



Overal thuis



Vraagprijs € 450.000 k.k.

EINDHOVEN

van Norenburghstraat 1

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:	Eindwoning
Bouwjaar:	1960
Kamers:	5
Woonoppervlakte:	71 m²
Perceeloppervlakte:	170 m²
Inhoud:	342 m³
Bijgebouwen:	15 m²
Tuin gelegen op:	Zuidwest
Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Isolatie:	Muur-, (2026), dakisolatie (2015), dubbel glas (2014)



Deze ruime eindwoning is gelegen in woonwijk "Mensfort" in stadsdeel Woensel. De woning heeft vier slaapkamers en een achtertuin georiënteerd op het zuidwesten van ca. 8 meter diep met een garage. Het Catharina ziekenhuis, supermarkten, scholen, Lieven de Key park, winkelcentrum WoensXL en het centrum van Eindhoven zijn nabij de woning gelegen. Kortom: een ruime eindwoning op een goede locatie die een bezichtiging waard is.

Via de ruime entree/hal betreedt u de woning. In deze hal bevinden zich de toiletruimte, de garderobe, een praktische trapkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit deze hal heeft u toegang tot de keuken en de woonkamer.

De woonkamer (type doorzon) is erg licht te noemen vanwege de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde van de woning. Omdat de woning een eindwoning betreft is er ook nog een zijraam aanwezig. De woonkamer is ruim genoeg om een zit- en eetgedeelte te creëren. Via een tuindeur heeft u toegang tot de achtertuin.

De dichte keuken is geplaatst in een rechte wandopstelling en is voorzien van een natuurstenen aanrechtblad en diverse inbouwapparatuur, onder andere een 5-pits gaskookplaat, een afzuigkap en een koelkast. Tevens is er een mogelijkheid om een vaatwasser te plaatsen in de keuken. Via een tuindeur is ook vanuit hier de achtertuin te bereiken.



Op de eerste verdieping zijn vanuit de overloop drie ruime slaapkamers en een badkamer te bereiken. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en hebben in de slaapkamer een praktische vaste kast en één slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Eén slaapkamer heeft de beschikking over een balkon. De badkamer (2014) is ingericht met een ligbad met douchevoorziening met jetsproeiers, een toilet en een wastafel in een meubel.

Via een vlizotrap is de tweede verdieping te bereiken en hier treft u als eerste een voorzolder aan met de opstelling van de cv-combiketel en de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur. Vanuit de voorzolder heeft u toegang tot een zolderkamer. Deze zolderkamer is te wijzigen naar een slaapkamer/hobbyruimte. Zowel de voorzolder als de zolderkamer verkrijgen natuurlijke lichtinval door middel van een dakraam.

Achter de woning bevindt zich de achtertuin. De tuin is ingericht met een terras, bestrating, een gazon en diverse borders voorzien van vaste beplantingen. Aan de achtergevel van de woning is een zonneluifel geplaatst zodat u ook tijdens de warme en zonnige zomerdagen van uw tuin kunt genieten. Via een achterom aan de zijkant is de tuin tevens te bereiken. Als laatste benoemen we de garage aan de achterzijde van de tuin. Via een kanteldeur is deze te bereiken en de tuin via een loopdeur. De garage is halfsteens gebouwd en het dak is met bitumineuze dakbedekking gedekt.

**Ruime hal/
entree met
garderobe,
meterkast,
separate
toiletruimte en
trapkast.**





Woonkamer

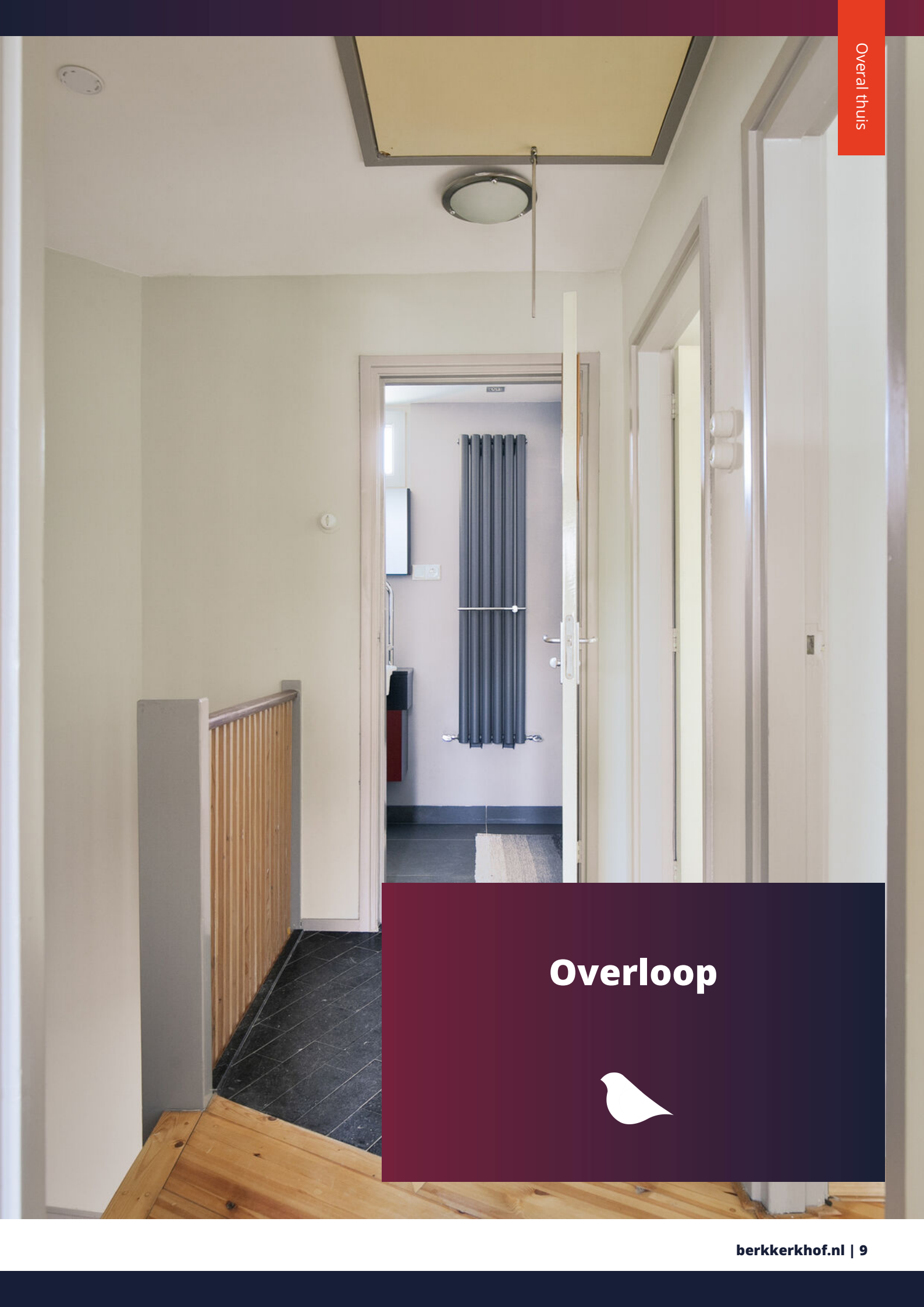






Keuken





Overloop





Master bedroom





Slaapkamer met toegang naar een balkon.



Badkamer met ligbad voorzien van douchevoorziening, toilet en wastafel in een meubel.







Tweede verdieping





Achtertuint





Garage





Omgeving





Bijzonderheden

- De CV-combiketel is geplaatst in 2022 en betreft het merk Intergas.
- De verwarming geschiedt door middel van radiatoren.
- De begane grondvloer is gedeeltelijk uitgevoerd in hout en gedeeltelijk in beton, de verdiepingvloeren zijn uitgevoerd in beton.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof met dubbele beglazing (2014).
- Voor een aantal ramen zijn rolluiken aanwezig.
- Het dak is nageïsoleerd van binnenuit in 2014.
- De spouwmuren zijn nageïsoleerd in 2026.
- De dakpannen zijn vervangen in 2015.
- In 2014 is de badkamer gerenoveerd.

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

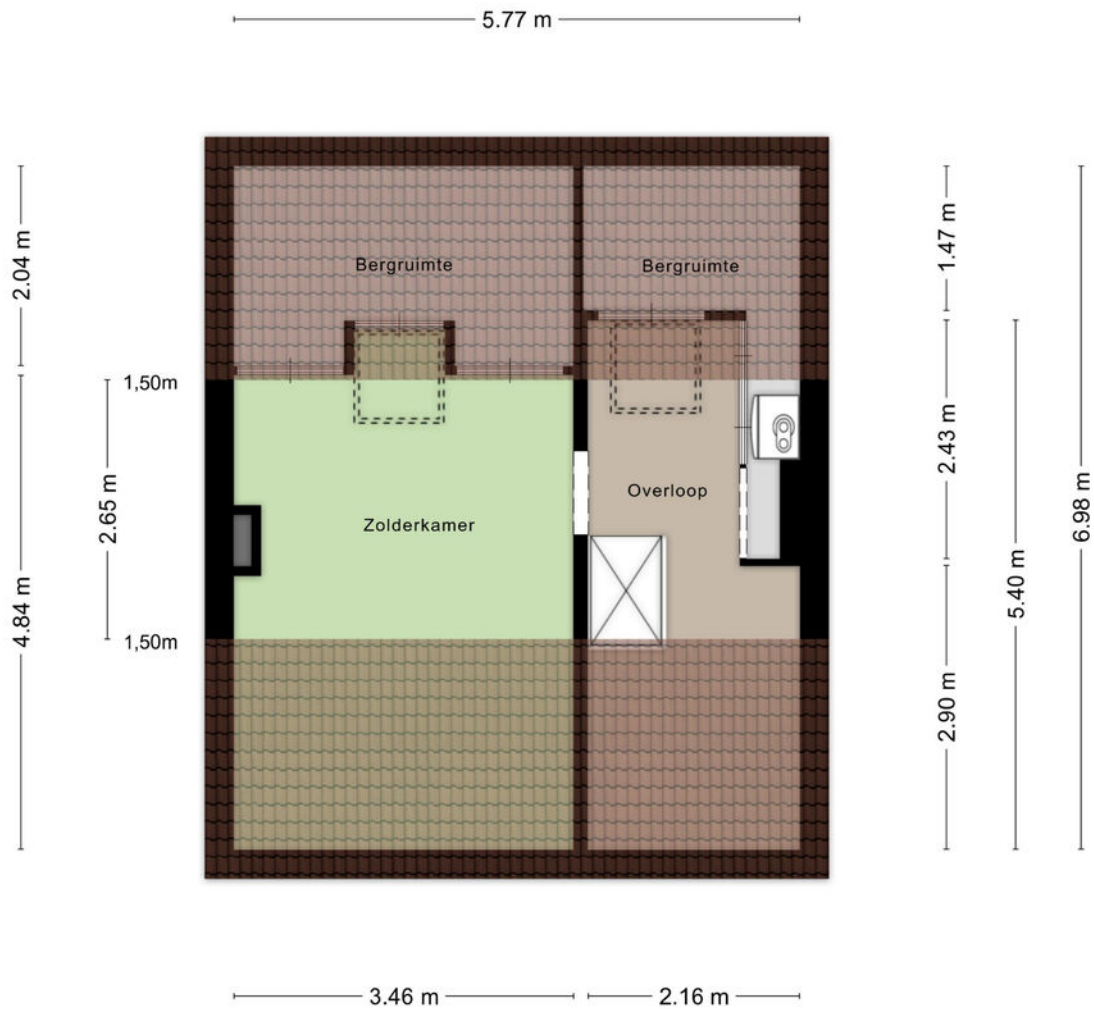
Begane grond

Plattegrond



Eerste verdieping

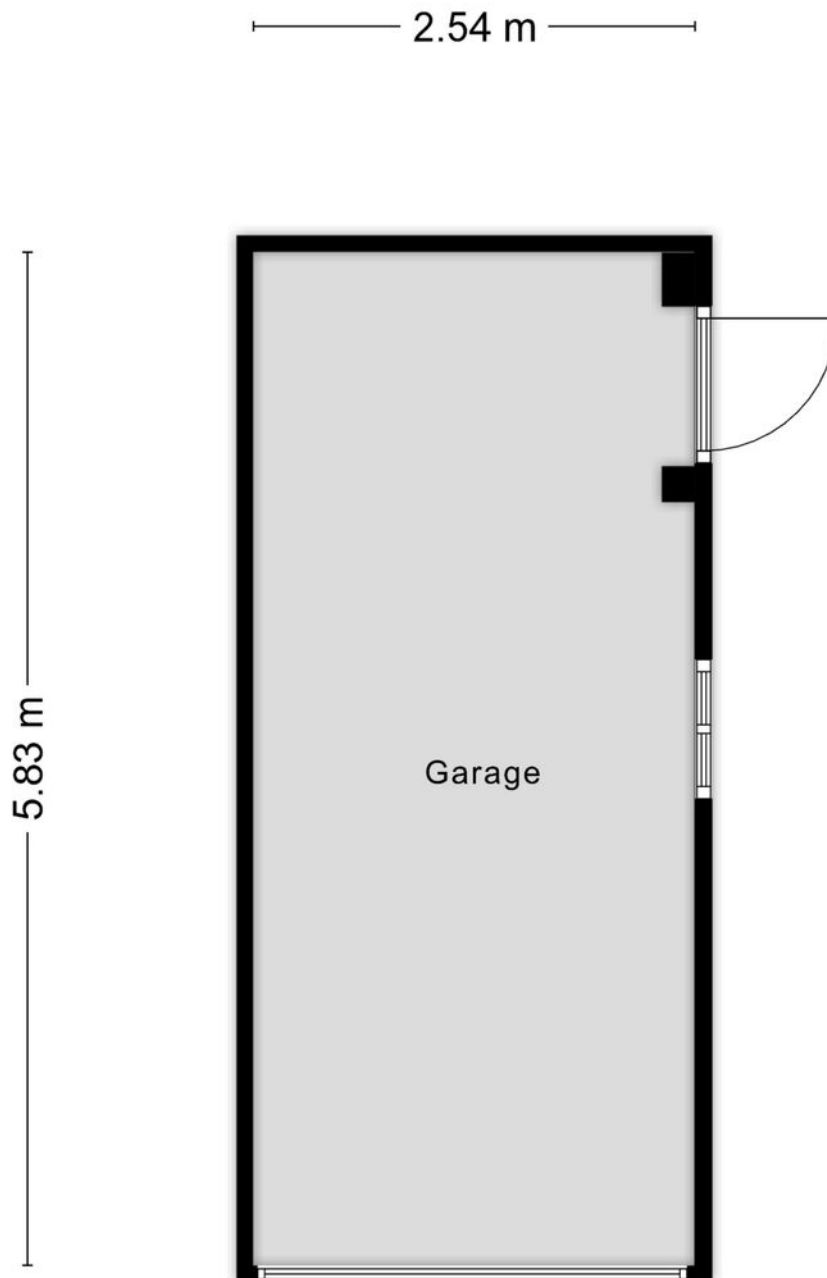
Plattegrond



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

Tweede verdieping

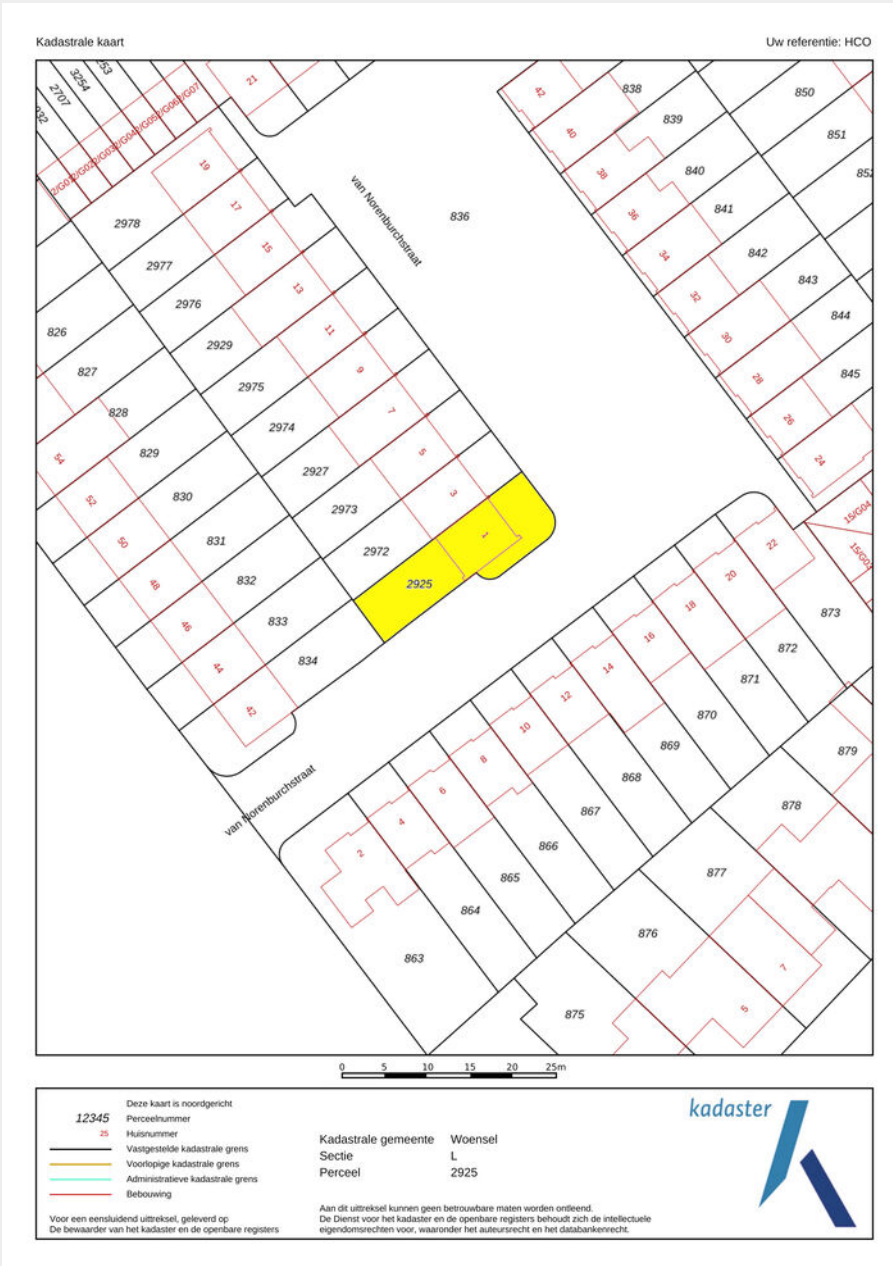
Plattegrond



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

Garage

Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente
Woensel

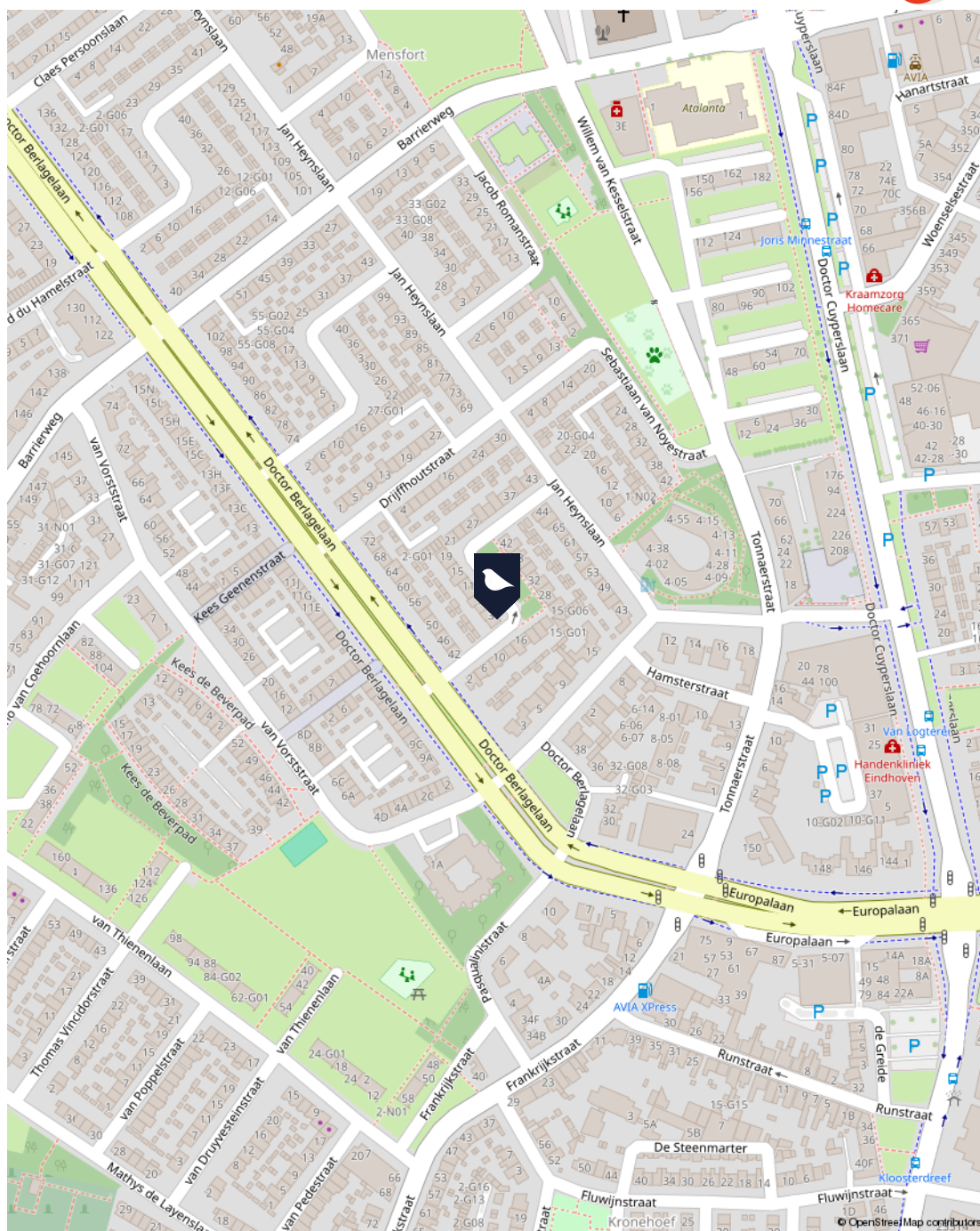
Sectie en perceel
L 2925

Oppervlakte
170 m²

**Staat
 hier uw
 nieuwe
 woning?**



In de omgeving



Deze eindwoning is gelegen in woonwijk "Mensfort" in stadsdeel Woensel. Nabij de woning zijn gelegen het Catharina ziekenhuis, supermarkten, scholen, Lieve de Keypark, WoensXL en het centrum van Eindhoven. Tevens zijn de diverse ontsluitingswegen snel en gemakkelijk te bereiken.



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Paneeldeuren slaapkamers			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)			
- laminaat			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- koelkast			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- jacuzzi/whirlpool			
- douche (cabine/scherm)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toiletkast			
- toilet			
- toilethouder			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Rolluiken			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Waterslot wasautomaat			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting			
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!



Huub Coppelmans RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 53 14 64 10

E h.coppelmans@berkkerkhof.nl



Stephanie van den Hurk

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0499 - 37 55 65

E s.vandenhurk@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

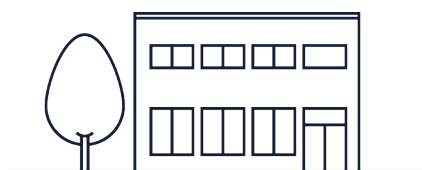


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



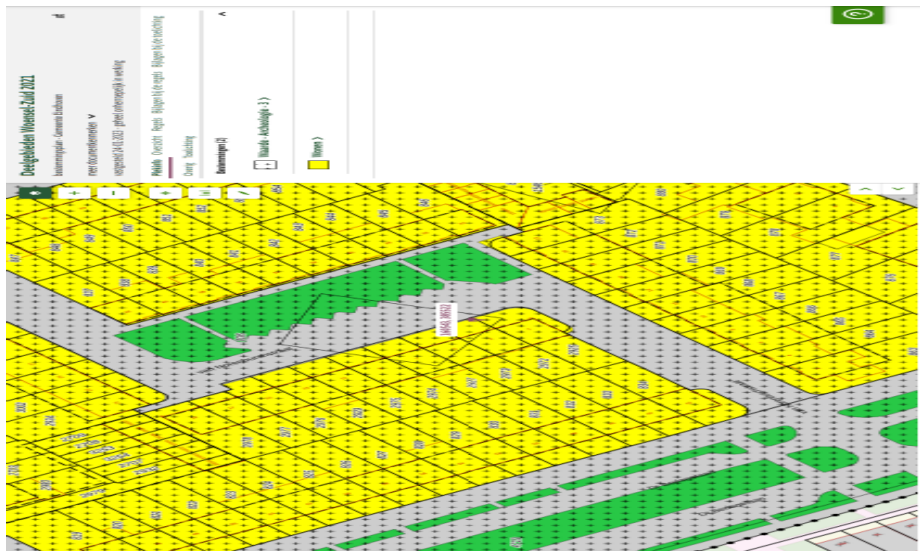
**Graag tot ziens bij
Van den Berk & Kerkhof!**



WWW.BERKKERKHOF.NL



Bijlage: Bestemmingsplan



artikel 18 Wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woongebouwen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden-beroep;
- b. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' op de begane grond twee woningen en op de verdiepingen tezamen maximaal één woning;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', tevens voor detailhandel;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' zijn, uitsluitend op de begane grond, tevens toegestaan;
 1. maatschappelijke voorzieningen;
 2. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
 3. kantoren;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', op de begane grond tevens voor kantoren;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', op de begane grond tevens voor maatschappelijk;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'atelier', tevens voor een werkatelier met bijbehorende kantoorfunctie;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' zijn uitsluitend garageboxen toegestaan;

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
 - k. wegen en paden;
 - l. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
 - m. groenvoorzieningen;
 - n. speelvoorzieningen;
 - o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - p. voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
 - q. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - r. nutsvoorzieningen;
- met dien verstande dat:

- s. een woning en/of kamersgewijs bewoonde woning niet mag worden gesplitst in twee of meerdere woningen;
- t. kamerbewoning niet is toegestaan, tenzij het een bestaande situatie betreft.
- u. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-verbonden-beroep niet meer dan 50 m² mag bedragen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bouwvlak worden gebouwd;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte, respectievelijk de maximale bouwhoogte bedraagt de hoogte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), bouwhoogte (m)', respectievelijk 'maximum bouwhoogte (m)';
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b. mag de goot- en bouwhoogte van een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' niet meer bedragen dan bestaand;

- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' moet een onderdoorgang aanwezig te zijn met een minimale hoogte van 2,5 m;
- e. voor zover de bestaande situatie afwijkt van het bepaalde onder sub a en b, gelden die maten als maximum.

18.2.2 Dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding hoofdgebouw

- a. in afwijking van het bepaalde in artikel 18.2.1 onder b mag een dakopbouw of een gelijksoortige uitbreiding van een woning op een hellend dakvlak worden gerealiseerd, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:
 - 1. aan de achterzijde van het hoofdgebouw;
 - 2. de bouwhoogte van de dakopbouw verticaal gemeten minstens 1 meter onder de nok van het hoofdgebouw blijft;
 - 3. de hellingshoek van een eventuele kap van de dakopbouw gelijk is aan de hellingshoek van het bestaande dakvlak waarop wordt gebouwd en;
 - 4. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 1 meter is.
- b. het bepaalde onder sub a geldt niet voor een bungalow en/of patiowoning.

18.2.3 Opbouw bungalow/patiowoning

In afwijking van het bepaalde in artikel 18.2.1 onder b mag een opbouw op een bungalow of een patiowoning worden gerealiseerd, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. de opbouw wordt geplaatst op het hoofdgebouw;
- b. de oppervlakte van de opbouw bedraagt maximaal 25% van het bruto vloeroppervlak van het hoofdgebouw, en;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte bij een reeds bestaande tweede bouwlaag op een bungalow / patiowoning niet hoger mag zijn dan de bestaande bouwhoogte van de tweede bouwlaag.

18.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal drie meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd wanneer de zijzijde aan openbaar toegankelijk gebied grenst; in andere gevallen geldt een afstand van minimaal 1 meter;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 75 m² met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing (inclusief hoofdgebouw) niet meer bedraagt dan 65% van de oppervlakte van het bouwperceel; voor patiowoningen geldt in deze een percentage van 80%;
- c. in afwijking van het gestelde onder sub b geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bouwperceel groter dan 750 m² maximaal 10 % van de oppervlakte van het bouwperceel mag bedragen;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 3,5 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte van het bijbehorende hoofdgebouw; indien het dak is/wordt uitgevoerd in de vorm van een kap mag de maximum bouwhoogte 4,5 m bedragen;
- e. voor de voorgevel van de woning mag een aanbouw worden gerealiseerd tot een maximum diepte van 1,5 m en een maximum goothoogte van 3,5 meter, mits tenminste 1 m tuindiepte resteert;
- f. voor zover de bestaand groter/hoger is dan het bepaalde onder a tot en met e, gelden die maten als maximum.

18.2.5 Voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie gelden de volgende regels:

- a. gebouwen voor het opwekken van duurzame energie mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
 - a. de maximum bouwhoogte is 3 m;
 - b. de maximum oppervlakte is 15 m².

18.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de **voorgevelrooilijn** 1 m;
- b. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de **voorgevelrooilijn** 2 m;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is 3 m, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'garagbox' 2 m bedraagt;
- d. voor zover de bestaande situatie afwijkt van het bepaalde onder sub a tot en met c, gelden die maten als maximum.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken voor wat betreft

de maximum goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien dat wenselijk is uit een oogpunt van een goede constructieve en/of bouwkundige aansluiting van het bijbehorende bouwwerk bij de hoogte van de verdiepingsvloer van het hoofgebouw.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Aan-huis-verbonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Het gebruik van een gedeelte van de woning voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 30 m² en/of voor een aan-huis-verbonden beroep met een vloeroppervlakte van meer dan 50 m² met een maximum van 75 m², is toegestaan mits:

- a. de totale oppervlakte voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en een aan-huis-verbonden beroep gezamenlijk niet meer dan 75 m² bedraagt;
- b. de verkeersaantrekkende werking niet zodanig is, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen op de openbare weg, noodzakelijk worden;
- c. het niet betreft detailhandel met uitzondering van detailhandel in ter plaatse vervaardigde en/of bewerkte producten;
- d. het niet betreft vervaardiging van voedsel;
- e. deze activiteiten door ten hoogste twee personen worden uitgeoefend, waarvan minstens één persoon woonachtig is in het betreffende pand; voor kapsalons geldt dat deze activiteit door maximaal één persoon, die tevens in het pand woonachtig is, mag worden uitgeoefend;
- f. de bedrijfsactiviteiten vallen onder de in **Bijlage 2** opgenomen '**Lijst van bedrijfsactiviteiten bij wonen**' behorende tot de categorie 1, alsmede bedrijfsactiviteiten die niet in deze lijst zijn opgenomen, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten zoals genoemd in categorie 1 van deze lijst;
- g. het een **dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling** betreft die niet valt onder de sub f genoemde lijst, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder sub f.

18.4.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 18.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen en/of garageboxen voor zelfstandige woonruimte;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een **seksinrichting**;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' het gebruik voor de uitoefening van enige tak van handel, waaronder mede wordt verstaan een aan huis verbonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

18.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

18.5.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden) bouwwerken die zijn voorzien van de bouwaanduiding 'karakteristiek' geheel of gedeeltelijk te slopen of te verwijderen.

18.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 18.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. het normale beheer en onderhoud betreffen;
- b. welke onlosmakelijk voortvloeien uit bouwactiviteiten waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend;
- c. plaatsvinden ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit **bestemmingsplan** en mits niet strijdig waren met het hieraan voorafgaande bestemmingsplan;
- e. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan reeds een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend.

18.5.3 Toelaatbaarheid

De omgevingsvergunning kan worden verleend indien:

- a. de genoemde werken en werkzaamheden naar het oordeel van burgemeester en wethouders geen onaanvaardbare aantasting van de karakteristieke waarden en kenmerken van het bouwwerk tot gevolg hebben. Ter beoordeling of daarvan sprake is, moet de aanvrager een door een ter zake deskundige opgesteld onderzoek overleggen waarover door een ter zake deskundige gemeentelijke adviseur of -commissie een advies is uitgebracht, en
- b. er een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend voor:
 1. een in plaats van het te slopen bouwwerk op te richten bouwwerk of
 2. het verbouwen van het bouwwerk.

artikel 21 Waarde - Archeologie 3

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' (terrein van archeologische waarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

- a. het bebouwen van gronden waarbij minder dan 50 m² van de grond wordt geroerd én;
- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 21.2.1 voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits:

- a. dit in overeenstemming is met de andere ter plaatse geldende bestemming(en) en
- b. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat met oprichting van het bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de archeologische waarden. Als het oprichten van het bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd, kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de afwijking de volgende regels verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ), en/of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen (behoud ex situ).

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

21.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld over een oppervlakte van 50 m² of meer, uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien en vellen van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- h. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt;
- k. het aanbrengen van verhardingen.

21.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 21.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel behoren tot het normale onderhoud;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. benodigd zijn voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek zoals bedoeld in lid 21.3 sub b.

21.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 21.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden kan ontstaan, met dien verstande dat:

- a. indien het niet mogelijk is om de middels archeologisch vooronderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk ter plekke te behouden, wordt aan de vergunning het voorschrift gebonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden;
- b. alvorens een vergunning wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke adviseur archeologie.

artikel 22 Waarde - Archeologie 4

22.1 Betemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' (hoge verwachting, historische kern) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

- a. het bebouwen van gronden waarbij minder dan 100 m² van de grond wordt geroerd, én;
- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 22.2.1 voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits:

- a. dit in overeenstemming is met de andere ter plaatse geldende bestemming(en) en;
- b. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat met oprichting van het bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de archeologische waarden. Als het oprichten van het bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd, kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de afwijking de volgende regels verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ), en/of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen (behoud ex situ).

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

22.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld over een oppervlakte van 100 m² of meer, uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien en vellen van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- h. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt;
- k. het aanbrengen van verhardingen.

22.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 22.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel behoren tot het normale onderhoud;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. benodigd zijn voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek zoals bedoeld in lid 22.3 sub b.

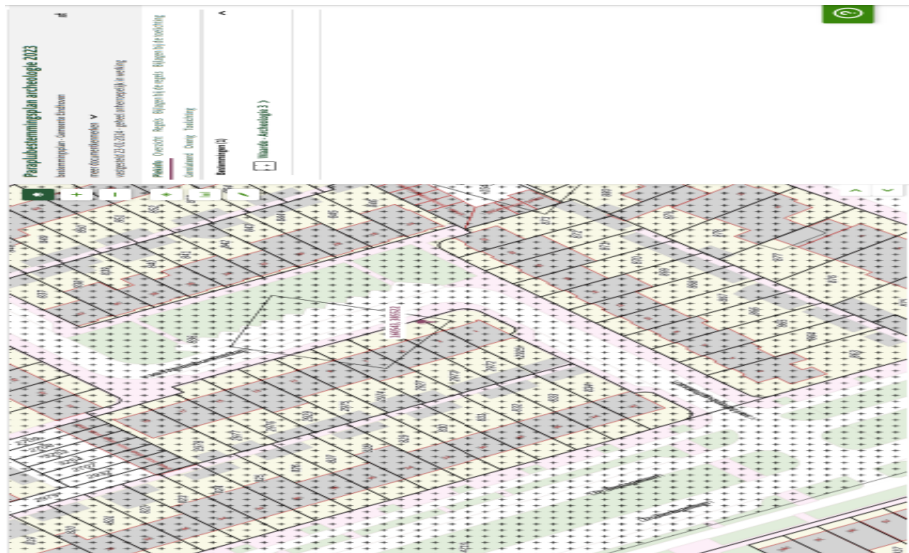
22.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 22.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden kan ontstaan, met dien verstande dat:

- a. indien het niet mogelijk is om de middels archeologisch vooronderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk ter plekke te behouden, wordt aan de vergunning het voorschrift gebonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden.
- b. alvorens een vergunning wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke adviseur archeologie.



Bijlage: Bestemmingsplan



artikel 6 Waarde - Archeologie 3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' (terrein van archeologische waarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

- a. het bebouwen van gronden waarbij maximaal 50 m² van de grond wordt geroerd;
- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte vanaf 50 m² tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Voorwaarden

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde mits:
 1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;
 2. uit het onderzoek blijkt dat door de oprichting van het bouwwerk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige verstering van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.
- b. Als uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het oprichten van een bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstering van archeologische waarden, dan worden aan de omgevingsvergunning tot afwijking de volgende regels verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ), en/of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen (behoud ex situ), op basis van een Programma van Eisen.

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

6.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m² uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, zoals het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien en vellen van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, zoals boomteelt en graszodenteelt;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- h. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- j. het slopen en het verwijderen van ondergrondse delen van bouwwerken (zoals funderingen en kelders) en bodemverhardingen waarbij grondroering plaatsvindt;
- k. het aanbrengen van verhardingen.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel behoren tot het normale onderhoud;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. benodigd zijn voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek zoals bedoeld in lid 6.3 sub b.

6.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 6.4.1 genoemde vergunning kan worden verleend als:
 - 1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;
 - 2. uit het onderzoek blijkt dat door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige verstoring van de archeologische waarden ontstaan of kunnen ontstaan.
- b. Als uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, kan de in lid 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning worden verleend onder de voorwaarde dat aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ), en/of;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen (behoud ex situ), op basis van een Programma van Eisen.

artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Betemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' (hoge verwachting, historische kern) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

- a. het bebouwen van gronden waarbij maximaal 100 m² van de grond wordt geroerd;
- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte vanaf 100 m² tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Voorwaarden

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde mits:
 1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;
 2. uit het onderzoek blijkt dat door de oprichting van het bouwwerk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige verstoring van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.
- b. Als uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het oprichten van een bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de omgevingsvergunning tot afwijking de volgende regels verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ), en/of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen (behoud ex situ), op basis van een Programma van Eisen.

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

7.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m² uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, zoals het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;

- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien en vellen van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, zoals boomteelt en graszodenteelt;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- h. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- j. het slopen en het verwijderen van ondergrondse delen van bouwwerken (zoals funderingen en kelders) en bodemverhardingen waarbij grondroering plaatsvindt;
- k. het aanbrengen van verhardingen.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel behoren tot het normale onderhoud;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. benodigd zijn voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek zoals bedoeld in lid 7.3 sub b.

7.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 7.4.1 genoemde vergunning kan worden verleend als:
 - 1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;
 - 2. uit het onderzoek blijkt dat door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige verstoring van de archeologische waarden ontstaan of kunnen ontstaan.
- b. Als uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, kan de in lid 7.4.1 genoemde omgevingsvergunning worden verleend onder de voorwaarde dat aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ), en/of;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen (behoud ex situ), op basis van een Programma van Eisen.