



Overal thuis



Vraagprijs € 350.000 k.k.

BERGEIJK
Beisterveldenweg

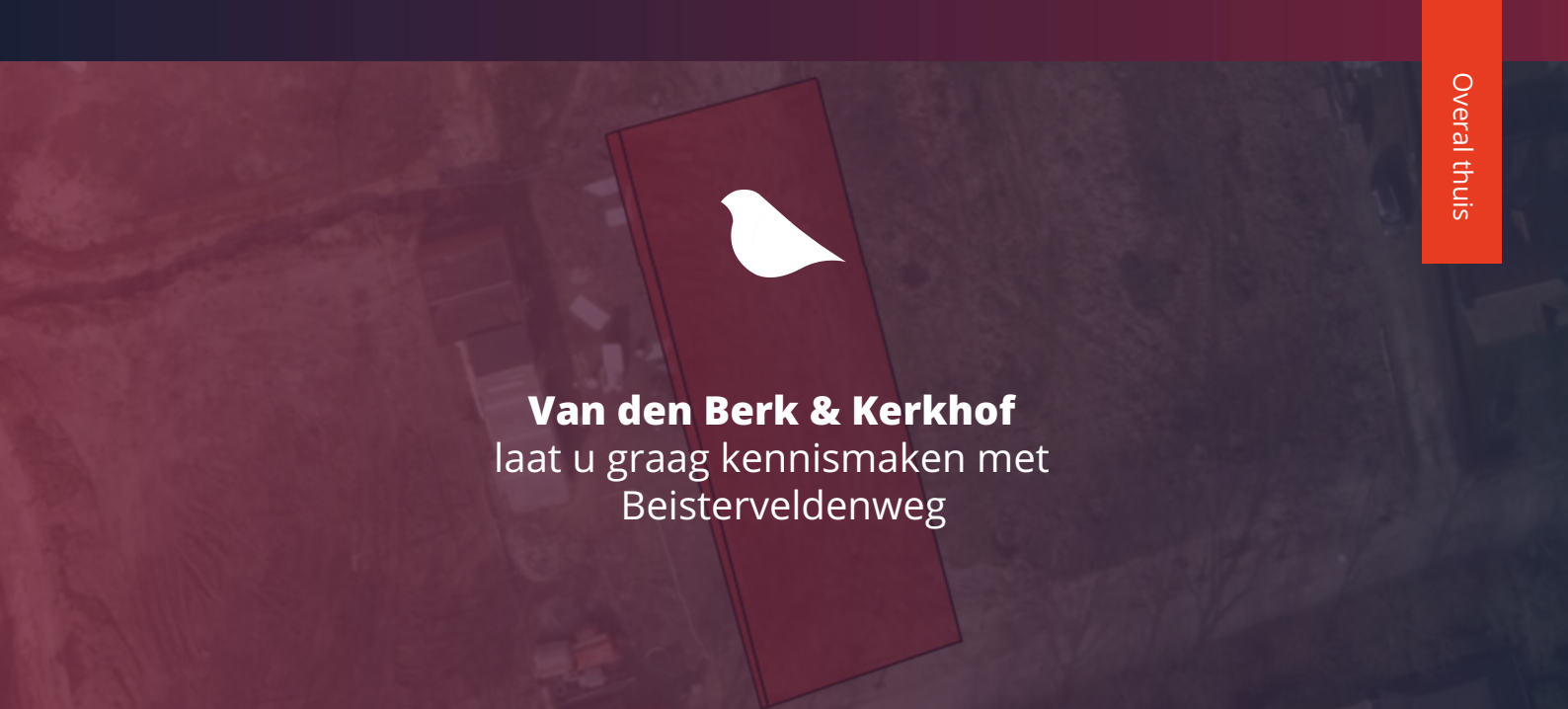


Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met deze...

UNIEKE BOUWKAVEL

Kenmerken

Te bouwen woning:	vrijstaande woning met bijgebouw(en)
Perceeloppervlakte:	584 m²
Tuin:	naar eigen wens in de richten tuin
Ligging:	aan de rand van het dorp met de voorzieningen op korte afstand van Bergeijk

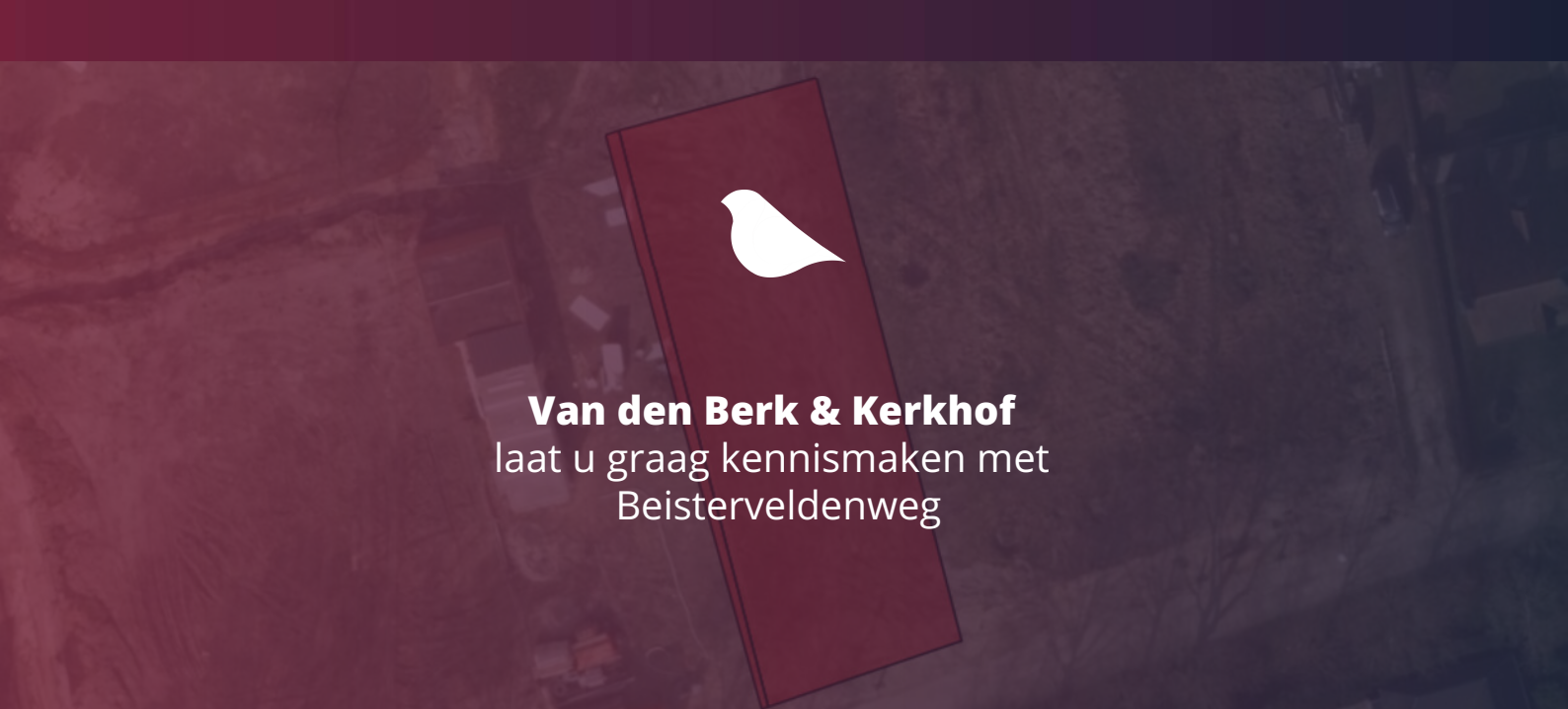


Van den Berk & Kerkhof laat u graag kennismaken met Beisterveldenweg

Kenmerken

Bijzonderheden

- **De Beisterveldenweg is gelegen tussen de Stoksесweg en de Hooge Berkt aan de rand van het dorp.**
- **De kavel is gelegen op een voormalig bosperceel.**
- **De kavel wordt opgeleverd in de staat waarin zich deze nu bevindt.**
- **Koper is bekend met de voorwaarde dat hemelwater op eigen terrein dient te worden verwerkt. De eisen waaraan deze hemelwaterberging dient te voldoen is in het daarvoor geldende Besluit benoemd.**
- **Een huisaansluiting (nutsvoorzieningen) dient door verzoeker zelf te worden aangevraagd en bekostigd. Het hoofdtracé (voor nutsvoorzieningen) in de Beisterveldenweg is reeds aanwezig. Stroom is reeds aangevraagd door verkoper.**
- **Koper zal een inrit realiseren op eigen terrein. Kosten voor eventuele overige noodzakelijke werkzaamheden ter aanpassing van het openbaar gebied en de aansluiting van het plangebied op het openbaar gebied komen eveneens voor rekening van koper.**



Van den Berk & Kerkhof
laat u graag kennismaken met
Beisterveldenweg

Kenmerken

Bijzonderheden vervolg

- Koper neemt de verplichting op zich om twee parkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen en in stand te houden. Bij koop wordt u gehouden tot het in stand houden van de parkeerplaatsen als kwalitatieve verplichting zoals bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek.

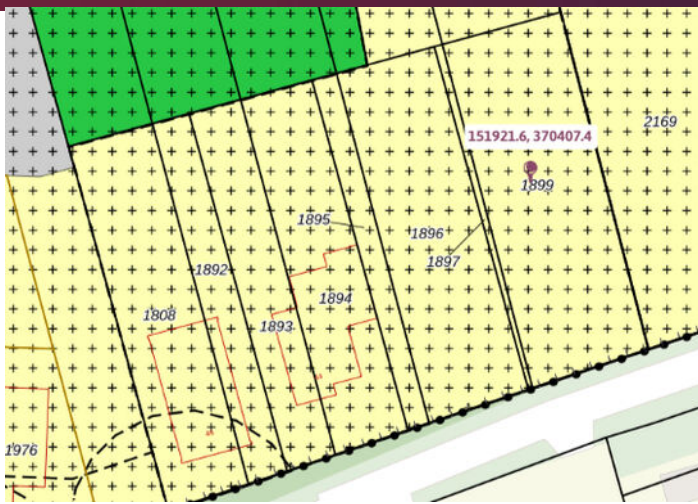


Een unieke kans om uw droomhuis te bouwen in de gemeente Bergeijk.

Wonen op een mooie locatie aan de Beisterveldenweg in Bergeijk. Deze kavel is gelegen aan een rustige weg nabij de voorzieningen en heeft een oppervlakte van maar liefst 584 m². Hier kan uw nieuwe woning met bijgebouw(en) komen te staan!

Binnen de kaders van de regels en voorschriften kunt u uw droomhuis in eigen stijl ontwerpen en realiseren. Niet alleen de grootte, maar ook de ligging en de mogelijkheden maken deze kavel zeer aantrekkelijk.

Hebben wij uw interesse gewekt? Neem dan vrijblijvend contact op met ons kantoor voor meer informatie.



Bestemmingen (2)



Waarde - Archeologie 4.1



Woongebied >

Bestemmingsplan

Op deze kavel kunt u onder eigen architectuur een vrijstaande woning realiseren. Hier kunt u uw eigen aanpassingen realiseren. Deze kavel is gelegen in het bestemmingsplan "Hooge Berkt II, Bergeijk" (onherroepelijk geworden op 20 april 2023).

Het betreffende bestemmingsplan geeft veel vrijheden, echter zijn er regels en voorschriften waar de nieuw te bouwen woning aan moet voldoen. Deze kavel heeft de bestemmingen "Woongebied" en "Waarde - Archeologie 4.1". Tevens heeft de kavel een maatvoering "maximum aantal wooneenheden: 5".

Maatvoering woning:

- goothoogte: maximaal 7 meter
- bouwhoogte: maximaal 12 meter

Maatvoering en situering bijbehorende bouwwerken:

- goothoogte: maximaal 3,3 meter
- bouwhoogte: maximaal 5,5 meter

Bouweisen

Sinds januari 2021 moeten nieuw te bouwen woningen voldoen aan de eisen van de BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen).

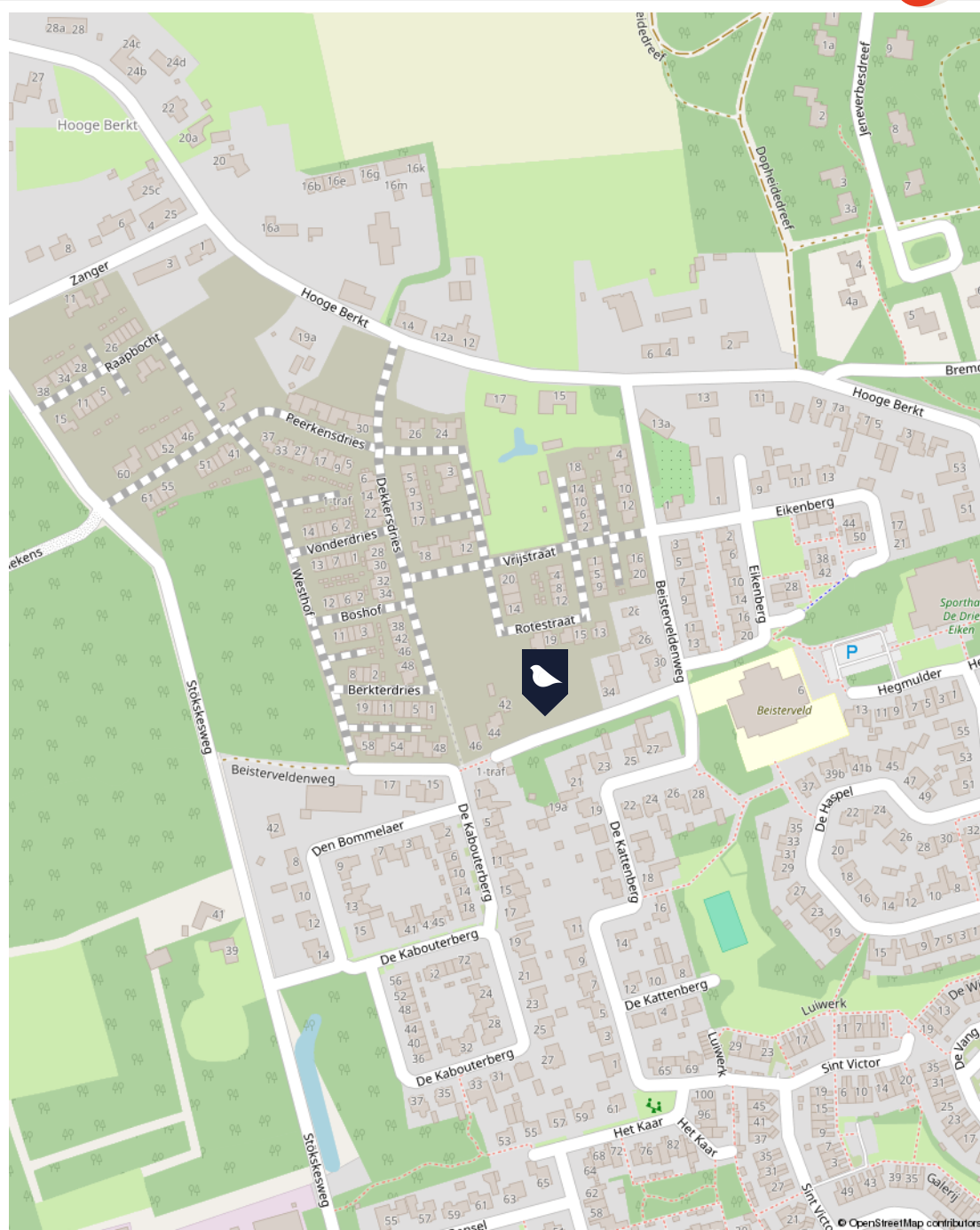
Beeldkwaliteitsplan

Als toetsingskader voor welstand gelden voor deze locatie de (gebiedgerichte) criteria uit de gemeentelijke welstandsnota.

Situering

- De woning staat met de voorgevel georiënteerd naar de straat. De woning krijgt oriëntatie op het bebouwingslint, i.c. Beisterveldenweg.
- Het hoofdgebouw staat aan de straatzijde. Bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie. De ritmiek, de schaal en de hoogte van de bebouwing is afgestemd op die van de omgeving.

In de omgeving



De bouwkaai is gelegen in een rustige woonstraat. Hier woont u op een fraaie locatie op korte afstand van het centrum van Bergeijk met alle dagelijkse voorzieningen. Ook de ontsluitingswegen zijn op korte afstand gelegen.

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 kavel?

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

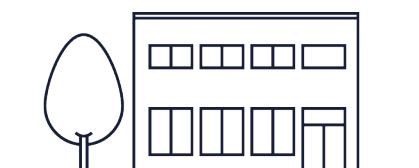


Vestiging Aarle-Rixtel

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: Bestemmingsplan

Hooge Berk II, Bergeijk - Regels

omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NLIMRO.1724.BPBhbe1108-VAST/plekinfo?locatie-stelsel=RD&locatie-x=151924.7&locatie-y=370409.8&kaartbeeld=kadastralekaart,1,100&session=95edd335-9e0f-48df-abc9-ad301...

CheatBase | Interne Nieuwsbrief... | Google Maps | Ruimtelijkeplannen.nl | Berk & Kerkhof - M... | Realworks | WeTransfer | Mijn Kadaster - Inlo... | ZIEN24 - Woningm... | Omgevingsrapporta... | Funderingsviewer ni... | My Visual | TMI | Alle bookmarks

Omgevingsloket | Regels op de kaart

Locatie zoeken

151924.7, 370409.8

Deze coördinaten liggen in
Adres Beisterveldenweg 42, 5571TL Bergeijk
Perceel Perceel Bergeijk (BEK00) 11899

Toon documenten op gekozen locatie

Hooge Berk II, Bergeijk

bestemmingsplan - Gemeente Bergeijk

meer documentkenmerken

vastgesteld 20-04-2023 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo

Overzicht

Regels

Bijlagen bij regels

Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd

Overig

Zoeken

Bestemmingen (2)

+

Waarde - Archeologie 4.1 >

+

Woongebied >

Gebiedsaanduidingen (1)

overige zone - in interim omgevingsverordening toe te voegen

Verstedelijking afweegbaar >

Maatvoeringen (1)

Maximum aantal wooneenheden (1)

Maximum aantal wooneenheden: 5

?

Artikel 9 Woongebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten, uitsluitend als ondergeschikte functie bij wonen;
- c. tuinen en erven;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. wegen, paden, verblijfsgebieden en parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

Bebouwingstypologie	Vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde en aaneengebouwde woningen, en beneden/bovenwoningen.
Aantal wooneenheden	Maximaal 215, waarbij het aantal woonheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet meer mag bedragen dan het aangeduide aantal.
Afstand van de voorgevel tot de voorste bouwperceelgrens	Minimaal 3 meter, met dien verstand dat de afstand van de voorgevel van aaneengebouwde woningen en beneden/bovenwoningen tot de voorste perceelgrens minimaal 2 meter mag bedragen.
Afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens	- Vrijstaande woningen: minimaal 3 meter. - Halfvrijstaande of geschakelde: minimaal 3 meter aan één zijde.
Afstand tot de achterste bouwperceelgrens	Minimaal 5 meter.
Goothoogte	Maximaal 7 meter.
Bouwhoogte	Maximaal 12 meter, behoudens voor beneden/bovenwoningen waarvan de bouwhoogte maximaal 13 meter mag bedragen.
Dakhelling	Indien het hoofdgebouw met een kap wordt uitgevoerd: maximaal 60°, met dien verstande dat bij een mansardedak de dakhelling maximaal 80° bedraagt.

9.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken, inclusief carports en overkappingen, gelden de volgende bepalingen:

Situering	Bijbehorende bouwwerken mogen niet vóór de voorgevellijn worden gebouwd.
Bebouwingspercentage	Maximaal 80% van het bouwperceel tot een maximum van 200 m².
Goothoogte	Maximaal 3,3 meter.
Bouwhoogte	Maximaal 5,5 meter, met dien verstande dat indien het hoofdgebouw is uitgevoerd met een plat dak voor het met het hoofdgebouw verbonden bijbehorend bouwwerk een maximum bouwhoogte van 3,5 meter geldt.
Dakhelling	Maximaal 60° of plat dak.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

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

Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	Maximaal 1 meter.
Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevelrooilijn	Maximaal 2 meter.

Specifiek voor zwembaden	a. Maximaal 1 zwembad per bouwperceel en uitsluitend voor hobbymatig gebruik. b. Situering: minimaal 2,5 meter achter de voorgevellijn en minimaal 1 meter van de zijdelingse en achterste bouwperceelgrens. c. Oppervlakte: maximaal 50 m ² .
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Maximaal 5 meter.
Verbod	Tennisbanen en paardenbakken zijn niet toegestaan.

9.2.4 Seniorenwoningen

In afwijking en aanvulling van het bepaalde in 9.2.1 en 9.2.2 gelden voor het bouwen van seniorenwoningen de volgende bepalingen:

Gebruiksoppervlakte tussenwoning	Maximaal 120 m ²
Gebruiksoppervlakte halfvrijstaande woning	Maximaal 140 m ²

9.2.5 Woningen voor starters

In afwijking en aanvulling van het bepaalde in 9.2.1 en 9.2.2 gelden voor het bouwen van woningen voor starters de volgende bepalingen:

Oppervlakte bouwperceel (met uitzondering van hoekpercelen)	Maximaal 150 m ²
Inhoud van het hoofdgebouw en aangebouwde bijbehorende bouwwerken	Maximaal 337 m ³
Oppervlakte vrijstaande bijbehorende bouwwerken	Maximaal 10 m ²

9.2.6 Voorwaardelijke verplichtingen

a. Groeninrichtingsplan

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de in 9.1 bedoelde woningen wordt niet eerder verleend, dan nadat burgemeester en wethouders een groeninrichtingsplan voor het gebied hebben goedgekeurd.

b. Mitigerende maatregelen

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de in 9.1 bedoelde woningen wordt niet eerder verleend, dan nadat verzekerd is dat de in bijlage 2 opgenomen mitigerende maatregelen worden uitgevoerd.

c. Waterberging

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de in 9.1 bedoelde woningen wordt niet eerder verleend, dan nadat verzekerd is dat voorzieningen voor waterberging worden aangelegd, waarbij wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Hemelwater, afkomstig van bouwwerken en verhardingen, wordt binnen het plangebied geborgen of geïnfiltreerd, waarbij een bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening met een minimale omvang van 0,06 m³ per 1 m² verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd.
2. In aanvulling op het bepaalde onder 1, geldt voor bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 400 m² dat de bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening op eigen terrein wordt gerealiseerd.
3. De bergingsvoorziening c.q. infiltratievoorziening als bedoeld onder 1 en 2 dient in stand te worden gehouden.

d. Natuurcompensatie

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van de in 9.1 bedoelde woningen wordt niet eerder verleend, dan nadat verzekerd is dat de in bijlage 2 opgenomen natuur binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van dit plan is aangelegd en in stand wordt gehouden.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de kapvorm, dakhelling en/of nokrichting van bijbehorende bouwwerken op de perceelsgrens:

- a. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- b. Ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bouwregels ten behoeve van:	Mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
Kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens	a. De omgevingsvergunning mag niet tot gevolg hebben dat in stedenbouwkundig opzicht een onaanvaardbare situatie ontstaat. b. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en

	bouwwerken worden niet onevenredig aangetast. c. Bij afwijking dient te worden voldaan aan het bepaalde in <u>16.1</u> .
Bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevellijn	De voorgevellijn mag uitsluitend worden overschreden met erkers, portalen en luifels, onder de volgende voorwaarden: a. Diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1,5 meter. b. Breedte erkers en portalen bedraagt maximaal 50% van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw. c. Oppervlakte erkers en portalen bedraagt maximaal 6 m ² . d. Oppervlakte luifel bedraagt maximaal 3 m ² . e. Goothoogte erkers en portalen bedraagt max. de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw. f. Bouwhoogte erkers en portalen bedraagt maximaal de goothoogte vermeerderd met 1,5 meter. g. De omgevingsvergunning mag niet tot gevolg hebben dat in stedenbouwkundig opzicht een onaanvaardbare situatie ontstaat. h. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten

Binnen deze bestemming is de uitoefening van een aan huis verbonden activiteit, zoals opgenomen in bijlage 1, in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 45 m².
- Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner.
- Het gebruik is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming en het betreft geen publieksgerichte voorzieningen.
- Het onttrekken van (een deel van) het bij de desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan de bestemming is slechts toegestaan, indien op het bij het hoofdgebouw behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd.
- Detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met de beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit.
- Opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten is niet toegelaten.

9.5.2 Type woningen

- Van het aantal te realiseren woningen dient:
 - minimaal 30% te worden gebouwd als sociale huurwoning; en
 - minimaal 30% te worden gebouwd als starters- of seniorenwoning.
- Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a, onder 1, mits:
 - dit noodzakelijk is voor een logische verkaveling; en
 - het aantal sociale huurwoningen ten minste 28% van het aantal te realiseren woningen bedraagt.

9.5.3 Ontsluiting uitgesloten

Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting uitgesloten' is het aanleggen van wegen voor autoverkeer niet toegestaan.

9.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.6.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren ter plaatse van de aanduiding 'beeldbepalende boom', ter bescherming van beeldbepalende bomen:

- het vellen, (gedeeltelijk) verwijderen, kappen of rooien van bomen of het verwijderen van houtopstanden;
- het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- het ontginnen, afgraven, verlagen, ophogen of egaliseren van de bodem;

- d. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

9.6.2 Uitzonderingen

Het in 9.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

het normale onderhoud betreffen dan wel van ondergeschikte betekenis zijn of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;

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

9.6.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 9.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

1. de levensverwachting van de beeldbepalende boom door ziekte of ouderdom minder dan 10 jaar is, of
2. de bescherming van de beeldbepalende boom niet langer noodzakelijk is, omdat de boom wordt/worden verplaatst, of
3. de waarden niet meer aanwezig zijn, of
4. er is aangetoond dat door het bouwen en/of het gebruik van de gronden de groeiplaats, conditie, levensverwachting en (beeld)kwaliteit van de boom niet wordt aangetast, of
5. het behoud van de boom onevenredig is ten opzichte van het normale gebruik overeenkomstig de bestemming.

- b. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, vraagt het bevoegd gezag advies aan een ter zake (boom)deskundige.

- c. Aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden om een vergelijkbare boom met een stamomtrek van tenminste 80 centimeter te herplanten.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 4.1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4.1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 meter onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. 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.
- c. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder b genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
- d. 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.
- e. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint zij schriftelijk advies in 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.

11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

11.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4.1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer:

- a. Het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage, dieper dan 0,3 m onder maaiveld.
- 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 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 0,3 meter onder maaiveld.

11.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 11.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn.
- b. Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. In het kader van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige.

- d. Binnen een afstand van niet meer dan 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk worden uitgevoerd.

11.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 11.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
1. 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.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. 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 het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de onder a genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd.
- 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.
- d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld lid 11.3.1 wint deze schriftelijk advies in 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.

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan zodanig wijzigen dat een bestemmingsvlak:
1. naar ligging wordt verschoven;
 2. naar omvang wordt vergroot of verkleind;
 3. wordt verwijderd;
 4. van bestemming wijzigt door de oppervlaktes en de dieptes, vanaf wanneer de bepalingen van toepassing zijn, aan te passen.
- b. Voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.
- c. Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder a worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.