

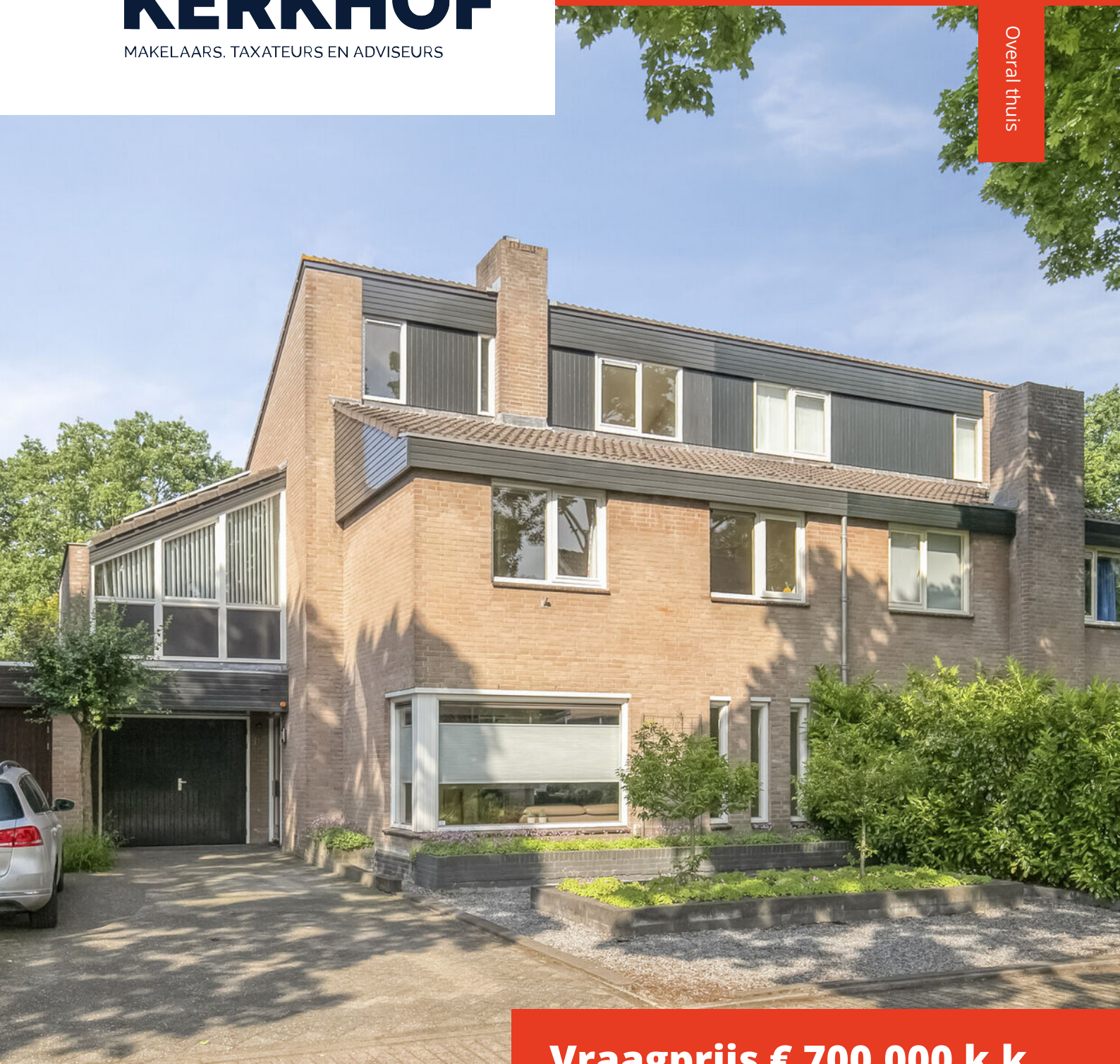
BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

TE KOOP



Overal thuis



Vraagprijs € 700.000 k.k.

BEST

Steltopen 8

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
Bouwworm/ type:	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar:	1977
Kamers:	6
Woonoppervlakte:	166 m²
Perceeloppervlakte:	300 m²
Inhoud:	650 m³
Bijgebouwen:	Inpandige garage
Tuin gelegen op:	Zuidwest
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd



Op een mooie locatie in de kindvriendelijke woonwijk "Speelheide" ligt deze twee-onder-één-kapwoning met een carport en inpandige garage. Hier woont u op een centrale locatie nabij scholen en het centrum van Best met alle dagelijkse voorzieningen. Ook de diverse ontsluitingswegen zijn op korte afstand gelegen. De woning is voorzien van een goed afwerkingsniveau en biedt zowel op de begane grond als op de verdieping volop leefruimte. Hebben wij uw interesse gewekt? Kijk dan snel verder.

U betreedt de woning via de entree/hal die toegang biedt tot de woonkamer. In de hal bevindt zich tevens de trapopgang naar de eerste verdieping, de garderobe en toegang tot de kruipruimte. Via een portaal zijn de meterkast en de toiletruimte te bereiken. Vanuit dit portaal heeft u toegang tot de keuken.

De ruime woonkamer (L-vormig) is erg licht te noemen vanwege de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde van de woning. De tuin is via een fraaie schuifpui te bereiken. Een convectorput, radiatoren en een gezellige open haard zorgen voor de benodigde warmte.

De keuken (2017) bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is ingericht in een hoekopstelling en voorzien van een RVS spoelbak. De inbouwapparatuur bestaat uit onder andere een 5-pits gaskookplaat, een RVS afzuigkap, een oven, een koelkast en een vaatwasser. Voor wie de voorkeur geeft aan elektrisch koken: de aansluiting is via de kruipruimte onder de keuken relatief eenvoudig te realiseren. De diverse lades en kastjes zorgen voor voldoende bergruimte in de keuken. Via het raam heeft uitzicht over de groene achtertuin.

Vanuit de keuken is de inpandige garage te bereiken. Hier bevinden zich nog een koelkast (eventueel ter overname) en een wastafel. Via openslaande deuren is de garage aan de voorzijde te betreden en aan de achterzijde is via een loopdeur te tuin te bereiken. Deze garage is ideaal voor bijvoorbeeld de opslag van uw tuingereedschap en het stallen van uw fietsen.





Op de eerste verdieping zijn via een overloop drie slaapkamers, een complete badkamer en een werkkamer te bereiken. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde van de woning en één slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Alle slaapkamers zijn ruim van formaat en verkrijgen voldoende natuurlijke lichtinval door middel van de grote raampartijen. De badkamer is ingericht met een ligbad, een inloopdouche, een toilet en een dubbele wastafel in een fraai meubel. Via een deur wordt natuurlijke lichtinval en ventilatie verkregen. De badkamer is voorzien van een in het plafond geïntegreerde bluetooth-speaker, waarmee u eenvoudig uw favoriete muziek of podcast kunt streamen. Tevens is de badkamer voorzien van vloerverwarming. Als laatste benoemen we op deze verdieping nog een ruime werkkamer, welke zich boven de garage bevindt.

De tweede verdieping is via een vaste trap te bereiken. Als eerste treft u hier een praktische voorzolder aan. In een kast bevinden zich de cv-combiketel en de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur. De vierde slaapkamer is tevens bij uitstek geschikt als speelkamer voor de kinderen of extra werkkamer. Via een dakkapel aan de achterzijde is extra leefruimte gecreëerd. Dankzij het uitgebreide datanetwerk met meerdere aansluitpunten per kamer, zijn de eerste en tweede verdieping uitstekend ingericht voor thuiswerken, gamen en streaming.

Achter de woning heeft u de beschikking over een groene achtertuin welke is georiënteerd op het zonnige zuidwesten. De tuin is ingericht met een terras, bestrating, een gazon en diverse borders met vaste beplantingen. Doordat er volwassen beplanting aanwezig is in de tuin heeft u veel privacy.



Entree/hal





Lichte woonkamer





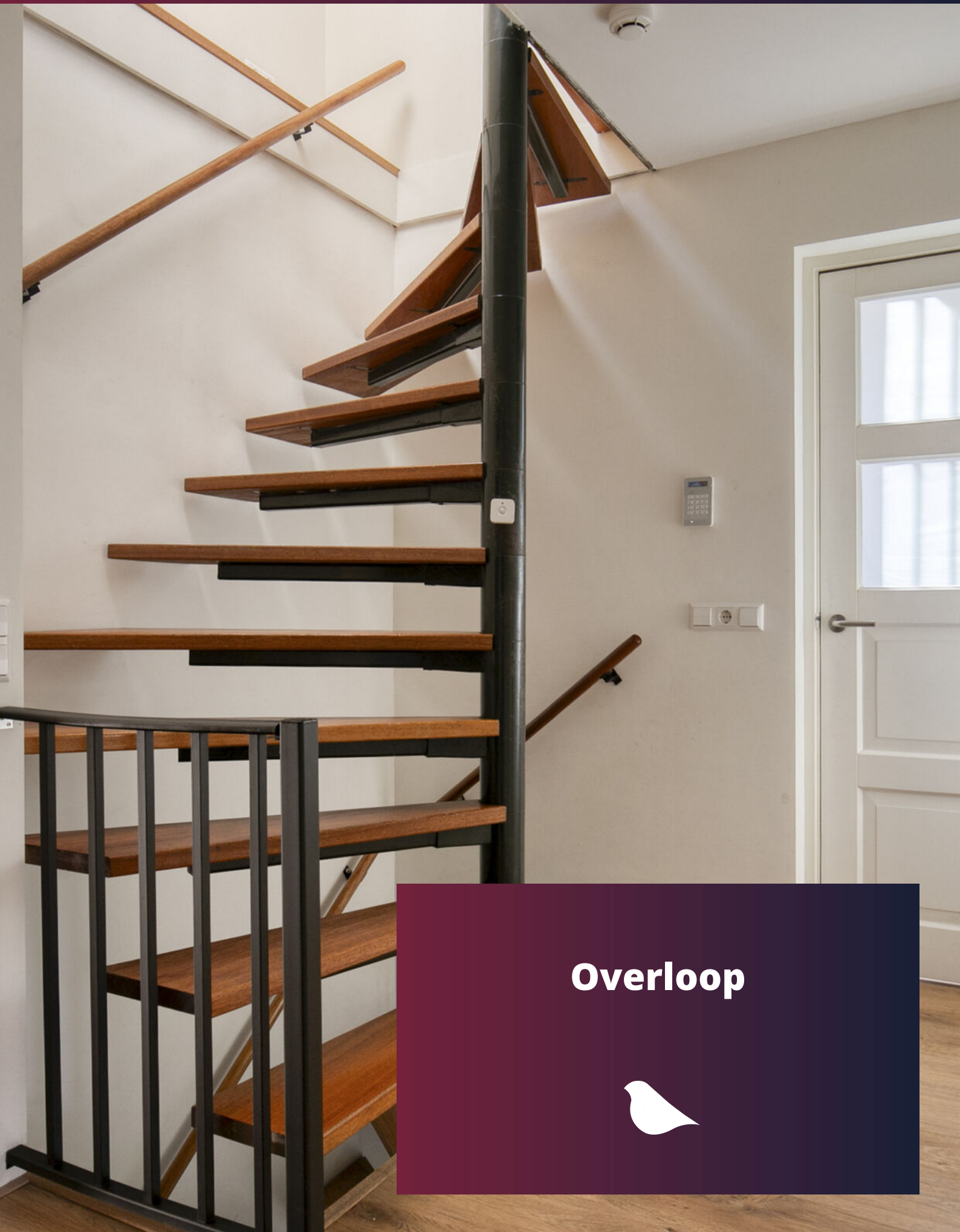




Moderne keuken







Overloop





Master bedroom









Complete badkamer







Werkkamer





Voorzolder





Zolderkamer



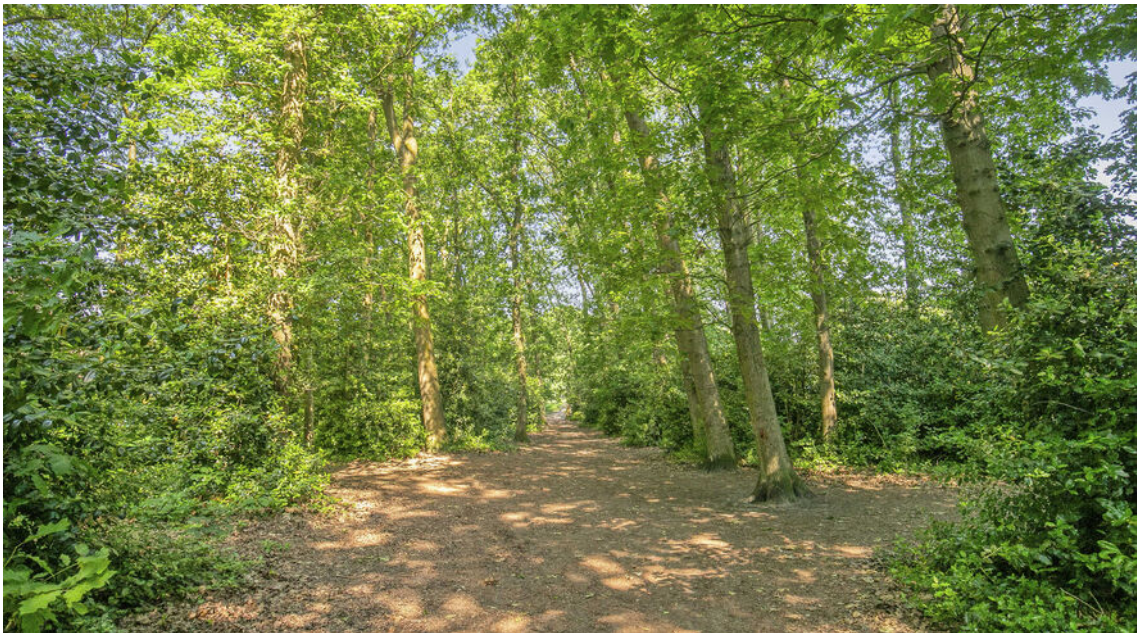


Inpandige garage



Groene achtertuin







Bijzonderheden

- De CV-combiketel is geplaatst in 2011 en betreft het merk Remeha
- De verwarming geschiedt door middel van radiatoren en vloerverwarming in de keuken en badkamer.
- De begane grondvloer en de 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 12 zonnepanelen aanwezig welke in 2022 zijn gelegd.
- De woning is uitgerust met een goed onderhouden alarmsysteem met doormelding naar een meldkamer. Ook de rookmelders op alle verdiepingen zijn aangesloten op dit systeem.

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



Begane grond

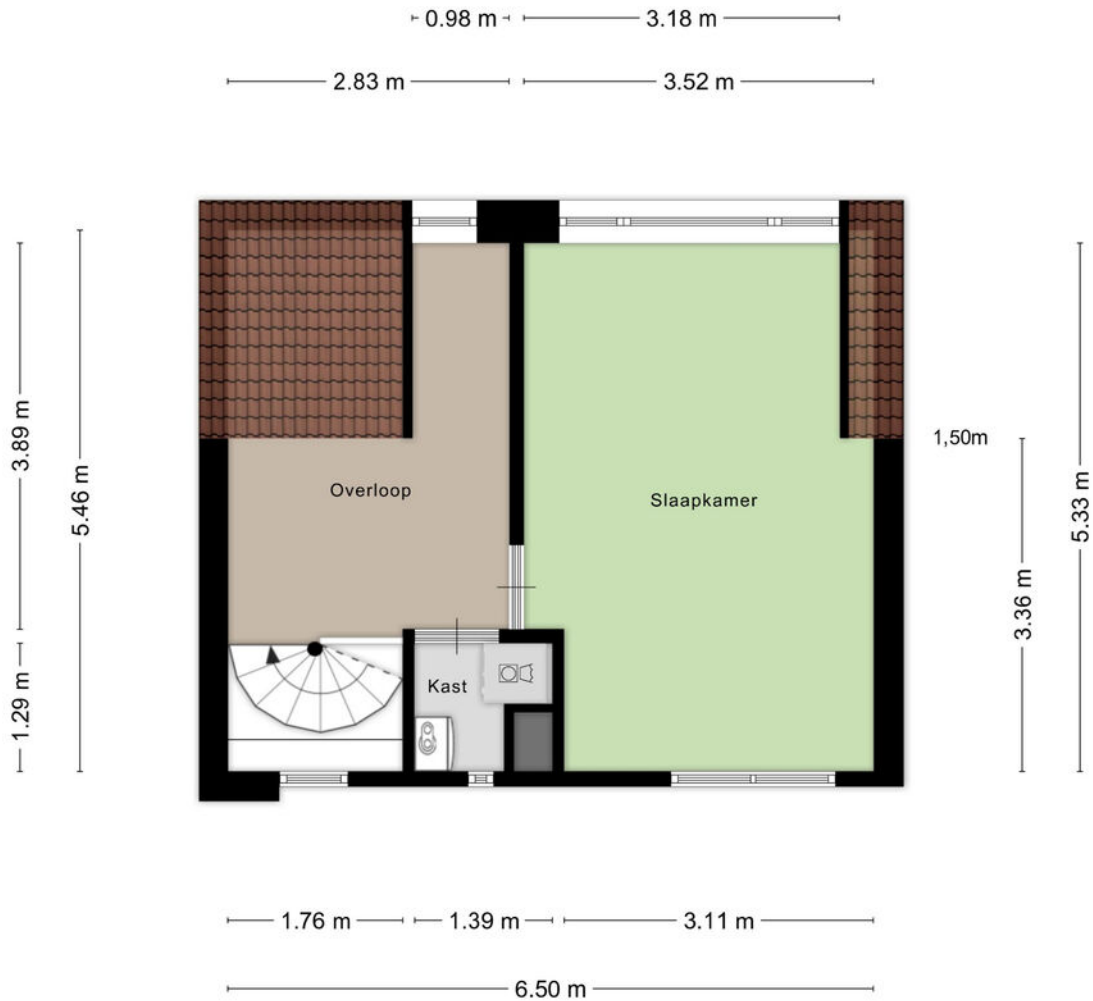
Plattegrond



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
Best

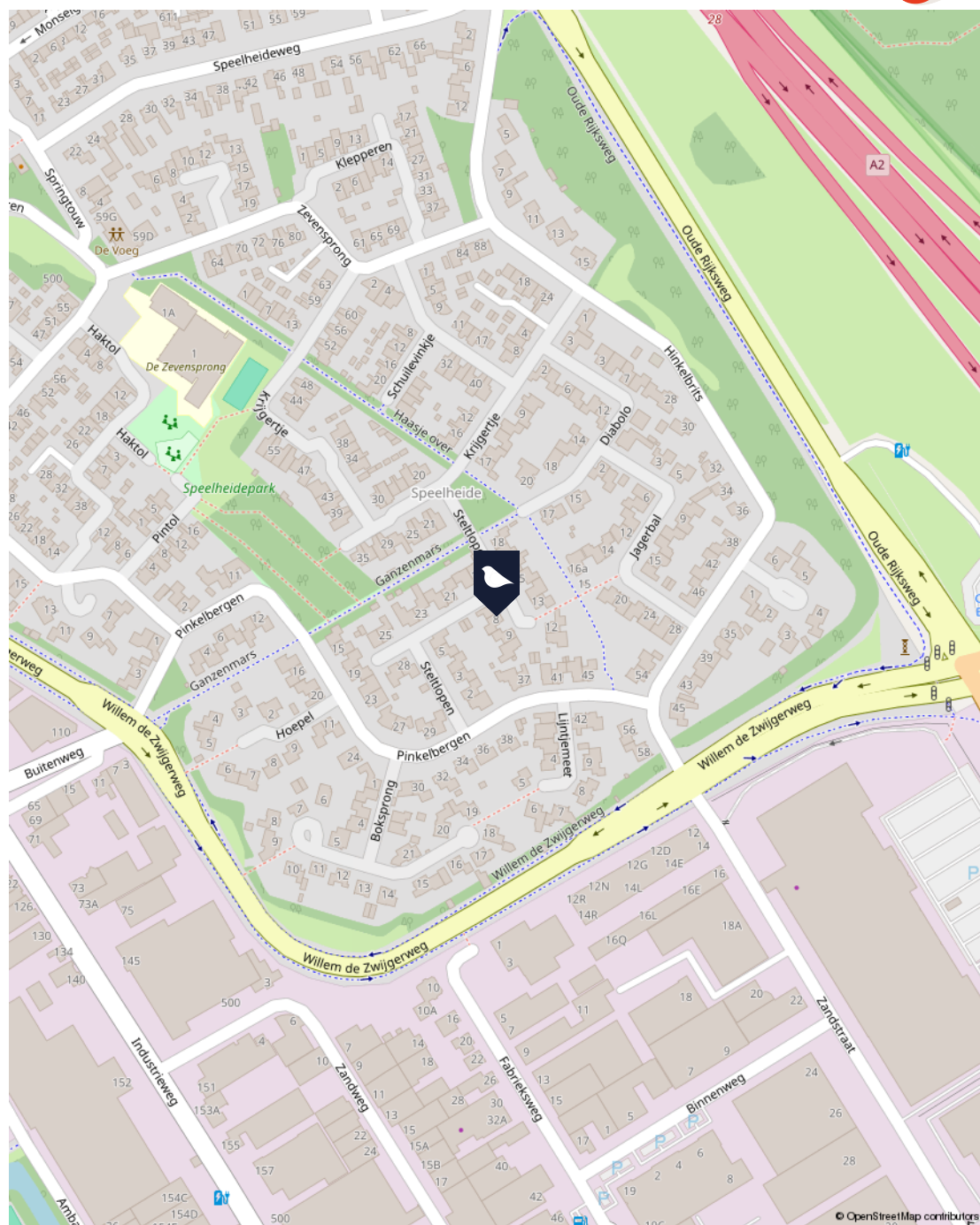
Sectie en perceel
H 2760

Oppervlakte
300 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



In de omgeving



De woning is gesitueerd op een rustige woonlocatie in de zeer kindvriendelijke woonwijk "Speelheide" nabij scholen en uitstekende in- en uitvalswegen. Ook ligt de woning op korte afstand van het gezellige centrum van Best met alle bijbehorende voorzieningen.



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat			
- plavuizen			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- magnetron			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- koel-vriescombinatie			
- vaatwasser			
- koffiezetapparaat			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Waterslot wasautomaat			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Bepanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
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!



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

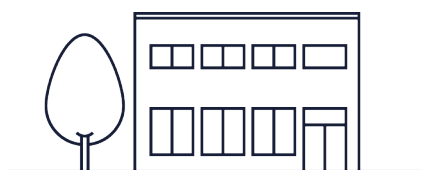


Vestiging Aarle-Rixtel

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



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	Steltlopen 8
Postcode/plaats	5683LW, Best
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname	27-05-2026
Datum meetrapport	27-05-2026
Certificaatnummer	1641985

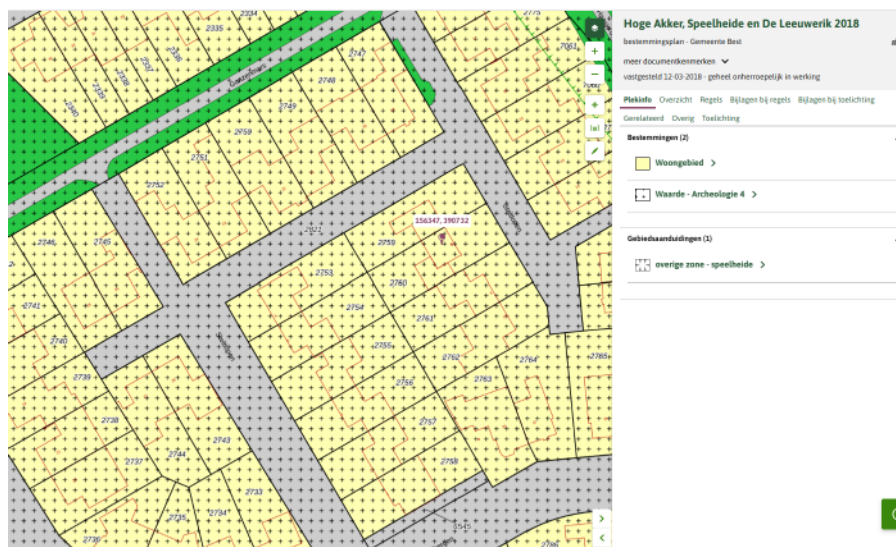
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	165,90	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	17,60	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	6,00	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	220,30	M ²
Bruto inhoud woning	649,90	M ³

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



Artikel 3 Toedeling van functies

Toelichting: Artikel 3 Toedeling van functies

3.1 Woongebied

De bestaande woonpercelen zijn aangeduid als functiegebied **Woongebied** zoals weergegeven op de verbeelding. Voor de volgende activiteiten binnen het functiegebied **Woongebied** zijn regels opgenomen in **Hoofdstuk 2**.

Bouwen

6.1 Bouwen van een nieuw hoofdgebouw

6.2 Bouwen van aanbouwen voor de voorgevel

6.3 Bouwen van aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen achter de voorgevel

6.4 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

6.5 Bouwen van een dakkapel

6.7 Plaatsen van een airco

6.8 Ondergronds bouwen

6.9 Veranderen van een bouwwerk

6.11 Realiseren van een zwembad, bubbelbad of vijver

Levensloop bestendig bouwen en mantelzorgwoningen

7.1 Levensloopbestendig bouwen

7.2 Realiseren van mantelzorgwoningen

Samenvoegen en splitsen van woningen

8.1 Samenvoegen en splitsen van twee woningen

Wijzigen van functie

9.1 Wijzigen functie

Realiseren van activiteiten bij de woning

10.1 Beoefenen van aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijvigheid

10.2 Realiseren van een bed & breakfast

Realiseren van duurzame voorzieningen

11.1 Realiseren van zonnepanelen

11.2 Realiseren van laadpalen

11.3 Realiseren van warmte-koude-opslag

11.4 Realiseren van een miniwindturbine

11.5 Realiseren van vernieuwende duurzaamheidsmaatregelen

Realiseren van water en waterhuishoudkundige voorzieningen

12.1 Realiseren van water en waterhuishoudkundige voorzieningen

Realiseren van houtopstanden

13.1 Realiseren van houtopstanden

Vellen van houtopstanden

14.1 Vellen van houtopstanden (kappen)

Realiseren van parkeerplaatsen

15.1 Realiseren van een parkeerplaats op eigen terrein

Opslaan van voertuigen, vaartuigen, mest, afvalstoffen

17.1 Opslaan van voertuigen, vaartuigen, mest, afvalstoffen, etc.

Realiseren van reclame

19.1 Realiseren van reclame

Houden van hinderlijke of schadelijke dieren

22.1 Houden van hinderlijke of schadelijke dieren

6.1 Bouwen van een nieuw hoofdgebouw

Toelichting: Bouwen van een nieuw hoofdgebouw

6.1.1 Via een omgevingsvergunning voor het bouwen

Woongebied en Gemengd - Gemengd gebied

- a. Een nieuw hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd ter vervanging van een bestaand (gesloopt) hoofdgebouw, met dien verstande dat ter plaatse van het perceel Burgemeester Notermansstraat 16 twee woningen in de vorm van een twee-onder-één-kap mogen worden gerealiseerd.
- b. Een nieuw hoofdgebouw dient conform het principe **nul-op-de-meter** te worden uitgevoerd.
- c. Een nieuw hoofdgebouw mag geen afbreuk doen aan het karakteristiek van de wijk, zoals opgenomen in **Artikel 4**.
- d. Een nieuw hoofdgebouw mag niet worden gebouwd op een bodem die zodanig is verontreinigd dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, voorzover dat bouwen betrekking heeft op een bouwwerk waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.
- e. Er wordt voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen', gerealiseerd, met dien verstande dat het bevoegd gezag hiervan kan afwijken indien strikte toepassing leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.
- f. Voor het bouwen van een nieuw hoofdgebouw gelden tevens de regels voor archeologische bescherming (**Artikel 25, Artikel 26, Artikel 27**) en de beschermingszones vanwege de A2, de spoorlijn Den Bosch-Eindhoven, bevi-inrichtingen en de zone vanwege het industrieterrein 't Zand (**Artikel 24**).

Woongebied

- g. Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

beweeg de tabel van links naar rechts

Maatvoering	Vrijstaande woning	Halfvrijstaande woning	Geschakelde woning	A
maximale bouwdiepte	15 m	12 m	12 m	1
maximale breedte	15 m	12 m	-	-
maximale goothoogte	bestaande goothoogte + 10%	bestaande goothoogte + 10%	bestaande goothoogte + 10%	k g 1
maximale bouwhoogte	bestaande bouwhoogte + 10%	bestaande bouwhoogte + 10%	bestaande bouwhoogte + 10%	k k 1

minimale oppervlakte onbebouwd	-	-	-	-
Situering				
voorgevel in of op een maximale afstand achter de bestaande voorgevellijn	2 m	2 m	2 m	2
minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens	3 m aan beide zijden	3 m aan één zijde	3 m aan één zijde	3 e

Gemengd - Gemengd gebied

h. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

1. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, waarbij een eenmalige uitbreiding van maximaal 15% is toegestaan.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1 is:
 - ter plaatse van Springtouw 2 een eenmalige uitbreiding van 45% toegestaan;
 - ter plaatse van Haktol 1 een eenmalige uitbreiding van 55% toegestaan;
 - ter plaatse van Mgr. Zwijsenstraat 85 een eenmalige uitbreiding van 30% toegestaan;
 - ter plaatse van Mgr. Zwijsenstraat 89 een eenmalige uitbreiding van 35% toegestaan;
 - ter plaatse van Burgemeester Notermansstraat 27 een eenmalige uitbreiding van 50% toegestaan.
3. De bouwhoogte mag niet hoger zijn dan de bestaande bouwhoogte, waarbij een eenmalige uitbreiding van maximaal 15% is toegestaan.

6.1.2 Via een omgevingsvergunning voor het afwijken

Woongebied en Gemengd - Gemengd gebied

Voor het realiseren van hoofdgebouwen in afwijking van het bepaalde onder 6.1.1 is een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan vereist. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. Een nieuw hoofdgebouw dient geen afbreuk te doen aan het karakteristiek van de wijk, zoals opgenomen in [Artikel 4](#).
- b. Bij het toevoegen van woningen wordt onderbouwd dat sprake is van een behoefte aan nieuwe woningen.
- c. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- d. Het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast.
- e. Er wordt voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen', gerealiseerd, met dien verstande dat het bevoegd gezag hiervan kan afwijken indien strikte toepassing leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

6.2 Bouwen van aanbouwen voor de voorgevel

Toelichting: Bouwen van aanbouwen voor de voorgevel

6.2.1 Via een omgevingsvergunning voor het bouwen

Woongebied

Het bouwen van aanbouwen voor de **voorgevellijn** is toegestaan middels een omgevingsvergunning voor het bouwen, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- Aanbouwen voor de **voorgevellijn** mogen geen afbreuk doen aan het karakteristiek van de wijk, zoals opgenomen in **Artikel 4**.
- Voor de **voorgevellijn** mogen alleen een erker, portiek, balkon of luifel worden gebouwd,.
- Voor het bouwen van een erker, portiek, balkon of luifel gelden de volgende regels:

Maatvoering	Bouwregel
maximale oppervlakte	6 m ²
minimale afstand tot de voorste perceelsgrens	2 meter
maximale bouwhoogte	de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw
maximale afmetingen luifel	1,5 meter bij 2 meter

- Voor panden die op de **Monumentenlijst Best** als (potentieel) monument zijn aangewezen dient een positief advies te zijn verkregen van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit of (bij het ontbreken daarvan) de Monumentencommissie.

6.3 Bouwen van aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen achter de voorgevel

Toelichting: Bouwen van aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen achter de voorgevel

6.3.1 Direct toegestaan

Woongebied

- a. Aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen, die voldoen aan onderstaande regels, zijn direct toegestaan, met uitzondering van aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen op een **hoekperceel**.

Maatvoering	Bouwregel
maximale oppervlakte van een bouwperceel kleiner dan of gelijk aan 100 m ²	50% van het bouwperceel
maximale oppervlakte van een bouwperceel groter dan 100 m ² en kleiner dan of gelijk aan 300 m ²	70 m ²
maximale oppervlakte van een bouwperceel groter dan 300 m ²	90 m ² , vermeerderd met 10% van het deel van het bouwperceel dat groter is dan 300 m ² , tot een maximum van in totaal 250 m ²
maximale goothoogte vrijstaande bijgebouwen	3 meter
maximale bouwhoogte vrijstaande bijgebouwen	niet meer dan 5 meter en verder begrensd door de formule: maximale bouwhoogte [m] = (afstand maximale hoogte tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3
maximale goothoogte binnen 4 meter rondom het hoofdgebouw voor aan- en uitbouwen	4 meter
maximale bouwhoogte binnen 4 meter rondom het hoofdgebouw	niet meer dan 5 meter en verder begrensd door de formule: maximale bouwhoogte [m] =

met een goothoogte tot 6 meter
voor aan- en uitbouwen

(afstand maximale hoogte tot de
perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,30

Situering

Bouwregel

minimale afstand tot
de **voorgevellijn** van het
hoofdgebouw

1 meter achter de **voorgevellijn**

-
- b. In aanvulling op het bepaalde onder a geldt dat voor panden die op de **Monumentenlijst Best** als (potentieel) monument zijn aangewezen, er een positief advies moet zijn van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit of (bij het ontbreken daarvan) de Monumentencommissie.
- c. In aanvulling op het bepaalde onder a geldt dat op het perceel Spinnerstraat 38 50 m² extra aan aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen is toegestaan.

6.3.2 Via een omgevingsvergunning voor het bouwen

Woongebied

- a. Het realiseren van aan-, uit- en bijgebouwen op een **hoekperceel** is toegestaan middels een omgevingsvergunning voor het bouwen, mits wordt voldaan aan de volgende regels:
1. maximaal 2 vrijstaande bijgebouwen op het betreffende zijerf;
 2. maximaal 1 aangebouwd bijgebouw op het betreffende zijerf;
 3. bouwhoogte maximaal 3 meter;
 4. oppervlakte per bijgebouw maximaal 60 m².
 5. er voor panden die op de **Monumentenlijst Best** als (potentieel) monument zijn aangewezen een positief advies kan worden overlegd van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit of (bij het ontbreken daarvan) de Monumentencommissie.
- b. Het, bij een hoofdgebouw met een goothoogte hoger dan 6 meter, realiseren van aan- en uitbouwen met een maximale bouwhoogte van 7,5 meter is toegestaan binnen 4 meter rondom het hoofdgebouw.

6.4 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Toelichting: Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

6.4.1 Direct toegestaan

Woongebied en Gemengd - Gemengd gebied

Het bouwen van de volgende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is direct toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. Erf- en terreinafscheidingen voor de **voorgevellijn** tot een hoogte van 1 meter.
- b. Erf- en terreinafscheidingen achter de **voorgevellijn** tot een hoogte van 2 meter.
- c. Carports en open overkappingen, voor zover:
 1. de carports en overkappingen achter de **voorgevellijn** van de woning worden gebouwd;
 2. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt;
 3. de oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt.
- d. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 3 meter.
- e. Voor objecten die op de **Monumentenlijst Best** als (potentieel) monument zijn aangewezen dient een positief advies te zijn verkregen van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit of (bij het ontbreken daarvan) de Monumentencommissie.

6.5 Bouwen van een dakkapel

Toelichting: Bouwen van een dakkapel

6.5.1 Direct toegestaan

Woongebied

Het bouwen van een dakkapel in het achterdakvlak of een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak is direct toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. voorzien van een plat dak;
- b. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
- c. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet,
- d. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok;
- e. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak.
- f. voor panden die op de **Monumentenlijst Best** als (potentieel) monument zijn aangewezen dient een positief advies te zijn verkregen van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit of (bij het ontbreken daarvan) de Monumentencommissie.

6.5.2 Via een omgevingsvergunning voor het bouwen

Woongebied

Het bouwen van een dakkapel in afwijking van het bepaalde in artikel 6.5.1 is toegestaan middels een omgevingsvergunning voor het bouwen, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. dakkapellen moeten een ondergeschikte toevoeging blijven;
- b. dakkapellen mogen niet boven elkaar of op ongelijke hoogte ten opzichte van andere dakkapellen worden geplaatst;
- c. dakkapellen mogen geen afbreuk doen aan het karakteristiek van de wijk, zoals opgenomen in **Artikel 4**;
- d. voor panden die op de **Monumentenlijst Best** als (potentieel) monument zijn aangewezen dient een positief advies te zijn verkregen van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit of (bij het ontbreken daarvan) de Monumentencommissie.

6.7 Plaatsen van een airco

Toelichting: Plaatsen van een airco

6.7.1 Via een omgevingsvergunning voor het bouwen

Woongebied en Gemengd - Gemengd gebied

Het bouwen van een airco is toegestaan middels een omgevingsvergunning voor het bouwen, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. De unit zich bevindt op een plat dak of aan een niet naar de openbare weg gekeerde gevel.
- b. De unit zich bevindt op minimaal 1 meter achter de **voorgevellijn**.
- c. De afstand van de buiten-unit tot de dakrand, dan wel tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 1 meter.
- d. De zichtoppervlakte van de buiten-unit bedraagt maximaal 0,5 m² .

6.8 Ondergronds bouwen

Toelichting: **Ondergronds bouwen**

6.8.1 Via een omgevingsvergunning voor het bouwen

Woongebied en Gemengd - Gemengd gebied

Voor ondergronds bouwwerken, zoals kelders, kan een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend indien de bovenzijde van het bouwwerk niet hoger is gelegen dan het straatpeil.

6.9 Veranderen van een bouwwerk

Toelichting: Veranderen van een bouwwerk

6.9.1 Direct toegestaan

Woongebied en Gemengd - Gemengd gebied

Het veranderen van een bouwwerk is direct toegestaan, indien:

- a. het geen verandering van de draagconstructie betreft;
- b. het geen verandering van de brandcompartimentering of beschermde subbrandcompartimentering betreft;
- c. het geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte betreft;
- d. het geen uitbreiding van het bouwvolume betreft.

6.9.2 Via een omgevingsvergunning voor het bouwen

Woongebied en Gemengd - Gemengd gebied

Het veranderen van een bouwwerk is toegestaan middels een omgevingsvergunning voor het bouwen, mits voldaan wordt aan de regels in artikel 6.1.1 sub g en sub h.

6.9.3 Via een omgevingsvergunning voor het afwijken

Woongebied en Gemengd - Gemengd gebied

Voor het veranderen van een bouwwerk in afwijking van het bepaalde onder 6.1.1 is een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan vereist. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. Een nieuw hoofdgebouw dient geen afbreuk te doen aan het karakteristiek van de wijk, zoals opgenomen in Artikel 4.
- b. Bij het toevoegen van woningen wordt onderbouwd dat sprake is van een behoefte aan nieuwe woningen.
- c. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- d. Het woon- en leefklimaat wordt niet onevenredig aangetast.
- e. Er wordt voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen', gerealiseerd, met dien verstande dat het bevoegd gezag hiervan kan afwijken indien strikte toepassing leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

6.11 Realiseren van een zwembad, bubbelbad of vijver

Toelichting: Realiseren van een zwembad, bubbelbad of vijver

6.11.1 Direct toegestaan

Woongebied

Het realiseren van een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening, dan wel vijver, mits wordt voldaan aan de volgende regel:

- a. Deze niet van een overkapping is voorzien.

7.1 Levensloopbestendig bouwen

7.1.1 Direct toegestaan

Woongebied en Gemengd - Gemengd gebied

Het is direct toegestaan om een woning levensloopbestendig aan te passen, met dien verstande dat de **beleidsregels Integrale toegankelijkheid en levensloopbestendig wonen** van toepassing zijn en dat bij nieuwbouw de regels uit **Artikel 6 Bouwen** van toepassing zijn.

7.2 Realiseren van mantelzorgwoningen

7.2.1 Via een melding

Woongebied en Gemengd - Gemengd gebied

Voor het realiseren van een mantelzorgwoning dient een melding te worden ingediend, waarbij de volgende regels gelden:

- a. Een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van **mantelzorg**.
- b. Een dergelijke bewoning is uitsluitende toegestaan bij een bestaande woning.
- c. Indien ten behoeve van een mantelzorgwoning ook nieuwbouw noodzakelijk is, zijn de regels in **Artikel 6** van toepassing.
- d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- e. Indien geen sprake meer is van een mantelzorgsituatie dient de woning of het bijgebouw te worden teruggebracht naar de oorspronkelijke staat, dan wel te worden opgeheven.

8.1 Samenvoegen en splitsen van twee woningen

8.1.1 Direct toegestaan

Woongebied en Gemengd - Gemengd gebied

- a. Het samenvoegen van twee woningen tot één woning is direct toegestaan.
- b. Het splitsen van een woning ten behoeve van een mantelzorgwoning is direct toegestaan, mits wordt voldaan aan de regels onder artikel 7.2.
- c. Voor panden die op de **Monumentenlijst Best** als (potentieel) monument zijn aangewezen dient een positief advies te zijn verkregen van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit of (bij het ontbreken daarvan) de Monumentencommissie.

8.1.2 Verbod

Het is niet toegestaan een woning te splitsen in meerdere woningen, met uitzondering van het bepaalde onder 8.1.1 onder b.

9.1 Wijzigen functie

9.1.1 Direct toegestaan

Gemengd - Gemengd gebied

- a. Het wijzigen van de huidige functie binnen het functiegebied **Gemengd - Gemengd gebied** naar een vergelijkbare functie, zoals weergegeven in onderstaande tabel, is direct toegestaan.

Huidige functie	Vergelijkbare functies
bedrijven	bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 zoals weergegeven in Bijlage 1 productiegebonden detailhandel perifere detailhandel in de zone langs Eindhovenseweg
detailhandel	detailhandel
dienstverlening	dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling
maatschappelijk	maatschappelijke voorzieningen en gezinsvervangende tehuizen, met dien verstande dat: - zeer kwetsbare gebouwen niet zijn toegestaan binnen de veiligheidszone -200 meter; - luchtgevoelige bestemmingen niet zijn toegestaan ter plaatse van de milieuzone - verbod gevoelige bestemmingen en de milieuzone - gevoeligebestemmingen

- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van Leeuwerikstraat 42 de volgende functies direct toegestaan: kantoor, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenend bedrijven/of dienstverlenende instelling, bedrijven in milieucategorieën 1 en 2 zoals weergegeven in bijlage 1 en wonen.
- c. Er wordt voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen', gerealiseerd, met dien verstande dat het bevoegd gezag hiervan kan afwijken indien strikte toepassing leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.
- d. Voor panden die op de **Monumentenlijst Best** als (potentieel) monument zijn aangewezen dient een positief advies te zijn verkregen van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit of (bij het ontbreken daarvan) de Monumentencommissie.

Woongebied

- e. De volgende functies zijn, indien ondergeschikt aan de woonfunctie, direct toegestaan ter plaatse van de aanduiding:
1. kantoor;
 2. detailhandel;

3. dienstverlening;
4. maatschappelijk, met dien verstande dat maatschappelijke functies ter plaatse van Leemkuilen 61 en 101 uitsluitend op de begane grond zijn toegestaan.

9.1.2 Via een omgevingsvergunning voor de bestemmingsplanactiviteit

Gemengd - Gemengd gebied

Voor het wijzigen van een functie binnen het functiegebied **Gemengd - Gemengd gebied**, voor zover deze niet valt aan te merken als vergelijkbare functie zoals genoemd onder 9.1.1 onder a, is een omgevingsvergunning voor de **bestemmingsplanactiviteit** vereist. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De volgende functies zijn toegestaan: wonen, bedrijvigheid tot categorie 2, dienstverlening, kantoor, maatschappelijk, kleinschalige horeca (met bijbehorende terrassen), internetwinkels zonder bezoekenmogelijkheid of hiermee in aard en omvang vergelijkbare functie. Hiervoor geldt dat seksinrichtingen, prostitutie en coffeeshops in ieder geval niet zijn toegestaan.
- b. Er wordt voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de gemeentelijke Nota Parkeernormen, gerealiseerd, met dien verstande dat het bevoegd gezag hiervan kan afwijken indien strikte toepassing leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.
- c. Indien naast de wijziging ook nieuwbouw noodzakelijk is, zijn de regels in **Artikel 6** van toepassing.
- d. Door middel van een onderbouwing en/of onderzoek moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen onevenredige hinder oplevert voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.
- e. Er moet worden aangetoond dat de locatie geschikt is voor de nieuwe functie.
- f. Er moet een **zorgvuldige omgevingsdialoog** plaatsvinden, waarbij direct betrokkenen vooraf zijn geïnformeerd over de plannen.
- g. Bij het toevoegen van woningen wordt onderbouwd dat sprake is van een behoefte aan nieuwe woningen.
- h. Binnen de aanduidingen **milieuzone - verbod gevoelige bestemmingen** en **milieuzone - gevoelige bestemmingen** zijn de regels uit **Artikel 24** van overeenkomstige toepassing.
- i. Binnen de aanduidingen **veiligheidszone - effectafstand 60 meter**, **veiligheidszone - effectafstand 160 meter**, **veiligheidszone - 80 meter** en **veiligheidszone - 200 meter** zijn de regels uit **Artikel 24** van overeenkomstige toepassing.
- j. Voor panden die op de Monumentenlijst Best als (potentieel) monument zijn aangewezen dient een positief advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit of (bij het ontbreken daarvan) de Monumentencommissie te zijn verkregen.

10.1 Beoefenen van aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijvigheid

Toelichting: Beoefenen van aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijvigheid

10.1.1 Direct toegestaan

Woongebied en Gemengd - Gemengd gebied

Het is direct toegestaan om een **aan huis verbonden beroep** of **kleinschalige bedrijvigheid aanhuis** te vestigen, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. De ruimtelijke uitstraling van de woonfunctie moet in overwegende mate behouden blijven. Dit betekent dat maximaal 40% van het begane grondvloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijvigheid tot een maximum van 80 m².
- b. Het gebruik mag plaatsvinden in de woning of in een bij de woning behorend bijgebouw.
- c. Indien ten behoeve van het **aan huis verbonden beroep** of **kleinschalige bedrijvigheid aanhuis** nieuwbouw noodzakelijk is, zijn de regels in **Artikel 6** van toepassing.
- d. Het gebruik mag niet een zodanig verkeersaantrekkende werking hebben, dat dit leidt tot een nadelige beïnvloeding van de normale verkeersafwikkeling of tot een nadelige beïnvloeding van de parkeerbalans in de omgeving.
- e. Detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en direct in verband staand met het beroep of de kleinschalige bedrijvigheid, of in de vorm van een webwinkel zonder baliefunctie/kassafunctie.
- f. Er mogen geen milieuvergunningplichtige of meldingsplichtige activiteiten plaatsvinden.
- g. Er mag geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvinden.
- h. Buitenopslag is niet toegestaan.
- i. Reclame-uitingen zijn toegestaan onder de voorwaarden zoals opgenomen in **Artikel 19**.
- j. Uitoefening plaatsvindt door in ieder geval een bewoner (ingeschreven in de Basis Registratie Personen (BRP) van de woning.

10.2 Realiseren van een bed & breakfast

Toelichting: Realiseren van een bed & breakfast

10.2.1 Direct toegestaan

Woongebied en Gemengd - Gemengd gebied

- a. Het is direct toegestaan om bij een woning een **bed & breakfast** te realiseren, mits wordt voldaan aan de begripsomschrijving in artikel 30.12 en de volgende regels:
 1. De bed & breakfast voorziening mag geen belemmering zijn voor omliggende bedrijven en er moet een goed woon- en leef kwaliteit worden gegarandeerd.
 2. De bed & breakfast is kleinschalig en ondergeschikt aan de woonfunctie:
 - het maximaal aantal kamers is 5;
 - het maximaal aantal gasten is 10;
 - het maximaal % vloeroppervlak is 40%;
 - het maximaal m² oppervlaktemaat is 80 m².
 3. De bed & breakfast mag niet permanent worden bewoond door een dezelfde persoon, waarbij de maximale verblijfsduur 4 aaneengesloten maanden is.
- b. Indien ten behoeve van de bed & breakfast ook nieuwbouw noodzakelijk is, zijn de regels in **Artikel 6** van toepassing.
- c. Er wordt voldoende parkeergelegenheid, overeenkomstig de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen', gerealiseerd, met dien verstande dat het bevoegd gezag hiervan kan afwijken indien strikte toepassing leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

11.1 Realiseren van zonnepanelen

11.1.1 Direct toegestaan

De realisatie van zonnepanelen is algemeen mogelijk, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. Indien op een schuin dak:
 1. binnen het dakvlak;
 2. in of direct op het dakvlak, en;
 3. hellingshoek gelijk aan hellingshoek dakvlak,
- b. indien op een plat dak:
 1. afstand tot de zijkanen van het dak ten minste gelijk aan hoogte collector of paneel, en;
- c. er wordt voldaan aan de eisen zoals opgenomen in [11.1.2](#);
- d. voor zonnepanelen op panden die op de [Monumentenlijst Best](#) als (potentieel) monument zijn aangewezen dient een positief advies te zijn verkregen van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit of (bij het ontbreken daarvan) de Monumentencommissie.

11.1.2 Bomen versus zonnepanelen

De gemeente hecht grote waarde aan het verduurzamen van de energievoorziening. Tegelijkertijd wordt er grote waarde toegekend aan de groen- en bomenstructuur binnen de gemeente. Waar deze twee conflicteren gelden de volgende regels:

- a. Nieuwbouwlocaties: toepassen van zonnepanelen wordt optimaal gefaciliteerd. Voor de projectie van (toekomstige) bomen zal de keuze voor locatie en omvang van de bomen zoveel mogelijk gericht moeten zijn op het zo min mogelijk belemmeren van het rendement van zonnepanelen;
- b. Bestaande situaties: in gevallen waarbij sprake is van een reeds ingerichte openbare ruimte inclusief een bestaand bomenbestand, prevaleert de boom. Voor het kappen voor bestaande bomen gelden de regels in [14.1](#);
- c. Herinrichting openbare ruimte: indien sprake is van een herinrichting van de openbare ruimte en bestaande bomen hoeven of kunnen niet worden gehandhaafd op dezelfde locatie dan geldt de regel van nieuwbouwlocaties zoals geformuleerd onder a. Is dit niet aan de orde dan geldt de regel voor bestaande situaties zoals geformuleerd onder b.

11.2 Realiseren van laadpalen

11.2.1 Direct toegestaan

- a. De realisatie van laadpalen op eigen terrein is direct toegestaan.
- b. De realisatie van laadpalen in **Verkeer - Openbaar gebied** is direct toegestaan, mits ter plaatse een parkeerplaats aanwezig is.

11.3 Realiseren van warmte-koude-opslag

11.3.1 Via een melding

Voor de realisatie van warmte-koude-opslag, dient een melding te worden ingediend. Voor de realisatie gelden de volgende regels:

- a. de voorziening levert geen beperkingen op voor natuur en milieu;
- b. de voorziening levert geen negatieve effecten op voor de waterhuishouding of de bodemkwaliteit;
- c. de voorziening levert geen beperkingen op voor nabij gelegen voorzieningen.

11.4 Realiseren van een miniwindturbine

11.4.1 Via een melding

Voor de realisatie van een **miniwindturbine**, dient een melding te worden ingediend. Voor de realisatie gelden de volgende regels:

- a. de voorziening levert geen beperkingen op voor natuur en milieu;
- b. de voorziening levert geen negatieve effecten op voor het woon- en leefklimaat van omwonenden;
- c. de voorziening levert geen beperkingen op op nabij gelegen voorzieningen.

11.5 Realiseren van vernieuwende duurzaamheidsmaatregelen

11.5.1 Via een omgevingsvergunning voor het afwijken

Vernieuwende, op het moment van vaststelling van het omgevingsplan nog niet bekende, duurzaamheidsmaatregelen zijn mogelijk middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de maatregel levert geen beperkingen op voor natuur en milieu;
- b. de maatregel levert geen negatieve effecten op voor het woon- en leefklimaat van omwonenden;
- c. de maatregel levert geen beperkingen op op nabij gelegen voorzieningen.

12.1 Realiseren van water en waterhuishoudkundige voorzieningen

12.1.1 Direct toegestaan

Water en waterhuishoudkundige voorzieningen zijn binnen alle functiegebieden direct toegestaan, met dien verstande dat rekening wordt gehouden met eventuele archeologische waarden zoals vastgelegd in [Artikel 25](#), [Artikel 26](#) en [Artikel 27](#).

13.1 Realiseren van houtopstanden

13.1.1 Direct toegestaan

Het realiseren van houtopstanden is direct toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. Heesters en heggen worden op minimaal 0,5 meter afstand vanaf het midden van de voet van de boom/struik tot de perceelsgrens gerealiseerd.
- b. Vorm- en leibomen worden op een afstand van minimaal 0,5 meter vanaf het midden van de voet van de boom tot de perceelsgrens gerealiseerd met een maximale hoogte van 4 meter.
- c. Voor overige bomen geldt een afstand van minimaal 2 meter vanaf het midden van de voet van de boom tot de perceelsgrens.

14.1 Vellen van houtopstanden (kappen)

14.1.1 Direct toegestaan

Het vellen van de volgende houtopstanden is in de volgende situaties direct toegestaan:

- a. haagconiferen;
- b. kweekgoed;
- c. houtopstand die bij wijze van dunning moet worden geveld;
- d. houtopstand die moet worden geveld krachtens de Plantenziektewet of krachtens een aanschrijving of last van het bevoegd gezag;
- e. houtopstanden binnen de functiegebieden **Woongebied** en **Gemengd - Gemengd gebied** voor zover deze niet vermeld staan op de **Lijst beschermde bomen**;
- f. indien sprake is van een situatie zoals genoemd onder **11.1.2**.

14.1.2 Via een omgevingsvergunning

- a. Voor het vellen van houtopstanden die dikker zijn dan 20 cm (doorsnee) op 1,30 meter hoogte in **Verkeer - Openbaar gebied** of binnen **Groen - Hoofdgroenstructuur** of voor het vellen van houtopstanden die staan vermeld op de **Lijst beschermde bomen** is een omgevingsvergunning vereist.
- b. De vergunning kan worden geweigerd op grond van:
 1. de natuurwaarde van de houtopstand;
 2. de landschappelijke waarde van de houtopstand;
 3. de waarde van de houtopstand voor stads- en dorpschoon;
 4. de beeldbepalende waarde van de houtopstand;
 5. de cultuurhistorische waarde van de houtopstand;
 6. de waarde voor de leefbaarheid van de houtopstand.
- c. Het bevoegd gezag kan een herplantplicht opleggen onder nader te stellen voorschriften.

15.1 Realiseren van een parkeerplaats op eigen terrein

15.1.1 Direct toegestaan

Woongebied en Gemengd - Gemengd gebied

Het realiseren van een parkeerplaats op eigen terrein is direct toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. Er geen **openbare parkeerplaats** in de openbare ruimte verdwijnt.
- b. De parkeerplaats niet ten koste gaat van de veiligheid of toegankelijkheid van het openbaar gebied.
- c. Er geen sprake is van een tweede inrit op hetzelfde perceel.
- d. Er geen groenvoorziening in de gemeente wordt geschaad of dreigt te worden geschaad;
- e. De afmeting van de parkeerplaats voldoet aan de minimale eisen uit de CROW.
- f. Bij parkeren in de voortuin: de voortuin een minimale diepte heeft van 5 meter en een minimale breedte heeft van 3 meter.
- g. De parkeerplaats wordt gerealiseerd op een water doorlatende verharding.
- h. Indien een uitweg (inrit) noodzakelijk is voor het realiseren van een parkeerplaats op eigen terrein de regels uit artikel **16.2** gelden.

17.1 Opslaan van voertuigen, vaartuigen, mest, afvalstoffen, etc.

17.1.1 Verbod

- a. Het is verboden op een door het bevoegd gezag aangewezen plaats buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer, in de openlucht en buiten de weg gelegen in het belang van het uiterlijk aanzien van de gemeente, ter voorkoming of opheffing van overlast dan wel voorkoming van schade aan de openbare gezondheid, de volgende voorwerpen of stoffen op te slaan, te plaatsen of aanwezig te hebben:
1. onbruikbare of aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voer- of vaartuigen of onderdelen daarvan;
 2. bromfietsen en motorvoertuigen of onderdelen daarvan;
 3. kampeermiddelen als bedoeld of onderdelen daarvan, indien het plaatsen of aanwezig hebben daarvan geschiedt voor verkoop of verhuur of anderszins voor een commercieel doel;
 4. mestopslag, gierkelder of andere verzamelplaatsen van vuil, een verzameling ingekuild gras, loof of pulp of ingekuilde landbouwproducten, afbraakmaterialen en oude metalen;
- b. Het is verboden op een door het bevoegd gezag krachtens het bepaalde onder a aangewezen plaats een door hen aangeduid voorwerp of stof op te slaan, te plaatsen of aanwezig te hebben.
- c. Het bevoegd gezag kan bij de aanwijzing als bedoeld in in het bepaalde onder a en b nadere regels stellen.
- d. Het in dit artikel bepaalde geldt niet voorzover de Wet milieubeheer, Besluit beheer autowrakken of de provinciale verordening van de provincie Noord-Brabant van toepassing is.

19.1 Realiseren van reclame

19.1.1 Direct toegestaan

Woongebied, Gemengd - Gemengd gebied en Verkeer - Openbaar gebied

Het realiseren van onverlichte reclame is direct toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. Opschriften, aankondigingen en afbeeldingen in het inwendig gedeelte van een **onroerendezaak**, die niet kennelijk gericht zijn op zichtbaarheid van de weg.
- b. Opschriften en aankondigingen op of aan onroerende zaken, daartoe aangewezen door de overheid.
- c. Opschriften of aankondigingen kleiner dan 0,5 m² en de langste zijde korter dan 1 meter die betrekking hebben op:
 1. openbare verkoping, aanbiedingen ter verkoop, verhuur of verpachting van een onroerende zaak voor zolang zij feitelijke betekenis hebben;
 2. het beroep, de dienst, of het bedrijf dat in of op de onroerende zaak wordt uitgeoefend of waarvoor die zaak is bestemd, zomede op naamborden;
 3. opschriften betrekking hebbend op de naam en/of aard van in uitvoering zijnde bouwwerken en/of op de namen van degenen die bij het ontwerp en/of de uitvoering van het bouwwerk betrokken zijn, mits deze opschriften zijn aangebracht op borden bij of op de in uitvoering zijnde bouwwerken zelf en niet verlicht zijn, zulks voor zolang zij feitelijke betekenis hebben;
 4. opschriften en aankondigingen aan gebouwen en inrichtingen van openbaar vervoer, indien deze zijn aangebracht ten dienste van dat vervoer.
- d. De reclame brengt de veiligheid van het verkeer niet in gevaar of veroorzaakt geen ernstige hinder voor de omgeving.

19.1.2 Via een melding

Woongebied, Gemengd - Gemengd gebied en Verkeer - Openbaar gebied

Het realiseren van opschriften of aankondigingen van kennelijk tijdelijke aard is via een melding toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. deze opschriften of aankondigingen niet langer dan negen weken op de onroerende zaak aanwezig zijn;
- b. het bevoegd gezag, in afwijking van hetgeen is opgenomen in **28.1**, niet binnen twee weken na ontvangst van die kennisgeving van enig bezwaar heeft doen blijken;
- c. de reclame brengt de veiligheid van het verkeer niet in gevaar of veroorzaakt geen ernstige hinder voor de omgeving.

19.1.3 Via een omgevingsvergunning voor het afwijken

Woongebied, Gemengd - Gemengd gebied en Verkeer - Openbaar gebied

Voor het realiseren van **handelsreclame** op of aan een onroerende zaak of reclame te voeren met behulp van een opschrift, aankondiging of afbeelding in welke vorm dan ook, die vanaf de weg zichtbaar is, in afwijking van het bepaalde onder **19.1.1** of **19.1.2** kan een omgevingsvergunning worden verleend, mits wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. Indien de reclame, hetzij op zichzelf, hetzij in verband met de omgeving geen afbreuk doet aan een goede fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit.
- b. De reclame brengt de veiligheid van het verkeer niet in gevaar of veroorzaakt geen ernstige hinder voor de omgeving.
- c. Er is geen sprake van overlast voor gebruikers van de in de nabijheid gelegen onroerende zaak.

22.1 Houden van hinderlijke of schadelijke dieren

22.1.1 Verbod

- a. Het college kan buiten een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer plaatsen aanwijzen waar het ter voorkoming of opheffing van overlast of schade aan de openbare gezondheid verboden is daarbij aangeduide dieren:
1. aanwezig te hebben, of
 2. aanwezig te hebben anders dan met inachtneming van de door hen gestelde regels, of
 3. aanwezig te hebben tot een groter aantal dan in die aanwijzing is aangegeven.
- b. Het is verboden op een krachtens het eerste lid aangewezen plaats daarbij aangeduide dieren aanwezig te hebben, dan wel aanwezig te hebben anders dan met inachtneming van de door het college gestelde regels, dan wel aanwezig te hebben in een groter aantal dan door het college is aangegeven.

22.1.2 Via een omgevingsvergunning voor het afwijken

Het bevoegd gezag kan de rechthebbende op een onroerende zaak, gelegen binnen een krachtens het in artikel 22.1.1 eerste lid aangewezen gedeelte van de gemeente, vergunning verlenen van het in het in artikel 22.1.1 tweede lid gestelde verbod.

Artikel 26 Waarde - Archeologie 4 (gebied met een hoge archeologische verwachting)

Toelichting: Artikel 25, 26 en 27 Archeologie

26.1 Archeologische waarde

- a. De voor 'Waarde - Archeologie 4 (gebied met een hoge archeologische verwachting)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.
- b. Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische waardevolle gebieden (Waarde -Archeologie 3 (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern), Waarde- Archeologie 4 (gebied met een hoge archeologische verwachting)en Waarde - Archeologie5 (gebied met een middelhoge archeologische verwachting)) op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

26.2 Bouwregels

Binnen het gebied met 'Waarde - Archeologie 4 (gebied met een hoge archeologischeverwachting)' mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de aan de locaties toegedeelde functies, indien en voor zover het een bouwplan betreft:

- a. met een oppervlakte van maximaal 500 m², of;
- b. met een oppervlakte groter dan 500 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, of;
- c. met een oppervlakte groter dan 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;
- d. 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.

26.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen 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.

26.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.2 voor het oprichten van bouwwerken, 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:

- 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 het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

26.4.1 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 26.4 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

26.4.2 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking van de bouwregels als bedoeld in lid 26.4 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.

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

26.5.1 Verbod

Het is verboden op de gronden, die zijn aangeduid als 'Waarde - Archeologie 4 (gebied met een hoge archeologische verwachting)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- 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 afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- i. 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 500 m².

26.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 26.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of beheer, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd;
- e. direct samenhangen met een verleende afwijking op grond van het bepaalde in lid 26.4.

26.5.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning wordt verleend indien is gebleken dat:

- a. de in lid 26.5.1 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
- b. 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 het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld, waarbij:
 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 onevenredig worden geschaad.
 - Voor zover de in lid 26.5.1 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:
 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.

26.5.4 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 26.5.1 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.

26.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

26.6.1 Verbod

Het is verboden binnen de met 'Waarde - Archeologie 4 (gebied met een hoge archeologische verwachting)' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 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.

26.6.2 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.

26.6.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 26.6.1 met dien verstande dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien sloop onevenredige aantasting van de archeologische waarden tot gevolg heeft.

26.7 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het omgevingsplan zodanig wijzigen dat de aanduiding 'Waarde - Archeologie 4 (gebied met een hoge archeologische verwachting)':

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
- c. wordt gewijzigd in een andere 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3 of 5';
- d. wordt verwijderd;

met dien verstande dat alvorens de wijzigingen worden uitgevoerd, archeologisch advies wordt ingewonnen bij de archeologisch deskundige.