



Overal thuis



Koopsom € 609.000 k.k.

WINKELRUIMTES MET RUIME BOVENWONING | GEMERT
Nieuwstraat 53, 55, 63



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

WINKELPANDEN MET BOVENWONING

Kenmerken

Energie label:



Woonoppervlakte	112 m²
Winkeloppervlakte	175 m² totaal
Winkelruimte 1	108 m²
Winkelruimte 2	67 m²

Overig:

Gelegen aan winkelstraat van Gemert
Binnenplaats
Externe garage/ berging aanwezig

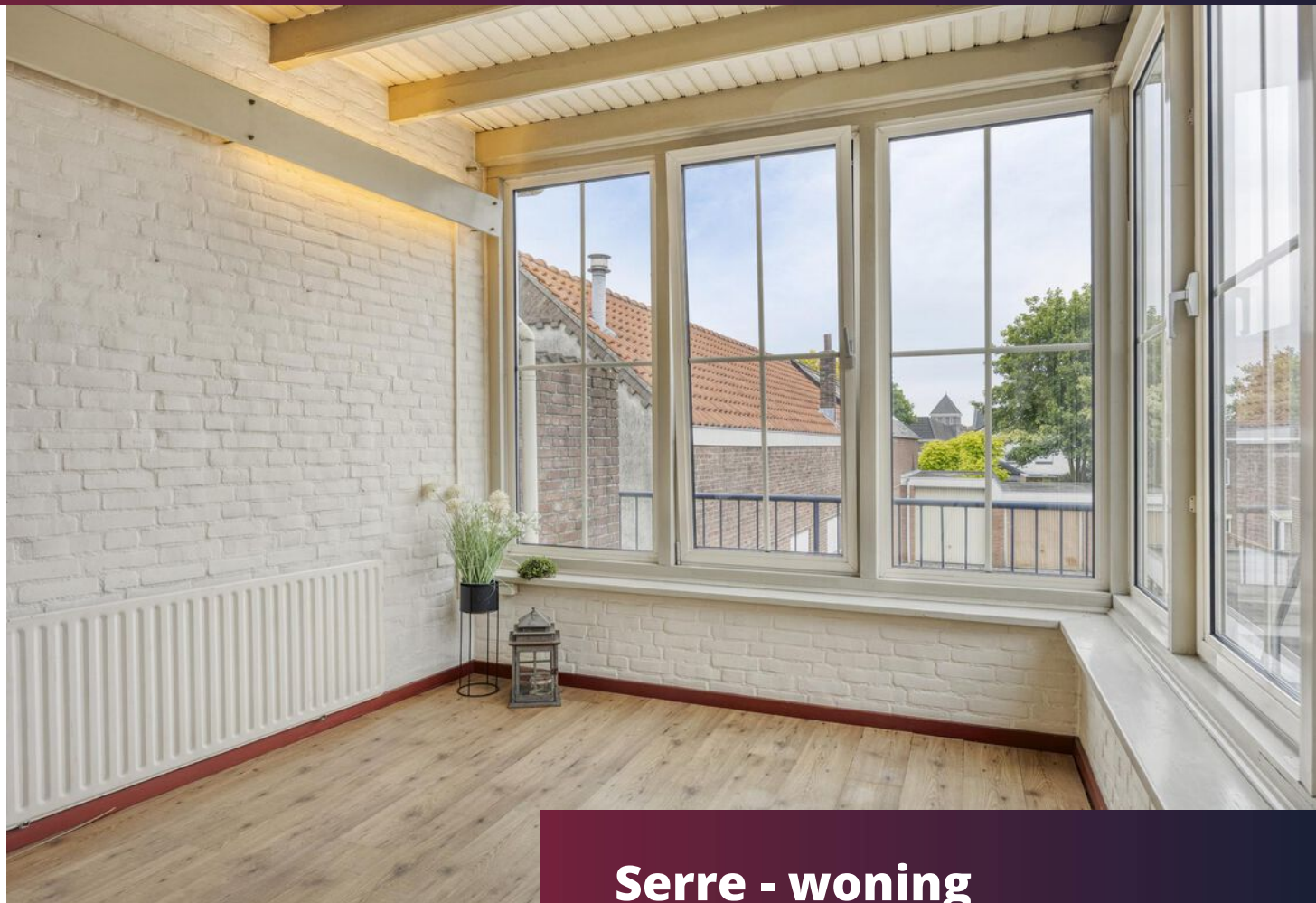


Buitenzijde

Bent u op zoek naar een combinatie van wonen en ondernemen in het centrum van Gemert?

Dan is dit veelzijdige pand, gelegen aan een drukbezochte winkelstraat, een unieke kans. Het object omvat twee winkelruimtes met een bovenwoning en een totale oppervlakte van circa 287 m², waarvan 112 m² woonoppervlakte en in totaal 175 m² winkeloppervlakte verdeeld over de twee winkelpanden waarvan één op dit moment voor ca. 70m² wordt verhuurd. Dankzij de centrale ligging is het niet alleen aantrekkelijk voor lokale bezoekers, maar ook voor regionaal winkelpubliek.

De winkelpanden beschikken over brede etalages met grote raampartijen, wat zorgt voor een uitstekende lichtinval én volop ruimte voor een aantrekkelijke etalagepresentatie. De nette afwerking van de buitenzijde draagt bij aan een verzorgde uitstraling.



Serre - woning





Keuken

De bovenwoning is bereikbaar via het dakterras aan de achterzijde. Via de entree komt u binnen in een royale ruimte die zowel als zitkamer en als entreehal ingericht kan worden.

De woning beschikt over een ruime keuken. De royale woonkamer beschikt over een eethoek. De grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht, wat bijdraagt aan een aangename woonbeleving.





Woonkamer

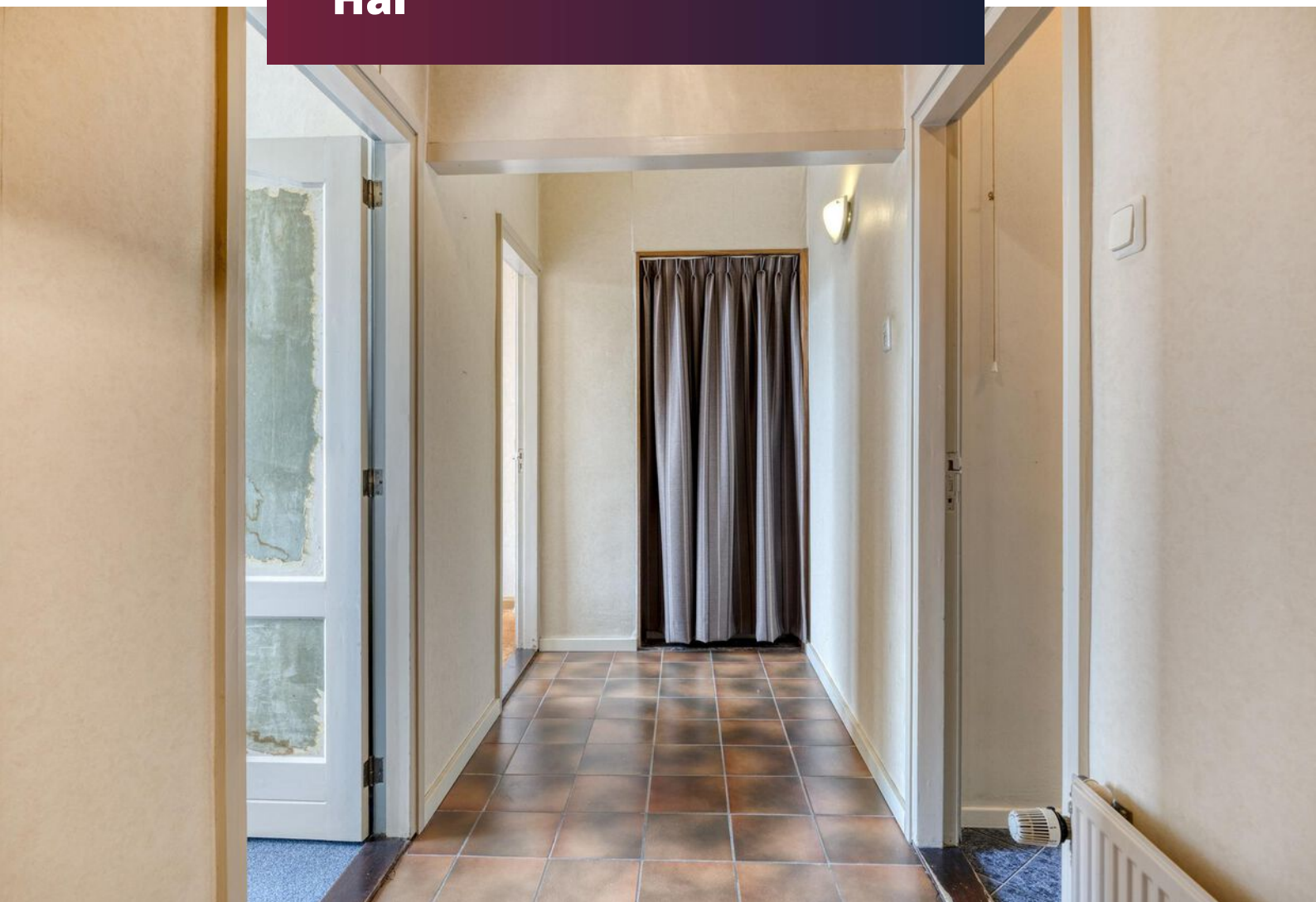


Vanuit de hal bereikt u meerdere vertrekken, waaronder twee slaapkamers aan de linkerkzijde van de woning. Deze kamers zijn gesitueerd aan de achterzijde, grenzend aan het terras.

Beide slaapkamers beschikken over grote raampartijen, wat zorgt voor veel natuurlijk licht. Eén van de kamers is bovendien uitgerust met een praktische, ingebouwde kast.

Aan de rechterzijde van de hal bevindt zich een tweede gang, die toegang biedt tot de ruime badkamer. Deze is compleet uitgerust met een ligbad, inloofdouche, toilet en wastafel, en vormt daarmee een comfortabele en functionele sanitaire ruimte binnen de woning.

Hal





Slaapkamers





Het geheel beschikt over drie slaapkamers, waarvan twee gelegen zijn aan de achterzijde bij het terras. Eén daarvan beschikt over een inloopkast. De derde slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde, naast de woonkamer en kan desgewenst ook dienen als kantoorruimte.

De eenvoudige slaapkamer beschikt over een neutrale en gedateerde afwerking. De slaapkamer is voorzien van twee witte deuren met een paneelontwerp en grijze vlakken. Deze kamer beschikt over een ingebouwde kast en biedt voldoende ruimte voor het plaatsen van een tweepersoonsbed.

De muren zijn afgewerkt met lichtbruin behang, en de vloer is bedekt met een oranje-bruin tapijt.

Badkamer





Aan de linkerkzijde van de hal bevindt zich, achter een deur, de eerdergenoemde badkamer. Richting de voorzijde van de woning treft u de derde slaapkamer aan, nu ingericht als werkkamer.

Slaapkamer





Royale slaapkamer



Deze slaapkamer is momenteel ingericht als kantoor, maar biedt tal van mogelijkheden voor een alternatieve invulling.



Dakterras

De woning beschikt over een dakterras van ruim 42m². Het dakterras is royaal van opzet en biedt volop ruimte om in het centrum van Gemert tot rust te komen.

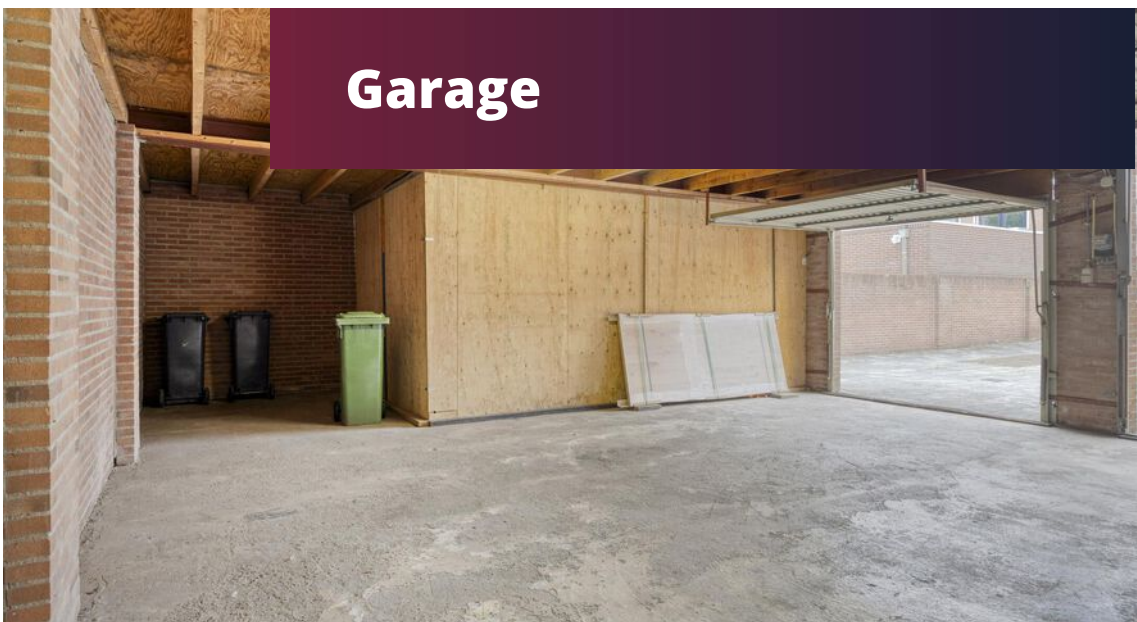
Dankzij de gunstige ligging geniet u hier van veel privacy.

Aan de achterzijde van het pand bevindt zich een royale binnenplaats met toegang tot een ruime garage voorzien van drie overheaddeuren. Deze biedt 70 m² aan externe bergruimte en beschikt daarmee over voldoende opslagmogelijkheden.

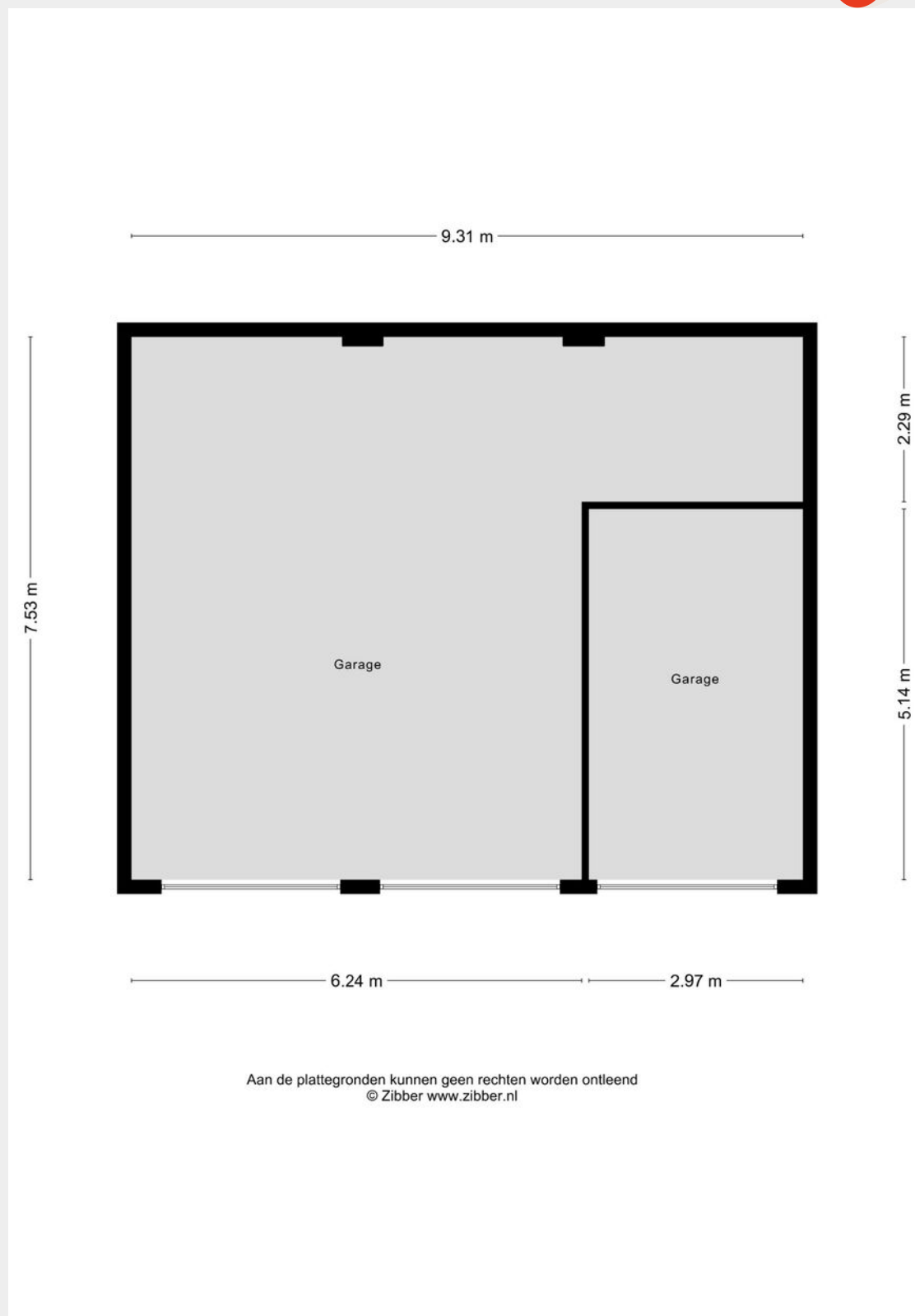


Binnenplaats





Plattegrond



Garage/berging

Plattegrond



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

Bovenwoning



Winkelpand 1



Onder de woning bevinden zich twee winkelpanden. Winkelpand 1 is circa 108m² groot en biedt volop mogelijkheden voor diverse bedrijfsactiviteiten, zoals detailhandel, dienstverlening of lichte horeca.

Het winkelpand wordt opgeleverd in de huidige staat, maar is modern vormgegeven.





Aan de achterzijde van het winkelpand bevindt zich een praktische ruimte. Deze ruimte beschikt over een ruime keuken, evenals drie separate kleedkamers.

Daarnaast is er een opslagruimte met extra wasbak, een toiletruimte met wastafel, en een berging waarin zich de cv-installatie bevindt.





Opslagruimte





Toiletruimte

Het toilet is keurig afgewerkt en praktisch ingericht op een functionele manier. De ruimte verkeert in een nette en verzorgde staat. De wastafel draagt bij aan een verhoogt gebruiksgemak voor gebruikers. Door de strakke afwerking en de slimme indeling is dit een aangemene en representatieve sanitaire voorziening binnen de winkelruimte.





Extra opslagruimte



Plattegrond



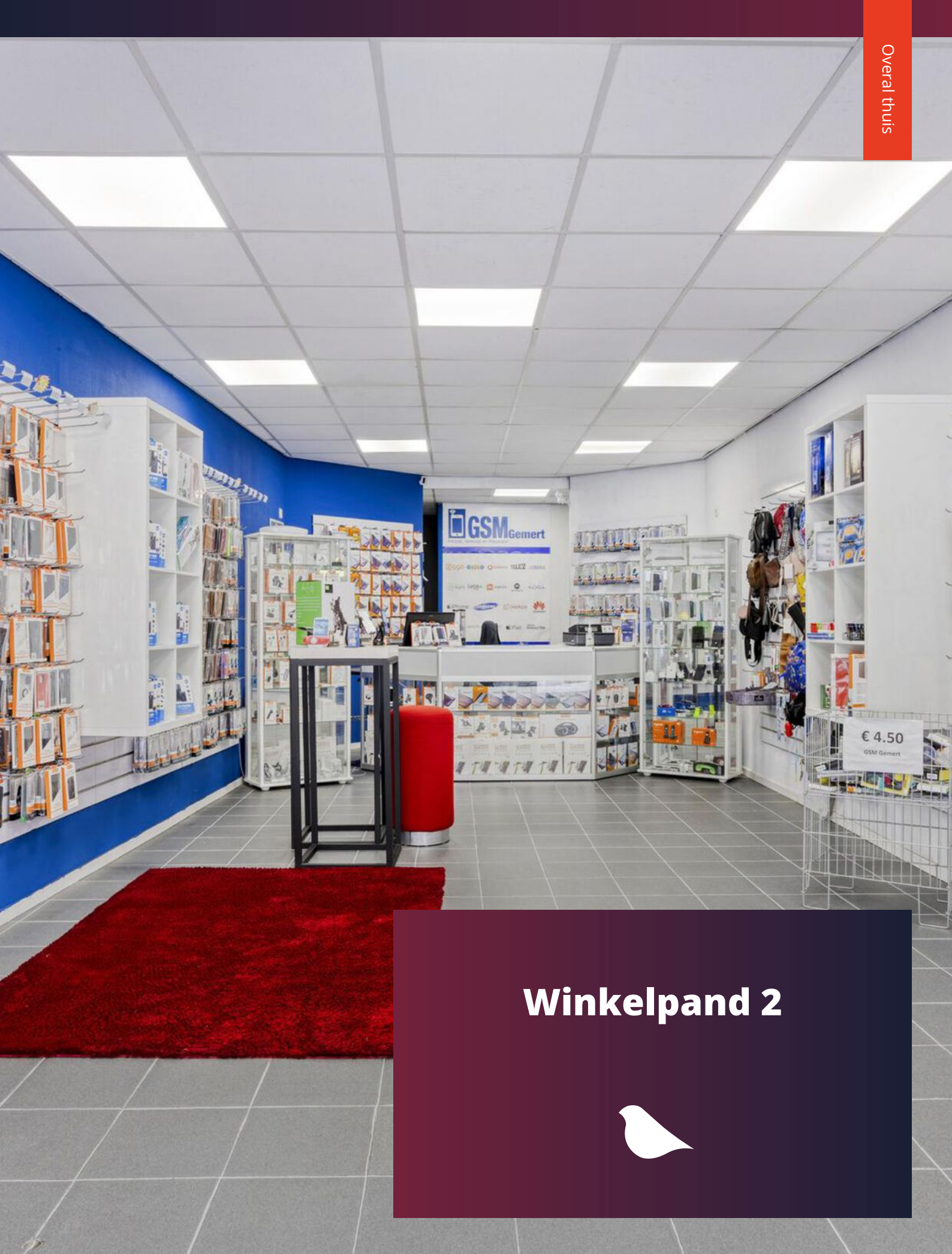
Winkelruimte 1



Winkelpand 2

Oppervlakte circa 67 m²





Winkelpand 2





Deze winkelruimte wordt in een verhuurde staat overdragen aan de nieuwe eigenaar. Bij binnenkomst valt het nette systeemplafond op, wat bijdraagt aan de professionele uitstraling van de ruimte. Het winkelgedeelte is overzichtelijk en goed bruikbaar voor diverse commerciële doeleinden.

De winkelpanden kenmerken zich door hun langgerekte indeling. Dit biedt diverse voordelen, zoals een ruime etalage aan de voorzijde, waarmee u uw producten optimaal kunt presenteren. Bovendien ontstaat er binnenin meer ruimte voor een overzichtelijke en aantrekkelijke product opstelling, wat de klantbeleving ten goede komt.

Informeer bij de makelaar naar de lopende huurcondities.



Toiletruimte

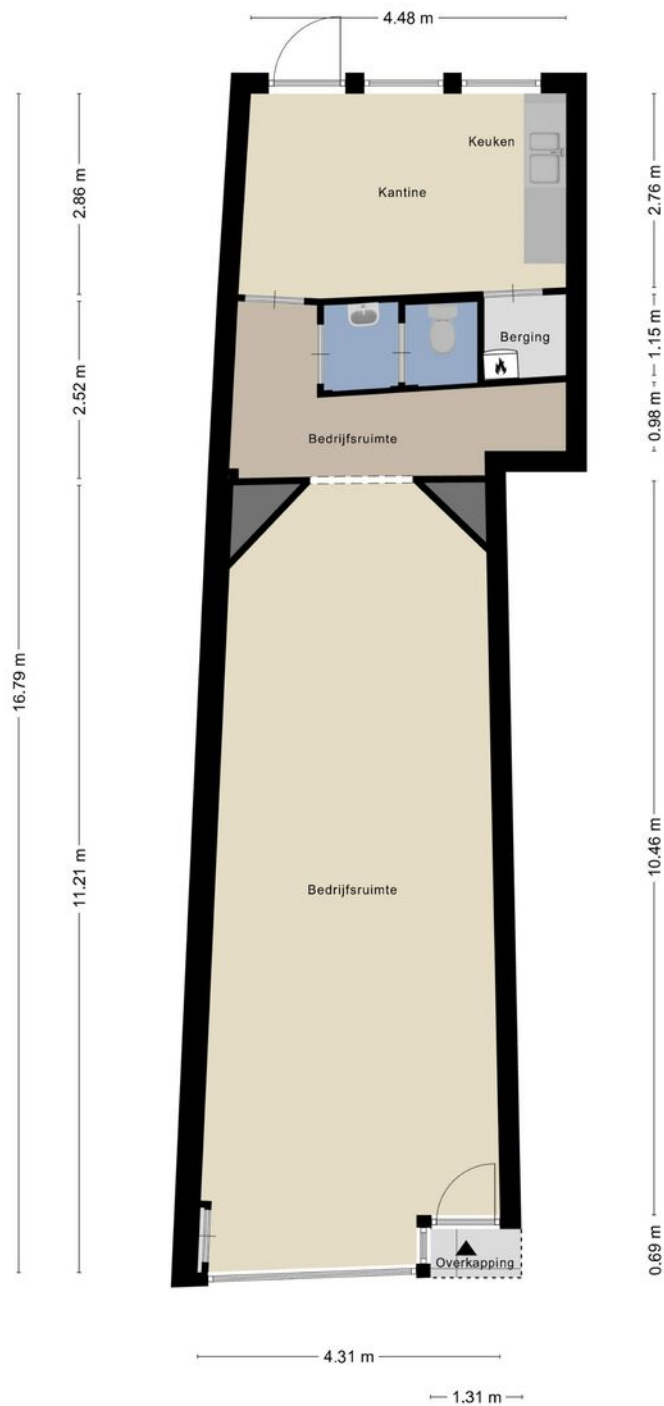
Achterin het pand bevindt zich een separaat toilet, voorzien van een aparte wastafel, wat het comfort voor personeel vergroot.

Aansluitend is er een aparte personeelsruimte, uitgerust met een eenvoudige maar complete keukenopstelling.





Plattegrond



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

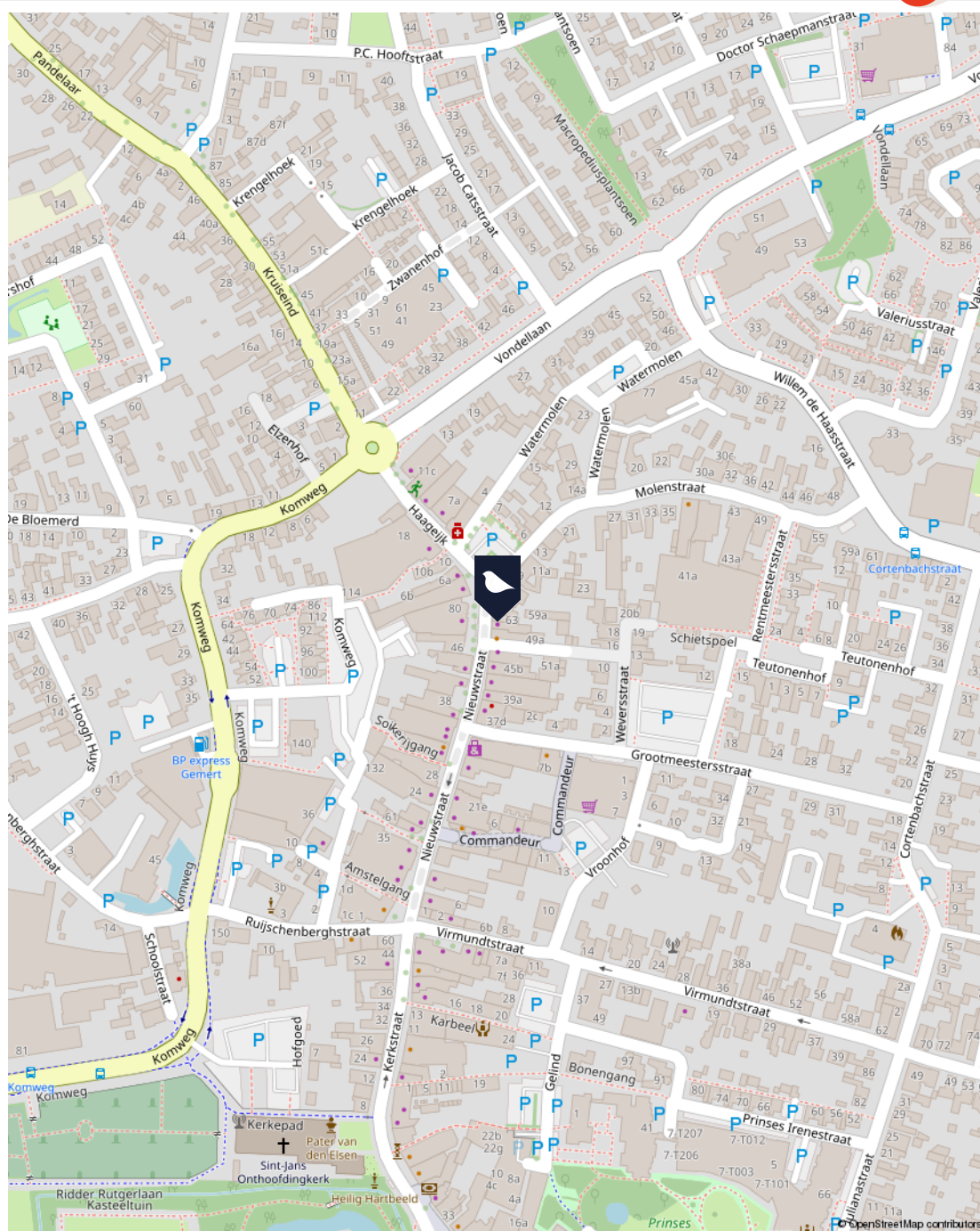
Winkelpand 2

Oppervlakte
484 m²

Wordt dit de nieuwe locatie?



In de omgeving



• Locatie

Kortom, dit pand biedt een zeldzame combinatie van ruimte, locatie en mogelijkheden – perfect voor ondernemers die werk en privé willen combineren, of voor investeerders op zoek naar een pand met potentieel.

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS



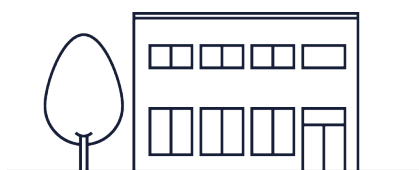
Vestiging Aarle-Rixtel

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!

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

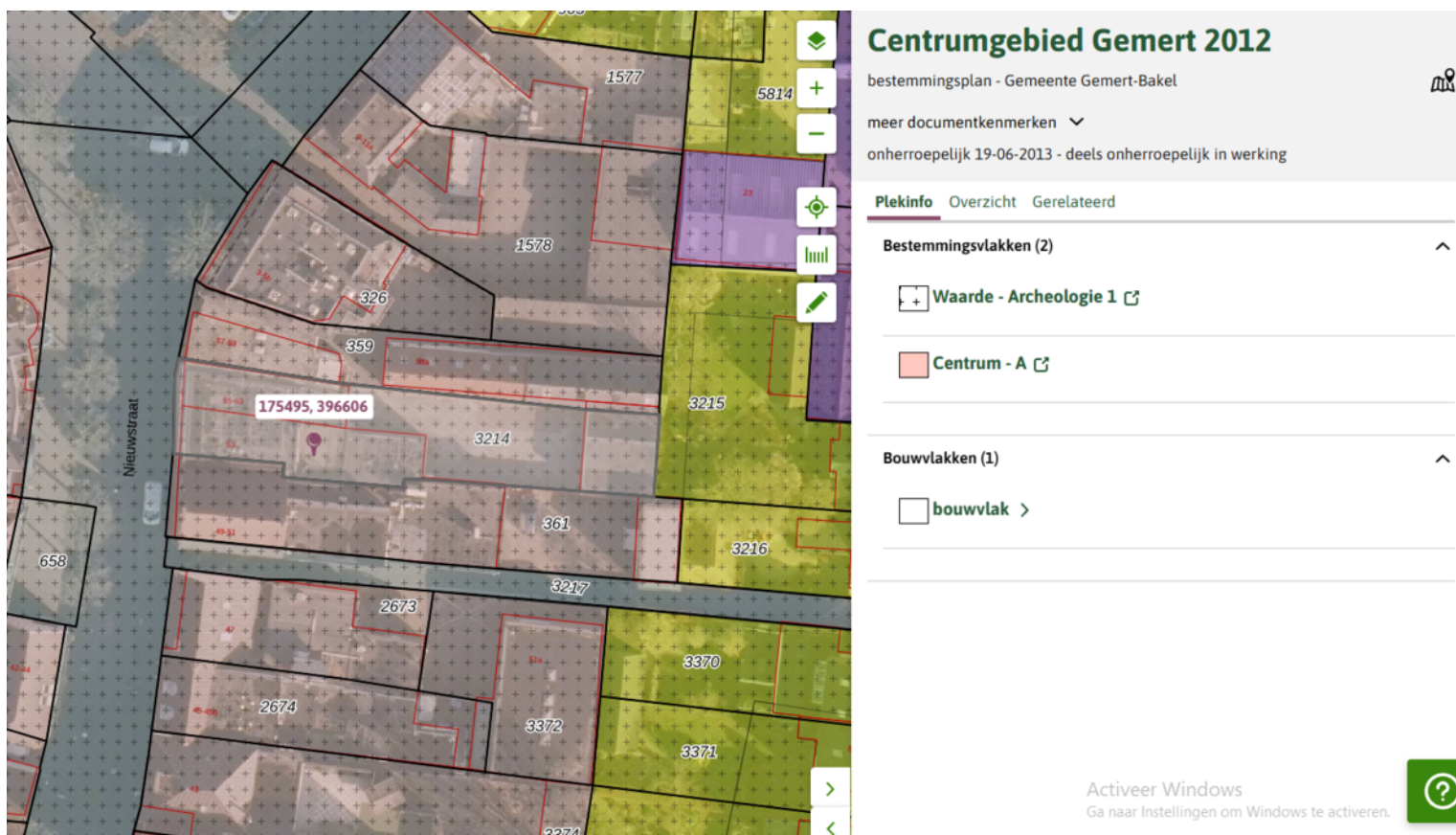
Commercieel medewerker binnendienst

T 0492 - 38 66 00

E i.vandeneijnde@berkkerkhof.nl



Bijlage: Bestemmingsplan



Artikel 5.

Centrum – A

Beschrijving in hoofdlijnen

De bestemming Centrum is onderverdeeld in 'Centrum - A' (voor het winkelzwaartepunt - kernwinkelgebied) en 'Centrum - B' (overig winkelgebied).

Het gemeentebestuur streeft een flexibel beleid na met betrekking tot mogelijke nieuwe economische activiteiten.

Het 'Centrum – A' gebied betreft het winkelzwaartepunt; het gebied waar de winkelfuncties zijn geconcentreerd en waar het streven is gericht op de versterking van die positie. Dit betekent, dat de vestiging van winkelfuncties en winkelondersteunende voorzieningen in grote mate worden gestimuleerd. De overige centrumfuncties worden zoveel mogelijk gedirigeerd naar het 'Centrum – B' gebied dan wel naar de overige gebieden.

Binnen de 'Centrum' bestemming zijn de volgende functies aanwezig: winkels (detailhandel), supermarkt, horecabedrijven en bedrijven met een sterk publiekgericht karakter, dienstverleningsfuncties alsmede woningen. De vestiging van andere bedrijven dan de genoemde is uitgesloten. Het karakter daarvan moet als strijdig met het karakter van het winkelconcentratiegebied worden aangemerkt. Op de verdiepingen wordt gewoond. Door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid kan eventueel op de verdieping(en) ook een centrumfunctie uitgeoefend worden.

De opzet van de bestemmingsregeling laat ruimte voor uitwisseling van functies welke passend zijn binnen de ontwikkelingsruimte voor het Centrum – A gebied. Essentieel daarbij is, dat in de bestemming 'Centrum - B' andere mogelijkheden tot functieverandering aanwezig zijn dan in bestemming 'Centrum - A'. Zo is nieuwvestiging van winkels in het gebied met de bestemming 'Centrum - B' niet toegestaan buiten de bestaande percelen met een detailhandelsfunctie. Wel kunnen in dit gebied meerdere horecafuncties worden uitgeoefend dan in het gebied met de bestemming 'Centrum - A'. In laatstgenoemd gebied is uitsluitend winkelgebonden horeca toegestaan welke ten tijde van de tervisielegging van het plan reeds aanwezig zijn.

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - A' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bestaande, aanwezige functie, zoals deze bestond ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan;
- b. wonen, uitsluitend op de verdiepingen van de gebouwen boven de begane grondlaag;
- c. detailhandel, uitsluitend op de begane grondlaag;
- d. winkelondersteunende dienstverlening, uitsluitend op de begane grondlaag;
- e. daghoreca, uitsluitend op de begane grondlaag;

alsmede:

f. zakelijke dienstverlening, ter plaatse van de bouwaanduiding "nieuwbouw toegestaan";
met daaraan ondergeschikt:

g. parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;

h. groenvoorzieningen;

i. tuinen, erven en terreinen;

j. (openbare) nutsvoorzieningen;

k. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daarbij behorende:

l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het bouwen op onderhavige gronden gelden de volgende algemene bouwregels:

a. op de onderhavige gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in 5.1 genoemde doeleinden worden gebouwd;

b. op onderhavige gronden is het niet toegestaan nieuwe hoofdgebouwen te bouwen, tenzij het vervangende nieuwbouw of uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw betreft;

c. op onderhavige gronden is het niet toegestaan meer wooneenheden te realiseren dan reeds vergund al dan niet bestaand ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan;

d. in afwijking van het bepaalde onder b. en c. is het mogelijk één nieuw hoofdgebouw ten dienste van de in 5.1 genoemde doeleinden, inclusief maximaal één wooneenheid al dan niet op de begane grond, te bouwen ter plaatse van de bouwaanduiding "nieuwbouw toegestaan";

e. bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;

f. het bebouwingspercentage voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken per bouwperceel mag niet meer bedragen dan 60%;

g. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening' over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk veranderen van een beeldbepalend pand of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' respectievelijk 'specifieke bouwaanduiding – monument';

h. het onder f. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;

2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het verbouwen, uitbreiden of herbouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximale bouw- en goothoogte mag niet meer bedragen dan de maximale vergunde al dan niet bestaande bouw- en goothoogte;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. is de maximale goothoogte 6 meter ter plaatse van de bouwaanduiding "nieuwbouw toegestaan"
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. is de maximale bouwhoogte 10 meter ter plaatse van de bouwaanduiding "nieuwbouw toegestaan"

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevelrooilijn dient minimaal 1 meter te bedragen;
- b. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 5,5 meter bedragen;

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen met dien verstande dat deze voor de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van antennes mag maximaal 12 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, reclame- en vlaggenmasten mag maximaal 8 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 4 meter bedragen;

5.3. Afwijken van de bouwregels

5.3.1. Specifieke afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen voor gronden met de bestemming "Centrum - A" bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels met betrekking tot de maximale goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen onder de volgende voorwaarden:

- a. de maximale goot- en/of bouwhoogte mag met maximaal 1,5 meter worden verhoogd;
- b. het bouwplan voldoet aan het beeldkwaliteitplan;

Burgemeester en wethouders kunnen voor gronden met de bestemming "Centrum - A" bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels met betrekking tot de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de voorgevelrooilijn onder de volgende voorwaarden:

- a. het bijbehorende bouwwerk past betreft de situering en afmetingen in het beeldkwaliteitplan;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken;
- c. het bijbehorende bouwwerk is verbonden met het hoofdgebouw aan de voorgevel of zijgevel;
- d. het oppervlak is maximaal 20 m²;
- e. de goothoogte is maximaal 2,75 meter;
- f. het gedeelte van het gebouw dat dicht bij de voorgevelrooilijn wordt gebouwd mag geheel gesloten wanden hebben;
- g. de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de grens van de als zodanig bestemde weg is minimaal 1,5 meter;
- h. het bouwplan voldoet aan het beeldkwaliteitplan.

5.3.2. Algemene afwijkingsregels

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels.

5.4. Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik van de grond en bouwwerken als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c. Wabo wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van de verdiepingen van de gebouwen anders dan voor de functie wonen met dien verstande dat de functies die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan op de verdiepingen zijn gesitueerd en vergund de functie mogen voorzetten;
- b. het gebruik van de begane grondlaag van de gebouwen voor wonen met dien verstande dat woningen die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan op de begane grondlaag zijn gesitueerd en vergund de woonfunctie mogen voorzetten;
- c. het gebruik van gebouwen voor de uitoefening van een ambachtelijk of industrieel bedrijf;
- d. het uitoefenen van beroepsmatige c.q. bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijbehorend bouwwerk;
- e. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- f. het gebruik van de grond en bouwwerken als verkooppunt van motorbrandstoffen;
- g. de vestiging van een supermarkt tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'supermarkt';
- h. het gebruik van de bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting.

5.5. Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1. Specifieke afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen voor gronden met de bestemming "Centrum - A" bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten c.q. bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijbehorend bouwwerk onder de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie blijft in overwegende mate behouden;
- b. de activiteiten mogen geen onevenredige hinder voor de centrumfunctie opleveren;
- c. de activiteiten hebben geen nadelige verkeersaantrekkende werking en de normale afwikkeling van het verkeer wordt niet nadelig beïnvloed;
- d. de activiteiten leveren geen onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten op;
- e. het gebruik van de garage voor deze activiteiten is slechts toegestaan indien er tenminste één parkeerplaats aanwezig is;
- f. de activiteiten mogen geen onevenredige verstoring in de evenwichtige opbouw van de voorzieningsstructuur van de centrumfunctie opleveren;
- g. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning inclusief de bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de activiteiten mag in gebruik zijn met een maximum van 80 m².

Burgemeester en wethouders kunnen voor gronden met de bestemming "Centrum - A" bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor wat betreft het gebruik van de verdiepingen ten behoeve van detailhandel, dienstverlenende bedrijven en daghoreca onder de volgende voorwaarden:

- a. het betreft geen opslag;
- b. de woonfunctie in zijn totaliteit niet onevenredig wordt teruggedrongen.

5.6. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders overeenkomstig het bepaalde in de Monumentenwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening':

- a. over te gaan tot het geheel of gedeeltelijk slopen van een beeldbepalend pand of gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' respectievelijk 'specifieke bouwaanduiding –monument';
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen, zoals bedoeld onder a. is slechts toelaatbaar indien als gevolg daarvan voor vervangende nieuwbouw een omgevingsvergunning is verleend of anderszins nieuwbouw in redelijke mate vaststaat;
- c. het onder a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

1. welke het normale beheer en onderhoud betreffen;
2. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

5.7. Wijzigingsbevoegdheden

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 20.

Waarde - Archeologie 1

Beschrijving in hoofdlijnen

De dubbelbestemming Waarde- Archeologie 1 is toegekend aan het gebied met een hoge archeologische waarde voor een dorpskern. Door middel van een vooronderzoek moeten deze eventuele waarden in beeld worden gebracht. Wat het onderzoek precies moet omvatten, hangt af van de verwachtingswaarde op de concrete locatie en de omvang van de (bouw)werkzaamheden.

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in

deze gronden voorkomende archeologische waarden.

20.2 Bouwregels

20.2.1. Algemeen

Op de voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering dat:

- a. het bouwen van bouwwerken is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 250 m²;
- b. het bouwen van bouwwerken is toegestaan met een oppervlakte van meer dan 250 m², mits niet dieper dan 0,40 meter.

20.3. Afwijken van de bouwregels

20.3.1. Specifieke afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder

20.2. en toestaan dat binnen de geldende hoofdbestemming bouwwerken worden gebouwd groter dan 250 m² én dieper dan 0,40 meter, onder de voorwaarden dat:

- a. de aanvrager een rapport overlegt waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. indien uit het onder a. genoemde rapport mocht blijken dat de archeologische waarden van de

gronden door het bouwplan zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de te verlenen omgevingsvergunning:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;

- de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

20.3.2. Algemene afwijkingsregels

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene afwijkingsregels.

20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

20.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' zonder of in

afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 meter onder het maaiveld.

20.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 20.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

20.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 20.4.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in 20.1 genoemde doeleinden;
- b. alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager en rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;

- c. een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

20.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Het is verboden binnen de voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zonder of in afwijking

van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) reeds aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte daarvan groter is dan de onder 20.2. vermelde oppervlaktemaat en een diepte van meer dan 0,40 meter hebben.

20.6 Wijzigingsbevoegdheid

20.6.1. Specifieke wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' wijzigen dan wel toevoegen en/of verwijderen indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk een archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben;
- b. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat bepaalde gronden feitelijk geen archeologische waarde hebben of waarvan is vast komen te staan dat deze gronden geen hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben.

20.6.2. Algemene wijzigingsbevoegdheid

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan staan de eventueel van toepassing zijnde algemene wijzigingsbevoegdheden.