



Prijs op aanvraag

ZEELAND

Voederheil 10



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

KEURIGE WONING

Kenmerken

Soort (woning):	Eengezinswoning
Bouwvorm/ type:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1963
Kamers:	11
Woonoppervlakte:	ca. 227 m²
Perceeloppervlakte:	ca. 752 m²
Inhoud:	ca. 867 m³
Tuin gelegen op:	Noorden



Aan de rustige Voederheil in het gemoedelijke Zeeland staat deze keurige vrijstaande woning. De woning is gelegen op een prettige locatie met diverse voorzieningen, winkels, scholen en sportverenigingen op korte afstand. Ook de uitvalswegen richting Uden, Oss en Nijmegen zijn goed bereikbaar.

Bij binnenkomst valt direct de lichte en ruime woonkamer op. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier de hele dag van een prettige natuurlijke lichtinval. De sfeervolle gashaard maakt dit een heerlijke plek om te ontspannen. Aansluitend bevindt zich de moderne keuken, voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur en met voldoende ruimte om uitgebreid te koken. De royale eethoek sluit perfect aan op de open leefruimte, waardoor het geheel zeer geschikt is voor gezellige diners met familie en vrienden.

Op de begane grond vindt u daarnaast een praktische inloopkast en een separate kantoorruimte, ideaal als thuiswerkplek, studeerkamer of hobbyruimte. Ook bevindt zich hier de ruime badkamer, compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche en stijlvol wastafelmeubel. Verder is er op de begane grond een apart toilet aanwezig.



Woonkamer









Keuken





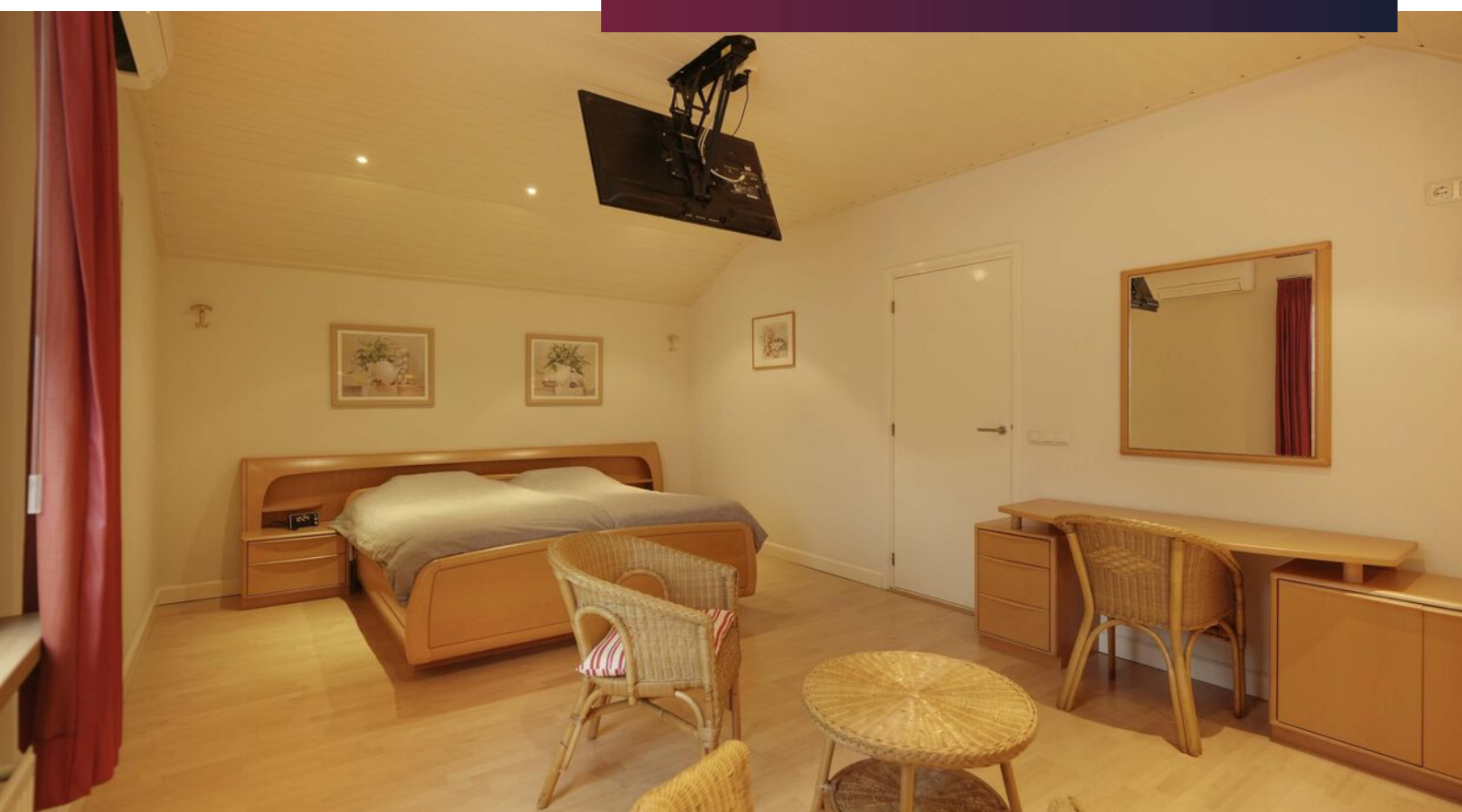
Kantoor



Badkamer



1e verdieping



Op de eerste verdieping bevinden zich vier comfortabele slaapkamers, geschikt voor een gezin of voor het inrichten van extra werk- of hobbyruimtes. Daarnaast is er op deze verdieping een apart toilet en een praktische berging aanwezig.

Tot slot beschikt de woning over een ruime vliering, die zorgt voor extra opbergruimte.





De achtertuin is royaal, groen aangelegd en biedt veel privacy. Dankzij de aanwezige overkapping is het hier het hele jaar door prettig vertoeven, of u nu wilt ontspannen of buiten wilt eten.

Achtertuintuin









Bijzonderheden

- Ruime en lichte woonkamer met grote raampartijen en een sfeervolle gashaard.
- Moderne keuken met inbouwapparatuur en een open verbinding met de eethoek.
- Begane grond met extra functies, waaronder een kantoorruimte, inloopkast en een complete badkamer.
- Royale en groene achtertuin met overkapping, waardoor je het hele jaar buiten kunt zitten.
- Vier slaapkamers op de eerste verdieping, plus een apart toilet en een berging.
- Verwarming geschiedt door middel van radiatoren en gedeeltelijk vloerverwarming.
- De verdiepingsvloer is uitgevoerd in beton.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hout met dubbele beglazing

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.

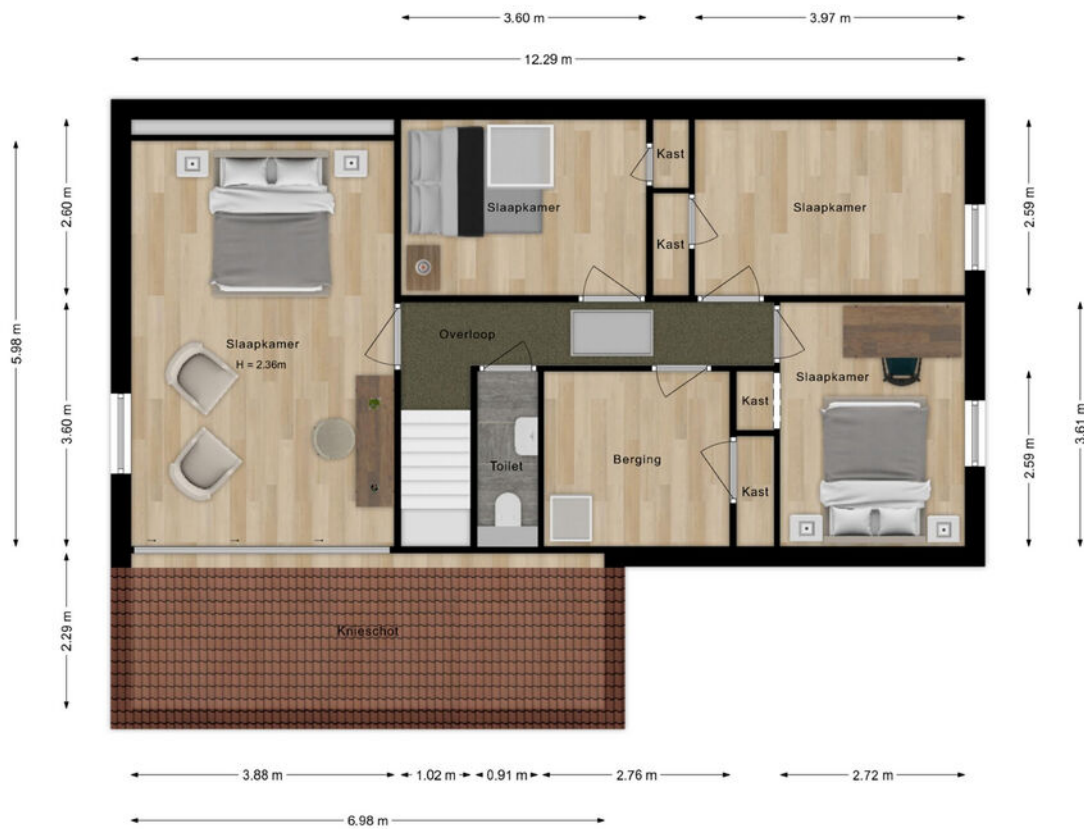
Plattegrond



Begane grond
Voederheil 10
Zeeland

Begane grond

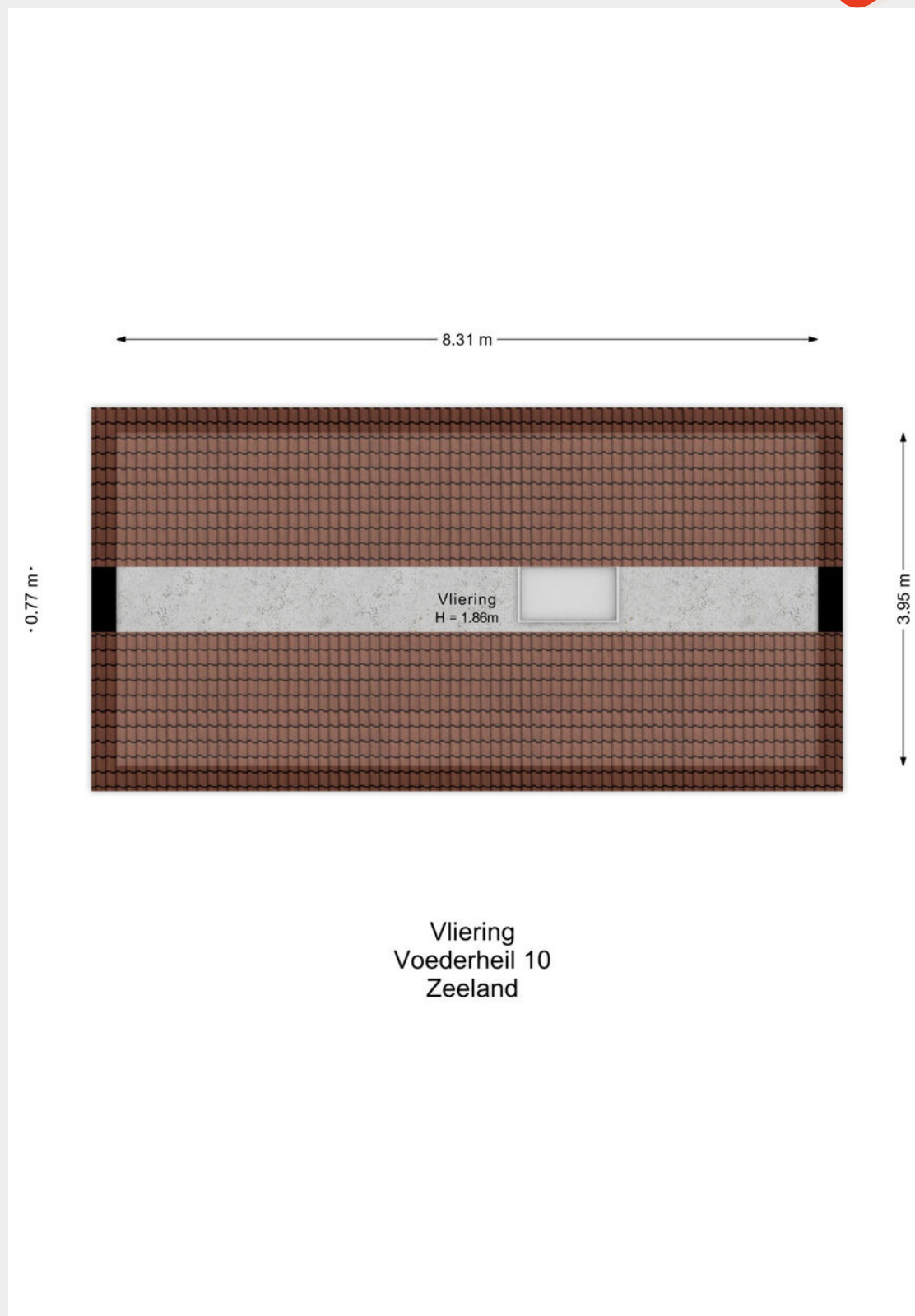
Plattegrond



Eerste verdieping
Voederheil 10
Zeeland

1e verdieping

Plattegrond



Vliering

Plattegrond



Situatie
Voederheil 10
Zeeland

Situatie

Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente
Zeeland

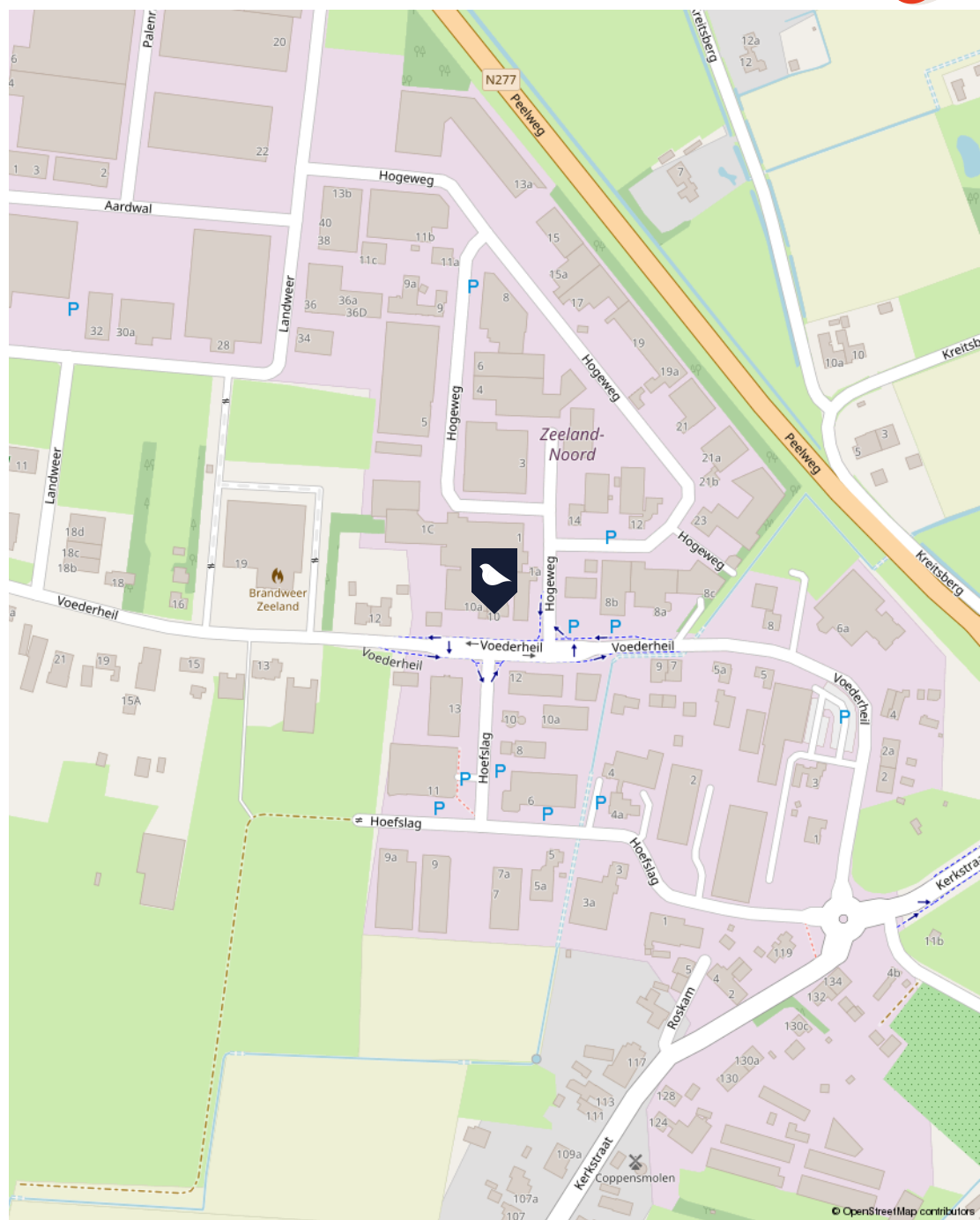
Sectie en perceel
K, 1169

Oppervlakte
ca. 752 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



In de omgeving



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!



Onno Ernst

NVM makelaar-taxateur

T 06 – 24 78 71 92

E o.ernst@berkkerkhof.nl



Isabelle van den Eijnde

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0492 - 38 66 00

E i.vandeneijnde@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

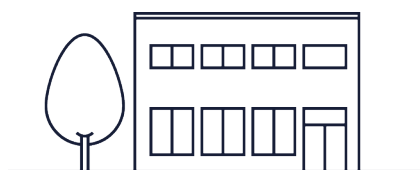


Vestiging Aarle-Rixtel

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



Voederheil 10 5411 RK Zeeland

Opdrachtgever:	van den Berk & Kerkhof Makelaars
Datum opname:	05-05-2026
Datum meetrapport:	08-05-2026
Type woning:	Vrijstaand
Opname door:	RS Virtual Solutions

Beschrijving	Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	Circa	226.9
Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n):	circa	6.4
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	45.0
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	0
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	233.3
Bruto Inhoud in m3:	circa	867

Notities bij meting:

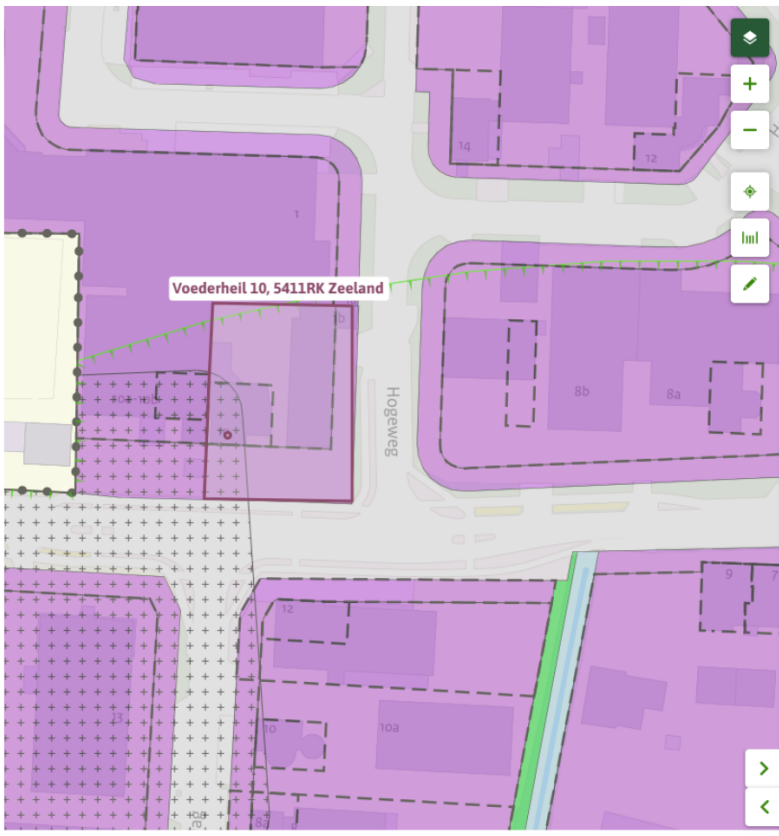
Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Sven Bombeeck, werkzaam voor RS Virtual Solutions. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Helmond, 08-05-2026

Sven Bombeeck



Bijlage: Bestemmingsplan



Bedrijventerreinen
bestemmingsplan - Gemeente Landerd
meer documentkenmerken
vastgesteld 20-06-2013 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig

Bestemmingen (3)

- Verkeer >
- Bedrijf - 2** >
- Waarde - Archeologie 2 >

Bouwvlakken (1)

- bouwvlak

Functieaanduidingen (2)

- bedrijfswoning
- bedrijfswoning

Voederheil 10, 5411RK Zeeland
Hogeweg

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- **artikel 4 Bedrijf - 2**

- **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven van categorie 2, 3.1 en 3.2, die zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, met uitzondering van risicovolle inrichtingen en geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. bestaande bedrijven van categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1';
- c. kantoren behorende bij en ondergeschikt aan de bedrijven bedoeld onder a. en b.;
- d. showrooms behorende bij en ondergeschikt aan de bedrijven bedoeld onder a. en b.;
- e. productiegebonden detailhandel;
- f. detailhandel in consumentenvuurwerk (tot 10 ton verpakt) en bijbehorende opslag;
- g. bestaande detailhandel in volumineuze goederen en bouwmarkten;
- h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-kampeeraankomsten', detailhandel in kampeeraankomsten;
- i. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- j. een verkooppunt van motorbrandstoffen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- k. een zendmast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- l. parkeervoorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 19.1.

- **4.2 Bouwregels**

- **4.2.1 Algemeen**

Op de voor 'Bedrijf - 2' aangewezen gronden gelden voor het bouwen de volgende regels:

- a. op de in artikel 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming worden gebouwd;
- b. per aanduiding 'bedrijfswoning' mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een bouwperceel mag op bedrijventerrein De Roskam, Voederheil niet meer bedragen dan 5.000 m² en op bedrijventerrein De Louwstraat niet meer dan 11.000 m²;
- d. indien de bestaande oppervlakte van een bouwperceel op bedrijventerrein De Roskam, Voederheil meer bedraagt dan 5.000 m², mag de oppervlakte van het bouwperceel niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- e. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 3 m.

▪ 4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. de voorgevel dient te worden georiënteerd op het openbaar gebied.
- c. voor hoekpercelen geldt dat de zijgevel ook naar het openbaar gebied georiënteerd dient te worden.
- d. de bouwhoogte mag niet minder bedragen dan 4 m.
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangeduide bouwhoogte;
- f. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet minder bedragen dan 40%;
- g. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 80%, mits daarbij op het bouwperceel voldoende ruimte beschikbaar blijft voor parkeren en voor laden en lossen.

▪ 4.2.3 Bedrijfswoning

Met betrekking tot de bedrijfswoning zoals bedoeld in artikel 4.2.1 onder b., gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat een bedrijfswoning pas mag worden gebouwd indien daaraan voorafgaand of gelijktijdig bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van minimaal 250 m² zijn of worden gebouwd;

- b. bijgebouwen bij de bedrijfswoningen zijn eveneens uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen, inclusief aangebouwde bijgebouwen; een bijgebouw dat door middel van een tussenlid met een lengte en breedte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 2,75 m is gekoppeld aan het hoofdgebouw, geldt als vrijstaand bijgebouw;
- d. indien de bestaande inhoud van een bedrijfswoning meer bedraagt dan 750 m³, mag de inhoud van de bedrijfswoning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud.

▪ **4.2.4 Maatvoering en situering bedrijfswoning en bijgebouwen bij bedrijfswoning**

Met betrekking tot de maatvoering en situering van bedrijfswoningen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning dient aan het volgende te worden voldaan:

Bedrijfswoning	Min. Max.
gothoogte, de maximale gothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.6 m, tenzij de bestaande gothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande gothoogte als maximum.
bouwhoogte	n.v.t.9 m, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande bouwhoogte als maximum.
dakhelling	n.v.t.60°
Bijgebouwen bij bedrijfswoning	Min. Max.
gezamenlijke oppervlakte vrijstaande bijgebouwen per bedrijfswoning	n.v.t.80 m ²
gothoogte	n.v.t.3 m
bouwhoogte	n.v.t.6 m
afstand vrijstaande bijgebouwen tot bedrijfswoning	n.v.t.15 m, tenzij de bestaande afstand meer bedraagt, dan geldt de bestaande afstand als maximum
dakhelling	n.v.t.45°

▪ **4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn mag niet meer bedragen dan 1 m;

- b. de bouwhoogte van overige erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 7 m;
- d. de bouwhoogte van een zendmast mag niet meer bedragen dan 40 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'leidingstrook', uitgezonderd erfafscheidingen.

- o **4.3 Nadere eisen**

- **4.3.1 Onderwerpen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing;
- b. de aard, hoogte en situering van erfafscheidingen;
- c. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- d. de aard, situering en oppervlakte van verhardingen.

- **4.3.2 Toepassingscriteria**

De in artikel 4.3.1 genoemde onderwerpen voor het stellen van nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het ruimtelijk beeld;
- b. de verkeerssituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

- o **4.4 Afwijken van de bouwregels**

- **4.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een grotere oppervlakte van het bouwperceel**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder c. en d. voor het op bedrijventerrein De Roskam, Voederheil toestaan van een bouwperceel met een grotere oppervlakte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de noodzaak voor de grotere oppervlakte van het bouwperceel voor de bedrijfseconomische continuïteit van het bedrijf is aangetoond;
- b. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- c. de oppervlakte van het bouwperceel mag na vergroting maximaal 10.000 m² bedragen;
- d. de afwijking is stedenbouwkundig-ruimtelijk aanvaardbaar.

- **4.4.2 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van bouwen in de zijdelingse bouwperceelsgrens**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.1 onder e. voor het toestaan van een gebouw dat in de zijdelingse bouwperceelsgrens wordt gebouwd, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de afstand van gebouwen tot de andere zijdelingse bouwperceelsgrens mag niet minder bedragen dan 6 m;
- b. de afwijking is stedenbouwkundig-ruimtelijk aanvaardbaar.

- **4.4.3 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een lager bebouwingspercentage**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder f. voor het toestaan van een lager bebouwingspercentage, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de gronden behoren tot een bedrijf dat gelet op zijn aard en omvang meer buitenstalling en opslag nodig heeft en minder bedrijfsgebouwen, of;
- b. de gronden horen bij een direct aan het plangebied grenzend bedrijf;
- c. er is sprake van zuinig ruimtegebruik;
- d. de afwijking is stedenbouwkundig-ruimtelijk aanvaardbaar.

- **4.4.4 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een hogere erfafscheiding**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.2.5 onder a. voor het toestaan van een lager bebouwingspercentage, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de hoogte van erfafscheidingen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag maximaal 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van erfafscheidingen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het geding komen;

d. de afwijking is stedenbouwkundig-ruimtelijk aanvaardbaar.

o **4.5 Specifieke gebruiksregels**

▪ **4.5.1 Gebruiksregels**

- a. Per bouwperceel is niet meer dan 1 bedrijf toegestaan.
- b. Kantoren en showrooms dienen te worden gesitueerd aan de straatzijde;
- c. De oppervlakte in gebruik voor productiegebonden detailhandel mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 200 m²;
- d. Buitenopslag is uitsluitend toegestaan achter de achtergevellijn, tot een hoogte van niet meer dan 6 m;
- e. Voor hoekpercelen geldt dat buitenopslag niet is toegestaan op de gronden gelegen tussen de zijgevellijn en de zijdelingse perceelsgrens die naar de weg is gekeerd.

▪ **4.5.2 Parkeren**

Per bedrijfsperceel dient op eigen terrein in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien.

▪ **4.5.3 Verboden gebruik**

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
- b. woondoeleinden, uitgezonderd in de toegestane bedrijfswoningen; het bewonen van een bedrijfsruimte is niet toegestaan;
- c. een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- d. de opslag van gevaarlijke stoffen, zoals kunstmeststoffen en propaan, die een 10⁻⁶ risicocontour hebben die het bestemmingsvlak overschrijdt.

o **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

▪ **4.6.1 Omgevingsvergunning bedrijven van categorie 4.1**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder a. en b. ten behoeve van nieuwe bedrijven van categorie 4.1, die zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied', mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de milieubelasting van het betreffende bedrijf op de omgeving is niet groter dan de milieubelasting van een bedrijf dat ter plaatse op basis van deze regels zonder afwijking is toegestaan;

- b. er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden plaats;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;
- d. de afwijking is stedenbouwkundig-ruimtelijk aanvaardbaar.

▪ **4.6.2 Omgevingsvergunning vergelijkbare bedrijven**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 4.1 onder a. ten behoeve van bedrijven die niet voorkomen in de in bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande, dat de bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën.

▪ **4.6.3 Omgevingsvergunning bedrijfsverzamelgebouw**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.1 onder a. en een bedrijfsverzamelgebouw toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. het bedrijfsverzamelgebouw bestaat uit één gebouw of gebouwencomplex;
- b. de afwijking is stedenbouwkundig-ruimtelijk aanvaardbaar;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. op eigen terrein dient in de eigen parkeerbehoefte te worden voorzien;
- e. de afwijking mag niet leiden tot een groter aantal bedrijfswoningen.

▪ **4.6.4 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte**

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.3 onder a. en toestaan dat een bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de afhankelijke woonruimte en de bewoning daarvan noodzakelijk is uit oogpunt van mantelzorg;
- b. per woning niet meer dan één vergunning gelijktijdig kan worden verleend;
- c. aan de vergunning de voorwaarde wordt verbonden dat het bevoegd gezag de vergunning intrekken indien de noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;
- d. de afhankelijke woonruimte is gesitueerd binnen een straal van 10 meter van de dichtstbijzijnde zij- of achtergevel van het hoofdgebouw;

- e. de afhankelijke woonruimte niet wordt gesitueerd voor de naar de weg gekeerde bouwgrens van de woning;
- f. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer mag bedragen dan 80 m² en de woonruimte mag uit maximaal één bouwlaag bestaan;
- g. geen sprake is van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, omgevingswaarden dan wel de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- **artikel 10 Waarde - Archeologie 2**
 - **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden nader aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 2' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de archeologische waarden.

- **10.2 Bouwregels**

Op of in de als 'Waarde - Archeologie 2' aangegeven gronden mag op basis van de onderliggende bestemming worden gebouwd, mits de verstoring van de bodem maximaal 100 m² bedraagt en niet dieper dan 50 cm, dan wel nadat de aanvrager een rapport (voortoets, bijvoorbeeld bureauonderzoek, inventariserend veldonderzoek, proefsleuvenonderzoek, opgraving, sleufgraaf, archeologische begeleiding) van een door gemeenteweg erkende archeologisch deskundige heeft overgelegd waaruit blijkt dat de in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemmingsplan omschreven archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

- **10.3 Afwijken van de bouwregels**

- **10.3.1 Algemeen**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2 van de planregels en meer bebouwing toestaan, indien door archeologisch onderzoek is gebleken dat geen onevenredige aantasting van archeologische waarden plaatsvindt door de bouwactiviteiten. Uitsluitend indien archeologische waarde is vastgesteld worden aan de omgevingsvergunning daartoe de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden. Hierbij kan gedacht worden aan het al dan niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag, het gebruiken van alternatieven voor het funderen van bouwwerken zoals heien, of
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de uitvoering van de (bouw)activiteiten te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

- **10.3.2 Afwegingskader**

Alvorens te beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in 10.3.1 vragen burgemeester en wethouders een archeologisch deskundige om schriftelijk advies of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

- **10.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen voor:

- a. grondbewerkingen uit te voeren, voor zover de werkzaamheden dieper gaan dan 50 cm ten opzichte van het oorspronkelijke maaiveld;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond, dieper dan 50 cm.

o **10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

▪ **10.5.1 Algemeen**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen van de bovenste bodemlaag / bodemlagen (afgraven);
- b. het verwijderen van een of meer bodemlagen en het daarna weer opbrengen van grond, bestaand uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders (vergraven);
- c. het vermengen, keren van (alle) lagen in het bodemprofiel met een diepte van minimaal 50 centimeter (gemeten vanaf het peil) ten behoeve van agrarisch gebruik (diepploegen- en woelen);
- d. het verwijderen van het microreliëf in de toplaag (egaliseren);
- e. het diep in de grond indrijven van heipalen of andere voorwerpen;
- f. het aanbrengen van leidingen en daarna weer terugbrengen van de grond, bestaande uit de oorspronkelijke toplaag en/ of grond van elders;
- g. het aanbrengen van drainagebuizen in de grond;
- h. het bemalen van een of meerdere percelen (aanbrengen onderbemaling);
- i. het aanleggen van sloten of greppels, verbreden en/of uitdiepen van bestaande sloten of greppels;
- j. het dempen van sloten of greppels;
- k. het verwijderen van gras en het vervolgens aanplanten van gewassen of jonge bomen (ten behoeve van boomkwekerij of sierteelt).

▪ **10.5.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 10.5.1 van de planregels vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;

- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m²;
- c. blijkt een rapport van een door gemeenteweg erkende archeologisch deskundige (voortoets) de in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemmingsplan omschreven archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad;
- d. het aanbrengen van leidingen in wegbermen binnen de bestemming verkeer, voor zover deze niet aansluit op de bestemming natuur.

- **10.5.3 Afwegingskader**

Een in artikel 10.5.1 van de planregels genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken en/of werkzaamheden dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden van deze gronden, zoals omschreven in de bestemmingsomschrijving van onderhavige bestemming, niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.