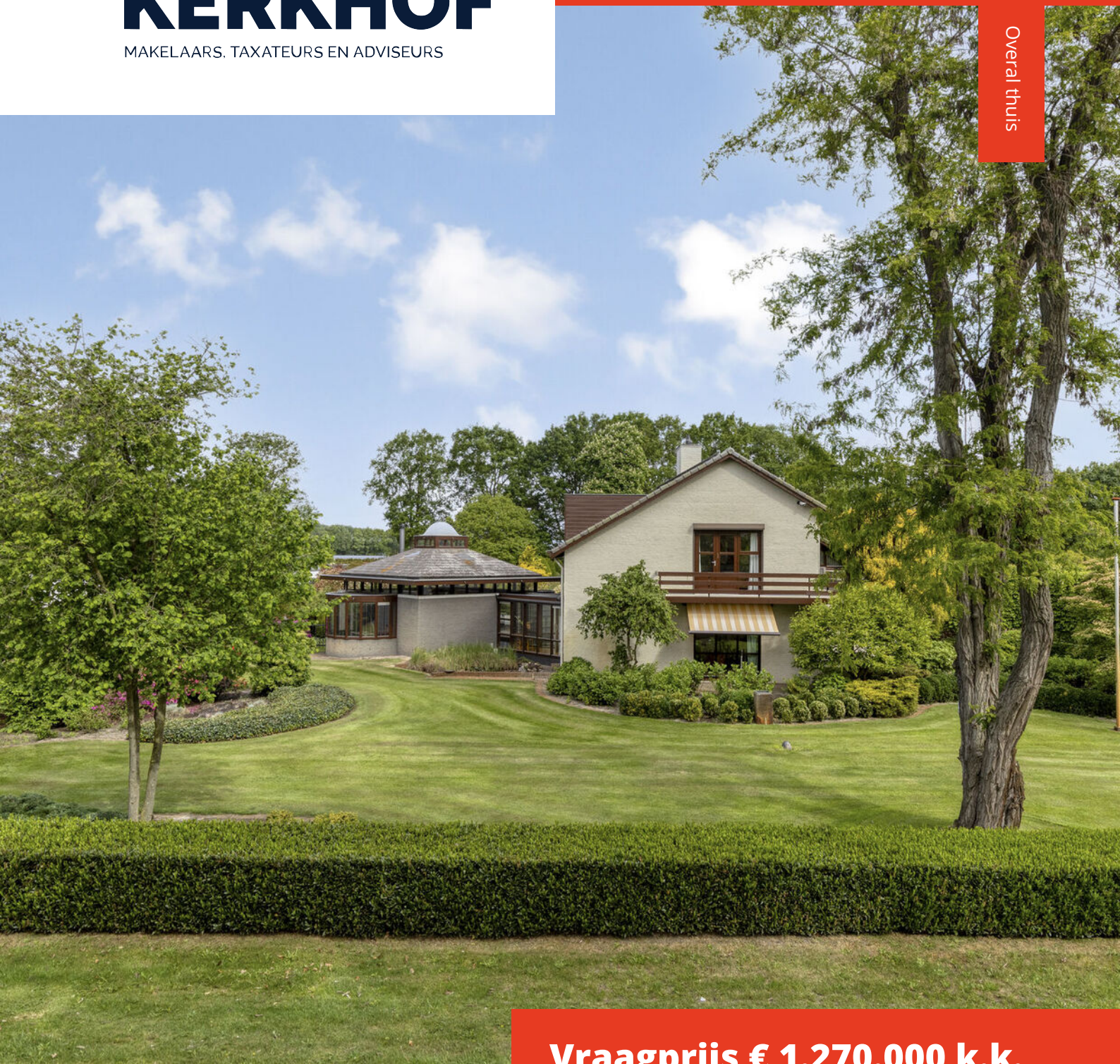




Overal thuis



Vraagprijs € 1.270.000 k.k.

MAARHEEZE

Koenraadtweg 14



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

SFEERVOLLE VILLA

Kenmerken

Energie label:



Soort (woning):	Villa
Bouwvorm/ type:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1977
Kamers:	6
Woonoppervlakte:	229 m²
Perceeloppervlakte:	4.511 m²
Inhoud:	1.019 m³
Bijgebouwen:	31 m²
Tuin gelegen op:	Tuin rondom de woning gelegen
Ligging:	Aan rustige weg, buiten bebouwde kom
Isolatie:	Vloer-, muur- en dakisolatie alsmede dubbel glas en HR++ beglazing



Aan de rand van Maarheeze, op een riant perceel van maar liefst 4.511 m², bevindt zich deze vrijstaande woning. De woning is door de jaren heen gemoderniseerd en beschikt over alle hedendaagse gemakken. Een bijzonder pluspunt is de sfeervolle tuinkamer, van waaruit u een prachtig uitzicht heeft over de groene en optimale privacy biedende achtertuin. Niet alleen de woning zelf is bijzonder aantrekkelijk, ook de ligging is uitstekend: op loopafstand van natuurgebied De Pan, het Weerterbos, de Strabrechtse Heide en verlichte wandelrouters in Kamersven.

Via de ruime oprit bereikt u de voordeur van de woning. De royale entree/hal verwelkomt u en biedt toegang tot de garderobe, meterkast, toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer met open keuken.

De woonkamer is opvallend ruim en heerlijk licht dankzij de grote raampartijen rondom. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor zowel een comfortabel zitgedeelte als een sfeervol eetgedeelte. De schouw met open haard vormt een warm en karaktervol middelpunt en zorgt voor extra sfeer tijdens de koudere maanden. Vanuit de woonkamer geven dubbele openslaande tuindeuren direct toegang tot de fraai aangelegde achtertuin.

De open keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, RVS afzuigkap, koelkast, diepvriezer, oven, magnetron en vaatwasser. De aanwezige boven- en onderkasten bieden ruim voldoende bergruimte. Ook vanuit de keuken is de achtertuin bereikbaar via een loopdeur.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken met een keukenblok voorzien van wastafel. Daarnaast is er een vaste kast aanwezig die zorgt voor extra bergruimte.

De inpandige garage maakt het geheel compleet en is toegankelijk via twee elektrische sectionaaldeuren en een loopdeur.

Vanuit de woonkamer/keuken is via een portaal de tuinkamer (2002) bereikbaar. Deze ruimte biedt door de grote glazen wanden een fraai en vrij uitzicht rondom over de schitterende achtertuin. De aanwezige houtkachel zorgt hier voor extra warmte en sfeer in de wintermaanden. Via een schuifpui is direct toegang tot de tuin.



Via de vaste trap bereikt u de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot maar liefst vier slaapkamers, een badkamer en een walk-in closet. Eén van de slaapkamers is voorzien van airconditioning en beschikt over een en-suite badkamer, welke is uitgerust met een ruime inloopdouche en een dubbele wastafel in een stijlvol meubel. Dankzij het raam is naast mechanische ventilatie ook natuurlijke ventilatie mogelijk. Vanuit deze slaapkamer geven dubbele openslaande deuren toegang tot een balkon.

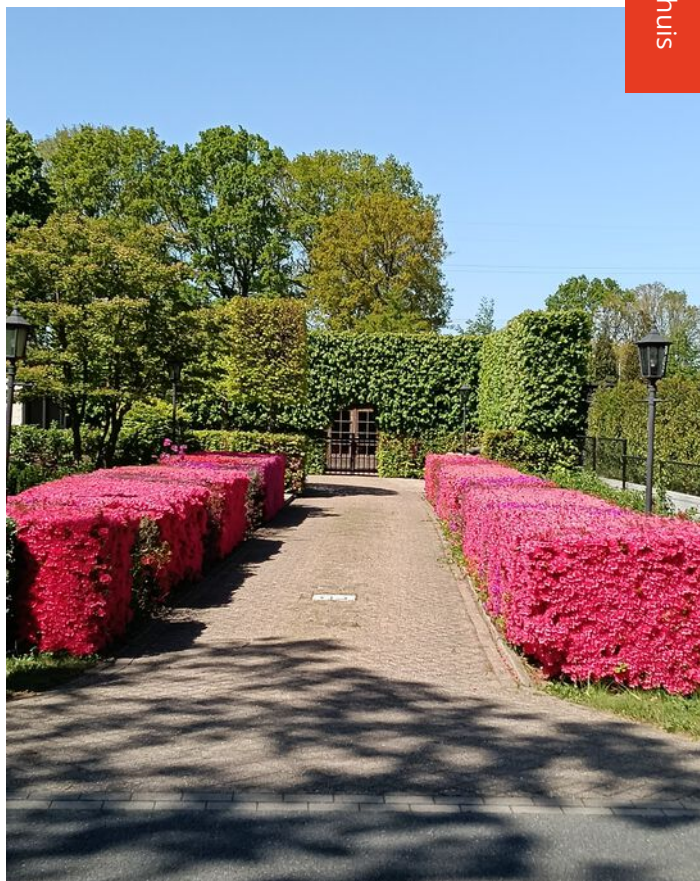
De tweede badkamer is ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De walk-in closet is voorzien van een praktische vaste kastenwand.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap. Hier bevinden zich een overloop en een zolderkamer. Op de overloop zijn de opstelling van de cv-combiketel en de omvormer van de zonnepanelen gesitueerd.





Zowel de voortuin als de achtertuin zijn met zorg aangelegd en uitstekend onderhouden. De tuin beschikt over een gazon, een terras met zonneluifel, diverse zitplekken, een vijver, gevarieerde borders met vaste beplanting en volwassen bomen. Een heerlijke plek om in alle rust en ruimte te genieten van het buitenleven aan de rand van de dorpskern. De achtertuin is vrij gelegen en biedt een weids uitzicht over de omliggende weilanden.





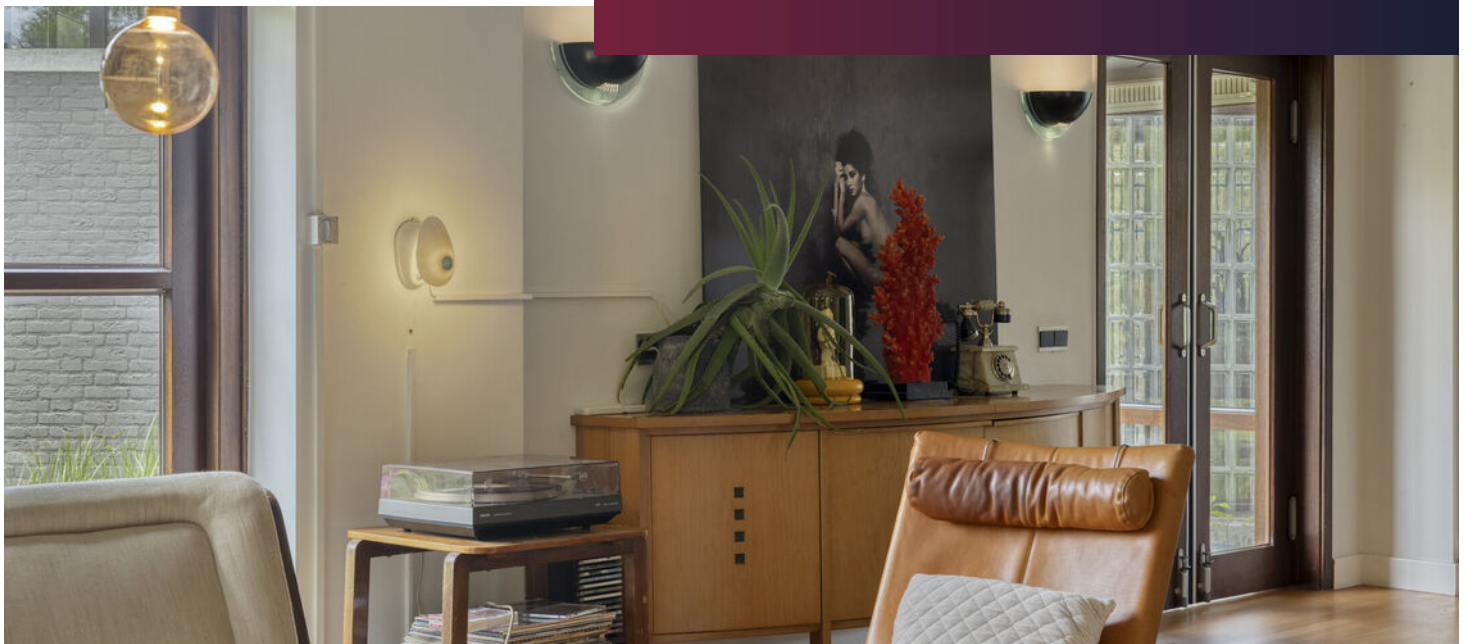
Ruime entree/hal







Lichte woonkamer









Moderne open keuken





Bijkeuken

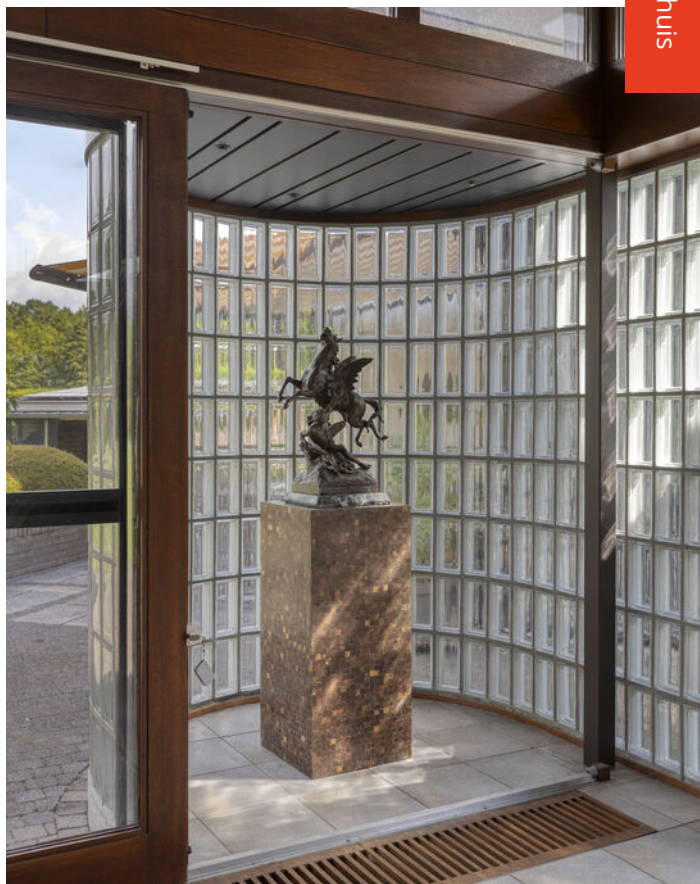




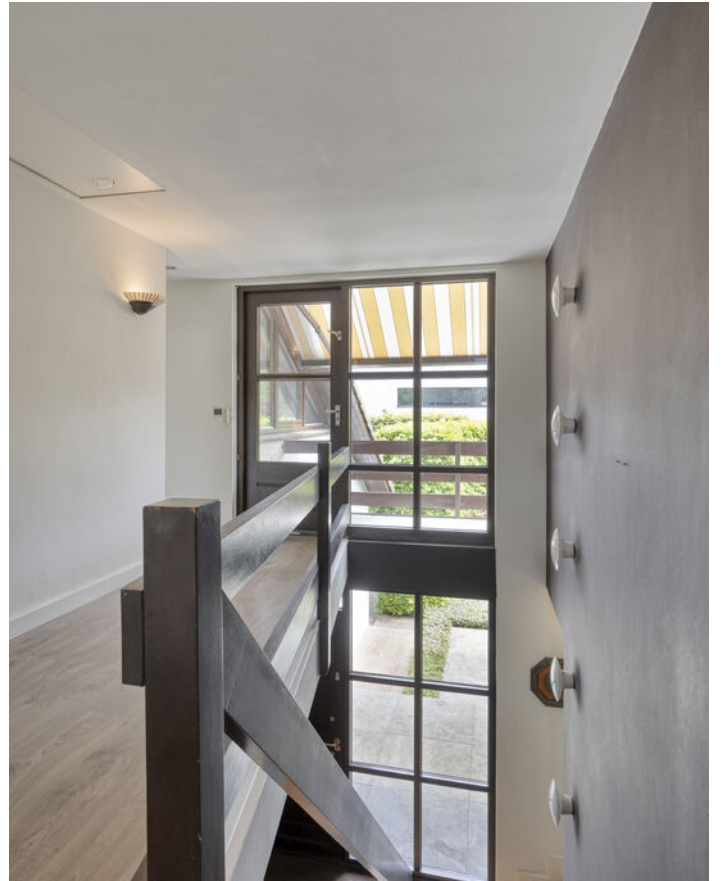
Tuinkamer







**Overloop met
toegang tot vier
slaapkamers,
twee badkamers
en walk-in closet**





Master bedroom







En-suite badkamer









Tweede badkamer





Groene achtertuin













Omgeving





Bijzonderheden

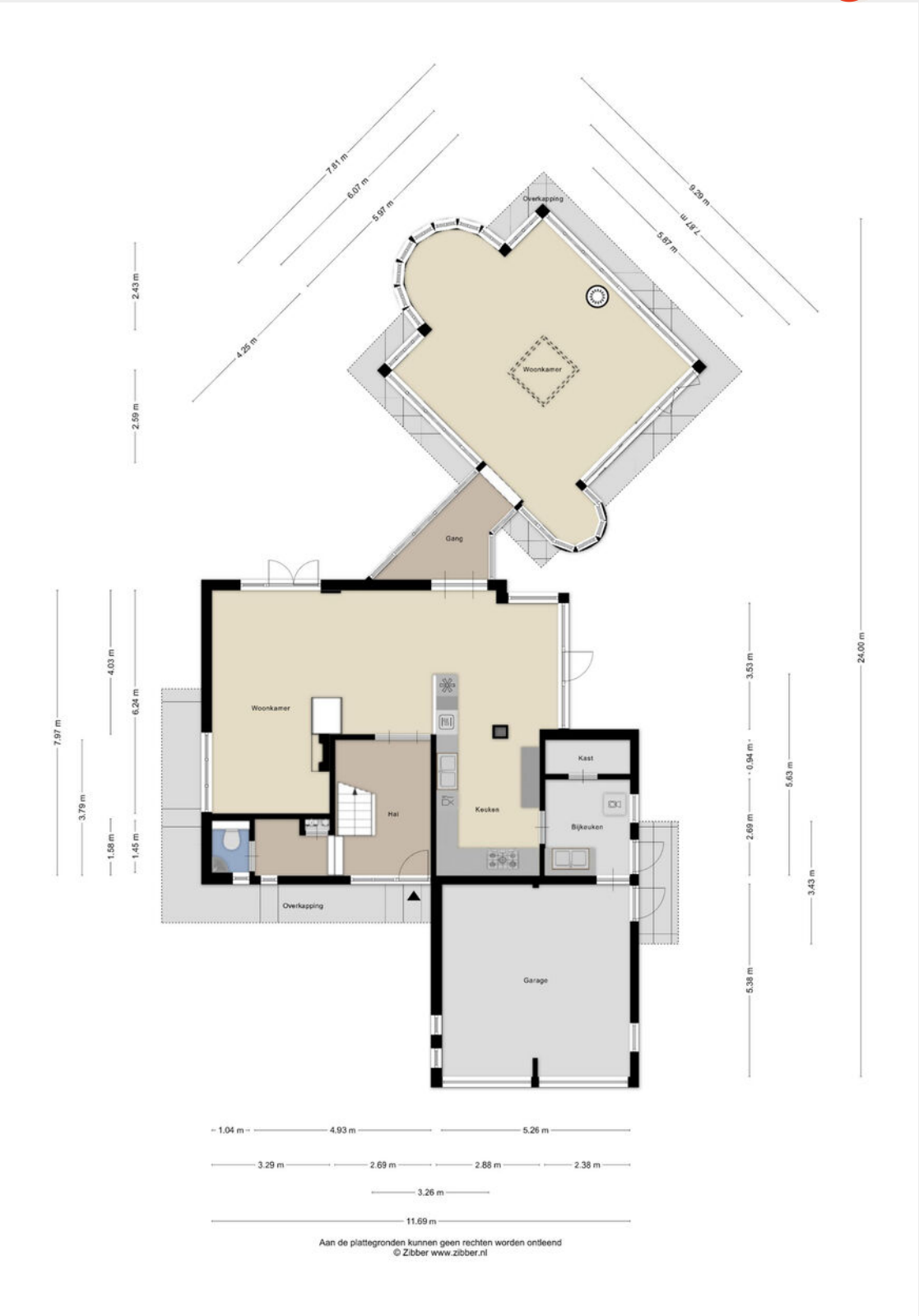
- De CV-combiketel is geplaatst in 2018 en betreft het merk Nefit.
- De verwarming geschiedt door middel van vloerverwarming in de twee badkamers en tuinkamer en radiatoren in de andere slaapkamers.
- De begane grondvloer en de eerste verdiepingvloer zijn uitgevoerd in beton en de tweede verdiepingvloer is uitgevoerd in hout.
- De woning is aangesloten op aardgas, riolering, elektra (3 x 25 AMP), water en op het glasvezelnetwerk.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hout met dubbele beglazing.
- De woning is gedeeltelijk voorzien van rolluiken en screens voor de ramen.
- Op het dak zijn 16 zonnepanelen aanwezig welke zijn geplaatst in 2024 (425 WP), 28 zonnepanelen welke geplaatst zijn in 2025 (425 WP) en 16 zonnepanelen welke geplaatst zijn in 2020 (385 WP).
- De buitenmuren zijn voorzien van waterafstotende coating.



Bijzonderheden

- Het gehele terrein (met uitzondering van voortuin) is omheind met een hekwerk en afsluitbare poorten.
- In de tuin zijn ca. 40 buitenverlichtingspunten en diverse stopcontacten aanwezig. Tevens ook twee waterputten met computergestuurd beregeningssysteem.
- In de oprit is een Amsterdammer geplaatst.
- De woning is aangesloten op een geavanceerd alarmsysteem.
- Er is paniekverlichting aanwezig.
- Er is een mogelijkheid om een bijgebouw te bouwen van ca. 250 m². Tevens is er een mogelijkheid om een zorgwoning te realiseren van ca. 200 m²
- In één slaapkamer, de tuinkamer en de woonkamer zijn airco's aanwezig, welke gebruikt kunnen worden voor koelen en verwarmen.

Plattegrond



Begane grond

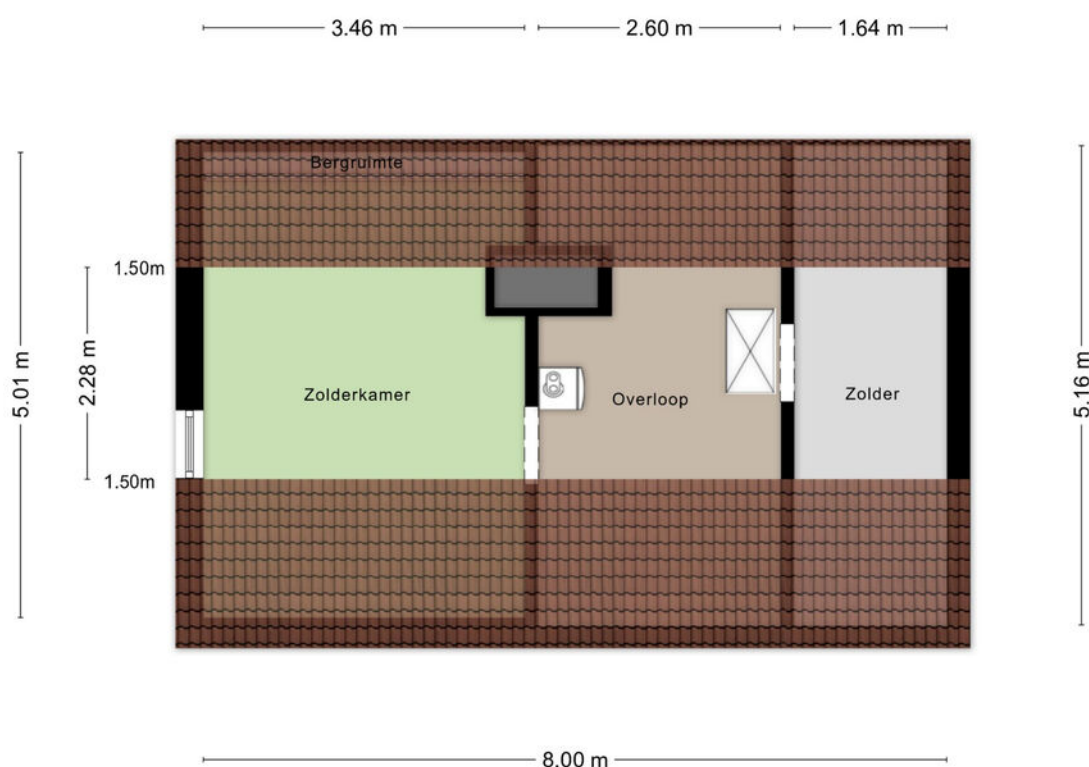
Plattegrond



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

Eerste verdieping

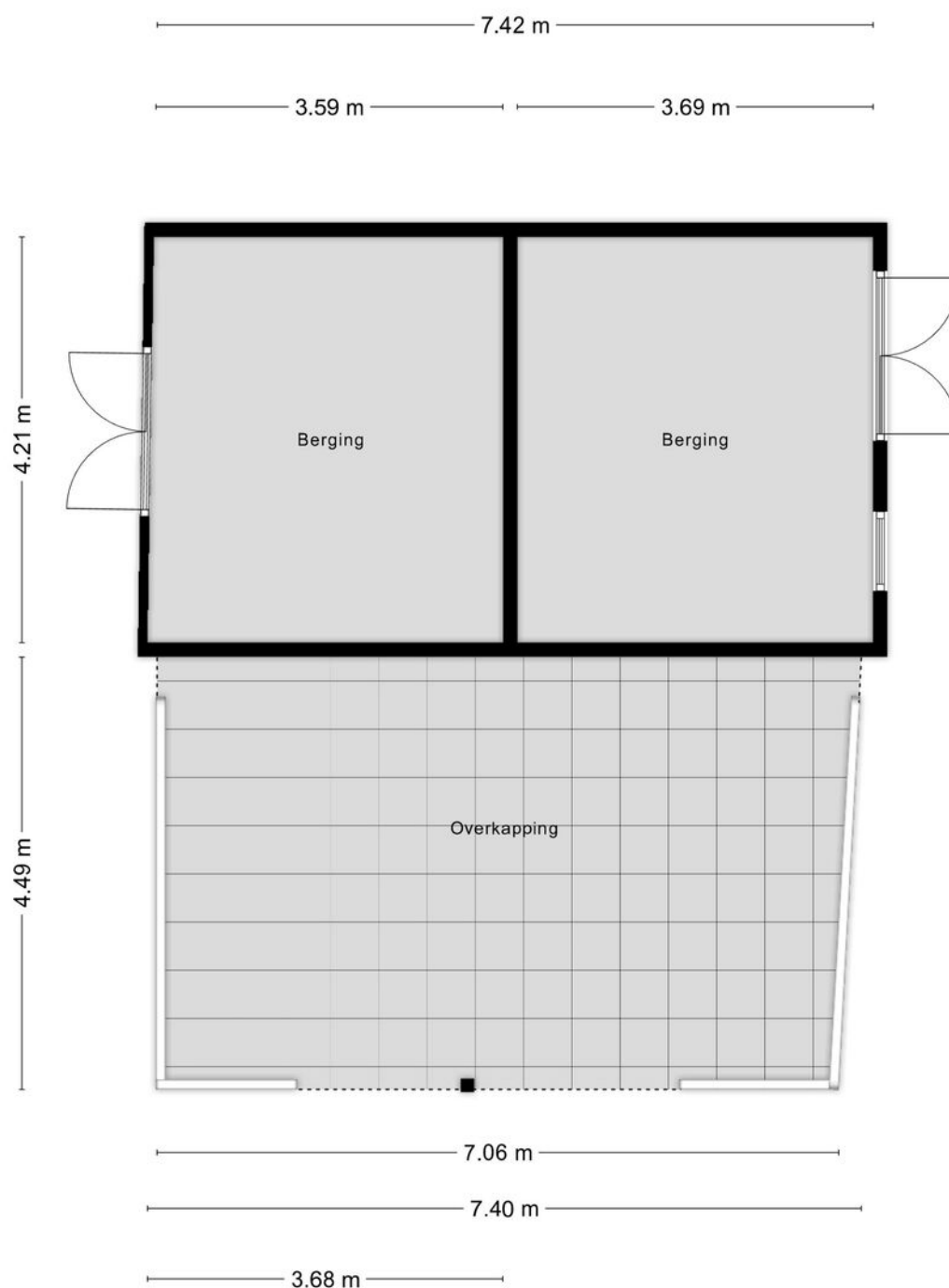
Plattegrond



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

Tweede verdieping

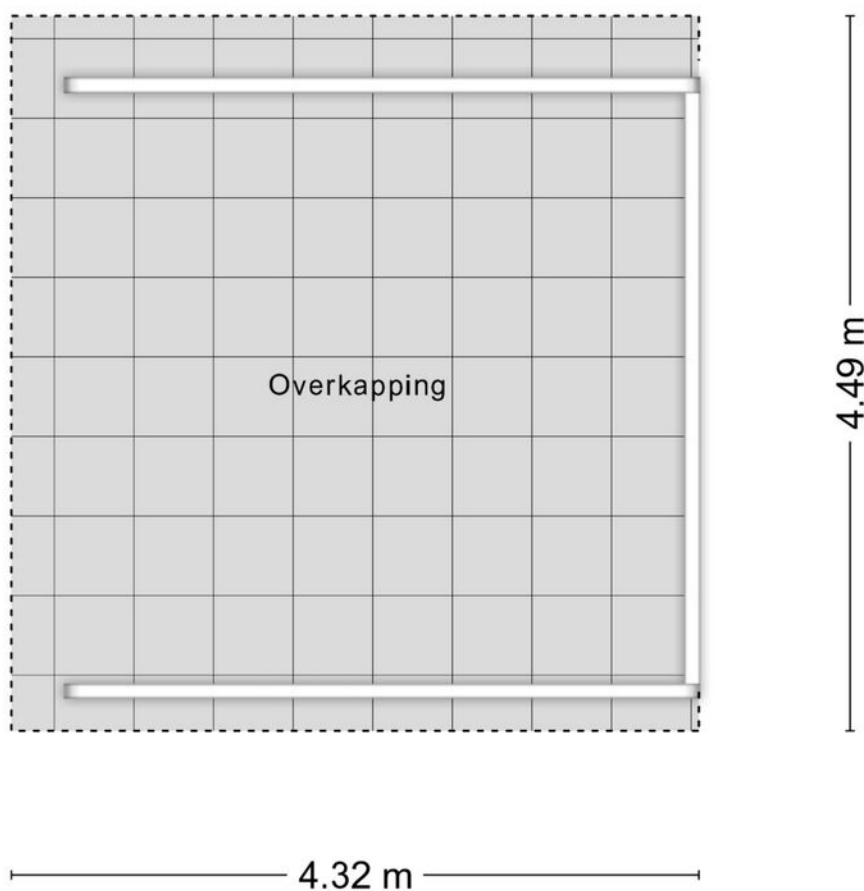
Plattegrond



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

Berging

Plattegrond



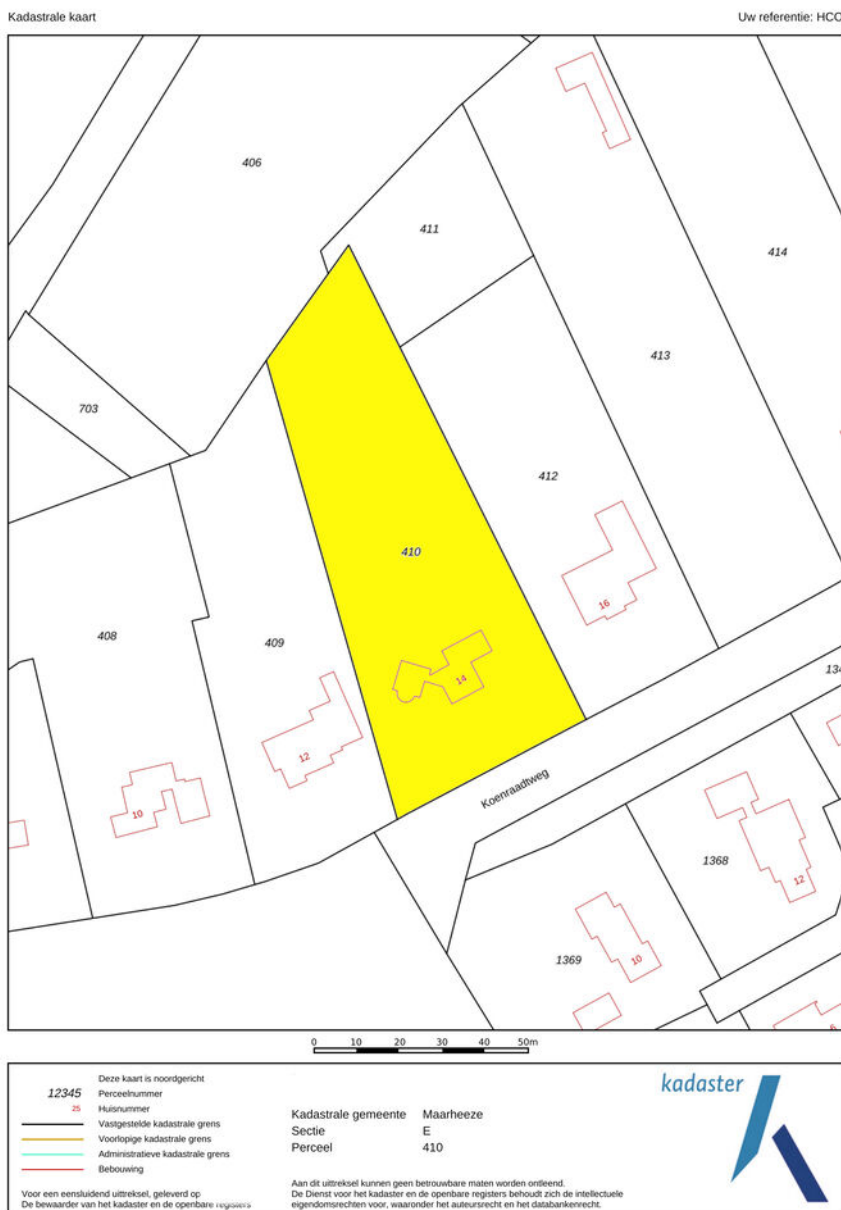
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Overkapping



38

Kadaster & Locatie

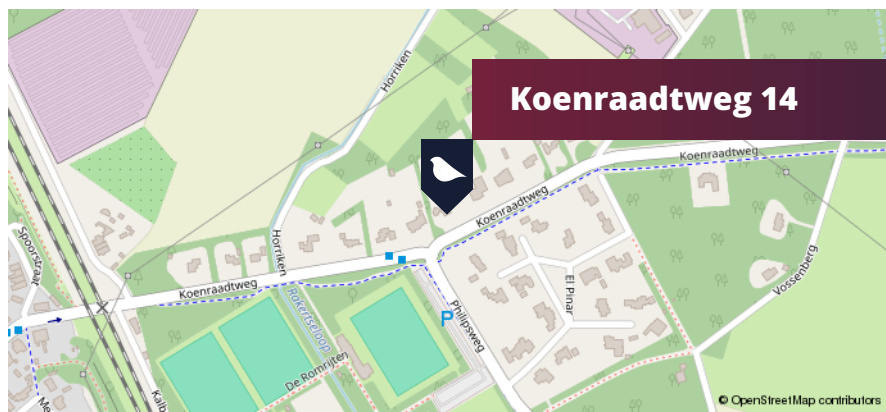


Kadastrale gemeente
Maarheeze

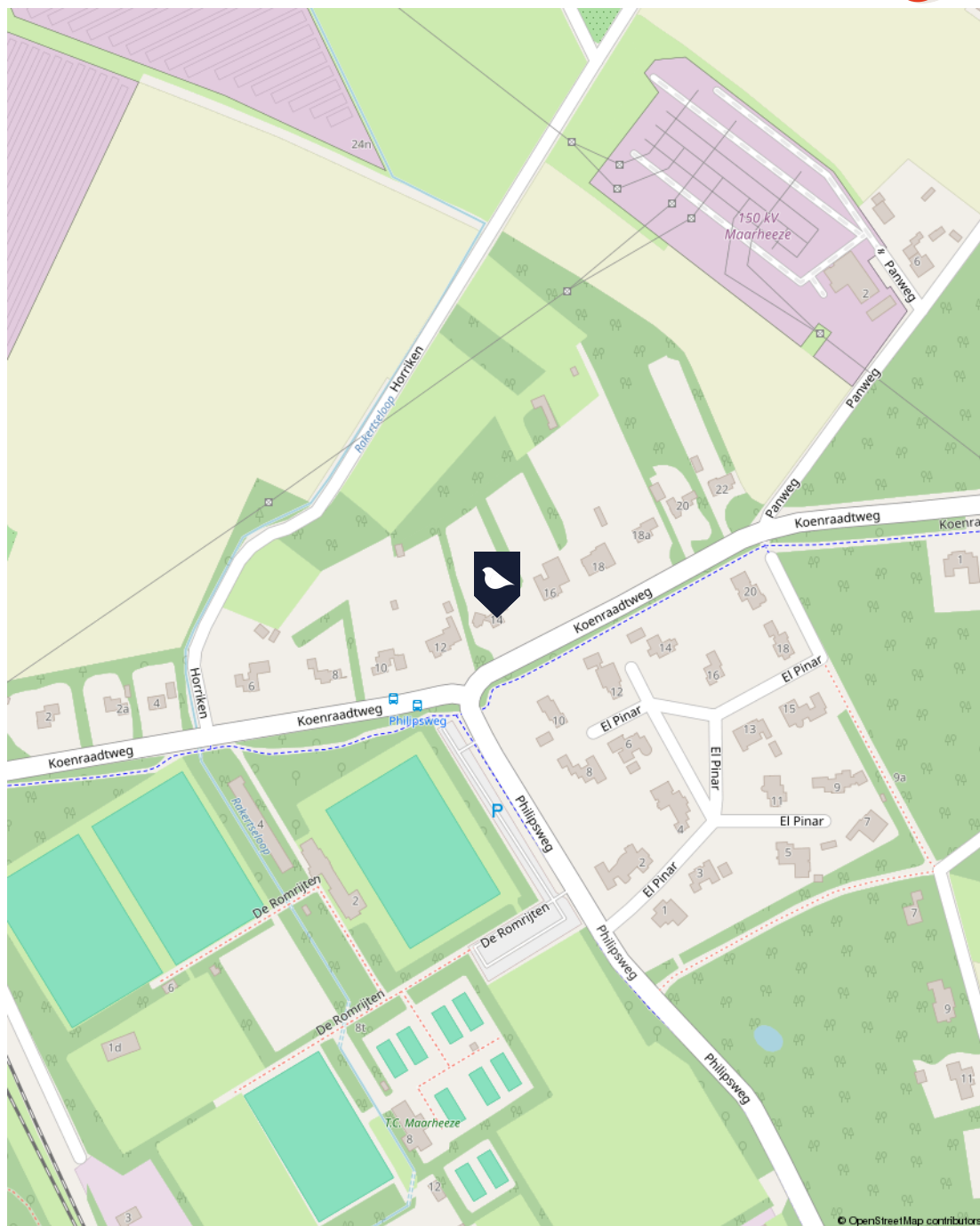
Sectie en perceel
E 410

Oppervlakte
4.511 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



In de omgeving



Maarheeze is een centraal gelegen dorp in de omgeving van Eindhoven dat beschikt over allerlei basisvoorzieningen zoals een NS-station, scholen, sportfaciliteiten, winkelveorzieningen en een goede ontsluiting naar de snelweg A2 en A67. Het mooie en gevarieerde natuurgebied de Pan, het Weerterbos, de Strabrechtse Heide en verlichte wandelrouters in Kamersven zijn op loopafstand bereikbaar.



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			
Allesbrander			
Houtkachel			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- (Losse) kaste, legplanken			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- parketvloer			
- houten vloer(delen)			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- laminaat			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
- schilderij ophangstelsysteem			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vriezer			
- vaatwasser			
Keukenaccessoires, te weten			
- LED verlichting 2x			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- planchet			
- toiletkast			
- toilet			
- toilethouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Screens			
Rolluiken			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			
Waterslot wasautomaat			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie			
- boiler			
- geiser			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Stopcontacten buiten			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- vlaggenmast(houder)			

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

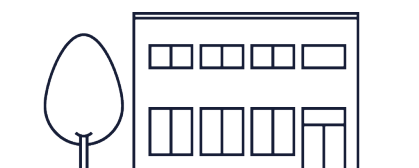


Vestiging Aarle-Rixtel

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: 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	Koenraadweg 14
Postcode/plaats	6026RC, Maarheeze
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	12-05-2026
Datum meetrapport	13-05-2026
Certificaatnummer	1650682

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	229,00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	45,80	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	50,10	M ²
Externe bergruimte	31,50	M ²

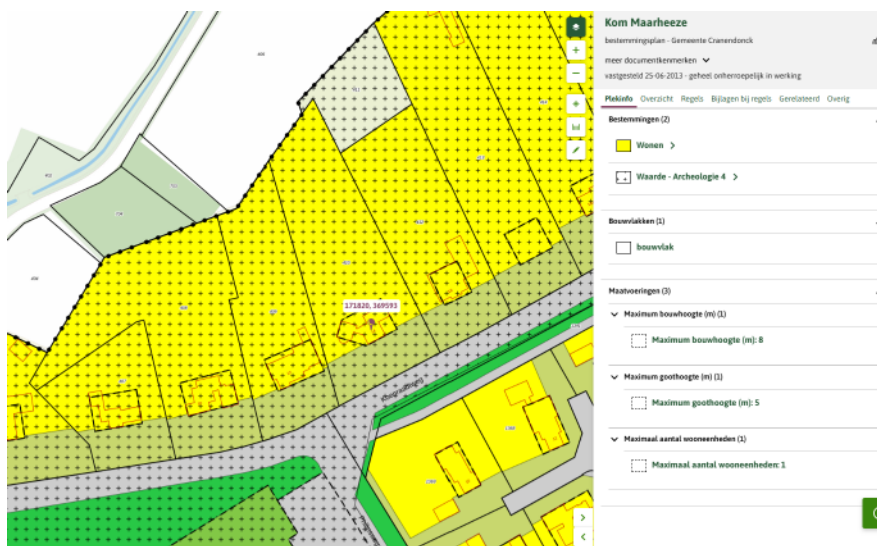
Bruto vloeroppervlak	404,40	M ²
Bruto inhoud woning	1.019,23	M ³

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





Bijlage: Bestemmingsplan



artikel 15 Tuin

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin, behorende bij de op de aangrenzende bestemming 'Wonen' gelegen hoofdgebouwen;
met de daarbij behorende:
- b. erven en terreinen;
- c. verkeer- en parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.

15.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen erkers, entreeportalen, balkons, luifels en vergelijkbare bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 1,50 meter;
- b. de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van 3,25 meter;
- c. de hoogte van de onderdoorgang onder een balkon niet minder bedraagt dan 3,50 meter;
- d. de breedte van een erker, entreeportaal of vergelijkbaar bouwwerk niet meer bedraagt dan 70% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw indien de breedte minder bedraagt dan 6,00 meter en niet meer dan 50% indien de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 6,00 meter;
- e. de afstand van de erker, entreeportaal, balkon, luifel of vergelijkbaar bouwwerk tot de voorste perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2,00 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1,00 meter;
- c. de hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 9,00 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,00 meter.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [15.2.1 a](#) en toegestaan worden dat erkers, entreeportalen, luifels mogen worden gebouwd achter de voorgevellijn, mits:

- a. het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast,

- b. de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan de benodigde parkeermogelijkheden op eigen terrein;
- d. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'garage': garageboxen;
 - 2. 'kantoor': een kantoor;
 - 3. 'detailhandel': detailhandel;
 - 4. 'horeca': een afhaalrestaurant;
 - 5. specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpension': een dierenpension;
 - 6. specifieke vorm van waarde - monument rijk' en 'specifieke vorm van waarde - monument gemeente': het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en het stedenbouwkundig beeld.

met de daarbij behorende

- d. erven en terreinen;
- e. verkeer- en parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. voorzieningen van algemeen nut;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- b. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij geldt dat:
 - 1. vrijstaande, twee-aaneengebouwde geschakelde en aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
 - 2. ter plaats van de aanduiding 'gestapeld' gestapelde woningen zijn toegestaan;
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning' uitsluitend patiowoningen zijn toegestaan.
- c. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – patiowoning' mag het bebouwingspercentage per bouwvlak niet meer bedragen dan 85% tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een afwijkend bebouwingspercentage is aangegeven;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum breedte' mag het hoofdgebouw niet breder zijn dan is aangeduid.

19.2.2 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1,00 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;

- c. de totale oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag per woning niet meer bedragen dan:
 - 1. 75 m²: bij een perceelsgrootte tot 500 m²;
 - 2. 100 m²: bij een perceelsgrootte vanaf 500 m² tot 2.000 m²;
 - 3. 120 m²: bij een perceelsgrootte vanaf 2.000 m²;
 - 4. 150 m², uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte';
 - 5. met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de gronden gelegen achter het bouwvlak, maximaal 50% mag bedragen.
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,00 meter;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'garage' zijn uitsluitend garageboxen toegelaten met dien verstande dat:
 - 1. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,25 meter;
 - 2. de maximale oppervlakte per garagebox niet meer bedraagt dan 25 m²;
- g. de afstand tussen een bijgebouw en het hoofdgebouw mag ter plaatse van percelen grenzend aan het buitengebied, niet meer bedragen dan 10,00 meter;
- h. bij vrijstaande woningen dient één der zijstroken vrij te blijven van bebouwing tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25,00 meter achter de voorgevellijn, tenzij de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder dan 3,00 meter bedraagt. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan de genoemde 25,00 meter en 3,00 meter, geldt deze afstand als minimale afstand;
- i. overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de overkapping moet worden gebouwd in of achter de voorgevellijn;
 - 2. voor zover de overkapping een carport betreft, mag deze aan een derde zijde aan een carport of de zijgevel van een gebouw op het belendende perceel worden gebouwd;
 - 3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, met een maximum van 3,25 meter.

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2,00 meter;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen gesitueerd vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1,00 meter;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3,00 meter;

19.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.1 sub a. voor de verbouw van een ter plaatse als 'specifieke bouwaanduiding - woonboerderij' aangeduide bebouwing tot meerdere woningen of wooneenheden, met dien verstande dat:

- a. de breedte van een woning/wooneenheid niet minder dan 5,00 meter bedraagt en de inhoud niet minder dan 250 m³;
- b. onderdelen van woningen/wooneenheden en/of bijgebouwen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 - 1. achter de oorspronkelijke achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw moet een aaneengesloten open ruimte aanwezig zijn van ten minste 30 m² groot en ten minste 5,00 meter diep;
 - 2. het bebouwingspercentage achter de achtergevelrooilijn mag niet meer dan 40 bedragen.
- c. het karakter van het boerderijtype behouden dient te blijven;
- d. er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen;

e. de splitsing past binnen het geldende woningbouwcontingent.

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 Aan-huis-verbonden-beroep

Aan-huis-verbonden-beroepen zijn toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²;
- b. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep;
- c. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

19.4.2 Monumenten

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument rijk' en 'specifieke vorm van waarde - monument gemeente' staat bij het gebruik van de gronden en het gebouw de bescherming van de cultuurhistorische waarden voorop en zijn de bepalingen van de Monumentenwet 1988 dan wel de gemeentelijke monumentenverordening van toepassing.

19.4.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor lichte bedrijvigheid.

19.5 Afwijken van de gebruiksregels

19.5.1 Lichte bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.4.3 voor het toestaan van lichte bedrijvigheid in of bij een woning, met dien verstande dat:

- a. de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²;
- b. de woonfunctie de hoofdfunctie blijft;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt;
- d. detailhandel alleen plaatsvindt ondergeschikt aan en in direct verband met de lichte bedrijvigheid;
- e. uitsluitend lichte bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals bij deze regels is gevoegd of daarmee naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijvigheid is toegestaan;
- f. de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn in de woonomgeving;
- g. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

artikel 25 Waarde - Archeologie 4

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' (gebied met een hoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen

- a. Uitsluitend mogen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft met een oppervlakte van maximaal 500 m² en een verstoringsdiepte van 0,30 meter en 0,50 meter bij esdekken en agrarische gebieden ten opzichte van het maaiveld;
- b. bouwplannen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder a kunnen uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,30 meter en 0,50 meter bij esdekken en agrarische gebieden ten opzichte van het maaiveld;
 2. gebouwen tot maximaal 2,50 meter uit bestaande fundering worden opgericht.

25.3 Nadere eisen

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

25.4 Afwijken van de bouwregels

25.4.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 25.2.1 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

25.4.2 Voorwaarden

Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet

aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

25.4.3 Bouwverbod

Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de Waarde, die aan een gebied wordt toegekend in verband met het voorkomen van cultuurhistorische, aardkundige, milieuhygiënische, natuurlijke en/of architectonische waarden van de bebouwde en onbebouwde omgeving. omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in 25.4.2 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

25.4.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in 25.4.1 kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een ontheffing geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

25.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

25.5.1 Verbod

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden is het verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,30 meter en 0,50 meter bij esdekken en agrarische gebieden onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- c. het ophogen en egaliseren van gronden;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.
- f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- h. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,30 meter en 0,50 meter bij esdekken en agrarische gebieden onder het maaiveld.

25.5.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 25.5.1 is niet van toepassing:

- a. de verstoring zich beperkt tot 30 cm en 50 cm bij esdekken onder het maaiveld;
- b. de verstoring zich beperkt tot 50 cm onder maaiveld bij agrarische gebieden;
- c. indien de grootte van de bodemingreep kleiner is dan 500 m²;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;

- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- f. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- g. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,50 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- h. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in **25.4.1**.

25.5.3 Toelaatbaarheid

- a. de omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid **25.5.1** genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
 - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 - 3. de archeologische waarden hierdoor niet worden geschaad.
- b. burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een rapport zoals genoemd in **25.5.3** onder a achterwege kan blijven, als door de aanvrager aantoonbaar kan worden gemaakt dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn (bijv. door zandwinning of diepe grondbewerkingen);
- c. voor zover de in **25.5.1** genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
 - 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

25.5.4 Advies

Alvorens een omgevingsvergunning als bedoeld in **25.5.3** kan worden verleend, wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

25.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

25.6.1 Verbod

Het is verboden binnen de voor "Waarde – Archeologie 4" aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 500 m² en de diepte meer dan 0,30 meter en 0,50 meter bij esdekken en agrarische gebieden bedraagt.

25.6.2 Voorwaarden

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

25.6.3 Sloopverbod

De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

25.7 Wijzigingsbevoegdheid

25.7.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak:

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
- c. wordt verwijderd, dan wel;
- d. van bestemming wijzigt in "Waarde – Archeologie 3", "Waarde – Archeologie 5" of "Waarde – Archeologie 6";

voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

25.7.2 Advies

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder lid 25.7.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.