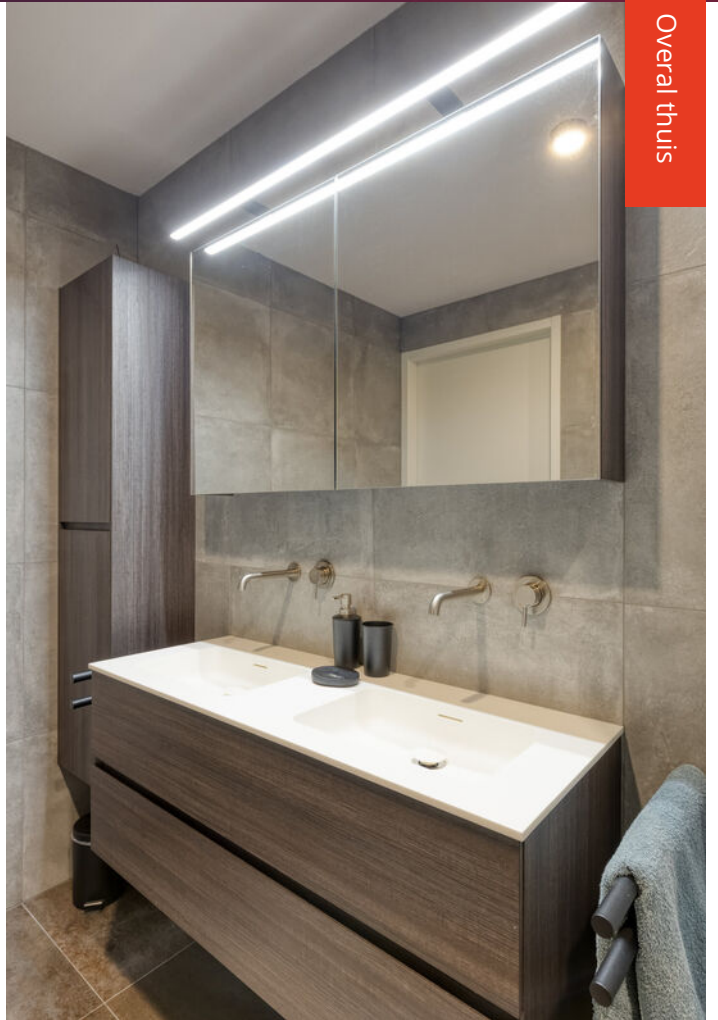
## Ruime slaapkamer





## Complete badkamer







## Parkeerplaats / omgeving







## Omgeving

---

Dit appartement met vrij uitzicht is gelegen in de Kerkstraat in Eersel. U woont vlakbij het centrum met een divers winkelaanbod en ook dichtbij vele voorzieningen. Wandel-, fiets- en recreatiemogelijkheden in de buurt zijn er in overvloed. Niet alleen het centrum vindt u op korte afstand, dat geldt ook voor de kinderopvang, basisschool en het voortgezet onderwijs. Via de auto, maar ook het openbaar vervoer zijn Eindhoven en Veldhoven gemakkelijk en snel te bereiken.



## Servicekosten

---

De maandelijkse eigen bijdrage ten behoeve van de Vereniging van Eigenaren bedraagt momenteel ca. € 200- per maand en omvat onder meer:

- de brand- en opstalverzekering;
- glasverzekering;
- wa-verzekering;
- reservering groot onderhoud;
- algemene extra kosten;
- schoonmaakkosten algemene ruimtes;
- dagelijks (klein) onderhoud;
- administratiekosten;
- onderhoud liftinstallatie.



## Bijzonderheden

---

- De CV-combiketel is geplaatst in 2020 en betreft het merk Intergas.
- De verwarming geschiedt door middel van vloerverwarming.
- De verdiepingsvloer is uitgevoerd in beton.
- De woning is aangesloten op het glasvezelnetwerk.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout met dubbele beglazing.
- De woonkamer en slaapkamer zijn voorzien van een houten vloer (Multi plank).

### Waarborgsom/bankgarantie

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

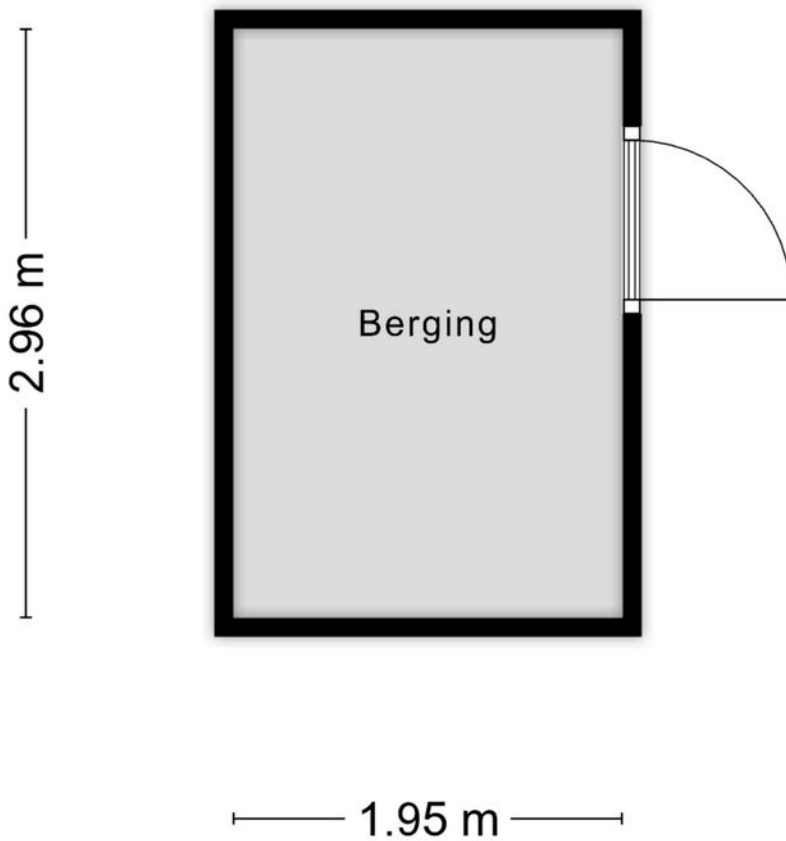
# Plattegrond



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](http://www.zibber.nl)

## Berging

# Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente  
**Eersel**

Sectie en perceel  
**F 5782 A10**

**Staat  
hier uw  
nieuwe  
woning?**





# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Berging			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- jaloezieën			
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)			
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vaatwasser			
- Kookplaat met afzuiging			
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- fontein			



# Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toiletkast			
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			



# 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

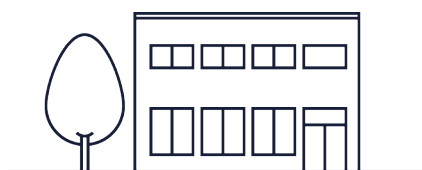


## Vestiging Aarle-Rixtel

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!**



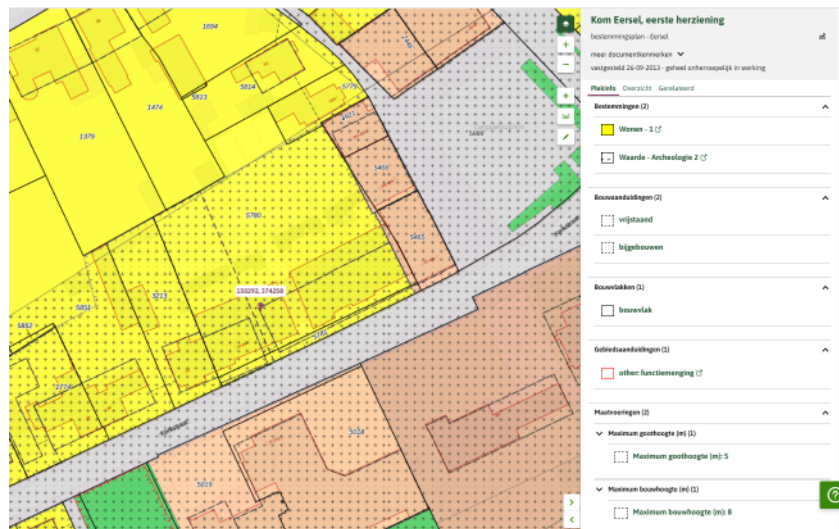
**WWW.BERKKERKHOF.NL**



# Bijlage: Meetrapport



# Bijlage: Bestemmingsplan



## Artikel 25 Wonen – 1

### 25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. lichte bedrijvigheid op de begane grond, genoemd in bijlage 2 (Staat van bedrijfsactiviteiten, functiemenging) onder de milieucategorie A;
- d. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- e. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. horeca in categorie A, B, C en D, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- g. kantoren, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- h. woonzorgvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- i. woonwagendplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagendplaats';
- j. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- k. een ondergrondse parkeergarage met hellingbaan/inrit ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- l. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- m. tuinen, erven en verhardingen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- o. de instandhouding en bescherming van rijksmonumenten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument';
- p. de instandhouding en bescherming van gemeentelijke monumenten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument';
- q. het behoud en herstel van cultuurhistorische en historisch-stedenbouwkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorische waardevolle bebouwing'.
- r. afscherpende beplanting, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afscherpend groen';

### 25.2 Bouwregels

#### 25.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Aanvullende nieuwbouw of splitsing 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 aangegeven bebouwingstypologie dient te worden aangehouden:
  1. aaneengebouwde woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
  2. twee aaneengebouwde woningen en geschakelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
  3. vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
  4. gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'.
  5. patiowoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio'.
- c. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
 

De bouwgrens mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon en/of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

  1. De overschrijding mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
  2. Een erker mag uit maximaal 1 bouwlaag bestaan.
  3. De breedte van de overschrijding mag in totaal niet meer dan de helft van de breedte van het hoofdgebouw bedragen.
  4. De afstand tot de bestemmingsgrens mag niet minder bedragen dan 3 m.
- d. De voorgevel moet worden gesitueerd in de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak of op een afstand van niet meer dan 3 m daarachter.
- e. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven. Indien de goothoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven, geldt deze goothoogte als de maximale goothoogte.
- f. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven. Indien de bouwhoogte op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan groter is dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven, geldt deze bouwhoogte als de maximale bouwhoogte.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bouwhoogte' mag de bouwhoogte van 30% van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 4,5 m.
- h. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag bij:

1. vrijstaande woningen aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m;
2. halfvrijstaande en geschakelde woningen aan één zijde niet minder bedragen dan 3 m;
3. aaneengebouwde woningen bij de eindwoningen niet minder bedragen dan 3 m;
4. patiowoningen 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, 3 of 4 genoemde afstanden, geldt deze bestaande afstand als de minimaal toegestane afstand.

- i. Bij patiowoningen mag de oppervlakte van de onbebouwde ruimte binnen het bouwvlak niet minder dan 15 m<sup>2</sup> bedragen.

### 25.2.2 Ondergrondse parkeergarage

Een ondergrondse parkeergarage mag worden gebouwd binnen het bouwvlak alsmede ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage'.

### 25.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bij gestapelde woningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.
- b. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd.
- c. In afwijking van het bepaalde onder b mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan reeds aanwezig waren buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen', worden gehandhaafd en op dezelfde locatie worden herbouwd.
- d. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd; indien de afstand op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan minder dan 3 m bedraagt, geldt deze bestaande afstand als de minimaal toegestane afstand.
- e. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 01' en 'specifieke bouwaanduiding - 02' zijn bijgebouwen voor de voorgevel toegestaan.
- f. Bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van aan- en uitbouwen en bijgebouwen te blijven tot 3 m achter de achtergevelrooilijn en het verlengde daarvan.
- g. Het bebouwingspercentage van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 03' de maximum gezamenlijk oppervlakte 200 m<sup>2</sup> mag bedragen.
- h. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- i. Met betrekking tot de bouwhoogte geldt het volgende:
  1. Van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5,5 m, behoudens het bepaalde onder 2, 3 en 4 hierna.
  2. Indien aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd in de perceelsgrens, mag de bouwhoogte in de perceelsgrens niet meer bedragen dan 3 m en van daaraf in gelijke mate met de afstand tot de perceelsgrens toenemen tot niet meer dan 5,5 m, behoudens het hierna onder 3 bepaalde.
  3. Indien aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan weerszijden van de perceelsgrens aaneengesloten worden gebouwd, mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 5,5 m.
  4. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - 02' en 'specifieke bouwaanduiding - 04' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 6 m.
- j. Bij patiowoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio' gelden de volgende bepalingen:
  1. De oppervlakte van de onbebouwde ruimte mag binnen het bouwvlak niet minder bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.
  2. De goothoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
  3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

### 25.2.4 Garageboxen

Ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen garageboxen worden gebouwd onder de volgende voorwaarden:

- a. De oppervlakte per garagebox mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

### 25.2.5 Woonwagendstandplaatsen

Voor het bouwen van woonwagens ter plaatse van de aanduiding 'woonwagendstandplaats' gelden de volgende bepalingen:

- a. Woonwagens mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Er zijn niet meer dan 5 woonwagens toegestaan.
- c. De oppervlakte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 55 m<sup>2</sup>.
- d. De bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- e. De afstand tussen twee woonwagens mag niet minder bedragen dan 5 m.
- f. In afwijking van het bepaalde in [25.2.3](#) gelden voor het bouwen van bijgebouwen bij woonwagens de volgende bepalingen:

1. Bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden.
2. Bijgebouwen mogen sanitaire units bevatten.
3. De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 3 m.
4. Per woonwagen is niet meer dan 1 bijgebouw toegestaan.
5. De oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup>.
6. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 2,5 m.
7. De dakhelling van bijgebouwen mag niet minder bedragen dan 30° en niet meer bedragen dan 45°.

### 25.2.6 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. Overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd.
- c. Overkappingen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd; indien de afstand op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan minder dan 3 m bedraagt, geldt deze bestaande afstand als de minimaal toegestane afstand.
- d. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.
- f. De gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 20 m<sup>2</sup>.

### 25.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing.
- b. De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en hun omgeving.

### 25.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van de bouwregels voor de bouw van één praktijkruimte aansluitend aan een woning, in samenhang met omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [25.6](#) onder a. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:
  1. De vloeroppervlakte mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande, dat ten hoogste 50% van de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen worden bebouwd.
  2. Bebouwing dient op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van de woning te worden gebouwd.
  3. De bebouwing dient te zijn georiënteerd op en rechtstreeks bereikbaar te zijn vanaf de openbare weg.
  4. De goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen.
  5. De bouwhoogte mag niet meer dan 5,5 m bedragen.
- b. van het bepaalde in artikel [25.2.1](#) onder c voor overschrijding van de achtergevelrooilijn, ten behoeve van het vergroten van de diepte van de woning tot een maximale diepte van 15 m, voor zover de afstand van de achtergevel tot de achterste perceelsgrens niet minder dan 3 m bedraagt;
- c. het bepaalde in artikel [25.2.5](#) onder f ten behoeve van de dakafdekking van bijgebouwen met een kap waarvan de dakhelling niet minder dan 10° mag bedragen.

### 25.5 Specifieke gebruiksregels

#### 25.5.1 Aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid

Binnen de bestemming 'Wonen - 1' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid toegestaan 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 bebouwing tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>.
- 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 dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
- d. Detailhandel is niet toegestaan.
- e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### 25.5.2 Detailhandel

Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. Detailhandel is uitsluitend toegestaan op de begane grond.
- 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. Uitbreiding van het bestaande bvo zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan is niet toegestaan.

- d. In afwijking van het bepaalde sub c is ter plaatse van de aanduiding 'functiemenging' per detailhandelsvestiging uitbreiding van het bestaande bvo zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan toegestaan met niet meer dan 10%.

### 25.5.3 Dienstverlening

Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is de uitoefening van dienstverlening toegestaan als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.

### 25.5.4 Kantoren

Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is een kantoor toegestaan als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.

### 25.5.5 Horeca

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is horeca toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- Horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- Uitbreiding van het bestaande bvo zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan is niet toegestaan.

## 25.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- van het bepaalde in [25.5.1](#) onder a voor één praktijkruimte met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> aansluitend aan een woning, in samenhang met een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels als bedoeld in artikel [25.4](#) onder a, mits het gebruik geen nadelige invloed zal hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt.
- van het bepaalde in lid [25.1](#) onder c voor het toestaan van lichte bedrijvigheid die niet voorkomt in bijlage 2 (Staat van bedrijfsactiviteiten, functiemenging), met dien verstande, dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie A.
- van het bepaalde in lid [25.1](#) voor de nieuwvestiging van dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'functiemenging'.

## 25.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

### 25.7.1 Slopen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' geheel of gedeeltelijk te slopen.

### 25.7.2 Uitzonderingen

Het in lid [25.7.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan omgevingsvergunning is verleend.

### 25.7.3 Toelaatbaarheid

- De in lid [25.7.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de cultuurhistorische waarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet worden verkleind.
- In afwijking van het bepaalde in sub a kan een omgevingsvergunning worden verleend als op basis van technische en economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd.
- Indien het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a of b, wordt de gemeentelijke monumentencommissie om advies gevraagd.

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

### 25.8.1 Omgevingsvergunning

Het is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermend groen' verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:



- a. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas.

### **25.8.2 Uitzonderingen**

Het in lid [25.8.1](#) vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### **25.8.3 Toelaatbaarheid**

De in lid [25.8.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de instandhouding en bescherming van de afschermdende beplanting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – afschermend groen'.

## Artikel 30 Waarde – Archeologie 2

### 30.1 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 verwachte archeologische waarden.

### 30.2 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 m<sup>2</sup> 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. 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.

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

#### 30.3.1 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 m<sup>2</sup> of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- 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 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 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.

#### 30.3.2 Uitzonderingen

Het in lid [30.3.1](#) 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.

### 30.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid [30.3.1](#) 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 lid [30.3.1](#) 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.

### 30.4 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.