

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

TE KOOP



Overal thuis



Vraagprijs € 425.000 k.k.

BEST

Willem de Zwijgerweg 104

Vestiging Best
Eindhovenseweg 30b
5683 KH Best

T 0499 - 37 55 65
E best@berkkerkhof.nl





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

SFEERVOLLE WONING

Kenmerken

Energie label:



Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwvorm/ type:

Tussenwoning

Bouwjaar:

1965

Kamers:

5

Woonoppervlakte:

99 m²

Perceeloppervlakte:

168 m²

Inhoud:

426 m³

Bijgebouwen:

9 m²

Tuin gelegen op:

Noordwest

Ligging:

In woonwijk

Isolatie:

Dakisolatie, dubbel glas



Als u op zoek bent naar een centraal gelegen en goed onderhouden tussenwoning met berging op een fijne locatie en in een gunstige prijsklasse, dan kunt u nu stoppen met zoeken. Aan de rand van de wijk "Naastenbest" op korte afstand van het centrum en overige voorzieningen, staat deze woning op u te wachten.

U betreedt de woning via de entree/hal. Hier bevindt zich de garderobe, de toiletruimte, de meterkast, een provisieruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal/entree heeft u toegang tot de dichte keuken.

De keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en is geplaatst in een hoekopstelling. De inbouwapparatuur bestaat uit onder andere een gaskookplaat, en een afzuigkap. De overige apparatuur betreft losse apparatuur.

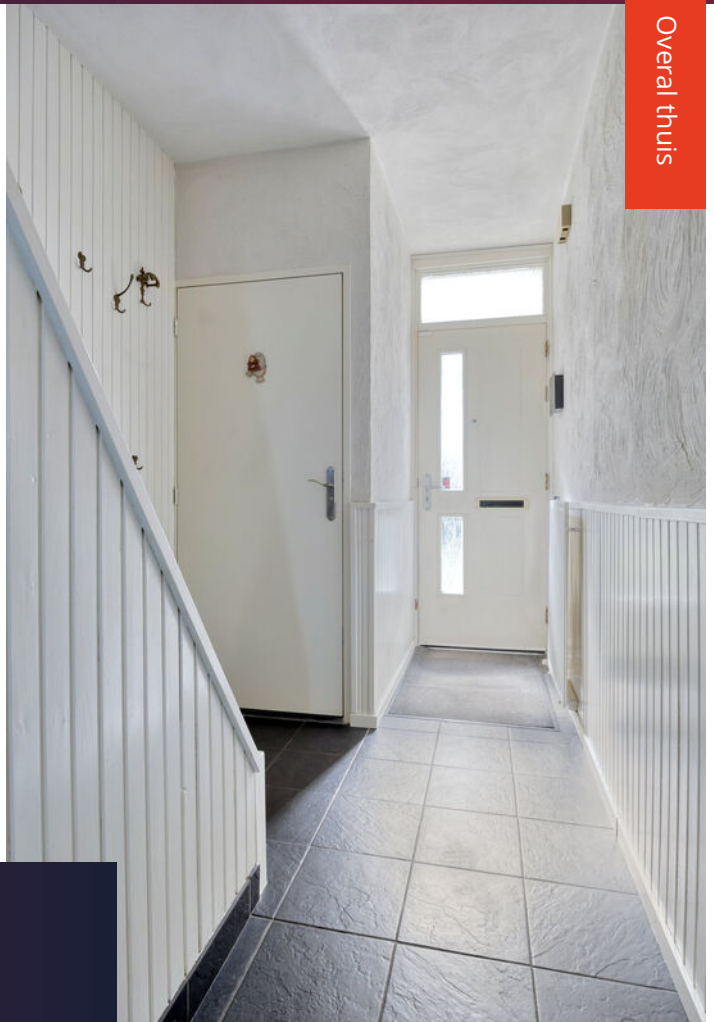
De woonkamer betreft een type doorzon kamer. Vanwege de grote raampartij aan zowel de voor- als achterzijde van de woning is er veel natuurlijke lichtinval aanwezig. Omdat de woonkamer over de volle lengte van de woning gesitueerd is, is er voldoende ruimte om een zitgedeelte en een eetgedeelte te creëren. Via een tuindeur heeft u toegang tot de terrasoverkapping in de achtertuin.

Als laatste benoemen we op de begane grond de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur en nog extra losse keukenapparatuur. Ook vanuit hier heeft u via een tuindeur toegang tot de achtertuin.

Op de eerste verdieping zijn via de overloop maar liefst vier slaapkamers en een badkamer te bereiken. Twee slaapkamers zijn aan de voorzijde van de woning gelegen en twee slaapkamers zijn aan de achterzijde van de woning gelegen. Alle slaapkamers hebben voldoende natuurlijke lichtinval door middel van de grote raampartijen. De badkamer is ingericht met een douche en een wastafel in een meubel.

Via een vlizotrap is de tweede verdieping te bereiken. Natuurlijke lichtinval wordt hier verkregen door middel van een dakraam. Deze verdieping is bij uitstek geschikt als bergruimte. Tevens treft u hier de opstelling van de cv-combiketel en de omvormer van de zonnepanelen aan.





Entree/hal





Lichte woonkamer







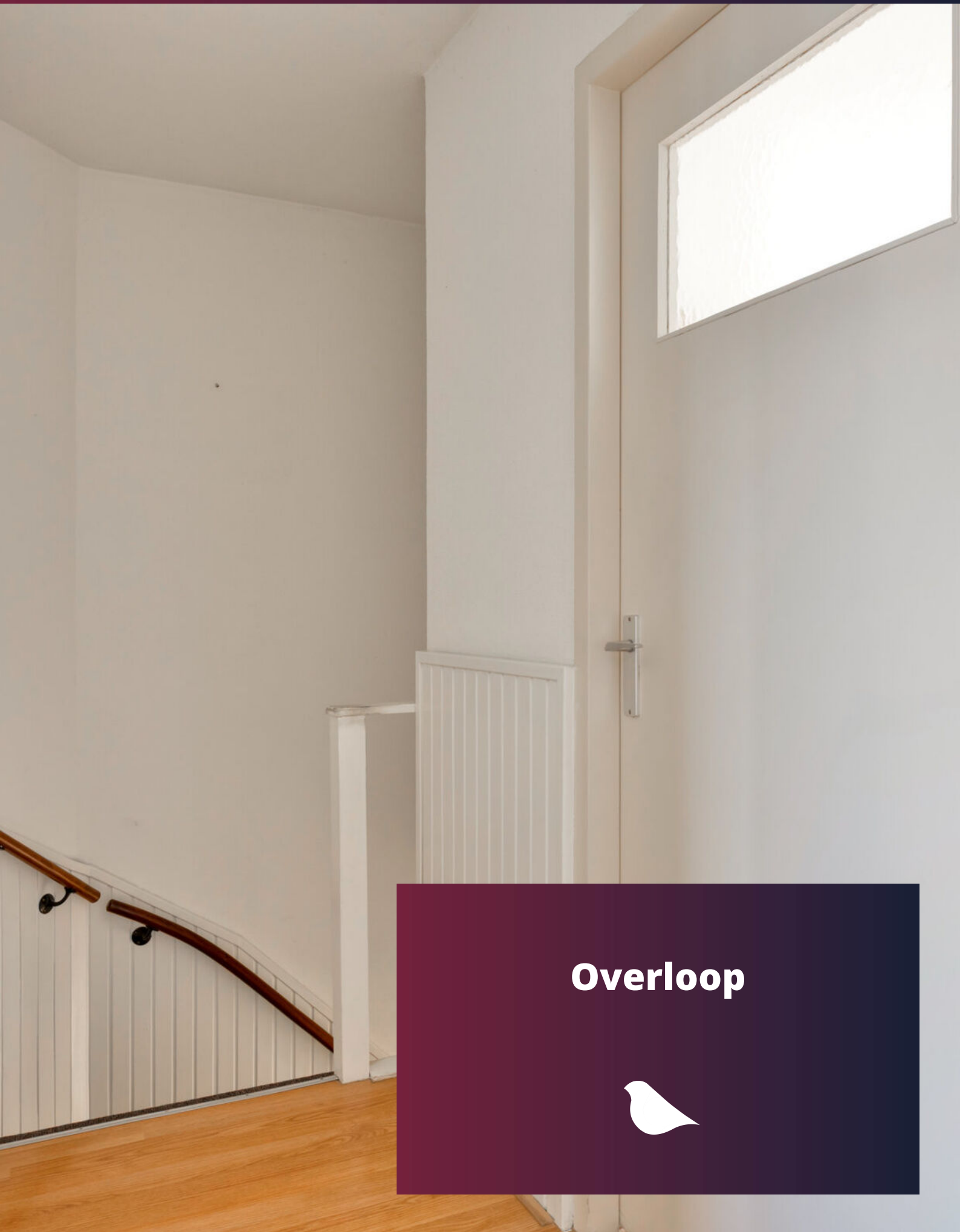
Keuken





Bijkeuken





Overloop





Slaapkamers











Badkamer





Tweede verdieping





Achter de woning bevindt zich de achtertuin. Deze is ingericht met diverse terrassen, bestrating, een gazon en een border met vaste planten. Aan de woning is een terrasoverkapping geplaatst, waardoor u ook tijdens regenachtige dagen van uw tuin kunt genieten. De tuin is georiënteerd op het noordwesten, maar toch is er altijd wel een plekje in de zon of in de schaduw te vinden in de tuin. Aan de achterzijde heeft u de beschikking over een praktische berging. Deze berging is opgetrokken uit steen en is aangesloten op de elektravoorziening. Hier kunt u uw fietsen stallen en uw tuingereedschap. De tuin is via een achterom toegankelijk vanuit een brandgang.





Omgeving





Bijzonderheden

- De CV-combiketel is geplaatst in 2014 en betreft het merk Remeha.
- De verwarming geschiedt door middel van radiatoren.
- De begane grondvloer is uitgevoerd in beton en hout en verdiepingvloeren zijn uitgevoerd in beton.
- De woning is aangesloten op het glasvezelnetwerk
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout met dubbele beglazing.
- Op het dak zijn 10 zonnepanelen aanwezig.

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

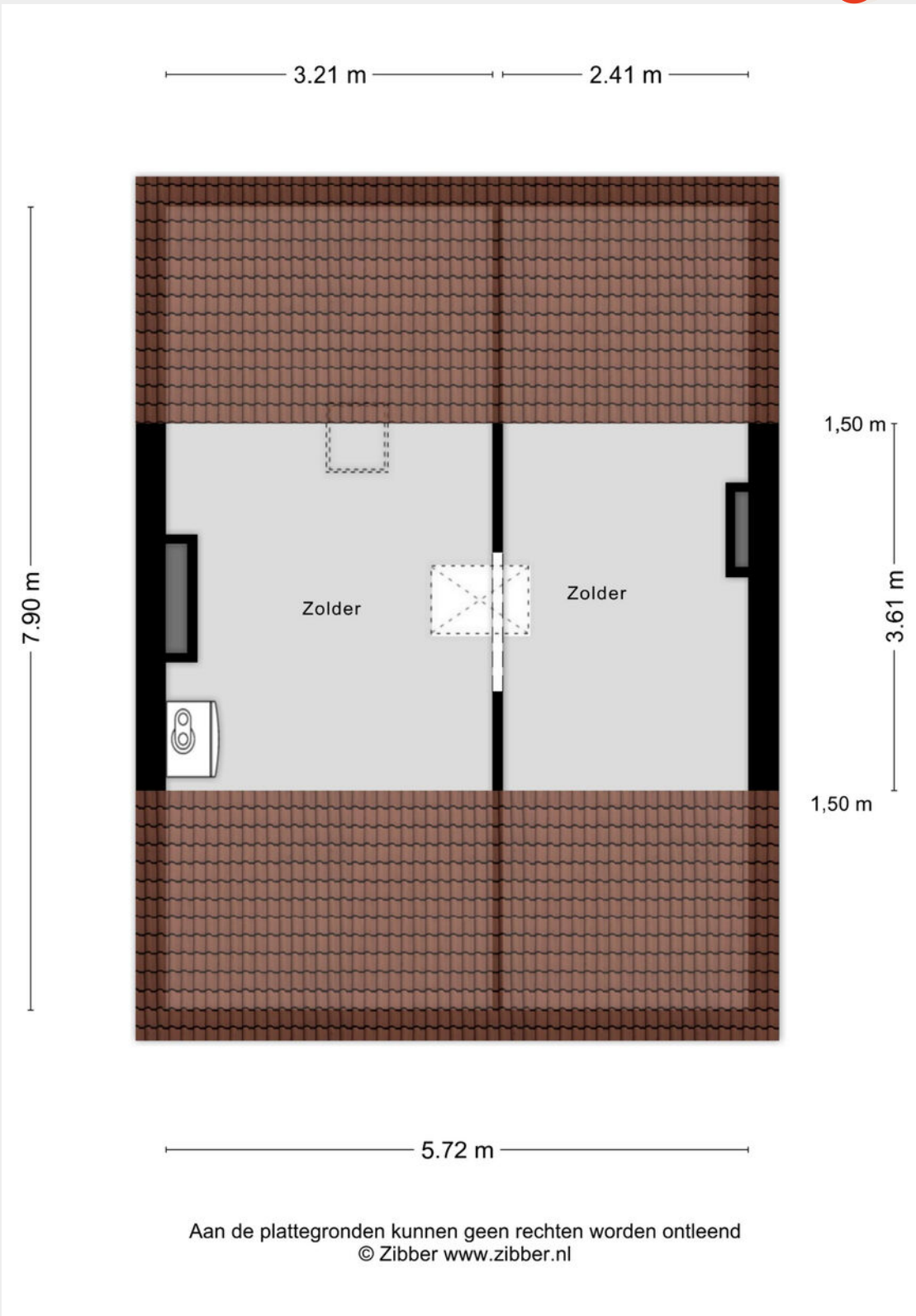
Plattegrond



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

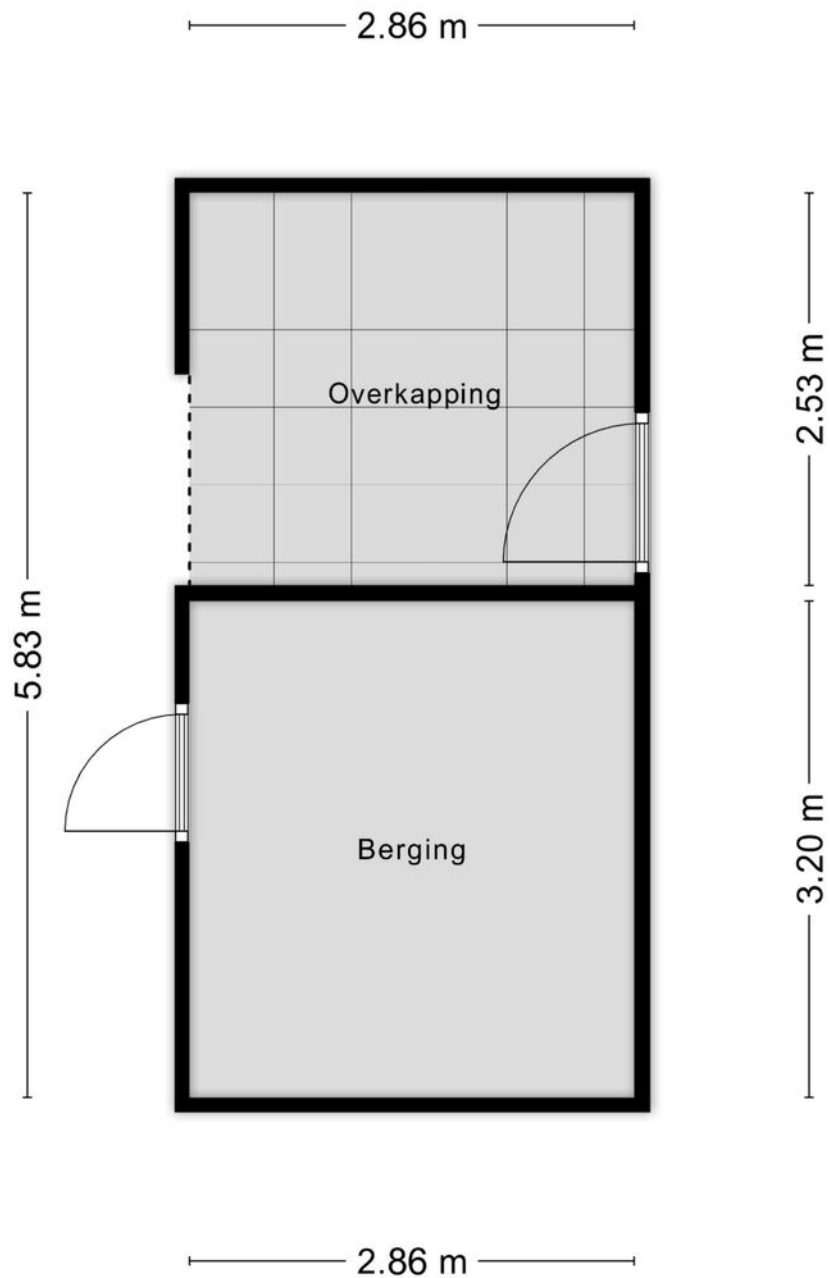
Eerste verdieping

Plattegrond



Tweede verdieping

Plattegrond



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

Berging

Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente
Best

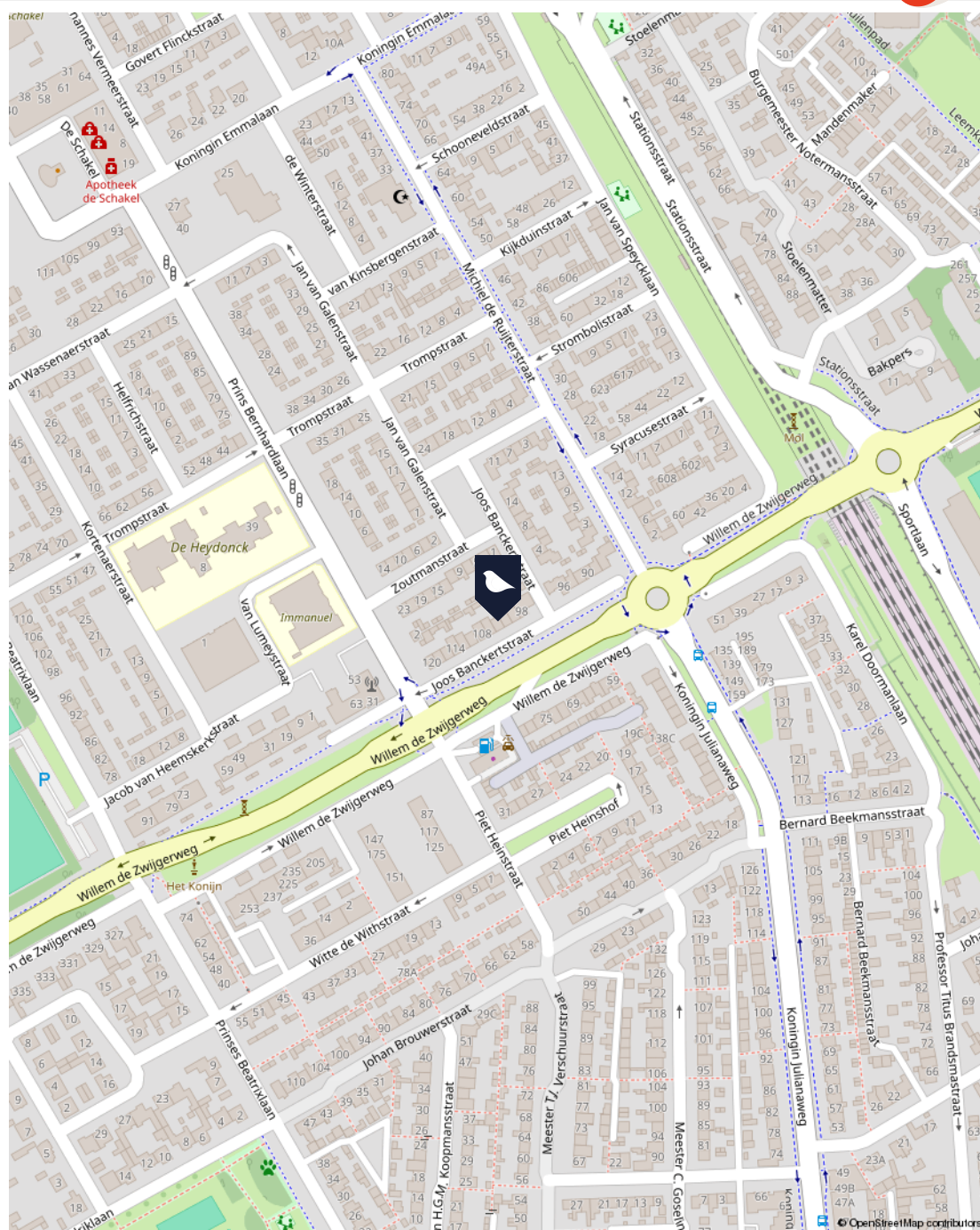
Sectie en perceel
H 1711

Oppervlakte
168 m²

Staat hier uw nieuwe woning?



In de omgeving



De woning is gesitueerd op een goede woonlocatie aan de rand van de wijk "Naastenbest". Een rustige en ruim opgezette woonwijk met veel plantsoenen, brede straten en ruim voldoende parkeergelegenheid. Winkels en scholen bevinden zich op korte afstand van de woning. Verschillende ontsluitingswegen zoals de A58 richting Tilburg en de A2 richting Maastricht, Eindhoven en 's-Hertogenbosch bevinden zich op korte afstand.



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- laminaat			
Overig, te weten			
- Eettafel met vier stoelen			
- Site tafel in keuken			
- Droger			
- Kasten op kleine slaapkamer + rekken			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron			
- koelkast			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tafel + twee stoelen			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Tuingereedschap			

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!



John Strik RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z.

T 06 - 41 83 40 28

E j.strik@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

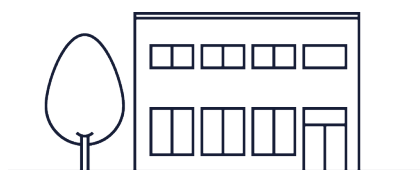


Vestiging Aarle-Rixtel

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

Artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning en in samenhang daarmee aan huis verbonden beroepen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf': tevens:
 1. een bedrijf dat is genoemd in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorie 1;
 2. een bestaande bedrijf in milieucategorie 2;
 3. een bedrijf dat is genoemd in de bijlage (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorie 2, dat naar aard en invloed op de omgeving gelijk is aan een bedrijf in milieucategorie 1;
met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, groen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, tuinen en erven.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd.
- b. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- c. Aanvullende nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van aanvullende nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal toe te voegen wooneenheden', waarbij geldt dat het aantal toe te voegen woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van deze aanduiding is aangegeven en waarbij moet worden voldaan aan de voorwaarden opgenomen in het Besluit 'Vaststelling Hogere geluidsgrenswaarden bestemmingsplan Naastenbest en Dijkstraten-Zuid', d.d. 14 februari 2012 (opgenomen als bijlage 1 van de toelichting).
- d. De volgende bebouwingstypologie dient te worden aangehouden:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': aaneengebouwde woningen;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': gestapelde woningen;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': halfvrijstaande woningen;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen.
- f. De voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, portiek, balkon of luifel, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 6 m²;
 2. de afstand tot de aan de weg gelegen bouwperceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 m;
 3. de bouwhoogte van een erker, portiek of luifel mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het bijbehorende hoofdgebouw;
 4. de afmetingen van een luifel boven de toegang van een woning mag ten hoogste 1,5 m x 1 m bedragen.
- g. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': tot beide zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': alleen bij eindwoningen tot één van de zijdelingse perceelsgrenzen ten minste 3 m.
 4. in afwijking van het bepaalde onder 1, 2 en 3 ten minste de bestaande afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens indien de bestaande afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens minder bedraagt dan is toegestaan op grond van 1, 2 en 3. Deze minimaal aan te houden bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is ook van toepassing op uitbreidingen van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak.
- h. De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.

- i. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)'.
- j. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 2' gelden de volgende aanvullende bepalingen:
 1. De in de bijlage (Geluidwerende maatregelen) aangegeven gevels van het hoofdgebouw dienen als dove gevel te worden uitgevoerd.
 2. In afwijking van het bepaalde onder f sub 1 mag de oppervlakte van een erker niet meer bedragen dan 10 m², mits de erker met de oostelijke gevel wordt gebouwd in het verlengde van de oostelijke gevel van het hoofdgebouw, waarbij de oostelijke en zuidelijke gevel worden uitgevoerd als dove gevel.
 3. In afwijking van het bepaalde onder g mag het vrijstaande hoofdgebouw worden gebouwd tot in de oostelijke zijdelingse perceelgrens.

14.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak, danwel op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.
- b. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen te worden gebouwd op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen in of op een kleinere afstand achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw geldt de bestaande afstand als minimaal aan te houden afstand tot de voorgevellijn van het hoofdgebouw.
- c. In afwijking van het bepaalde onder b mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bijgebouwenregeling 1' aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor de voorgevellijn worden gebouwd.
- d. De gronden buiten het bouwvlak, die zijn gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd.
- e. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, bedraagt per perceel niet meer dan voor:
 1. percelen kleiner dan 300 m²: 70 m²;
 2. percelen gelijk aan of groter dan 300 m²: de onder 1 genoemde oppervlakte vermeerderd met 10% van de overmaat, met dien verstande dat de totale bebouwde oppervlakte aan aanbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 250 m².
- f. De oppervlakte per bijgebouw mag niet meer bedragen dan 70 m².
- g. De goothoogte van een aan- of uitbouw mag bij hoofdgebouwen met een goothoogte:
 1. tot 6 m niet meer dan 3 m bedragen;
 2. van meer dan 6 m niet meer dan 4 m bedragen.
- i. De bouwhoogte van een aan- of uitbouw mag bij hoofdgebouwen met een goothoogte:
 1. tot 6 m niet meer dan 5 m bedragen;
 2. van meer dan 6 m niet meer dan 7,5 m bedragen;
 met dien verstande dat de bouwhoogte van een aanbouw niet meer mag bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.
- j. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- k. De bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.
- l. In afwijking van het bepaalde onder lid b t/m k gelden voor bijgebouwen bij gestapelde woningen de volgende bepalingen:
 1. bijgebouwen bij gestapelde woningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
 2. het aanduidingsvlak mag volledig worden bebouwd;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter.
- m. In afwijking van het bepaalde onder lid b t/m k mag ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' een bedrijfsgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. het bedrijfsgebouw ook voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw mag worden gebouwd;
 2. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 5 m;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 m;
 4. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1100 m².

14.2.3 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. Carports en open overkappingen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 1. carports en overkappingen mogen uitsluitend achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - carport' één carport per bouwperceel voor de voorgevellijn mag worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
 3. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- uitbouwen, bijgebouwen, carports en overkappingen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, per perceel niet meer bedraagt dan 70 m² dan wel de grotere oppervlakte die op basis van artikel [14.2.2](#) lid e is toegestaan.
- c. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 2' dient het in bijlage 3 aangegeven geluidscherm op de aangegeven locatie en met de aangegeven hoogten te worden gebouwd, met dien verstande dat het scherm akoestisch geheel gesloten dient te zijn, waarbij het een massa van minimaal 20 kg per m² dient te hebben.
- e. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

14.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende bepalingen:

- a. Voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep gelden de volgende regels:
 1. De vloeroppervlakte voor aan huis verbonden beroepen mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 80 m²;
 2. Er zijn uitsluitend beroepsactiviteiten toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de lijst aan huis verbonden beroepen, zoals opgenomen in bijlage 2 (niet limitatieve lijst).
 3. Detailhandel is niet toegestaan.
 4. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
 5. Het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerbehoefte.
 6. Reclame-uitingen zijn niet toegestaan, behalve hetgeen op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening is toegestaan;
 7. Het aan huis verbonden beroep dient te worden uitgeoefend door een bewoner (ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie) van het pand.
- b. Kleinschalige bedrijvigheid is niet toegestaan.
- c. Detailhandel is niet toegestaan.
- d. Het is niet toegestaan (vrijstaande) bijgebouwen te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

14.4 Afwijken van de gebruiksregels

14.4.1 Kleinschalige bedrijvigheid

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid [14.3](#) onder b voor het gebruik van gronden en bouwwerken voor kleinschalige bedrijvigheid, mits:

- a. de woonfunctie moet in overwegende mate behouden blijven;
- b. parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, met dien verstande dat wanneer dit niet mogelijk is, aangetoond dient te worden dat geen sprake is van een onevenredige toename van de parkeerdruk op de omgeving;
- c. detailhandel is niet toegestaan;

- d. er mogen geen milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten plaatsvinden;
- e. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat plaatsvinden;
- f. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de lijst kleinschalige bedrijvigheid zoals opgenomen in bijlage 2 (niet limitatieve lijst);
- g. buitenopslag is niet toegestaan;
- h. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de vloeroppervlakte van de woning, tot een maximum van 80 m²;
- i. reclame-uitingen zijn niet toegestaan, behalve hetgeen op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening is toegestaan;
- j. de kleinschalige bedrijvigheid dient te worden uitgeoefend door een bewoner (ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie) van het pand.

14.4.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid [14.3](#) onder d voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de afhankelijk woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken; een en ander met dien verstande dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning intrekt, indien de bij het verlenen van de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de ontwikkeling van één extra woning, met dien verstande dat:

- a. de woning wordt georiënteerd op de Schutboomweg;
- b. voor de ligging van de voorgevel van de woning wordt aangesloten bij de voorgevelrooilijnen van naastgelegen woningen;
- c. de kap van gebouwen haaks op de Schutboomweg worden gericht;
- d. de oppervlakte van het bouwperceel meer bedraagt dan 500 m²;
- e. de oppervlakte van het bouwvlak voor het hoofdgebouw maximaal 8 x 10 m groot wordt;
- f. de goothoogte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 6 m;
- g. de bouwhoogte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 10 m;
- h. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen niet minder bedraagt dan 5 m;
- i. de oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan 30 m²;
- j. door de initiatiefnemer van het plan een exploitatiebijdrage aan de gemeente moet worden betaald ten behoeve van de realisatie van één woning;
- k. er geen sprake is van milieuhygiënische en/of archeologische belemmeringen (waaronder geluidtechnische belemmeringen);
 - l. voldaan wordt aan de parkeernormen uit de gemeentelijke Nota parkeernormen d.d. 31 oktober 2011.

Artikel 18 Waarde - Archeologie 5

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

18.2 Bouwregels

Binnen het gebied 'Waarde - Archeologie 5' mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemmingen, indien en voor zover het een bouwplan betreft:

- a. met een oppervlakte van maximaal 2500 m², of;
- b. met een oppervlakte groter dan 2500 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,5 m ten opzichte van maaiveld, of;
- c. met een oppervlakte groter dan 2500 m² en een verstoringsdiepte van meer dan 0,5 m ten opzichte van maaiveld, waarbij een dergelijk bouwplan uitsluitend kan worden gebouwd indien:
 1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
 2. gebouwen tot maximaal 2,5 m uit bestaande fundering worden opgericht.

18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

18.4 Afwijken van de bouwregels

18.4.1 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid [18.2](#) voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Afwijking is alleen toegestaan indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels 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 heikwerk, 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 in lid a genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
- c. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder a, wint het bevoegd gezag 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.

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

18.5.1 Werken en werkzaamheden

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in lid [18.2](#), zonder of in

afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren, over een oppervlakte van 2500 m² of meer:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,5 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- 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 0,5 m onder maaiveld.

18.5.2 Uitzonderingen

Het onder lid [18.5.1](#) gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- c. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in lid [18.4.1](#)

18.5.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid [18.5.1](#) genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden hierdoor niet worden geschaad.
- b. Het bevoegd gezag kan bepalen dat een rapport zoals genoemd onder a achterwege kan blijven, als door de aanvrager aantoonbaar kan worden gemaakt dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn (bijv. door zandwinning of diepe grondbewerkingen).
- c. Voor zover de in lid [18.5.1](#) genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk 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.
- d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld lid [18.5.1](#) 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.

18.6 Omgevingsvergunning voor het slopen

18.6.1 Verbod

Het is verboden binnen de 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte

groter is dan 2500 m² en de diepte meer dan 0,5 m bedraagt;

18.6.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid [18.6.1](#), met inachtneming van de volgende bepalingen:

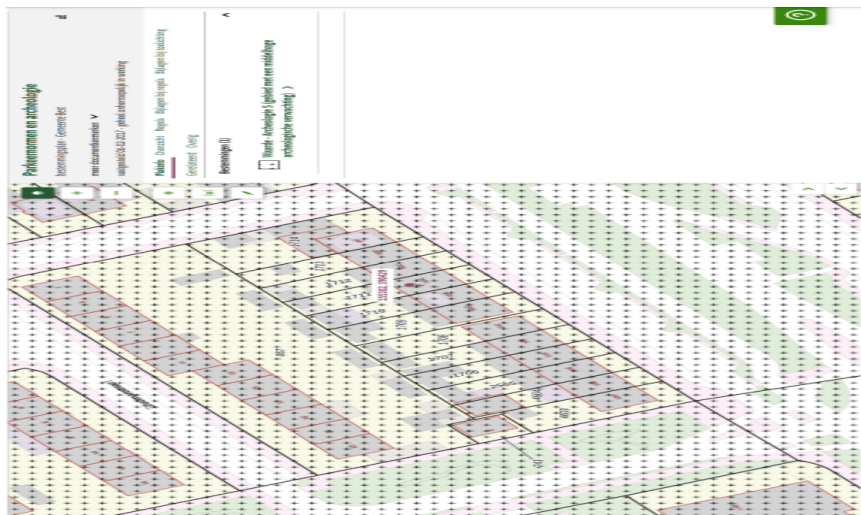
- a. Aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een erkende archeologisch partij;
- b. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning
- c. De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

18.7 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de verbeelding van het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak van de 'Waarde - Archeologie 5':
 1. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
 2. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
 3. van de plankaart wordt verwijderd, dan wel;
 4. van bestemming wijzigt in "Waarde – Archeologie 2, 3, 4 of 6", 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.



Bijlage: Bestemmingsplan



Artikel 7 Waarde - Archeologie 5 (gebied met een middelhoge archeologische verwachting)

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.

7.1.2

Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

7.2 Bouwregels

Binnen het gebied met 'Waarde - Archeologie 5' mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft:

1. met een oppervlakte van maximaal 2.500 m², of;
2. met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, of;
3. met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - esdekken agrarisch', of;
4. dat betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, dan wel niet meer dan 2,5 m uit de bestaande fundering wordt gebouwd.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden voorkomende bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouwplan) monumenten in de bodem worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.4.1 Bouwverbod

Indien uit het (archeologisch) onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 7.4 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

7.4.2 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een afwijking van de bouwregels als bedoeld in lid 7.4 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

7.5.1 Verbod

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

1. 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;
2. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
3. het ophogen en egaliseren van gronden;
4. het verlagen van het waterpeil;
5. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
6. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
7. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
8. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
9. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;

indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 2.500 m².

7.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

1. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
2. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
3. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
4. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd;
5. voor zover het in artikel 7.5.1 onder 1 genoemde werken en werkzaamheden betreft, worden uitgevoerd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - esdekken agrarisch' en een verstoringdiepte hebben van minder dan 0,5 m onder maaiveld.

7.5.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning wordt verleend indien is gebleken dat:

1. de in lid 7.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, en
2. vooraf door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, waarbij:
 - a. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld, of;
 - b. er geen archeologische waarden aanwezig zijn, of;
 - c. de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad;
3. voor zover de in lid 7.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouwplan) monumenten in de bodem worden behouden;
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

7.5.4 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.5.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

7.6.1 Verbod

Het is verboden binnen de met 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 2.500 m² en de diepte meer dan 0,3 m onder maaiveld bedraagt, met dien verstande dat deze toegestane verstoringsdiepte ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - esdekken agrarisch' maximaal 0,5 m bedraagt.

7.6.2 Nadere eisen

Aan de omgevingsvergunning voor slopen kan in ieder geval de voorwaarde worden verbonden dat de sloop wordt begeleid door een erkende archeologische partij.

7.6.3 Omgevingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.6.1 met dien verstande dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien sloop onevenredige aantasting van de archeologische waarden tot gevolg heeft.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

7.7.1

Het bevoegd gezag kan de verbeelding van het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 5':

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
- c. van bestemming wijzigt in een andere 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3 of 4';
- d. wordt verwijderd.

7.7.2

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder **7.7.1** worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de archeologisch deskundige.