



Vraagprijs € 949.000 k.k.

**BEDRIJFSRUIMTE | BEST
de Ronde 11**



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

SFEERVOLLE WONING **MET PRAKTISCHE BEDRIJFSRUIMTE**

Kenmerken

Energielabel:



Soort(woning):

Moderne bedrijfswoning

Bouwjaar:

1989

Kamers:

**9 (waarvan 5
slaapkamers)**

Woonoppervlakte:

216 m² (afdak 28 m²)

Bedrijfsruimte:

**255 m² (155 m² in
verhuurde staat)**

Bijzonderheden:

- Geheel in- en uitpandige en camerabeveiliging
- Voorzien van 26 zonnepanelen
- Unieke scheiding woning en bedrijfsgedeelte
- Moderne look en feel van de woning



Unieke kans: duurzaam wonen en ondernemen gecombineerd!

Op een strategische en goedbereikbare locatie in Best, nabij de voorzieningen in het centrum, op korte afstand van grote regionale wegen en nabij de bedrijvigheden van Best, bevindt zich deze vrijstaande en volledig gemoderniseerde bedrijfswoning. De woning is in 2021 grondig verduurzaamd waarbij een lucht-warmtepomp en 26 zonnepanelen de woning tot duurzaam en toekomstbestendig geheel hebben gemaakt. Het geheel is gelegen op een perceel van 758 m² en biedt een uitstekende combinatie van wonen met comfort en werken aan huis, maar toch goed gescheiden van elkaar.

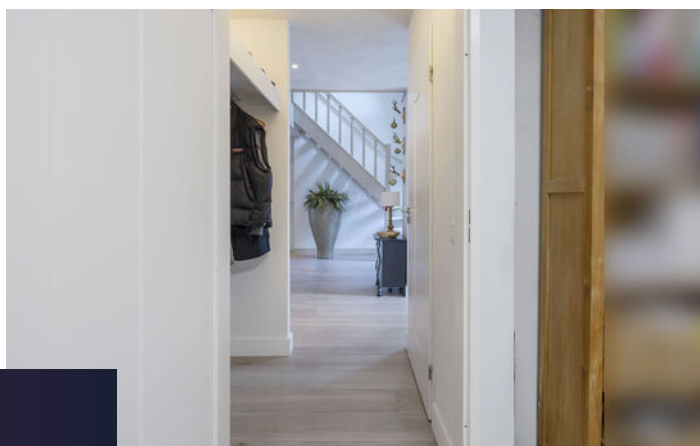


De entree van de woning is ruim van opzet en heeft een slimme indeling, waarbij de woonkeuken verbonden wordt middels een centrale gang met toilet en garderobe.

Zodoende wordt maximaal gebruikgemaakt van de beschikbare ruimte wat de royale feel versterkt.

Ruim entree





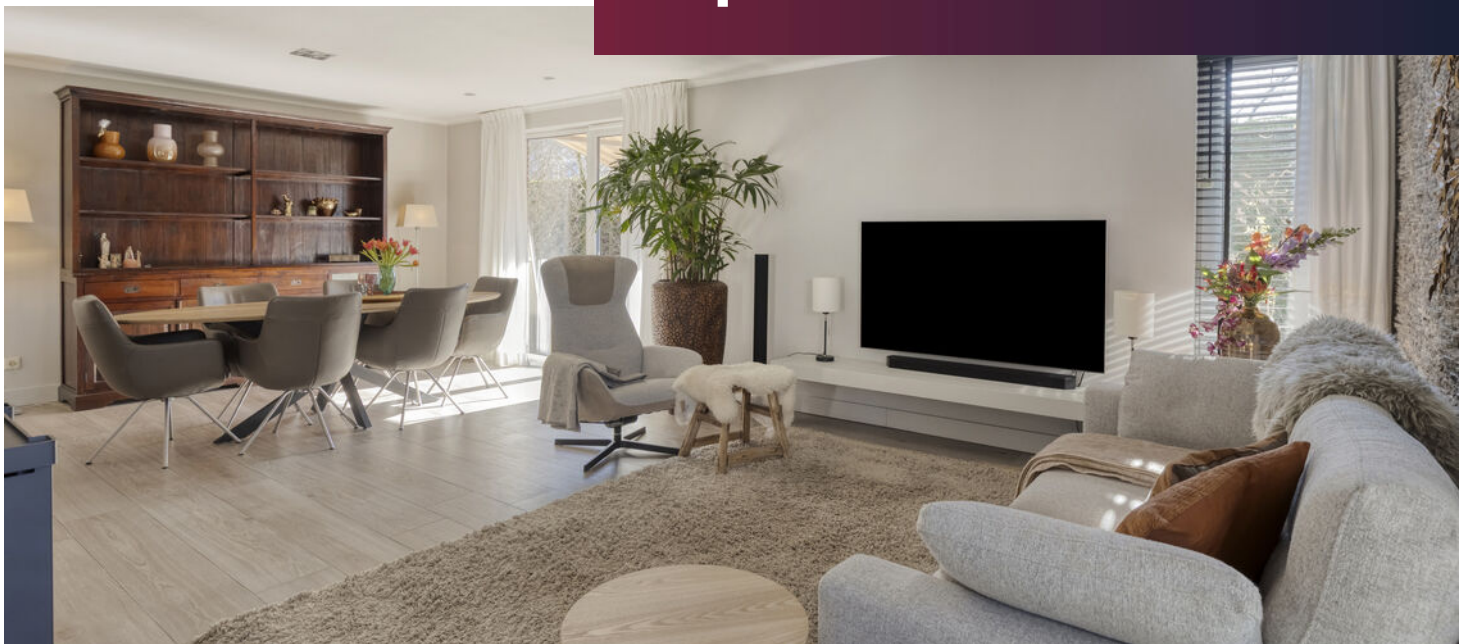
Details Entree





De woonkamer is strak en modern uitgevoerd en is voorzien van inbouwverwarming. De kleurencombinatie van de tegelvloer met houtlook, de muren en de gordijnen versterkt het moderne maar toch warme en rustige karakter van de open woonkamer. De grote raampartijen zorgen voor veel lichtinval in de woning.

Open woonkamer







Details open woonkamer





Open woonkeuken

De open keuken heeft een u-vormige opstelling en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, stoomoven, vaatwasser, wijnklimaatkast en een quooker met bruiswaterfunctie.

De keuken is verder volledig voorzien van composiete keukenblad met een magnetische messenhouder wat zorgt voor gemak.

Recent zijn houten wandpanelen aangebracht op de keuken om de moderne look van het geheel te versterken.



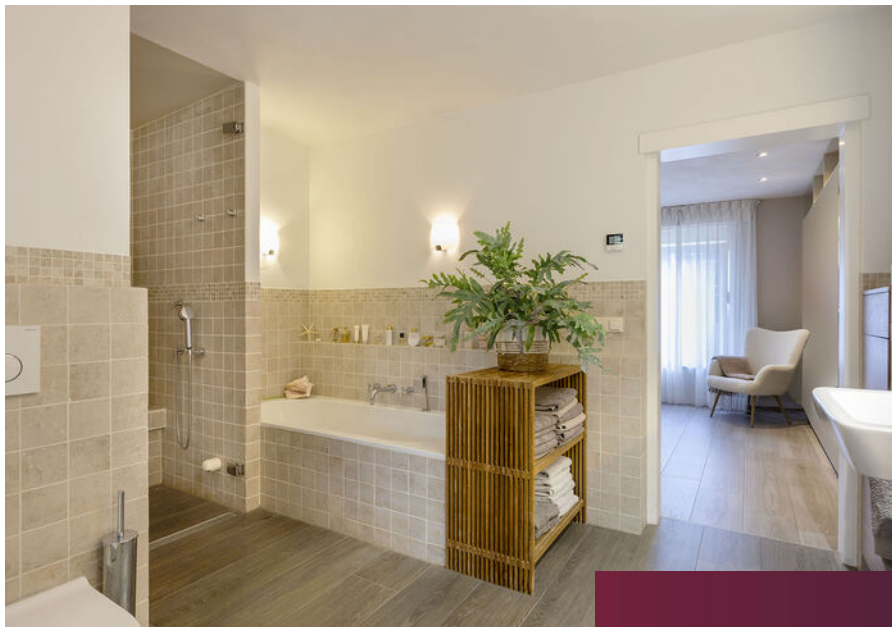
Details open woonkeuken





Slaapkamer begane grond

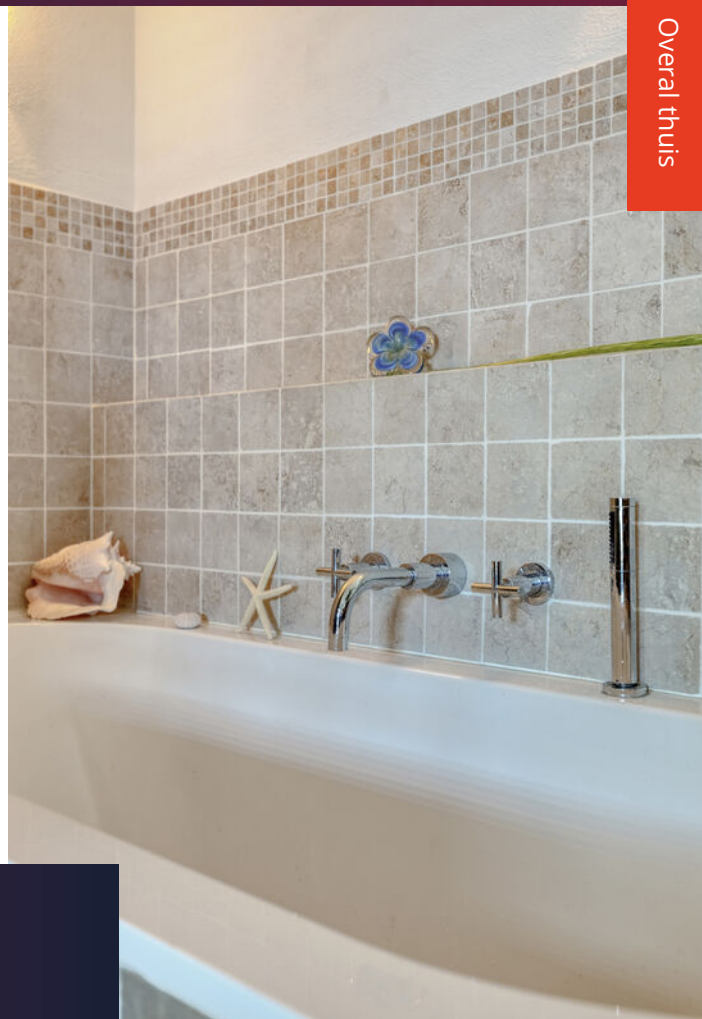




Bij de slaapkamer op de begane grond is tevens een luxe badkamer ensuite gerealiseerd met twee wastafels, een inloopregendouce, een ruim ligbad, een stoomcabine en toilet.

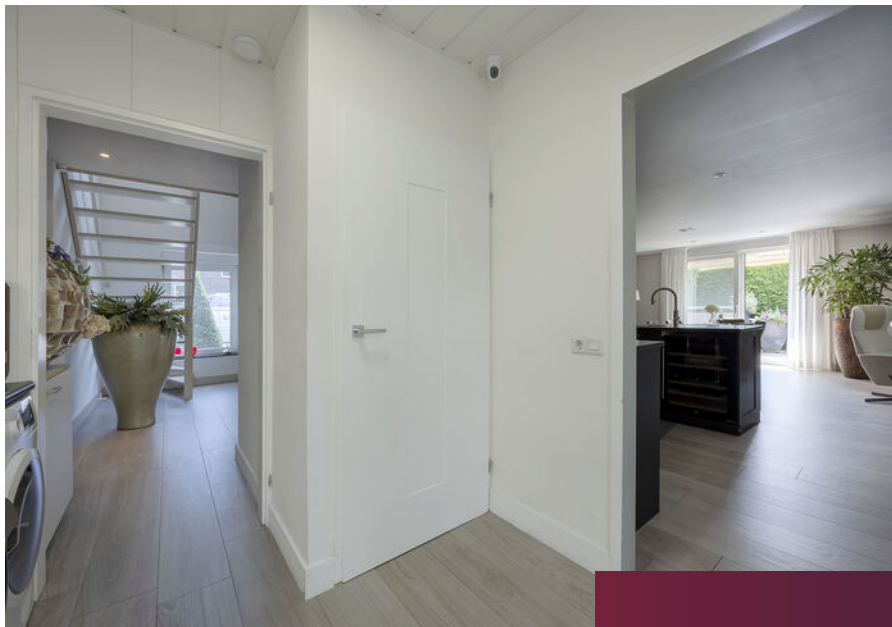
Badkamer ensuite BG





Details badkamer BG





De bijkeuken is centraal in de woning gelegen en verbindt de open woonkeuken met de entree en de tuin behorende bij de woning.

De bijkeuken beschikt over een extra keukenblok met witgoed aansluitingen en een separate stookruimte met een 300 liter boiler. De bijkeuken is tevens ruim van opzet waardoor een ruime vrieskast hier eenvoudig past in het geheel.

Bijkeuken





Overloop met vide



Via de trap in de entree bereikt u de eerste verdieping met een overloop die toegang biedt tot vier slaapkamers en een tweede badkamer. De slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking, houten plafondpanelen en velux dakramen, grotendeels uitgevoerd met kunststof rolluiken. Één van de kamers beschikt over een Finse sauna met infraroodlampen.



Slaapkamer 1



Slaapkamer 2





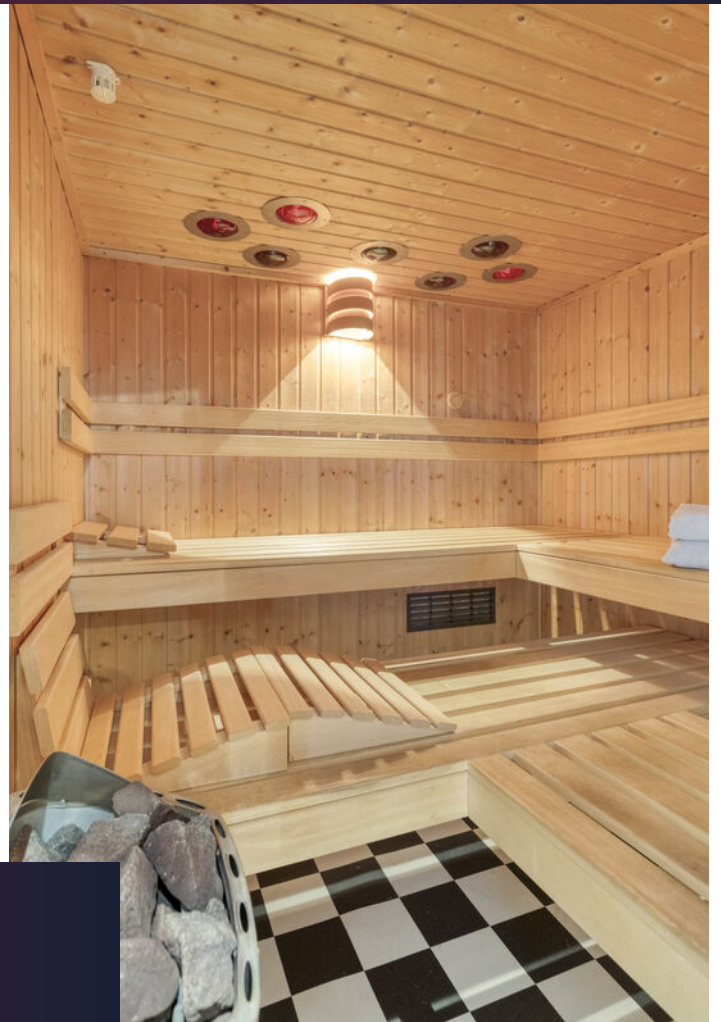
Slaapkamer 3





Slaapkamer 4





Finse Sauna

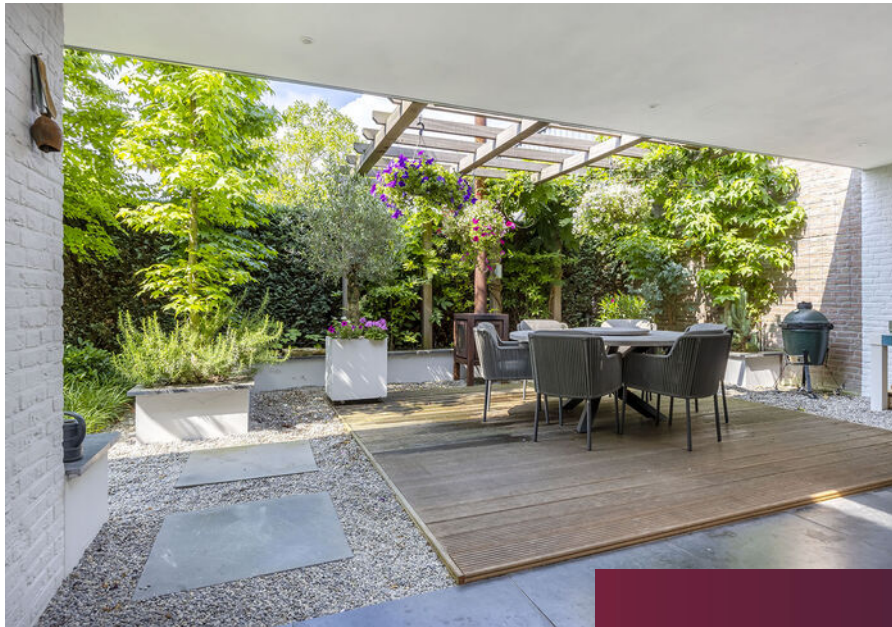




De tweede badkamer gelegen op de eerste verdieping is ruim opgezet en is voorzien van een douche, ligbad en drie wastafels, evenals elektrische vloerverwarming.

Badkamer 2 1e verdieping





De tuin rondom de woning is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorziet veel privacy. De tuin is zowel te bereiken via de woonkamer als de bijkeuken.

De tuin is onderverdeeld in 4 delen, een overdekt zitgedeelte, een prachtig looppad volop in het groen, een liggedeelte en een loungegedeelte, oftewel alles wat u kunt wensen!

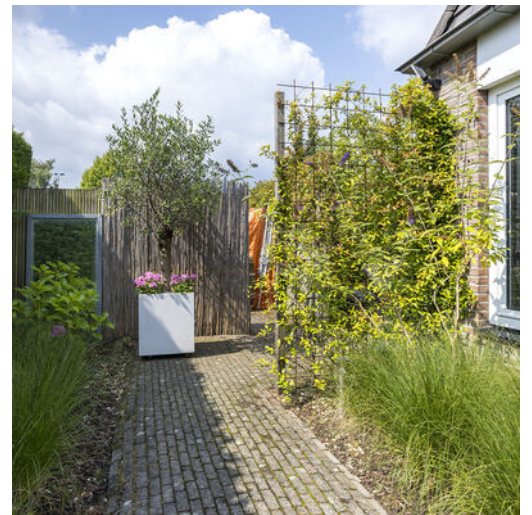
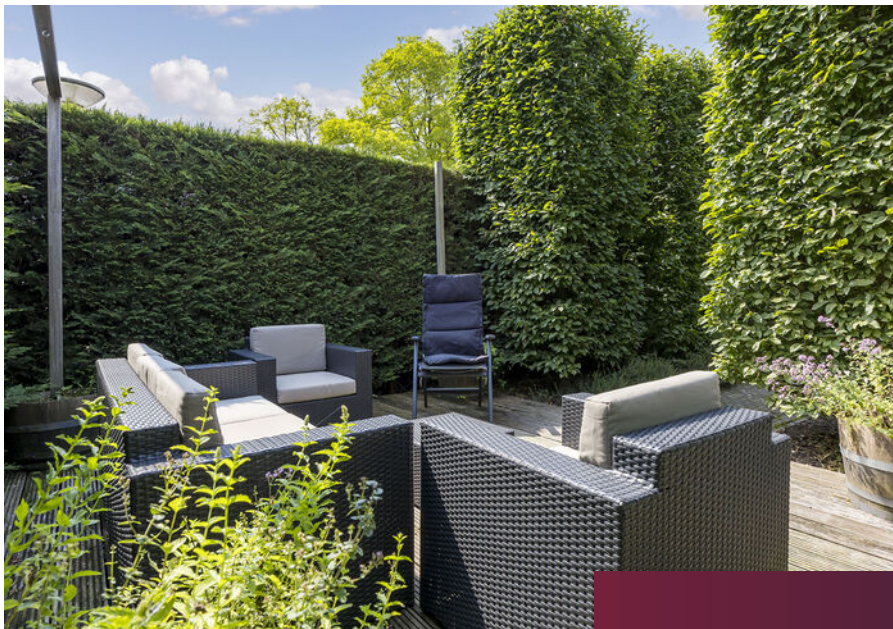
Groene tuin





Volop groene looppaden





Lounge- en liggedeelten



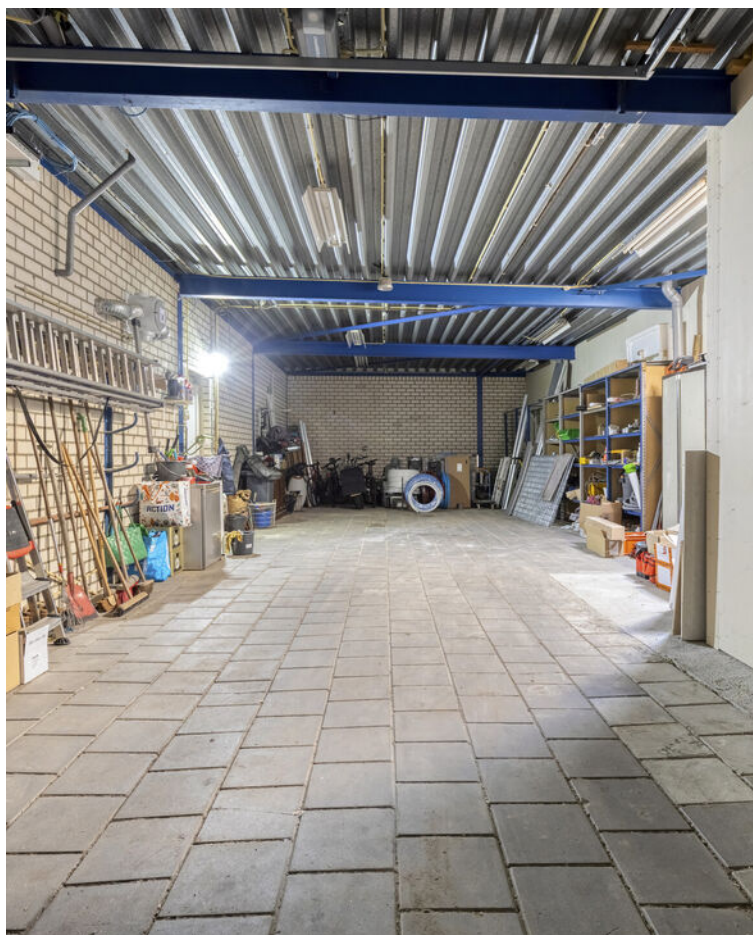


Bedrijfshal

Naast de woning bevindt zich de bedrijfshal met een totale oppervlakte van ca. 255 m², verdeeld in twee gedeelten. Een gedeelte van ca. 100 m² is in eigen gebruik en beschikt over een eigen ingang via een elektrische overheaddeur. Het andere deel van ca. 155 m² is afgescheiden en verhuurd, met een lopend huurcontract tot en met 30 april 2029.

De loodsen zijn opgetrokken in steen en voorzien van spouwmuur- en dakisolatie. Het verhuurde gedeelte is hoogwaardiger afgewerkt en beschikt over een betonnen vloer met vloerverwarming, een afwerkvloer, een gasgestookte combiketel uit 2024, een pantry, kantoorruimtes en sanitaire voorzieningen.

Informeer bij de makelaar voor de overige huurvoorwaardes!





Aanzichten



Plattegrond



Begane grond

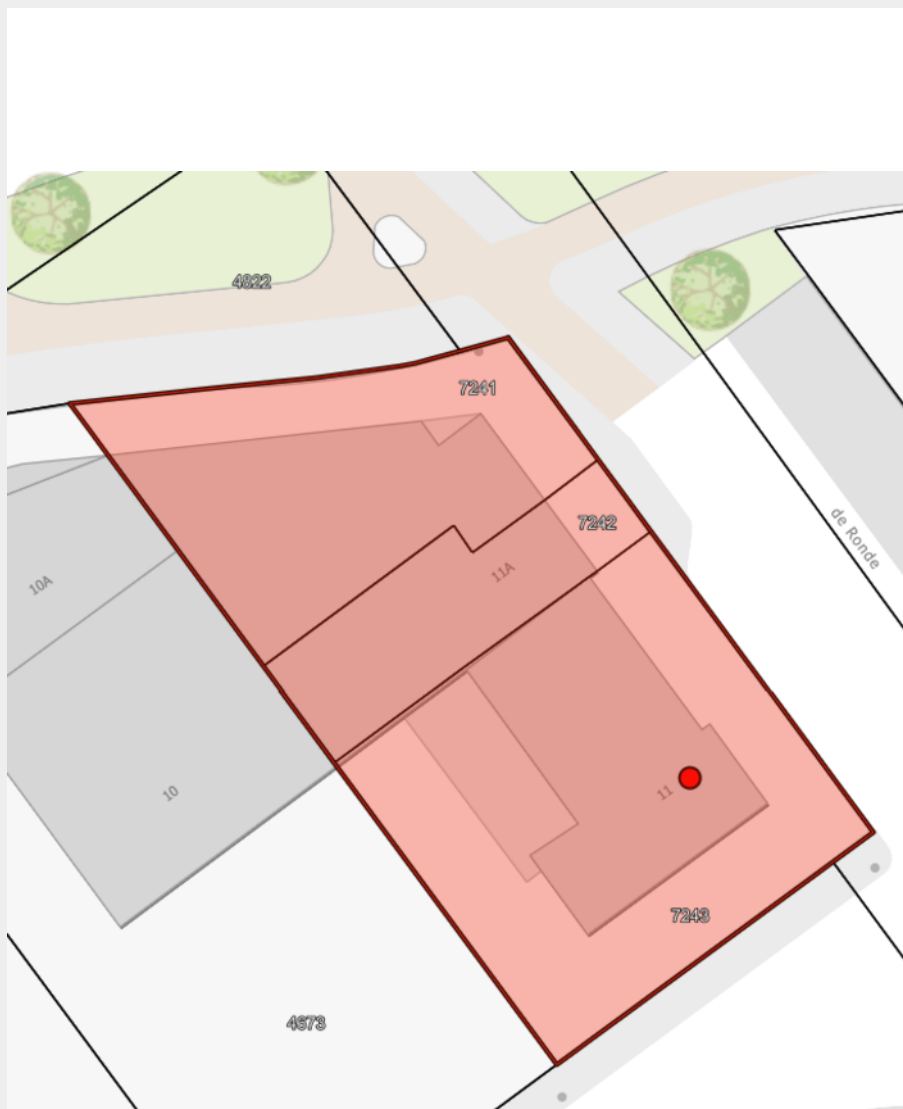
Plattegrond



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

Eerste verdieping

Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente
Best

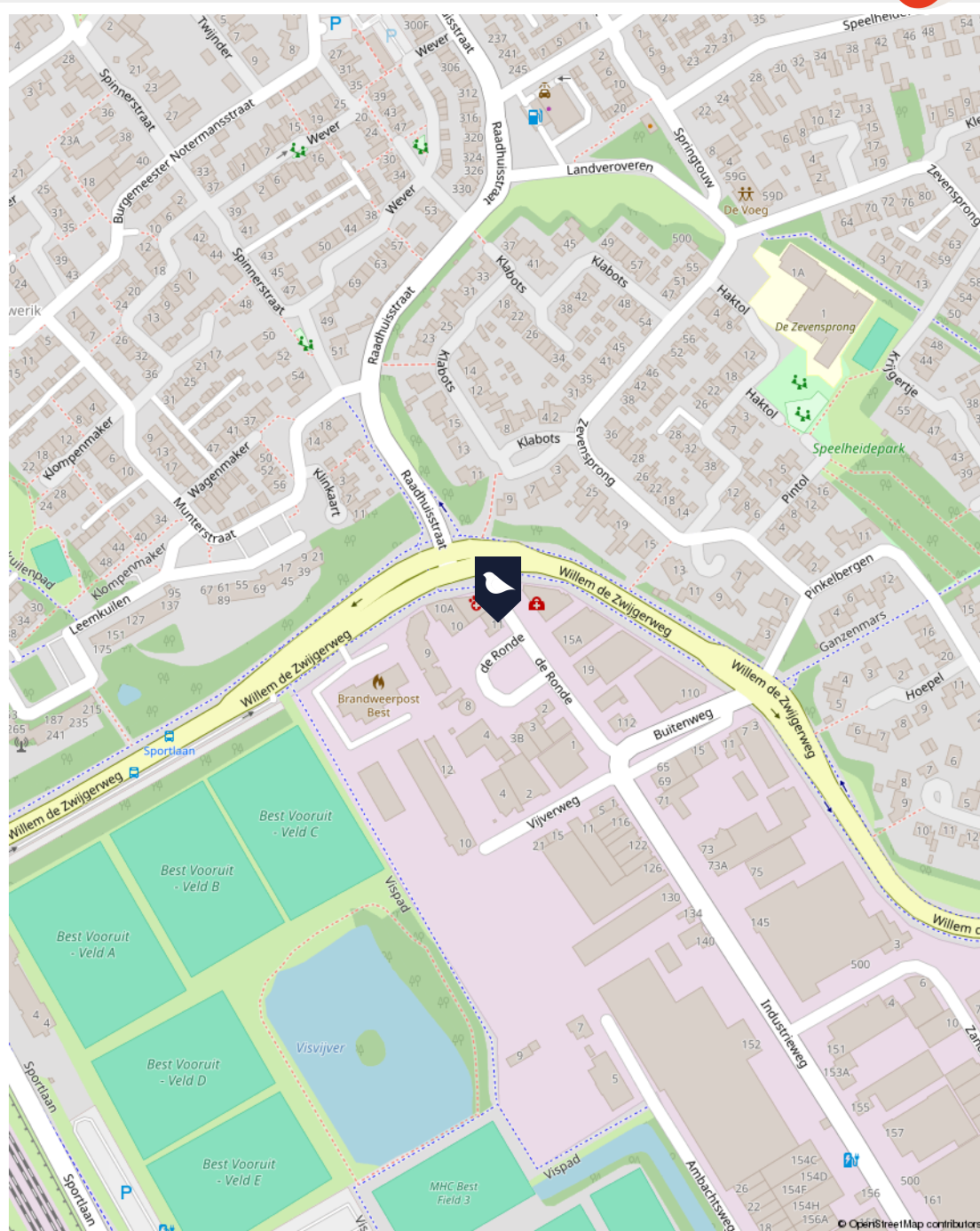
Sectie en perceel
H 7242, H 7241, H 7273

Oppervlakte
758 m² (totaal van drie percelen)

Wordt dit de nieuwe locatie?



In de omgeving



- Locatie

Het object is gelegen aan de Ronde 11 in Best op een strategische ligging zowel nabij de bedrijvigheden, als nabij de voorzieningen van Best. Daarnaast is het object op circa 3 autominuten afstand gelegen van de oprit van de A2, wat de regionale bereikbaarheid erg sterk maakt.

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 dit bedrijfspand?

Neem contact met ons op!



Frank van der Ligt

Adviseur bedrijfsmatig vastgoed

T 06 - 47 48 23 08

E f.vanderligt@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



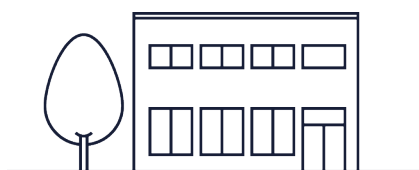
Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl

Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Postbus 328 5680 AH Best

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!



Bijlage: Bestemmingsplan

Bedrijventerreinen Best - 't Zand, Breeven en Heide

bestemmingsplan - Gemeente Best

meer documentkenmerken

vastgesteld 04-02-2013 - deels onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Gerelateerd Overig

Bestemmingen (2)

Bedrijventerrein - 2

Waarde - Archeologie - 5

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Functieaanduidingen (2)

bedrijf tot en met categorie 3.1

bedrijfswoning

Gebiedsaanduidingen (1)

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

• artikel 6 Bedrijventerrein - 2

De Ronde - SvB gezoneerd industrieterrein

○ 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2': bedrijven uit ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie tot en met 3.2': bedrijven uit ten hoogste categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garage': tevens garages in motorrijtuigen met showroom en bijbehorende detailhandel;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'sport': tevens een sportschool;
- f. kantoren;
- g. dienstverlening;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': tevens één bedrijfswoning;

met de daarbij behorende voorzieningen zoals:

- i. terreinen;
- j. ontsluitingswegen en paden;
- k. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- l. laad- en losvoorzieningen;
- m. reclame-uitingen;
- n. groenvoorzieningen;
- o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- p. nutsvoorzieningen.

○ 6.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

▪ 6.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- c. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het ter plaatse van

- de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven bebouwingspercentage van het bouwvlak;
- d. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m;
- e. bedrijfswoningen hebben een inhoud van ten hoogste 500 m³.

- **6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde**

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,5 m;
- b. de bouwhoogte van verlichting en vlaggenmasten bedraagt ten hoogste 18 m;
- c. de bouwhoogte van reclamezuilen en antennes bedraagt ten hoogste 10 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 m;
- e. bouwwerken met een hoogte van ten minste 1,5 m, met uitzondering van de bouwwerken zoals bedoeld sub b en c, worden uitsluitend achter de voorgevel gebouwd.

- **6.3 Nadere eisen**

- **6.3.1 Onderwerp van nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering, de afmetingen van de bouwwerken en de aanleg van parkeervoorzieningen, ten behoeve van:

- a. de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

- **6.3.2 Procedure**

Bij toepassing van de nadere eisen regeling geldt de procedure zoals vervat in artikel 36.1.

- **6.4 Afwijken van de bouwregels**

- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het maximumbebouwingspercentage zoals bepaald in lid 6.2.1 sub c en bepalen dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd, met dien verstande dat de volgende aspecten aantoonbaar binnen het bouwvlak worden opgelost:
- b. parkeren overeenkomstig de eisen zoals deze zijn vastgelegd in het **NotaParkeernormen**;
- c. opslag van goederen en/of materialen;
- d. manoeuvreerruimte.

- b. In afwijking van het bepaalde onder I kan bij een omgevingsvergunning zoals bedoeld onder I worden getoetst aan een geactualiseerde versie van het gemeentelijk parkeerbeleid.

- **6.5 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. bedrijven en bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in lid 6.1 onder a t/m e zijn uitsluitend toegestaan voor zover zij voldoen aan het **zonebeheerplan**;
- b. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. productiegebonden detailhandel is toegestaan;
- d. afsplitsing van een bedrijfswoning van een bedrijf is niet toegestaan;
- e. nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- f. opslag van goederen en/of materialen buiten het bouwvlak en voor de voorgevel is niet toegestaan;
- g. het opslaan van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- h. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

- **6.6 Afwijken van de gebruiksregels**

- **6.6.1 Afwijken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein'**

- Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 6.1 ten behoeve van:
 - b. de vestiging van bedrijven of de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in ten hoogste 2 milieucategorieën hoger dan de bedrijven of bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 6.1 indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijven of bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 6.1;
 - c. de vestiging van bedrijven of de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die hoewel gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijven of bedrijfsactiviteiten als bedoeld in lid 6.1 maar niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten 'gezoneerd industrieterrein' worden genoemd.
- b. Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf of bedrijfsactiviteiten zoals bedoeld in dit lid onder I dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitwerp en

gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf of bedrijfsactiviteiten en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

▪ **6.6.2 Specifieke vorm van bedrijf - garage**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 onder d om elders garages in motorrijtuigen met showroom en bijbehorende detailhandel toe te staan, mits zowel de stalling van de vervoersmiddelen als het parkeren op eigen terrein kan worden gerealiseerd.

▪ **6.6.3 Zonebeheerplan**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde 6.5 onder a en bedrijven en bedrijfsactiviteiten toestaan indien zij voldoen aan een geactualiseerde versie van het zonebeheerplan.

○ **6.7 Wijzigingsbevoegdheid**

▪ **6.7.1 Wijzigingsbevoegdheid voor bedrijfswoningen**

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming en de aanduiding 'bedrijfswoning' zodanig wijzigen dat bedrijfswoningen ter plaatste niet meer zijn toegestaan, zodra het gebruik als bedrijfswoning ter plaatse is beëindigd. Met deze wijziging vervalt de milieuzonering zoals deze bij de betreffende bedrijfswoning is opgenomen.

▪ **6.7.2 Wijzigingsbevoegdheid voor Bevi-inrichtingen**

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming zodanig wijzigen dat nieuwe Bevi-inrichtingen zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de 10⁻⁶-contour voor het plaatsgebonden risico of - indien van toepassing - de afstand, zoals bedoeld in artikel 5 lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen of artikel 2 lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting;
- b. het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen mag niet buiten de gemeentegrens reiken
- c. in de toelichting bij het wijzigingsbesluit dient een verantwoording te worden gegeven van het groepsrisico in het invloedsgebied van de inrichting.

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- **artikel 25 Waarde - Archeologie 5**

- **25.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor **Waarde - Archeologie 5** aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

- **25.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid **25.1** genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan omgevingsvergunning voor het bouwen voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b.1 en b.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. het te bebouwen oppervlak ten hoogste 2.500 m² bedraagt;
 3. er geen grondwerkzaamheden (waaronder begrepen: heien en het slaan van damwanden) worden verricht die dieper reiken dan 0,3 m beneden het maaiveld.

- **25.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

- **25.3.1 Aanlegverbod zonder omgevingsvergunning**

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming **Waarde - Archeologie 5** zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en aanleggen van drainage, het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen, op een grotere diepte dan 0,3 m beneden maaiveld;
- b. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stronken van bomen worden verwijderd;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

▪ **25.3.2 Uitzondering op het aanlegverbod**

Het verbod van lid **25.3.1** is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid **25.2** in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- d. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

▪ **25.3.3 Voorwaarden voor een omgevingsvergunning**

De werken en werkzaamheden, zoals in lid **25.3.1** bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden voorschriften en beperkingen te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

- o **25.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Wijzigingsbevoegdheid voor verwijdering of toevoeging van de dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming **Waarde - Archeologie 5** geheel of gedeeltelijk veranderen door:

- a. vlakken met de bestemming **Waarde - Archeologie 5** te verwijderen, indien:
 - 1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - 2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- b. alsnog de bestemming **Waarde - Archeologie 5** op te nemen met de bijbehorende beschermingsregeling indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.