BERK & KERKHOF
MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

TE KOOP

Overal thuis



Vraagprijs € 375.000 k.k.

BERGEIJK

Molenakkers 16

Vestiging Best
Eindhovenseweg 30b
5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65
E best@berkkerkhof.nl

NVM



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

SFEERVOLLE **WONING**

Kenmerken

Energielabel: G

Soort (woning):	**Eengezinswoning**
Bouwvorm/ type:	**Geschakelde woning**
Bouwjaar:	**1960**
Kamers:	**4**
Woonoppervlakte:	**97 m²**
Perceeloppervlakte:	**335m²**
Inhoud:	**399 m³**
Bijgebouwen:	**47 m²**
Tuin gelegen op:	**Noordwest**
Ligging:	**In centrum gelegen**
Isolatie:	**Gedeeltelijk dubbel glas**



Welkom bij deze geschakelde woning met berging op een prachtig perceel in Bergeijk. De woning is in een rustige woonwijk gelegen, echter kunt u op loopafstand de reurige dorpskern bereiken. Deze woning behoeft enige liefde en aandacht en is met wat klussen zeker naar uw eigen smaak en wensen te maken. Interesse? Kijk dan snel verder.

Via de entree/hal betreed u de woning. In deze hal bevinden zich de garderobe, de meterkast, de toiletruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier heeft u toegang tot de open keuken. Via een trap heeft u toegang tot de praktische kelderruimte. Deze ruimte is ideaal geschikt voor de opslag van uw proviand.

De open keuken is geplaatst in een hoekopstelling en is voorzien van een diverse inbouwapparatuur, onder andere een elektrische kookplaat, een afzuigkap en een koelkast. De oven en vaatwasser zijn defect. In deze keuken is voldoende ruimte om ook een eettafel te plaatsen.

De woonkamer is erg licht en ruim te noemen. Veel natuurlijke lichtinval komt in de woonkamer vanwege de twee grote raampartijen. Daarnaast is de woonkamer gemakkelijk in te delen met een zit- en eetgedeelte. Een gezellige schouw met houtkachel zorgt voor extra warmte en sfeer tijdens de koude wintermaanden.

Via de achterhal is de praktische bijkeuken te bereiken. Hier bevinden zich de aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur, maar ook de opstelling van de cv-combiketel. Een praktische uitstortgootsteen is hier tevens aanwezig.

Via een vaste trap is de eerste verdieping te bereiken. Vanuit de overloop zijn drie slaapkamers en een badkamer te bereiken. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en één slaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning. Twee slaapkamers hebben de beschikking over een praktische vaste kast en één slaapkamer heeft de beschikking over een wastafel. De badkamer is ingericht met een ligbad, toilet en wastafel. Via een raam is er natuurlijke lichtinval en natuurlijke ventilatie aanwezig.

De tweede verdieping is via een losse trap te bereiken. Deze verdieping is in gebruik voor opslag.

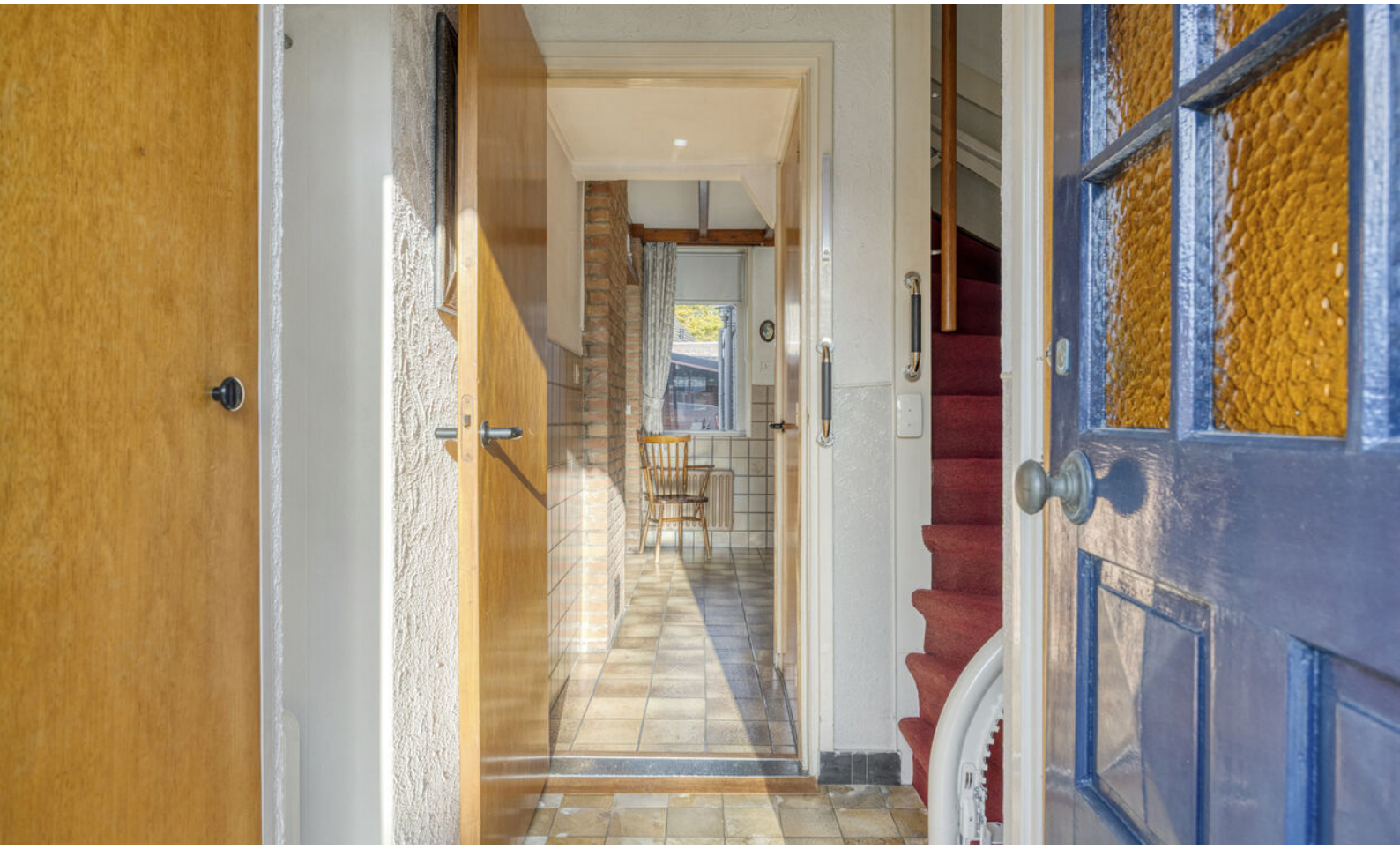


Achter de woning bevindt zich een privacybiedende achtertuin. De tuin is ingericht met een terras, bestrating, een gazon en diverse borders met vaste beplantingen. Vanuit de tuin heeft u toegang tot twee bergingen welke zijn aangebouwd aan de woning. De eerste berging betreft een fietsenberging en de tweede berging is groot te noemen. Ideaal voor de hobbyist welke graag zijn hobby wil beoefenen.

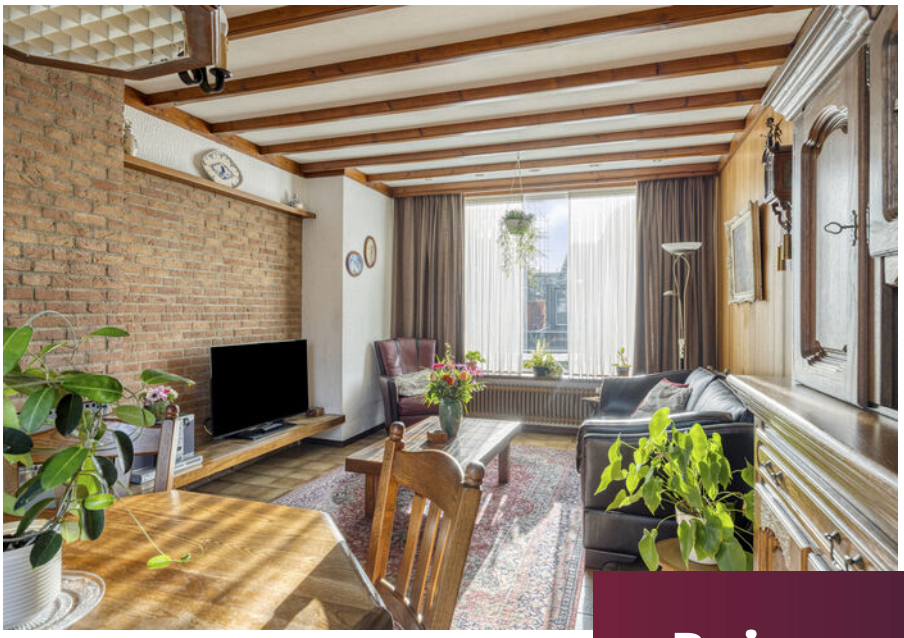




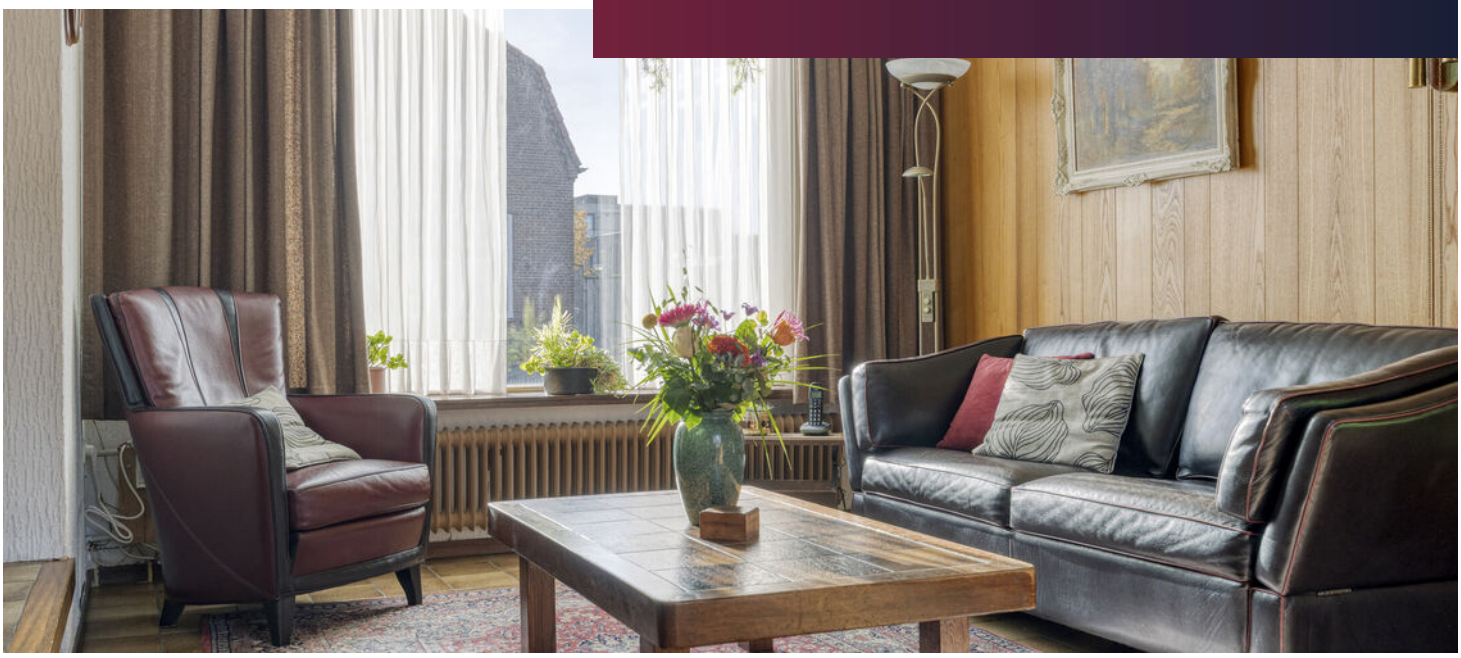
Entree/hal / toiletruimte







Ruime woonkamer















Open keuken









Achterhal

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

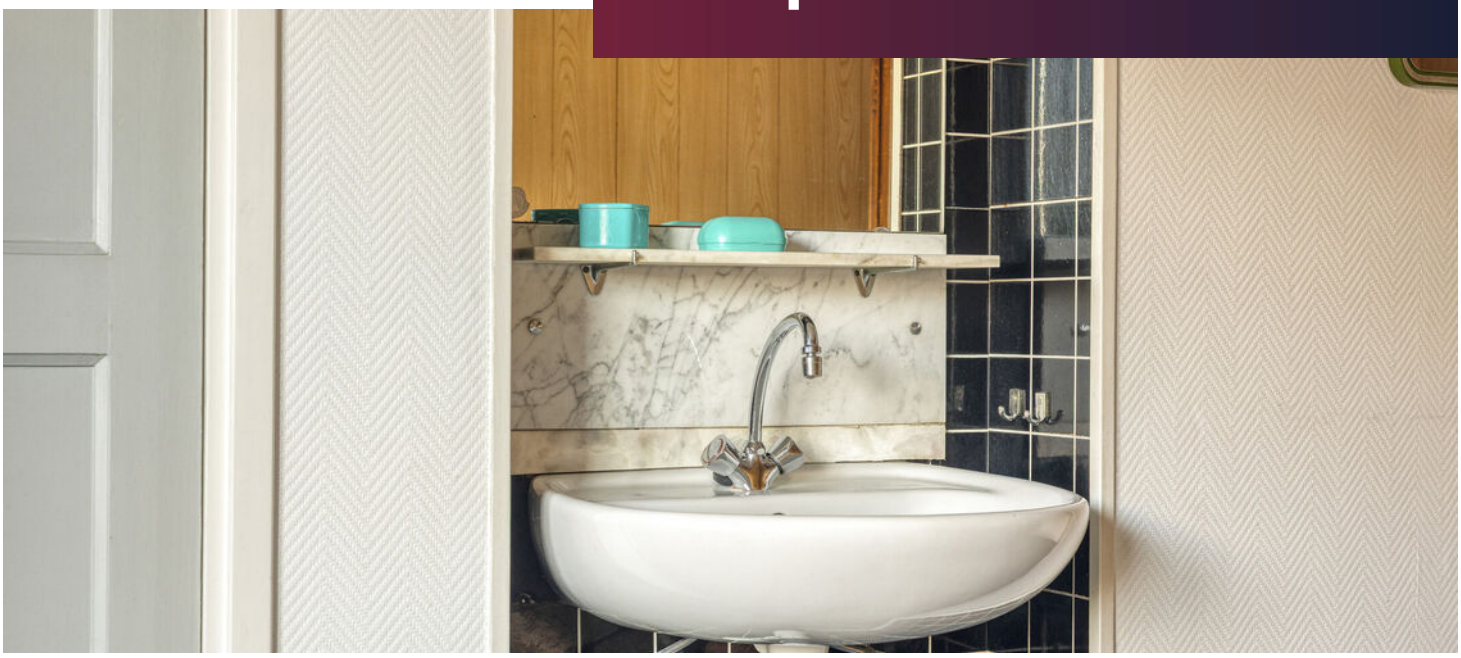








Slaapkamers









Badkamer







Groene achtertuin





Omgeving





Bijzonderheden

- De CV-combiketel is geplaatst in 2007 en betreft het merk Nefit Topline
- De verwarming geschiedt door middel van radiatoren.
- De begane grondvloer is uitgevoerd in beton en de verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in hout.
- De woning is aangesloten op aardgas, water, elektra en riolering.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hout en staal met gedeeltelijk dubbele beglazing.
- Geschakelde woning met ruime berging op een prachtig perceel.

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



Begane grond

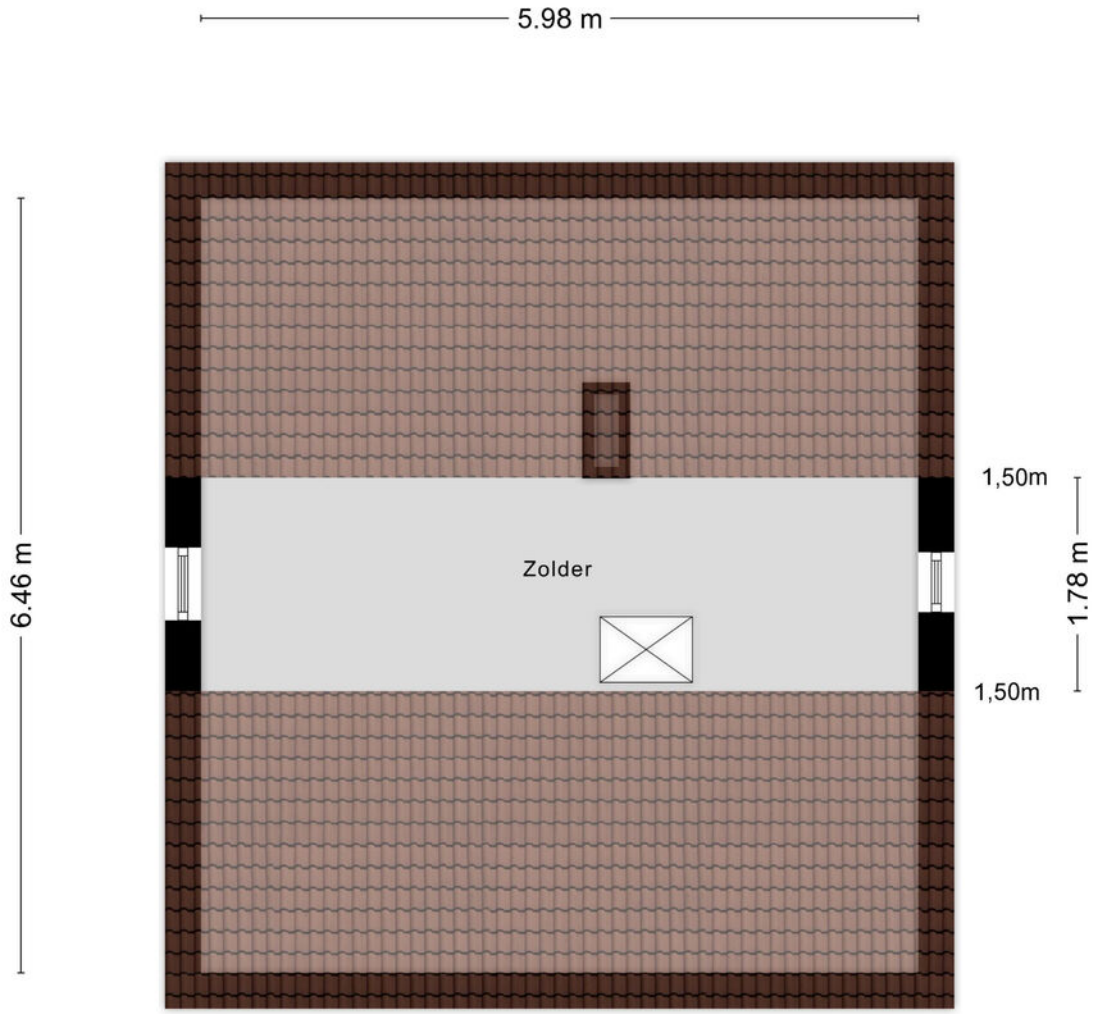
Plattegrond



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

Eerste verdieping

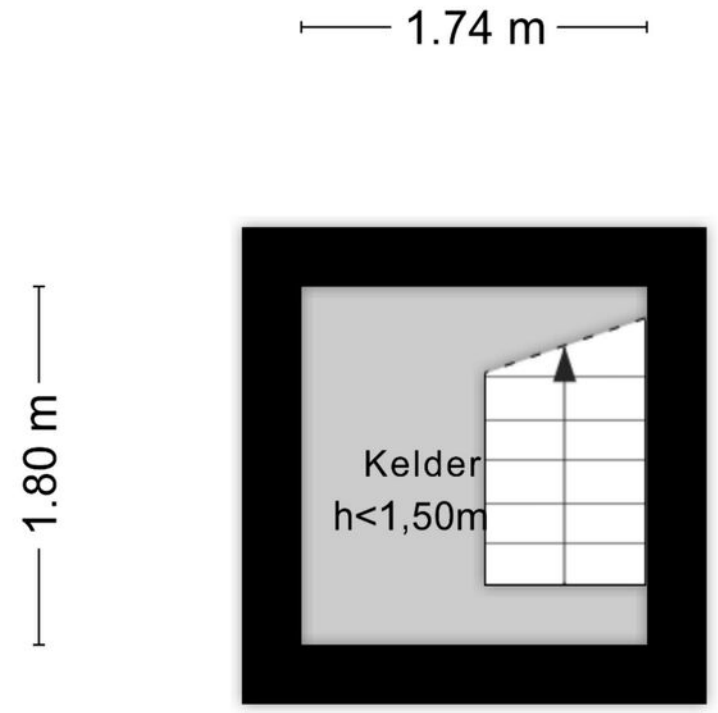
Plattegrond



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

Tweede verdieping

Plattegrond

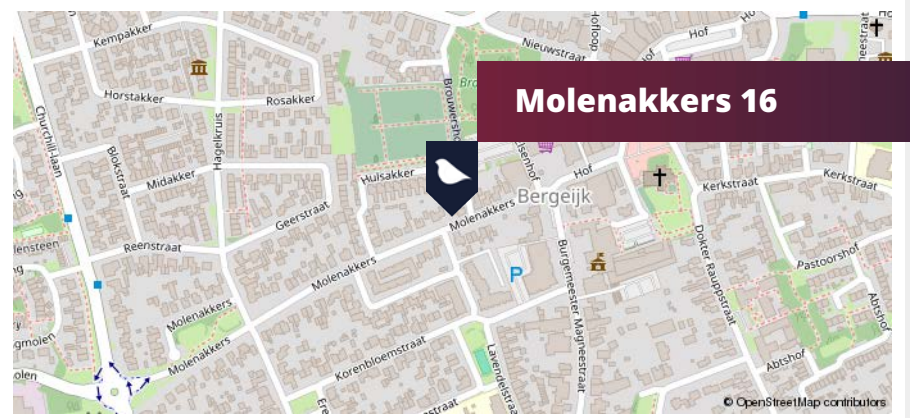


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kelder

Kadaster & Locatie





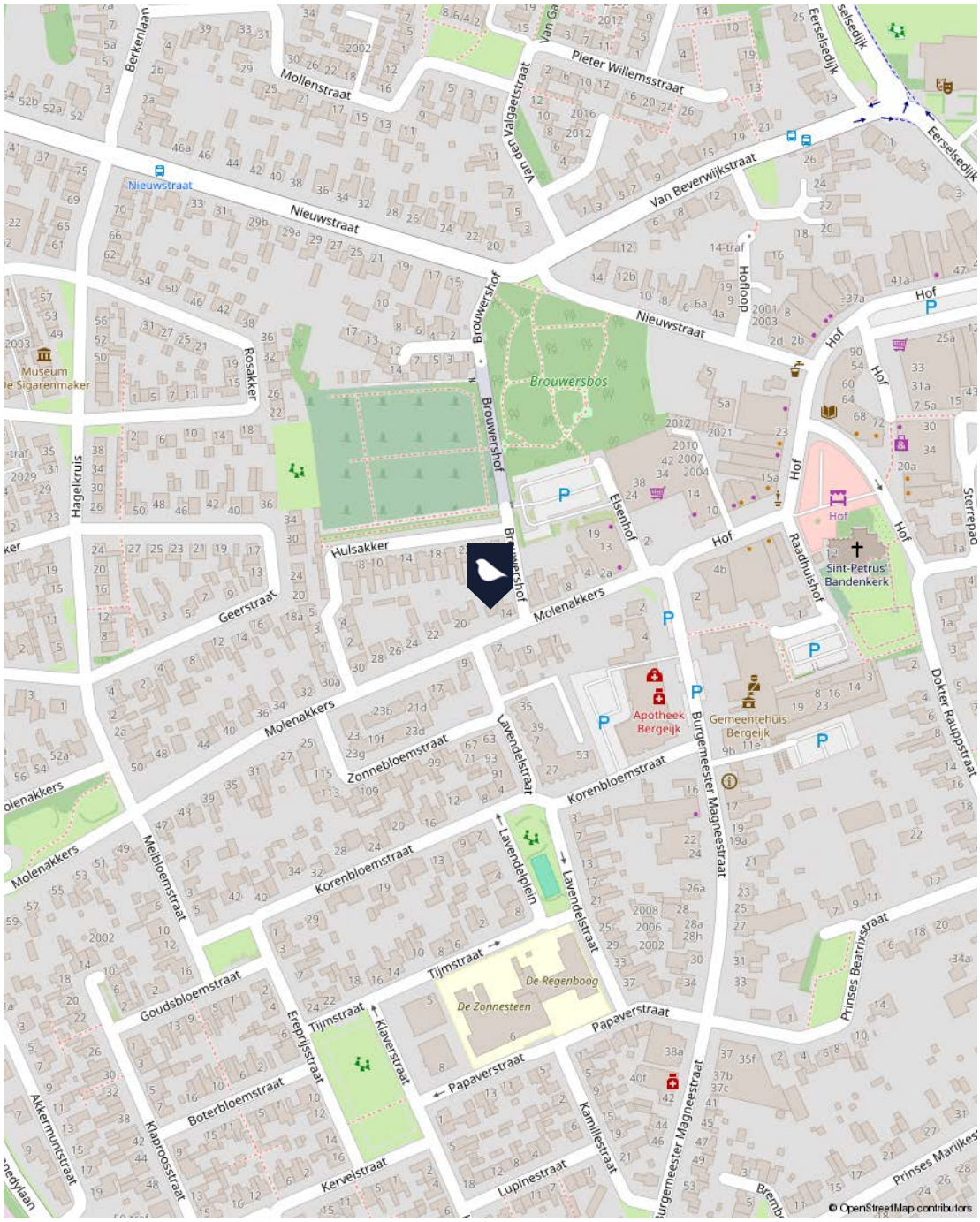
Kadastrale gemeente
Bergeijk

Sectie en perceel
D 4263 en 6076

Oppervlakte
335 m²

Staat hier uw nieuwe woning?

In de omgeving



Vanuit deze geschakelde woning bereikt u de dorpskern al binnen enkele honderden meters. Hier kunt u gaan winkelen of een hapje eten. Daarnaast bevindt de woning zich op loopafstand van diverse basisscholen, andere dagelijkse voorzieningen en de Bergeijkse bossen.

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Verlichting			
Inbouwspots/dimmers	✓		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
Losse (hang)lampen	✓		
(Losse) kasten, legplanken			
Inbouwkasten	✓		
Overige kasten (m.u.v. linnenkast)			✓
Raamdecoratie/zonwering binnen			
Gordijnrails	✓		
Gordijnen	✓		
Overgordijnen	✓		
Vitrages	✓		
Rolgordijnen	✓		
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	✓		
Plavuizen	✓		
Perzisch tapijt		✓	
Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	✓		
Houtkachel	✓		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur			
Kookplaat	✓		
(Gas) fornuis	✓		
Afzuigkap	✓		
Magnetron	✓		
Oven	✓		
Koelkast	✓		
Koel-vriescombinatie	✓		
Vaatwasser	✓		
Koffiezetapparaat		✓	
Toilet			
Toilet	✓		
Toiletrolhouder	✓		
Toiletborstel(houder)		✓	
Fontein	✓		
Badkamer			
Ligbad	✓		
Wastafel	✓		
Wastafelmeubel	✓		
Planchet	✓		
Toiletkast	✓		
Toilet	✓		
Toiletrolhouder	✓		
Toiletborstel(houder)		✓	
Warmtelamp	✓		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✓		
(Voordeur)bel	✓		
Rookmelders	✓		
(Klok)thermostaat	✓		
Airconditioning	✓		
Zonwering buiten	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Warmwatervoorziening			
CV-installatie	✓		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Buitenverlichting	✓		
Tuinlamp voortuin		✓	
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
(Sier)hek	✓		

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

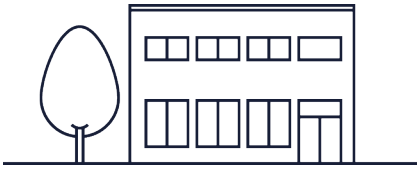
BERK & KERKHOF

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!

NVM

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	Molenakkers 16
Postcode/plaats	5571ld, Bergeijk
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	13-11-2026
Datum meetrapport	14-11-2026
Certificaatnummer	1699582

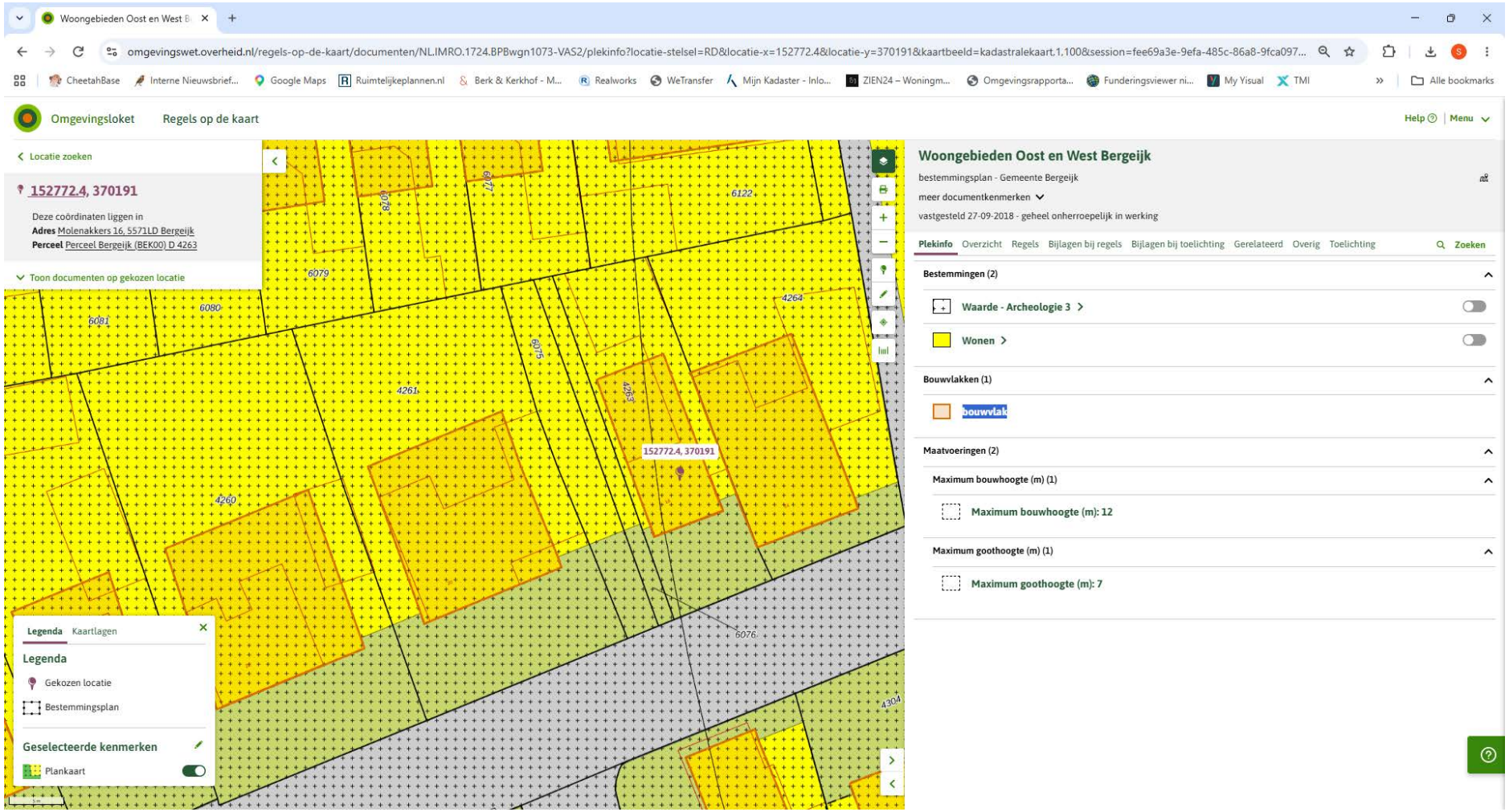
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	97,00	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	15,70	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	1,00	M^2
Externe bergruimte	47,80	M^2

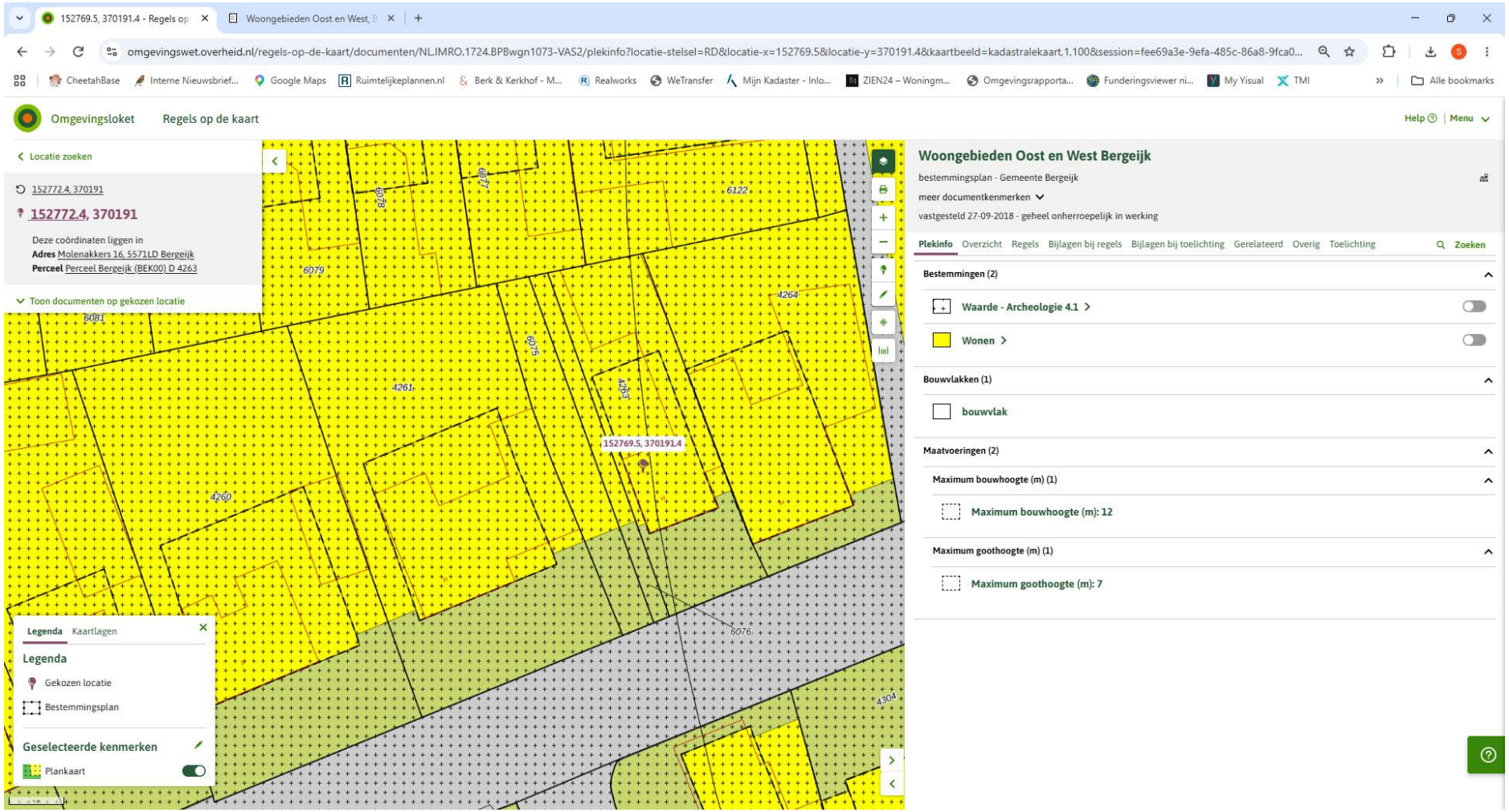
Bruto vloeroppervlak	169,20	M^2
Bruto inhoud woning	399,15	M^3

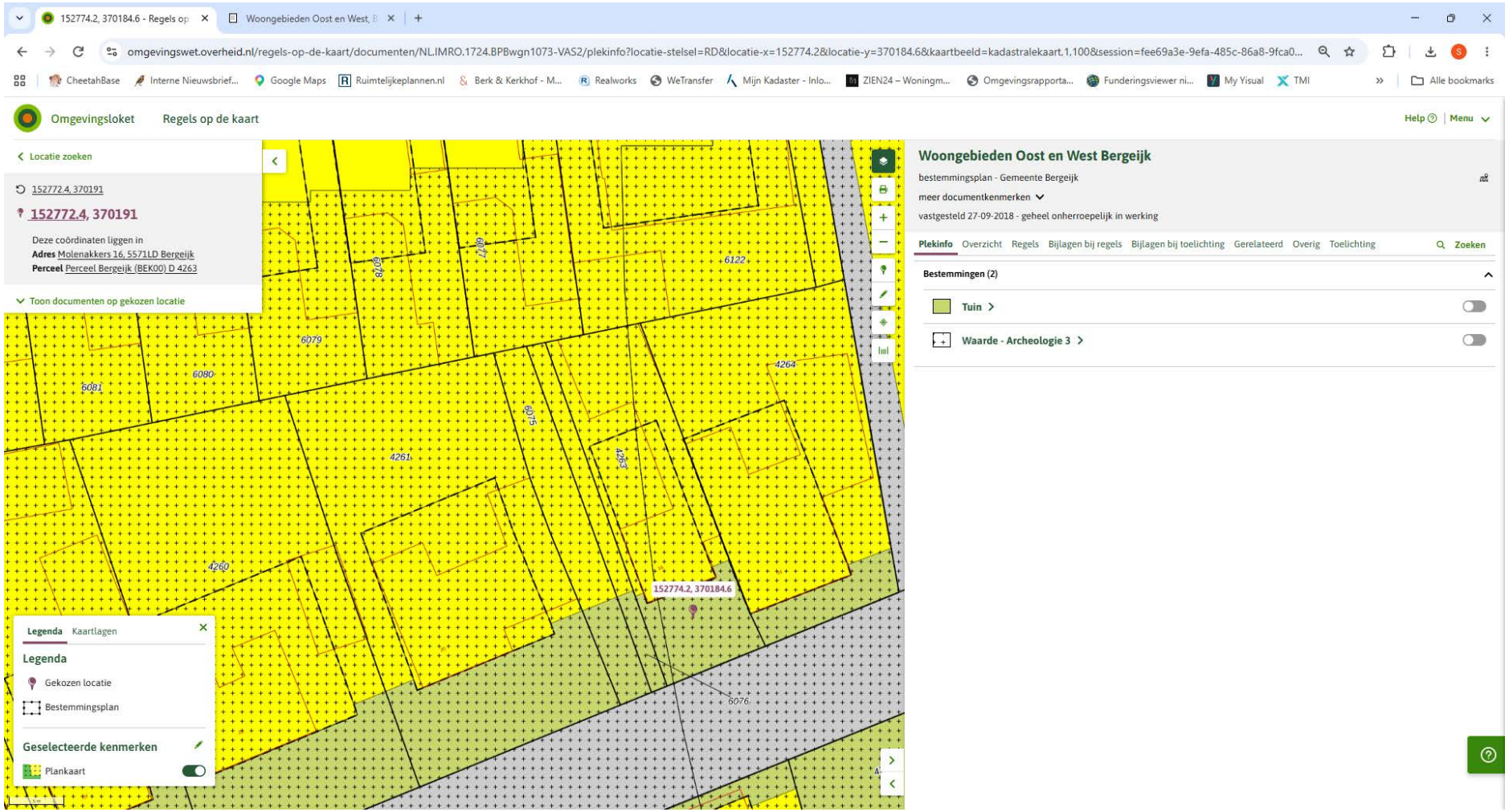
De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. 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


Woongebieden Oost en West B
omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.1724.BPBwgn1073-VAS2/plekinfo?locatie-stelsel=RD&locatie-x=152772.4&locatie-y=370191&kaartbeeld=kadastralekaart.1.100&session=fee69a3e-9efa-485c-86a8-9fca097...
CheetahBase
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
Help
Menu
Locatie zoeken
152772.4, 370191
Deze coördinaten liggen in
Adres Molenakkers 16, 5571LD Bergeijk
Perceel Perceel Bergeijk (BEK00) D 4263
Toon documenten op gekozen locatie
6079
6078
6077
6122
6080
6081
4264
6075
4261
4263
152772.4, 370191
4260
6076
4304
Legenda
Kaartlagen
Legenda
Gekozen locatie
Bestemmingsplan
Geselecteerde kenmerken
Plankaart
Woongebieden Oost en West Bergeijk
bestemmingsplan - Gemeente Bergeijk
meer documentkenmerken
vastgesteld 27-09-2018 - geheel onherroepelijk in werking
Plekinfo
Overzicht
Regels
Bijlagen bij regels
Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd
Overig
Toelichting
Zoeken
Bestemmingen (2)
Waarde - Archeologie 3
Wonen
Bouwvlakken (1)
bouwvlak
Maatvoeringen (2)
Maximum bouwhoogte (m) (1)
Maximum bouwhoogte (m): 12
Maximum goothoogte (m) (1)
Maximum goothoogte (m): 7


152769.5, 370191.4 - Regels op
Woongebieden Oost en West, B
omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.1724.BPBwgn1073-VAS2/plekinfo?locatie-stelsel=RD&locatie-x=152769.5&locatie-y=370191.4&kaartbeeld=kadastralekaart,1,100&session=fee69a3e-9efa-485c-86a8-9fca0...
CheetahBase
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
Help
Menu
Locatie zoeken
152772.4, 370191
152772.4, 370191
Deze coördinaten liggen in
Adres Molenakkers 16, 5571LD Bergeijk
Perceel Perceel Bergeijk (BEK00) D 4263
Toon documenten op gekozen locatie
6081
6079
6075
6122
4264
4261
4263
4260
6076
4304
152769.5, 370191.4
Legenda
Kaartlagen
Legenda
Gekozen locatie
Bestemmingsplan
Geselecteerde kenmerken
Plankaart
Woongebieden Oost en West Bergeijk
bestemmingsplan - Gemeente Bergeijk
meer documentkenmerken
vastgesteld 27-09-2018 - geheel onherroepelijk in werking
Plekinfo
Overzicht
Regels
Bijlagen bij regels
Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd
Overig
Toelichting
Zoeken
Bestemmingen (2)
Waarde - Archeologie 4.1
Wonen
Bouwvlakken (1)
bouwvlak
Maatvoeringen (2)
Maximum bouwhoogte (m) (1)
Maximum bouwhoogte (m): 12
Maximum goothoogte (m) (1)
Maximum goothoogte (m): 7


152774.2, 370184.6 - Regels op
Woongebieden Oost en West, B
omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/NL.IMRO.1724.BPBwgn1073-VAS2/plekinfo?locatie-stelsel=RD&locatie-x=152774.2&locatie-y=370184.6&kaartbeeld=kadastralekaart,1,100&session=fee69a3e-9efa-485c-86a8-9fca0...
CheetahBase
Interne Nieuwsbrief...
Google Maps
Ruimtelijkeplannen.nl
Berk & Kerkhof - M...
Realworks
WeTransfer
Mijn Kadaster - Inlo...
ZIEN24 – Woningm...
Omgevingsrapporta...
Funderingsviewer ni...
My Yisual
TMI
Alle bookmarks
Omgevingsloket
Regels op de kaart
Help
Menu
Locatie zoeken
152772.4, 370191
152772.4, 370191
Deze coördinaten liggen in
Adres Molenakkers 16, 5571LD Bergeijk
Perceel Perceel Bergeijk (BEK00) D 4263
Toon documenten op gekozen locatie
6122
6078
6077
6079
6080
6081
4264
6075
4261
4263
4260
152774.2, 370184.6
6076
Legenda
Kaartlagen
Legenda
Gekozen locatie
Bestemmingsplan
Geselecteerde kenmerken
Plankaart
Woongebieden Oost en West Bergeijk
bestemmingsplan - Gemeente Bergeijk
meer documentkenmerken
vastgesteld 27-09-2018 - geheel onherroepelijk in werking
Plekinfo
Overzicht
Regels
Bijlagen bij regels
Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd
Overig
Toelichting
Zoeken
Bestemmingen (2)
Tuin
Waarde - Archeologie 3

Artikel 19 Tuin

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. inritten;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

d. de instandhouding en bescherming van de waardevolle bomen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevolle boom'.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Bouwwerken

a. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

Toegestane bouwwerken	uitsluitend erkers, portalen en luifels ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen
Diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw	max. 1,5 m
Breedte erkers en/of portalen	max. 50% van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw
Afstand tot de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied'	min. 3 m
Oppervlakte erkers en/of portalen	max. 6 m²
Oppervlakte luifel	max. 3 m²
Goothoogte erkers en/of portalen	max. de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw
Bouwhoogte erkers en/of portalen	max. de goothoogte vermeerderd met 1,5 m

b. Voor het bouwen van bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende bepalingen:

Toegestane bouwwerken	bijbehorende bouwwerken
Horizontale diepte	max. 8 m
Breedte	max. 3,5 m
Bouwhoogte	max. de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

Carports/overkappingen	Carports/overkappingen zijn toegestaan, met dien verstande dat de carport/overkapping: a. open blijft aan alle zijden, behoudens de zijde aan het hoofdgebouw; b. max. 1 carport/overkapping per bouwperceel; c. niet meer dan 1 meter voor de voorgevelrooilijn wordt geplaatst; d. max. bouwhoogte 3,2 m
Bouwhoogte terreinafscheidingen	max. 1 m
Bouwhoogte terreinafscheidingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - terreinafscheiding'	max. 2 m
Bouwhoogte vlaggenmasten en palen	max. 6 m
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	max. 2 m

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

19.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming ‘Tuin' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevolle boom'.

19.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 19.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

19.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 19.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de instandhouding en bescherming van de waardevolle bomen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevolle boom'.

Artikel 22 Wonen

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;
b. beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten uitsluitend als ondergeschikte functie bij wonen;
c. een woonbegeleidingscentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - woonbegeleidingscentrum', bestaande uit:
    1. beschermd wonen met maximaal 22 zorgwoningen, gemeenschappelijke voorzieningen in de vorm van woonkamers, logeervoorzieningen, zorgvoorzieningen en multifunctionele ruimten;
    2. ondergeschikte maatschappelijke dienstverlening in de vorm van (medische) zorg;
    3. een wijksteunpunt;
d. tevens bedrijfsmatige activiteiten als nevenactiviteit, genoemd in Bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorie 1 en 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' en volgens het bepaalde in lid 22.5.2;
e. tevens een bedrijf genoemd in Bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 1 of 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' en uitsluitend op de begane grond;
f. tevens een bed & breakfast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bed & breakfast’ en volgens het bepaalde in lid 22.5.3;
g. tevens een caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
h. tevens detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en uitsluitend op de begane grond;
i. tevens horeca in categorie 1 en 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en uitsluitend op de begane grond;
j. tevens een kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
k. tevens een audiovisueel bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - audiovisueel bedrijf' en volgens het bepaalde in lid 22.5.4;
l. tevens een computerservicebedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - computerservicebedrijf' en volgens het bepaalde in lid 22.5.5;
m. tevens een sportvoorziening in de vorm van een zwembad, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zwembad';
n. tuinen, erven, inritten en verhardingen;
o. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

p. de instandhouding en bescherming van de waardevolle bomen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevolle boom';
q. de instandhouding en bescherming van rijksmonumenten ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - rijksmonument’;
r. de instandhouding en bescherming van gemeentelijke monumenten ter plaatse van de aanduiding ’specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument’;
s. de instandhouding en bescherming van cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

Aantal wooneenheden	max. bestaand aantal wooneenheden, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal is aangegeven
Situering	uitsluitend binnen het bouwvlak
Afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens	- vrijstaande: min. 3 m - twee-aaneen: min. 3 m aan één zijde - aaneengebouwd: min. 3m bij eindwoning
Bebouwingspercentage	max. 100%
Goothoogte	zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m)’, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt geldt deze als maximum goothoogte
Bouwhoogte	zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bouwhoogte (m), tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt geldt deze als maximum bouwhoogte

Dakhelling	max. 60°, met dien verstande dat: - bij een mansardedak de dakhelling max. 80° bedraagt; - indien de bestaande dakhelling meer bedraagt deze als maximum dakhelling geldt
Hoogte dakopbouw bij patiowoning	max. 1 m
Verbod	gestapelde woningen zijn niet toegestaan, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'

22.2.2 Bijbehorende bouwwerken

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

Situering	zowel binnen als buiten het bouwvlak, met dien verstande dat: - bijbehorende bouwwerken niet vóór de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd; - bijbehorende bouwwerken op een afstand van max. 30 meter van de woning mogen worden gebouwd.
Bebouwingspercentage	max. 80% van het bouwperceel binnen de bestemming 'Wonen' tot een maximum van 200 m^2, uitgezonderd het bouwvlak, met dien verstande dat: a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1': 1. Het minimale onbebouwde oppervlak achter de voorgevelrooilijn bij een woning ten minste 30 m^2 bedraagt, met dien verstande dat altijd een bijgebouw van 6 m^2 mag worden gebouwd. 2. Het gezamelijk oppervlak van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevelrooilijn maximaal 60 m^2 mag bedragen, met inachtneming van bepaalde onder 1. 3. In het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 750m^2, maar niet groter dan 1.250 m^2 , mag het oppervlak van bijbehorende bouwwerken maximaal 80 m^2 bedragen met inachtneming van het bepaalde onder 1. 4. In het geval het oppervlak van het bouwperceel groter is dan 1.250 m^2, mag het oppervlak van bijbehorende bouwwerken maximaal 100 m^2 bedragen met inachtneming van het bepaalde onder 1. b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' is een maximum van 170 m^2 bijbehorende bouwwerken toegestaan. Indien de voormalige bedrijfsbebouwing is gesaneerd comform de situatie tekening in bijlage 6 is een maximum van 240 m^2 bijbehorende bouwwerken toegestaan. c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' is een maximum van 150 m^2 bijbehorende bouwwerken toegestaan mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 22.5.8.
Goothoogte	max. 3,2 m
Bouwhoogte	max. 5,5 m, 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 3,2 m geldt
Dakhelling	max. 60° of plat dak, met dien verstande dat voor een bijbehorend bouwwerk gebouwd op de perceelsgrens geldt dat het schuine dak vanuit de perceelsgrens dient op te lopen

22.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

Situering	zowel binnen als buiten het bouwvlak
Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen	max. 2 m
Bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn	max. 1 m
Specifiek voor zwembaden	a. max. 1 zwembad per bouwperceel en uitsluitend voor hobbymatig gebruik b. situering: min. 2,5 m achter de voorgevelrooilijn en min. 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens c. oppervlakte: max. 50 m^2
Bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouw zijnde	max. 5 m
Verbod	tennisbanen en paardenbakken zijn niet toegestaan

22.3 Nadere eisen

a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de kapvorm, dakhelling en/of nokrichting van bijbehorende bouwwerken op de perceelsgrens:
    1. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
    2. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving.
b. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing:

1. voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' aangeduide cultuurhistorisch waardevolle panden en hun omgeving, de aantasting van gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten en hun omgeving en ten behoeve van het behoud en herstel van de waardevolle elementen en structuren en de bestaande ruimtelijke karakteristiek.

22.4 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:*
(bijbehorende) bouwwerken met een grotere bouwhoogte	a. De omgevingsvergunning mag niet tot gevolg hebben dat in stedenbouwkundig en/of landschappelijk opzicht een onaanvaardbare situatie ontstaat. b. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast.
een tennisbaan	a. Situering: min. 2,5 m achter de voorgevellijn en min. 1 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens. b. De tennisbaan mag niet overdekt zijn. c. Bouwhoogte omheining bij tennisbaan: max. 5 m, mits het gedeelte boven 2 m over de gehele oppervlakte transparant is. d. De tennisbaan wordt uitsluitend voor hobbymatig gebruik benut. e. Max. 1 tennisbaan per bouwperceel. f. De omgevingsvergunning heeft niet tot gevolg dat in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht een onaanvaardbare situatie ontstaat. g. Het bouwwerk veroorzaakt geen onevenredige milieuhinder.
een paardenbak	a. Situering: min. 2,5 m achter de voorgevellijn en min. 5 m van de zijdelingse en achterste perceelsgrens. b. De paardenbak mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijbehorend bouwwerken als bedoeld in lid 22.2.2 in acht wordt genomen. c. De paardenbak mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut. d. Max. 1 paardenbak per bouwperceel.

22.5 Specifieke gebruiksregels

22.5.1 Beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten

Binnen de bestemming ‘Wonen’ is de uitoefening van een aan huis verbonden activiteit, zoals opgenomen in Bijlage 2 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis verbonden activiteiten, in hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van:
    1. 45 m² indien het bouwperceel niet groter is dan 750 m²;
    2. 60 m² indien het bouwperceel groter is dan 750 m², maar niet groter is dan 1.250 m²;
    3. 75 m² indien het bouwperceel groter is dan 1.250 m², maar niet groter is dan 1.750 m²;
    4. 90 m² indien het bouwperceel groter is dan 1.750 m², maar niet groter is dan 2.250 m²;
    5. 105 m² indien het bouwperceel groter is dan 2.250 m².
b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
c. De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner.
d. Het gebruik is naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming en het betreft geen publieksgerichte voorzieningen.
e. 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.
f. Detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met de beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit.
g. Opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten is niet toegelaten.

22.5.2 Bedrijf aan huis

Binnen de bestemming 'Wonen' is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten toegestaan als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. Uitsluitend bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan als genoemd in Bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorie 1 en 2.
b. De activiteiten mag geen onevenredige geen onevenredige hinder voor het woonmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving. Dit betekent onder meer dat:
    1. de uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer (Stb 1992, 551) of andere milieuwetgeving valt, niet is toegestaan;
    2. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn en het geen publieksgerichte voorzieningen betreft;
    3. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
c. De omvang van de beroepsmatige activiteit en de bedrijfsmatige activiteit mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van:
    1. 60 m^2 indien het bouwperceel niet groter is dan 750 m^2;
    2. 75 m^2 indien het bouwperceel groter is dan 750 m^2, maar niet groter is dan 1.250 m^2;
    3. 90 m^2 indien het bouwperceel groter is dan 1.250 m^2.
d. De activiteiten mogen niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreffen, dat deze kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten.
e. Onttrekking van (een deel van) de bij het desbetreffende hoofdgebouw behorende garage aan die functie is slechts toegestaan, indien op het bij het hoofdgebouw behorende erf ten minste één parkeerplaats aanwezig is of gelijktijdig wordt aangelegd.
f. Detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met de beroeps- .of bedrijfsmatige activiteit.
g. Activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals kapsalons, zijn niet toegestaan.
h. Opslag buiten de gebouwen ten behoeve van de activiteiten is niet toegestaan.

22.5.3 Bed & breakfast

Ter plaatse van de aanduiding ‘bed & breakfast’ is kleinschalig logeren in de vorm van een bed & breakfast toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. Kleinschalig logeren dient gekoppeld te zijn aan een woonfunctie.
b. Het maximum aantal toegestane logeereenheden bedraagt 5.
c. Het maximum toegestane totale oppervlakte aan logeereenheden bedraagt 50 m² per kamer tot een maximum van 50% van de woonruimte.
d. De woonfunctie blijft als hoofdfunctie behouden.
e. Bedoeld gebruik mag geen hinder opleveren voor het woonmilieu en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.
f. De activiteit mag geen zondanige verkeersaantrekkende werking hebben, dat die kan leiden tot nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer.

22.5.4 Audiovisueel bedrijf

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - audiovisueel bedrijf' mag de vloeroppervlakte van het audiovisueel bedrijf niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte'.

22.5.5 Computerservicebedrijf

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - computerservicebedrijf' is een bestaand computerservicebedrijf toegestaan, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

a. De activiteit is uitsluitend toegestaan op de begane grond van het hoofdgebouw.
b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

22.5.6 Zwembad

Ter plaatse van de aanduiding 'Zwembad' is een ondergeschikt gebruik van sportvoorziening toegestaan in de vorm van een

zwembad.

22.5.7 Voorwaardelijke verplichting hemelwaterberging

Het gebruik conform de bestemming 'Wonen' is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - voorwaardelijke verplichting' alleen toegestaan indien de in Bijlage 5 opgenomen compenserende waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

22.5.8 Voorwaardelijke verplichting ruimte voor ruimte

Het is slechts toegestaan de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte woning’ te bebouwen en te gebruiken ten dienste van de bestemming indien:

a. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd conform de situatietekening zoals opgenomen in Bijlage 6;
b. De landschappelijke inpassing, zoals weergegeven in Bijlage 7, binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woning ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte woning’ is aangelegd en na aanleg duurzaam in stand wordt gehouden;
c. De bodem ter plaatse van de percelen met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte woning’ is gesaneerd en er is ingestemd met de evaluatie van die sanering;
d. Er geen sprake meer is van het bedrijfsmatig houden van vee en het activiteitenbesluit milieubeheer niet meer van toepassing is ter plaatse van de aanduidingen ‘specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte woning’.

22.5.9 Voorwaardelijke verplichting geluidwal

De gronden binnen de bestemming 'Wonen' tussen de percelen Koningsvogel 19 en 27 mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van wonen, indien ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - geluidwal' een geluidwal is opgericht en in stand wordt gehouden.

22.5.10 Voorwaardelijke verplichting Hoek ongenummerd

Het gebruik van het hoofdgebouw is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' enkel toegestaan indien:

a. de benodigde compensatie ter plaatse van de bestemming 'Natuur' zoals weergegeven in Bijlage 8 (Compensatieplan) bij deze regels uiterlijk 3 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is afgerond. De natuur als weergegeven in Bijlage 8 Compensatieplan (Compensatieplan) dient duurzaam in stand te worden gehouden;
b. de woning landschappelijk is ingepast conform het beplantingsplan in Bijlage 9. De landschappelijke inpassing dient duurzaam in stand te worden gehouden;
c. verplaatsing van de cultuurhistorisch waardevolle schuur zoals weergegeven in Bijlage 10 (Verplaatsingsvoorstel historische schuur) heeft plaatsgevonden binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan;
d. de cultuurhistorisch waardevolle schuur ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient duurzaam in stand te worden gehouden.

22.6 Afwijken van de gebruiksregels

22.6.1 Bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

a. van het bepaalde in lid 22.1 ten behoeve van bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande, dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie(ën).

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

22.7.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming ‘Wonen' 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 'overige zone - waardevolle boom'	- het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas

22.7.2 Uitzonderingen

Het in lid 22.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

22.7.3 Toelaatbaarheid

De in lid 22.7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de instandhouding en bescherming van:

a. de waardevolle bomen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevolle boom'**.**

22.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

22.8.1 Slopen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bebouwing ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ geheel of gedeeltelijk te slopen.

22.8.2 Uitzonderingen

Het in lid 22.8.1 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 op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan omgevingsvergunning is verleend.

22.8.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 22.8.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de cultuurhistorische waarden van de gronden niet in onevenredige mate worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het behoud, de versterking en/of het herstel van die waarden niet worden verkleind.
b. In afwijking van het bepaalde in sub a kan een omgevingsvergunning worden verleend als op basis van technische en/of economische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd.

Artikel 26 Waarde - Archeologie 3

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Waarde - Archeologie 3’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

26.2 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 250 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen 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. In afwijking van het bepaalde onder a is geen rapportage vereist in geval van herbouw op dezelfde locatie.
c. 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.
d. 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.
e. 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.
f. 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.

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

26.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' 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 250 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 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 aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
h. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

26.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 26.3.1 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 of het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een ter zake deskundige;
d. op de bestaande fundering of binnen een afstand van niet meer dan 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk worden uitgevoerd;
e. plaatsvinden binnen een bouwvlak.

26.3.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 26.3.1 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 in lid 26.3.1 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.

26.4 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 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;
    5. voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.
b. Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder a worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Artikel 27 Waarde - Archeologie 4.1

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

27.2 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 m onder maaiveld, een rapport te overleggen 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. In afwijking van het bepaalde onder a is geen rapportage vereist in geval van herbouw op dezelfde locatie.
c. 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.
d. 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.
e. 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.
f. 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.

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

27.3.1 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 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 aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
h. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

27.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 27.3.1 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 of het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een ter zake deskundige;
d. op de bestaande fundering of binnen een afstand van niet meer dan 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk worden uitgevoerd;
e. plaatsvinden binnen een bouwvlak.

27.3.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 27.3.1 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 in lid 27.3.1 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.

27.4 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd 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;
    5. voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.
b. Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder a worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.