



Overal thuis



Vraagprijs € 260.000 k.k.

BEST Lidwinahof 3

Vestiging Aarle-Rixtel
Dorpsstraat 8a
5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 - 38 66 00
E info@berkkerkhof.nl





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

STARTERS APPARTEMENT

Kenmerken

Energielabel:



Soort (woning):

Galerijflat

Bouwvorm/ type:

Appartement

Bouwjaar:

1962

Kamers:

2

Woonoppervlakte:

44 m²

Inhoud:

145 m³

Tuin gelegen op:

Noordwest

Ligging:

In woonwijk



Starters opgelet: 2-kamerappartement nabij het centrum van Best!

Op zoek naar een comfortabel appartement op een centrale locatie? Dan is dit een unieke kans! Dit 2-kamerappartement is gelegen op de begane grond, beschikt over een moderne keuken, een fijne buitenruimte en heeft openbare parkeergelegenheid direct voor de deur.

De woning ligt aan de rand van het gezellige centrum van Best. Met winkels, supermarkten en diverse voorzieningen op korte afstand woon je hier heerlijk centraal. Ook het NS-station van Best is uitstekend bereikbaar: binnen circa 3 minuten fietsen en zelfs op ongeveer 15 minuten lopen. Daarnaast zijn de snelwegen A2 en A58 snel te bereiken, waardoor Eindhoven en omliggende plaatsen goed bereikbaar zijn.



keuken

De semi-open keuken is modern uitgevoerd en voorzien van een spoelbak, 4-pits gasfornuis, RVS-afzuigkap, koelkast en vaatwasser.

In de keuken bevindt zich tevens de opstelling van de cv-ketel en de aansluiting voor de wasmachine.





De woonkamer is prettig van formaat en staat in directe verbinding met het terras. Dankzij deze buitenruimte beschik je over een fijne plek om even buiten te zitten. Het terras is voorzien van een rolluik.

woonkamer





buitenruimte





badkamer

De volledig betegelde badkamer beschikt over een douchecabine met thermostatische kraan, toilet en wastafelmeubel.





slaapkamer



De ruime slaapkamer beschikt over een praktische vaste inbouwkast en biedt voldoende ruimte voor een comfortabel bed en aanvullende meubels.





Servicekosten

De maandelijkse bijdrage ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars bedraagt momenteel circa € 179,- per maand. In dit bedrag zijn verder begrepen de kosten voor de huismeester, brand-/opstalverzekering, glasverzekering, reservering groot onderhoud, algemene extra kosten, voorschot stookkosten, schoonmaakkosten algemene ruimtes, dagelijks (klein) onderhoud, liftinstallaties, administratiekosten en tuinonderhoud. Het onderhoud van ramen en kozijnen betrekking hebbende op het eigen appartement zijn voor eigen rekening en vallen derhalve buiten de servicekosten.



Bijzonderheden

Het gehele appartement is voorzien van een laminaatvloer. De houten kozijnen zijn uitgevoerd met dubbele beglazing. Het appartement wordt verkocht in de huidige staat met de aanwezige roerende goederen.

Een compleet en centraal gelegen appartement dat bijzonder interessant is voor starters of eenieder die comfortabel en betaalbaar wil wonen nabij het centrum. Maak snel een afspraak en ontdek zelf de mogelijkheden!

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



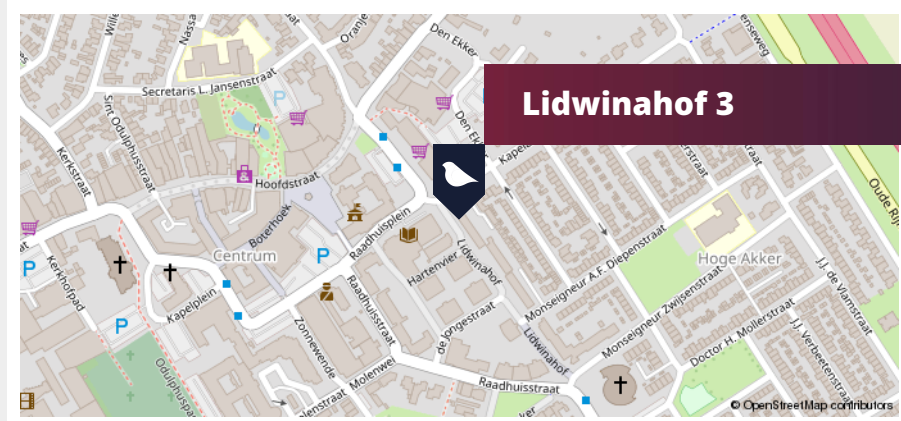
Kadastrale kaart van de gemeente Breda, toonend perceel 12345 en de omgeving. De kaart is noordgericht en heeft een schaal van 1:1000. Perceel 12345 is rood gekleurd en heeft een oppervlakte van 25.47. De kaart toont ook andere perceelsnummers, straatnamen (Kapelaan J.A. Heerenstraat, de Jongestraat, de J. van Merckstraat, Mgr. A.F. Diepenstraat) en een legende met de volgende informatie:

- 12345: Perceelnummer
- 25: Vastgestelde kadastrale grens
- : Voorlopige kadastrale grens
- : Administratieve kadastrale grens
- : Bebouwing

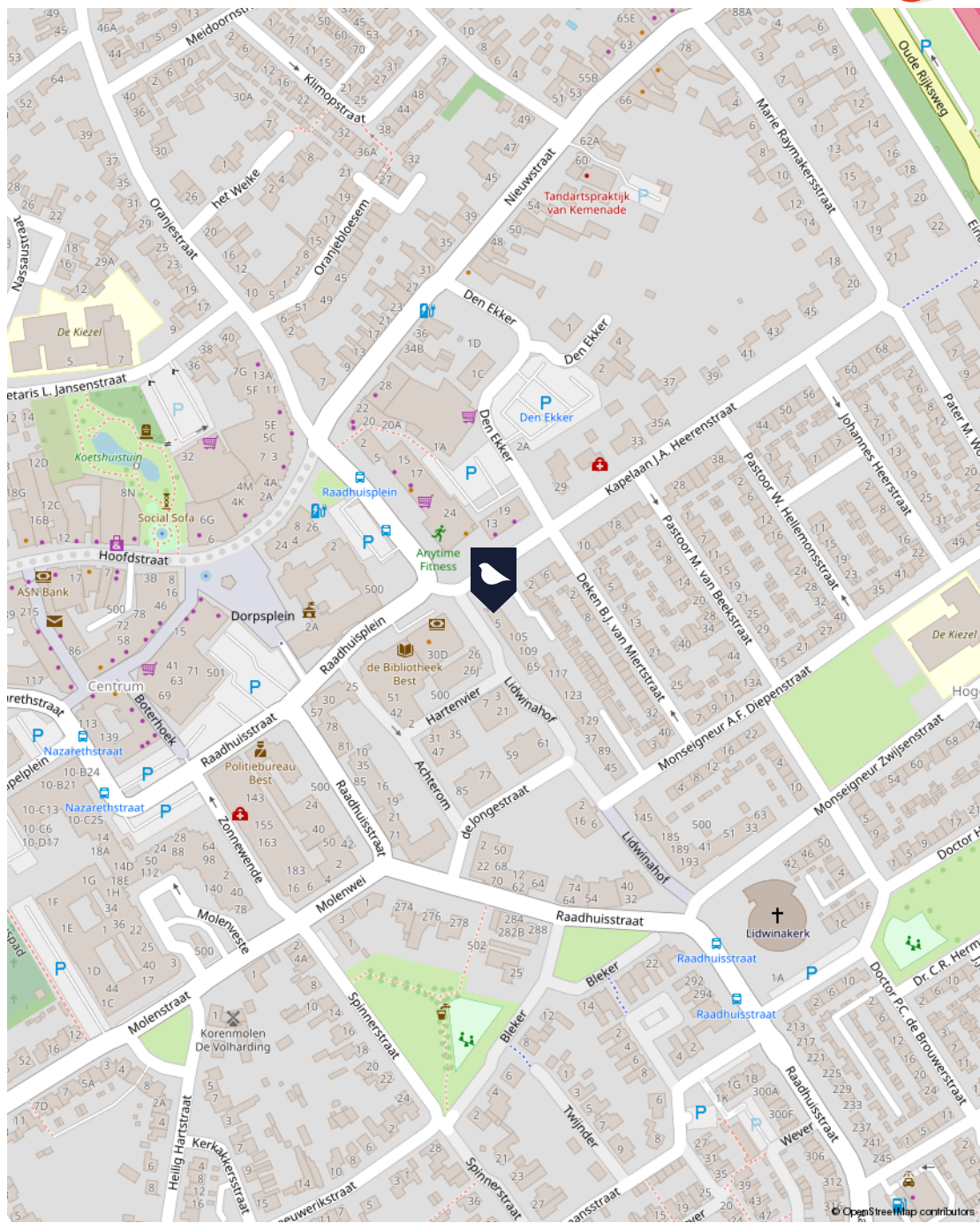
De kaart is vervaardigd op 14 april 2025 en is bedoeld voor het kadaster en de operabele registers. Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

Appartementsindex A2

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



Isa van der Ligt

Adviseur Wonen

T 0492 - 38 66 00

E i.vanderligt@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

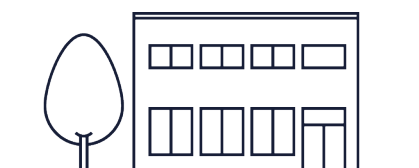


Vestiging Aarle-Rixtel

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 Makelaardij Aarle Rixtel dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto-inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Lidwinahof 3
Postcode/plaats	5683DP, Best
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	29-06-2026
------------------	------------

Datum meetrapport	30-06-2026
-------------------	------------

Certificaatnummer	1665108
-------------------	---------

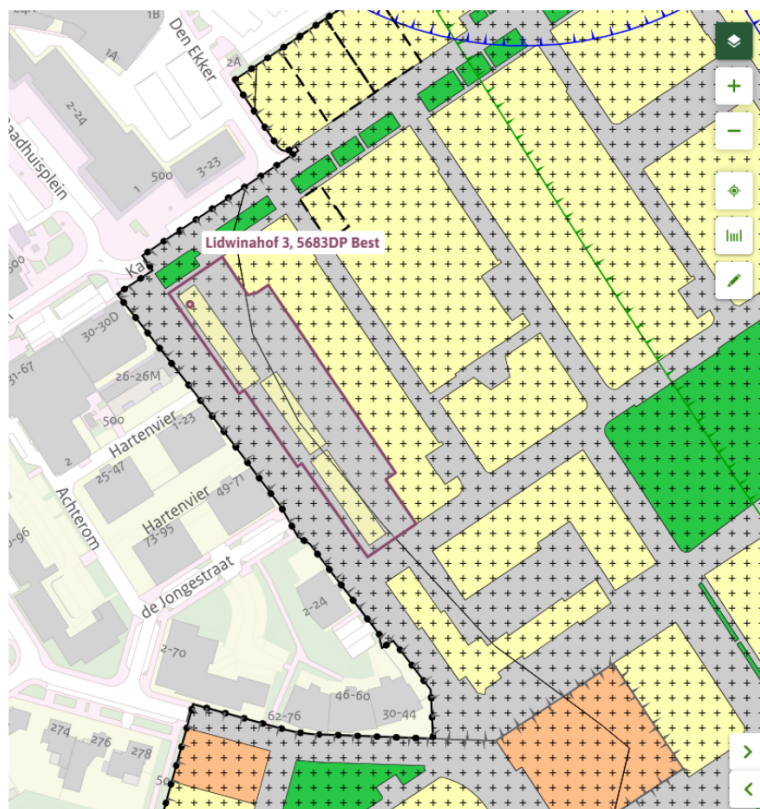
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	43,80	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	2,50	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	51,30	M ²
Bruto inhoud woning	144,70	M ³

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



Hoge Akker, Speelheide en De Leeuwerik 2018

bestemmingsplan - Gemeente Best

meer documentkenmerken ▼

vastgesteld 12-03-2018 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingen (6)

 **Waarde - Archeologie 3** >

 **Verkeer - Openbaar gebied** >

 **Waarde - Archeologie 5** >

 **Woongebied** >

 **Woongebied** >

 **Woongebied** >

Gebiedsaanduidingen (1)

 **overige zone - hoge akker** >

Hoofdstuk 3 Overige regels

- **Artikel 25 Waarde - Archeologie 3 (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern)**

Toelichting: Artikel 25, 26 en 27 Archeologie

- **25.1 Archeologische waarde**

- a. De voor Waarde - Archeologie 3 (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.
- b. Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische waardevolle gebieden (Waarde -Archeologie 3 (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern), Waarde-Archeologie 4 (gebied met een hoge archeologische verwachting) en Waarde - Archeologie 5 (gebied met een middelhoge archeologische verwachting)) op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

- **25.2 Bouwregels**

Binnen het gebied met 'Waarde - Archeologie 3 (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern)' mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de aan de locaties toegedeelde functies, indien en voor zover het een bouwplan betreft:

- a. met een oppervlakte van maximaal 250 m², of;
- b. met een oppervlakte groter dan 250 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, of;
- c. dat betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, dan wel niet meer dan 2,5 m uit de bestaande fundering wordt gebouwd.

- **25.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de afmetingen en de 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**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.2 voor het oprichten van bouwwerken, indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden

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

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouwplan) monumenten in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

▪ **25.4.1 Bouwverbod**

Indien uit het (archeologisch) onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 25.4 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

▪ **25.4.2 Advies**

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking van de bouwregels als bedoeld in lid 25.4 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels 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 een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

▪ **25.5.1 Verbod**

Het is verboden op de gronden, die zijn aangeduid als 'Waarde - Archeologie 3 (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- 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 afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;

indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 250 m².

▪ **25.5.2 Uitzonderingen**

Het in lid 25.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of beheer, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.
- e. direct samenhangen met een verleende afwijking op grond van het bepaalde in lid 25.4.

▪ **25.5.3 Toelaatbaarheid**

De omgevingsvergunning wordt verleend indien is gebleken dat:

- a. 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 de archeologische waarden, en
- b. vooraf door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat 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, waarbij:
 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 onevenredig worden geschaad;

- c. voor zover de in lid 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 archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouwplan) monumenten in de bodem worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

▪ 25.5.4 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 25.5.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking 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 met 'Waarde - Archeologie 3 (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern)' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 250 m² en de diepte meer dan 0,3 m bedraagt.

▪ 25.6.2 Nadere eisen

Aan de omgevingsvergunning voor slopen kan in ieder geval de voorwaarde worden verbonden dat de sloop wordt begeleid door een erkende archeologische partij.

▪ 25.6.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 25.6.1 met dien verstande dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien sloop onevenredige aantasting van de archeologische waarden tot gevolg heeft.

○ 25.7 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het omgevingsplan zodanig wijzigen dat de aanduiding 'Waarde - Archeologie 3 (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern)':

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
- c. wordt gewijzigd in een andere 'Waarde - Archeologie 1, 2, 4 of 5';

d. wordt verwijderd;

met dien verstande dat alvorens de wijzigingen worden uitgevoerd, archeologisch advies wordt ingewonnen bij de archeologisch deskundige.

Hoofdstuk 1 Algemene doelstellingen omgevingsplan

- **Artikel 3 Toedeling van functies**

Toelichting: Artikel 3 Toedeling van functies

- **3.3 Verkeer - Openbaar gebied**

Het openbaar gebied is aangeduid als functiegebied Verkeer - Openbaar gebied zoals weergegeven op de verbeelding. Voor de volgende activiteiten binnen het functiegebied Verkeer - Openbaar gebied zijn regels opgenomen in Hoofdstuk 2.

Bouwen

6.6 Bouwen van garageboxen

6.10 Realiseren van een sport- of speeltoestel

Realiseren van duurzame voorzieningen

11.1 Realiseren van zonnepanelen

11.2 Realiseren van laadpalen

11.3 Realiseren van warmte-koude-opslag

11.4 Realiseren van een miniwindturbine

11.5 Realiseren van vernieuwende duurzaamheidsmaatregelen

Realiseren van water en waterhuishoudkundige voorzieningen

12.1 Realiseren van water en waterhuishoudkundige voorzieningen

Realiseren van houtopstanden

13.1 Realiseren van houtopstanden

Vellen van houtopstanden

14.1 Vellen van houtopstanden (kappen)

Realiseren van parkeerplaatsen

15.2 Realiseren van parkeerplaatsen in openbaar gebied

Aanleggen of veranderen van een weg

16.1 Aanleggen, beschadigen en veranderen van een weg

16.2 Maken of veranderen van een uitweg

Opslaan van voertuigen, vaartuigen, mest, afvalstoffen

17.1 Opslaan van voertuigen, vaartuigen, mest, afvalstoffen, etc.

Plaatsen van voorwerpen op de weg

18.1 Het plaatsen van voorwerpen op of aan de weg in strijd met de publieke functie ervan

Realiseren van reclame

19.1 Realiseren van reclame

Evenement organiseren

20.1 Organiseren van een evenement

20.2 Organiseren van een incidentele festiviteit

Inzamelvoorziening realiseren

21.1 Realiseren van een inzamelvoorziening

Realiseren van een gedenksteen

23.1 Realiseren van een gedenksteen

Hoofdstuk 3 Overige regels

- **Artikel 27 Waarde - Archeologie 5 (gebied met een middelhoge archeologische verwachting)**

Toelichting: Artikel 25, 26 en 27 Archeologie

- **27.1 Archeologische waarde**

- a. De voor 'Waarde - Archeologie 5 (gebied met een middelhoge archeologische verwachting)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige archeologische waarden.
- b. Indien een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische waardevolle gebieden (Waarde -Archeologie 3 (gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern), Waarde-Archeologie 4 (gebied met een hoge archeologische verwachting)[en](#) Waarde - Archeologie 5 (gebied met een middelhoge archeologische verwachting)) op een bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

- **27.2 Bouwregels**

Binnen het gebied met 'Waarde - Archeologie 5 (gebied met een middelhoge archeologische verwachting)' mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de aan de locaties toegedeelde functies, indien en voor zover het een bouwplan betreft:

- a. met een oppervlakte van maximaal 2.500 m², of;
- b. met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, of;
- c. met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en een verstoringsdiepte van minder dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - esdekken agrarisch', of;
- d. dat betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, dan wel niet meer dan 2,5 m uit de bestaande fundering wordt gebouwd.

- **27.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de afmetingen en de 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.

- **27.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.2 voor het oprichten van bouwwerken, indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouwplan) monumenten in de bodem worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

▪ **27.4.1 Bouwverbod**

Indien uit het (archeologisch) onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 27.4 genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

▪ **27.4.2 Advies**

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een afwijking van de bouwregels als bedoeld in lid 27.4 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

○ **27.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

▪ **27.5.1 Verbod**

Het is verboden op de gronden, die zijn aangeduid als 'Waarde - Archeologie 5 (gebied met een middelhoge archeologische verwachting)' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- 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 afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;

indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 2.500 m².

▪ **27.5.2 Uitzonderingen**

Het in lid 27.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- d. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd;

▪ **27.5.3 Toelaatbaarheid**

De omgevingsvergunning wordt verleend indien is gebleken dat:

- a. de in lid 27.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, en
- b. vooraf door de aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overlegd waaruit blijkt dat 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, waarbij:
 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 onevenredig worden geschaad;

- c. voor zover de in lid 27.5.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden: 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouwplan) monumenten in de bodem worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

▪ 27.5.4 Advies

Alvorens het bevoegd gezag beslist over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 27.5.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

○ 27.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

▪ 27.6.1 Verbod

Het is verboden binnen de met 'Waarde - Archeologie 5 (gebied met een middelhogearcheologische verwachting)' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan 2.500 m² en de diepte meer dan 0,3 m onder maaiveld bedraagt, met dien verstande dat deze toegestane verstoringsdiepte ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - esdekken agrarisch' maximaal 0,5 m bedraagt.

▪ 27.6.2 Nadere eisen

Aan de omgevingsvergunning voor slopen kan in ieder geval de voorwaarde worden verbonden dat de sloop wordt begeleid door een erkende archeologische partij.

▪ 27.6.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 27.6.1 met dien verstande dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien sloop onevenredige aantasting van de archeologische waarden tot gevolg heeft.

○ 27.7 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het omgevingsplan zodanig wijzigen dat de aanduiding 'Waarde - Archeologie 5 (gebied met een middelhoge archeologische verwachting)':

- a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
- c. wordt gewijzigd in een andere 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3 of 4';
- d. wordt verwijderd;

met dien verstande dat alvorens de wijzigingen worden uitgevoerd, archeologisch advies wordt ingewonnen bij de archeologisch deskundige.

Hoofdstuk 1 Algemene doelstellingen omgevingsplan

- **Artikel 3 Toedeling van functies**

Toelichting: Artikel 3 Toedeling van functies

- **3.1 Woongebied**

De bestaande woonpercelen zijn aangeduid als functiegebied Woongebied zoals weergegeven op de verbeelding. Voor de volgende activiteiten binnen het functiegebied Woongebied zijn regels opgenomen in Hoofdstuk 2.

Bouwen

6.1 Bouwen van een nieuw hoofdgebouw

6.2 Bouwen van aanbouwen voor de voorgevel

6.3 Bouwen van aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen achter de voorgevel

6.4 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

6.5 Bouwen van een dakkapel

6.7 Plaatsen van een airco

6.8 Ondergronds bouwen

6.9 Veranderen van een bouwwerk

6.11 Realiseren van een zwembad, bubbelbad of vijver

Levensloop bestendig bouwen en mantelzorgwoningen

7.1 Levensloopbestendig bouwen

7.2 Realiseren van mantelzorgwoningen

Samenvoegen en splitsen van woningen

8.1 Samenvoegen en splitsen van twee woningen

Wijzigen van functie

9.1 Wijzigen functie

Realiseren van activiteiten bij de woning

10.1 Beoefenen van aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijvigheid

10.2 Realiseren van een bed & breakfast

Realiseren van duurzame voorzieningen

11.1 Realiseren van zonnepanelen

11.2 Realiseren van laadpalen

11.3 Realiseren van warmte-koude-opslag

11.4 Realiseren van een miniwindturbine

11.5 Realiseren van vernieuwende duurzaamheidsmaatregelen

Realiseren van water en waterhuishoudkundige voorzieningen

12.1 Realiseren van water en waterhuishoudkundige voorzieningen

Realiseren van houtopstanden

13.1 Realiseren van houtopstanden

Vellen van houtopstanden

14.1 Vellen van houtopstanden (kappen)

Realiseren van parkeerplaatsen

15.1 Realiseren van een parkeerplaats op eigen terrein

Opslaan van voertuigen, vaartuigen, mest, afvalstoffen

17.1 Opslaan van voertuigen, vaartuigen, mest, afvalstoffen, etc.

Realiseren van reclame

19.1 Realiseren van reclame

Houden van hinderlijke of schadelijke dieren

22.1 Houden van hinderlijke of schadelijke dieren

Hoofdstuk 1 Algemene doelstellingen omgevingsplan

- **Artikel 4 Karakter van de wijken**

Toelichting: Artikel 4 Karakter van de wijken

Het handhaven van het bestaande karakter van de wijken is leidend voor ontwikkelingen. Onderstaand is het karakter per wijk samengevat. Voor een volledige beschrijving van de karakteristiek wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van de Handleiding. De wijze van toetsing is geformuleerd in paragraaf 3.5.3.

- **4.2 Hoge Akker**

Het karakter van de wijk Hoge Akker, zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - Hoge Akker', wordt bepaald door de volgende eigenschappen:

- a. eenvoudig patroon van rechte straten met een nagenoeg symmetrisch straatprofiel;
- b. de woningen zijn doorgaans uitgevoerd met één of twee lagen met een kap;
- c. incidenteel komen vrijstaande, gestapelde woningen en bungalows voor;
- d. er is een duidelijk eenheid in kaprichting (langskap) en kapvorm (zadeldak);
- e. schoorstenen zorgen voor een duidelijke eenheid in het bebouwingsbeeld.