



Huurprijs € 60 p/m<sup>2</sup> p.j.

BEDRIJFSRUIMTE | ESCHAREN

## Hondsdijk 1



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

# NETTE BEDRIJFSPAND

## Kenmerken

---

Bestaande uit  
Voorzieningen

**Bedrijfsruimte: ca. 400 m<sup>2</sup>**  
**- overheaddeur (elektrisch bedienbaar)**  
**- elektra (inbegrepen)**  
**- verlichting**



### TE HUUR

Deze ruime en nette bedrijfsruimte heeft een hoogte van maar liefst acht meter. Hierdoor is de bedrijfsruimte voor vele doeleinden geschikt, zoals opslag. Via een elektrisch bedienbare overheaddeur (ca. zeven meter hoog) kunt u gemakkelijk laden en lossen.

De bedrijfsruimte beschikt over een betonvloer waarop zware belasting mogelijk is. De verlichting en elektra zijn bij de huurprijs inbegrepen. De bedrijfsruimte is niet geïsoleerd.

### **Huurprijs en -condities**

Huurprijs: € 60,= per m<sup>2</sup> per jaar excl. BTW.

Waarborgsom: ter grootte van drie maanden huur/incl. BTW.

Huurperiode: in overleg.

Aanvaarding: in overleg.

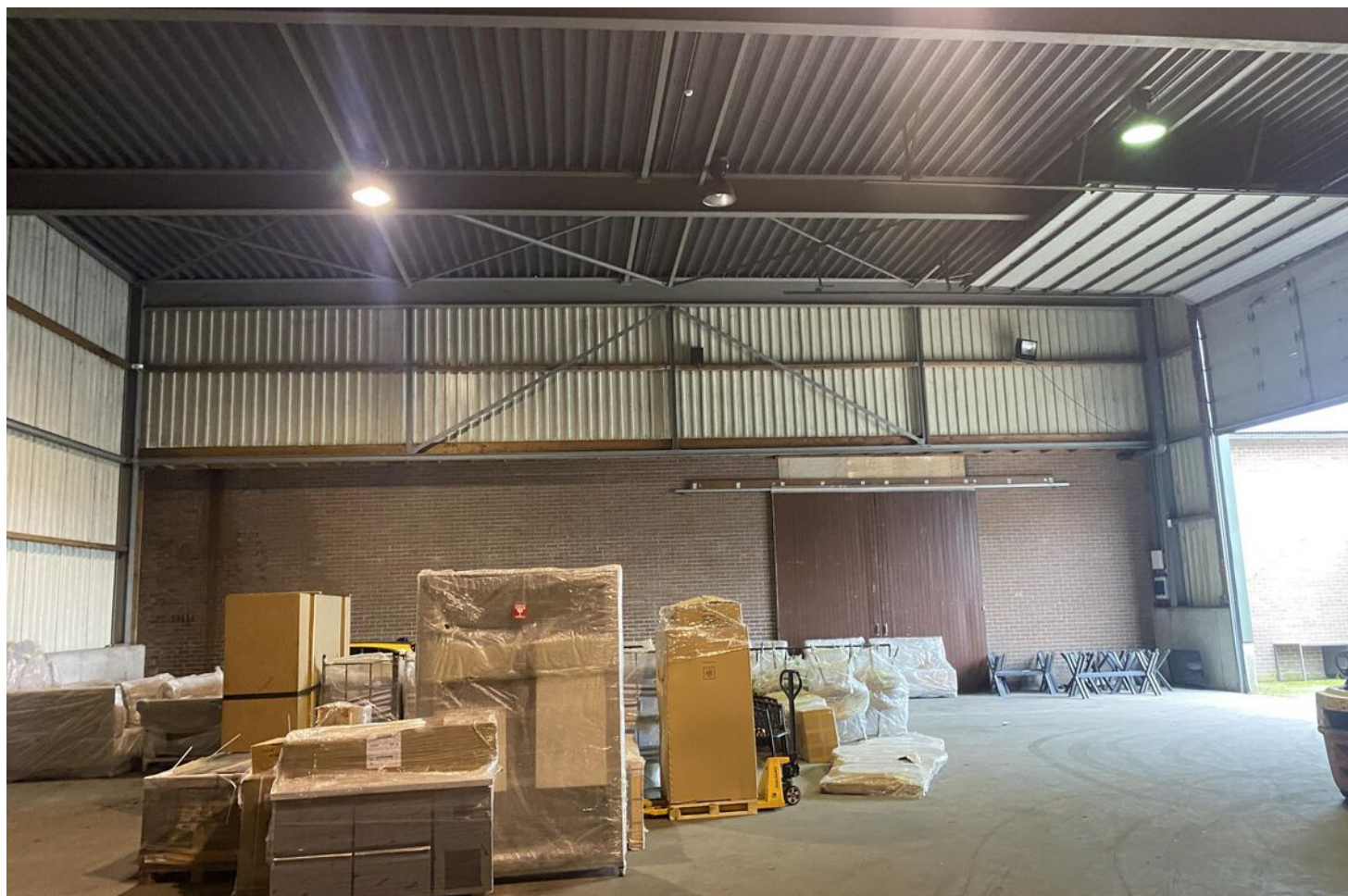
Huurindexering: Jaarlijks, voor het eerst één jaar na huuringangsdatum, op basis van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex reeks "alle huishoudens" (2015 = 100), dan wel meest recente tijdbasis, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de statistiek.

BTW: De huur is met BTW belast; indien huurder niet aan "90%-criterium" (aandeel belaste prestaties) voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde huur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting zodanig verhoogd, dat het voor verhuurder ontstane financiële nadeel wordt gecompenseerd.





## Bedrijfsruimte



# Kadaster & Locatie

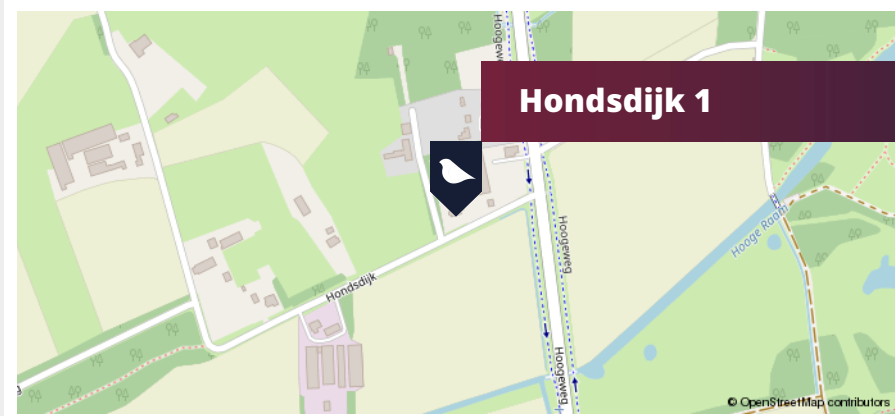


Kadastrale gemeente  
**Grave**

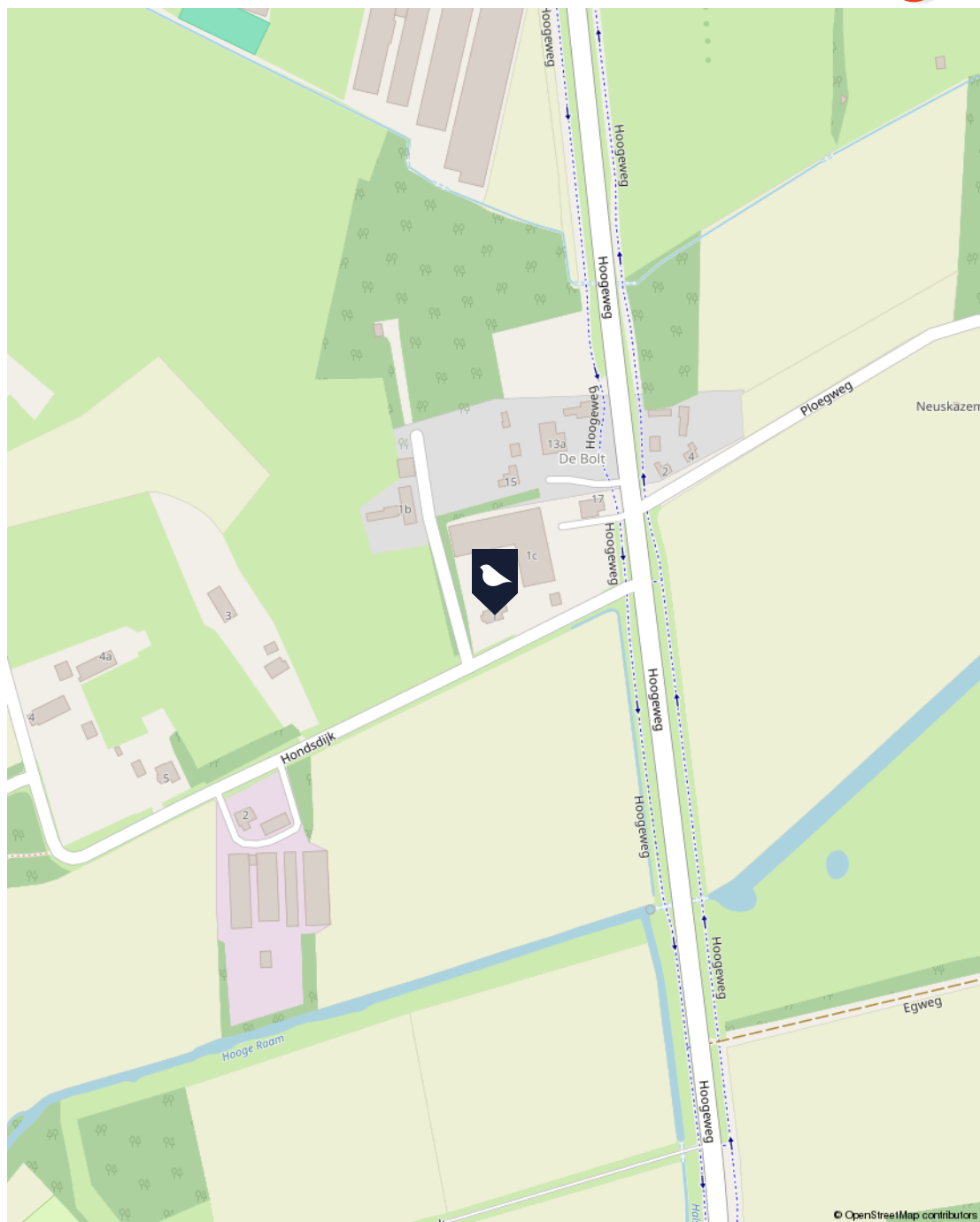
Sectie en perceel  
**E 1309 gedeeltelijk**

Oppervlakte  
**400 m<sup>2</sup>**

## Wordt dit de nieuwe locatie?



# In de omgeving



Deze bedrijfsruimte is gelegen op een goede locatie in het buitengebied van Escharen. Via de omliggende provinciale wegen kunt u gemakkelijk Grave, Zeeland en Schaijk bereiken. Vrachtverkeer kan het object eenvoudig bereiken dankzij de brede toegangswegen.

# Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



**Wij zijn Van den Berk & Kerkhof. Makelaar, sinds meer dan vijftig jaar. Met kantoren in Aarle-Rixtel en Best. Met meer dan 20 medewerkers, die ieder hun eigen specialisme hebben - wonen, agrarisch of zakelijk - en die samen een gezonde mix aan energie en ervaring bieden.**

“Gewoon ons werk doen, past niet zo bij ons. Dat zie ik bij iedereen die hier werkt. Wij willen altijd net dat stapje extra doen. Voor iedere klant. Waarom? Omdat we houden van ons werk. En omdat we ons werk oprecht niet voor onszelf doen, maar voor onze klanten. Wij willen niet zomaar ons werk doen, wij willen iets toevoegen. Altijd.”

## Bent u geïnteresseerd in dit bedrijfspand?

*Neem contact met ons op!*



**John Strik RT RM**

NVM makelaar-taxateur

**T** 06 - 41 83 40 28

**E** j.strik@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



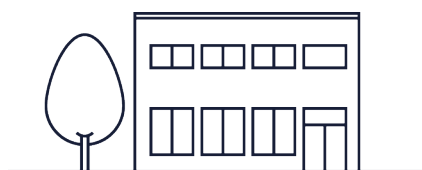
## Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

**T** 0492 – 38 66 00

**E** [info@berkkerkhof.nl](mailto:info@berkkerkhof.nl)

Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel



## Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

**T** 0499 – 37 55 65

**E** [best@berkkerkhof.nl](mailto:best@berkkerkhof.nl)

Postbus 328 5680 AH Best

### Disclaimer

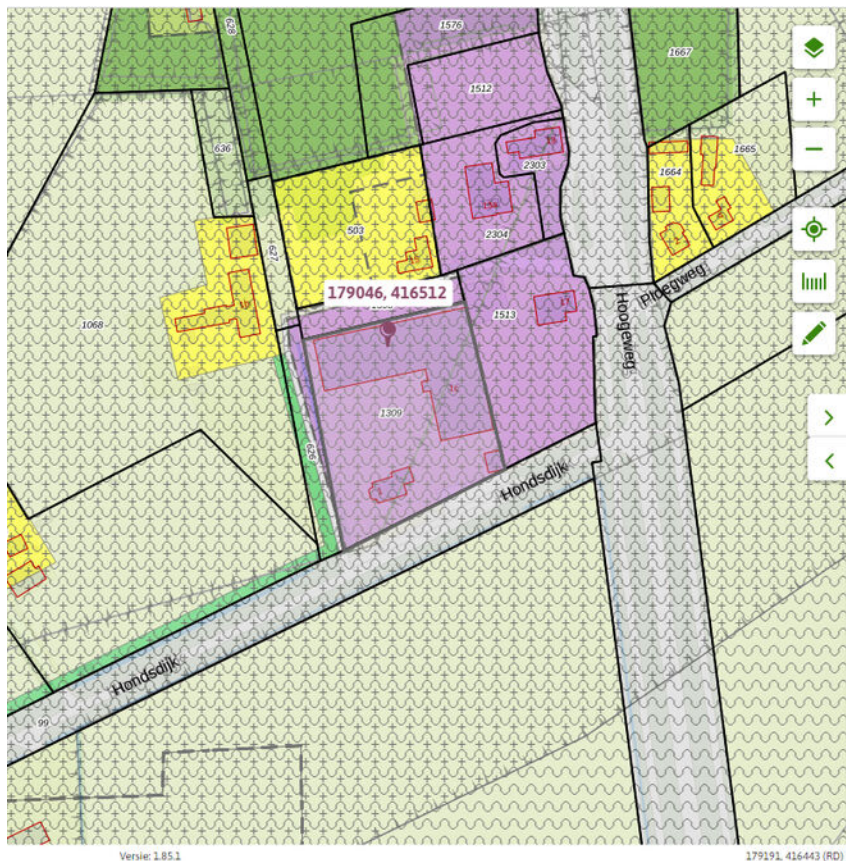
Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



## Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



# Bijlage: Bestemmingsplan



## Buitengebied Grave, geconsolideerd

Bestemmingsplan Gemeente Land van Cuijk

meer kenmerken ▾

geconsolideerd 31-01-2024 - geconsolideerd

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Toelichting Gerelateerd Overig

### Bestemmingsvlakken (3)

- Waarde - Archeologie >
- Waterstaat - Attentiegebied EHS >
- Bedrijf >

### Functieaanduidingen (1)

- specifieke vorm van bedrijf - 13

### Gebiedsaanduidingen (6)

- overige zone - bebouwingsconcentratie >
- overige zone - groenblauwe mantel >
- overige zone - archeologie categorie 4 >

Het object is gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Grave, geconsolideerd" van de gemeente Land van Cuijk en heeft daarin de enkelbestemming "Bedrijf" en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" en "Waterstaat - Attentiegebied EHS".

Het plan is geconsolideerd op 31 januari 2024.



## **Artikel 7 Bedrijf**

### **✓ 7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven met bijbehorende voorzieningen, zoals opgenomen in de 'Tabel Bedrijf';
- b. bestaande bedrijfswoningen;
- c. aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- d. tevens landschappelijke inpassing in de vorm van erfbeplanting ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- e. groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting;
- f. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- g. water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen;
- h. extensief recreatief medegebruik;
- i. behoud en/of herstel van aanwezige cultuurhistorische en/of architectonische waarden van bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' en/of de 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument', waarbij het bepaalde in lid 34.3 van toepassing is.

### **✓ 7.2 Bouwregels**

#### **✓ 7.2.1 Algemeen**

- a. Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan, indien tussen bestemmingsvlak de aanduiding 'relatie' is aangegeven worden deze bestemmingsvlakken aangemerkt als één bestemmingsvlak.
- b. De afstand van bouwwerken tot de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 10 m tot de voor die weg aangegeven bestemmingsgrens, met uitzondering van erf- en perceelsafscheidings en soortgelijke bouwwerken tot een bouwhoogte van 1 m;
- c. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en/ of achterste perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m.

#### **✓ 7.2.2 Bedrijfsgebouwen**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. De gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande gezamenlijke oppervlakte danwel is aangegeven in de 'Tabel Bedrijf'.
- b. Gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Indien geen bouwvlak is aangegeven zijn gebouwen binnen het gehele bestemmingsvlak toegestaan.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- e. In afwijking van het bepaalde onder sub c en d geldt ter plaatse van de aanduiding:

1. 'specifieke vorm van bedrijf- 9' dat de goot- en bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 10 m;
2. 'specifieke vorm van bedrijf- 12' dat de bouwhoogte van de molen niet meer mag bedragen dan 20 m.

### ✓ 7.2.3 Bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. Uitsluitend bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan.
- b. De goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- c. De bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 10 m.
- d. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.
- e. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> per bedrijfswoning.
- f. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- g. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- h. Bijgebouwen mogen niet voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning worden gebouwd.
- i. De afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 20 m.

### ✓ 7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings voor de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van erf- en perceelsafscheidings achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. Per bedrijf is niet meer dan één windturbine toegestaan, waarbij de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 15 m.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

## ✓ 7.3 Afwijken van de bouwregels

### ✓ 7.3.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2.1 voor het bouwen van bouwwerken op een afstand van minder dan 10 m tot de voor die weg aangegeven bestemmingsgrens, mits het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast en vooraf advies is ingewonnen van de beheersinstantie van de betreffende weg;

- b. lid 7.2.1 voor het bouwen van gebouwen binnen 3 m van of in de zijdelingse en/ of achterste perceelgrens, mits de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en het verkeersbelang en het stedenbouwkundig/ruimtelijk beeld niet onevenredig wordt aangetast;
- c. lid 7.2.1 voor het bouwen van bouwwerken, voorzien van een dak, met een kap waarvan de dakhelling minder bedraagt dan 12° of een plat dak;
- d. lid 7.2.2 voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een hogere goothoogte tot maximaal 7,5 m en/of een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 m, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering en voor zover dit stedenbouwkundig en landschappelijk inpasbaar is;
- e. lid 7.2.3 voor het bouwen van een bijgebouw op een afstand van meer dan 20 m van de bedrijfswoning indien dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige inrichting van het perceel;
- f. lid 7.2.4 voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hogere bouwhoogte, waarbij de toegestane bouwhoogte met maximaal 2 m mag worden verhoogd, mits hierdoor het stedenbouwkundig/ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

### ✓ 7.3.2 Afwijken gezamenlijke oppervlakte bedrijfsgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 voor een eenmalige uitbreiding van de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De uitbreiding is noodzakelijk in verband met de continuïteit van het bedrijf.
- b. De milieubelasting voor de omgeving wordt minder of blijft ten hoogste gelijk.
- c. De uitbreiding bedraagt niet meer dan 10% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsbebouwing; als een uitbreiding van 10% uit bedrijfseconomisch oogpunt niet toereikend is, mag dit worden verhoogd tot maximaal 15% met dien verstande dat:
  1. voor bedrijven waarvan het oppervlak aan bebouwing nu nog geen 500 m<sup>2</sup> bedraagt de uitbreiding in ieder geval 50 m<sup>2</sup> mag bedragen en
  2. voor het bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 5' de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsbebouwing in ieder geval mag worden uitgebreid tot maximaal 260 m<sup>2</sup>.
- d. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente geaccordeerd beplantingsplan, deze inspanning telt mee voor de invulling van het bepaalde onder sub f.
- e. In afwijking van het bepaalde onder sub d geldt dat indien de afwijking plaatsvindt op een locatie welke gelegen is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel', tevens een positieve bijdrage geleverd dient te worden aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische, hydrologische en landschappelijke waarden en kenmerken.
- f. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuurhistorische en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

### ✓ 7.4 Specifieke gebruiksregels

### ✓ 7.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en/of bouwwerken voor:

- a. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen.
- b. Opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag uitgesloten'.

### ✓ 7.4.2 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de volgende aanduidingen gelden de volgende gebruiksregels:

- a. De gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'groen' mogen overeenkomstig de bestemmingsomschrijving niet eerder worden gebruikt, dan nadat de landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'groen' is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voorwaardelijke verplichting Bosschebaan 9/9a' wordt uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten als strijdig gebruik aangemerkt indien 1 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 10 'Landschappelijke inpassing Bosschebaan 9/9a' bij de regels niet is aangelegd en duurzaam in stand wordt gehouden.

## ✓ 7.5 Afwijking gebruiksregels

### ✓ 7.5.1 Andere bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 7.1 ten behoeve van het vestigen van een ander soort bedrijf dan is opgenomen in de 'Tabel Bedrijven', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- b. Alleen bedrijven, die voorkomen in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (zie bijlage 1 bij deze regels), of naar aard en invloed hiermee gelijk te stellen zijn, zijn toegestaan.
- c. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn niet toegestaan.
- d. Het nieuw te vestigen bedrijf mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bestaande bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- e. Het nieuw te vestigen bedrijf mag geen grotere publieks- en/of verkeersaantrekkende werking hebben dan de oorspronkelijk toegestane bedrijfsoort.
- f. Er mag geen uitbreiding van bestaande detailhandel of nieuwvestiging van detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie' en/of 'overige zone - kernrandzone' waar ondergeschikte detailhandel is toegestaan tot maximaal 50 m<sup>2</sup>.
- g. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

## ✓ 7.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### ✓ 7.6.1 Verboden werkzaamheden

Binnen deze bestemming is ter plaatse van de aanduiding 'groen' een omgevingsvergunning vereist om de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Vellen/rooien van houtgewas.

### ✓ 7.6.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.6.1 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.

### ✓ 7.6.3 Toelaatbaarheid

De in lid 7.6.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het groen, de landschapselementen en de bijbehorende groeiplaats, landschappelijke waarden en natuurwaarden.

## ✓ 7.7 Wijzigingsbevoegdheid

### ✓ 7.7.1 Wijzigen naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het bedrijf ter plaatse is beëindigd en hergebruik is niet langer mogelijk.
- b. Het bestemmingsvlak wordt verkleind tot de voormalige bedrijfswoning met bijhorende tuinen, erven en verhardingen en de wijziging gelijktijdig plaatsvindt met wijziging van de overige gronden, waarbij deze worden bestemd overeenkomstig de aangrenzende bestemmingen.
- c. De voormalige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt waarbij geldt dat:
  1. ofwel 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de inhoud van de woning tot een maximum van 900 m<sup>3</sup>, ofwel 10% van de oppervlakte van de te slopen voormalige bedrijfsgebouwen mag worden toegevoegd aan de oppervlakte aan bijgebouwen tot een maximum van 200 m<sup>2</sup>.
- d. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en monumenten ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gehandhaafd dienen te blijven.
- e. De woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
- f. De woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.
- g. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een door de gemeente geaccordeerd beplantingsplan, deze inspanning telt mee voor de invulling van het bepaalde onder sub h.
- h. De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap

en/of cultuurhistorische en/of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied.

### Tabel Bedrijf

Code	Adres	Soort bedrijf	Maximum oppervlakte bebouwing
specifieke vorm van bedrijf - 1	Bosschebaan 2a/ Elftweg	autoreparatiebedrijf	270 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 2	Bosschebaan 4a	groothandel horeca-apparatuur	505 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 3	Bosschebaan 4b	autoreparatiebedrijf	265 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 4	Bosschebaan 9a	kantoor	85 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 5	Bosschebaan 9	motorenhandel	435 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 6	Bosschebaan 13	(landbouw)mechanisatiebedrijf	610 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 7	Bosschebaan 19	installatiebedrijf	160 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 8	Eksterweg 4	autoreparatiebedrijf	115 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 9	Graafschedijk 63	aannemersbedrijf	2.460 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 10	Graafschedijk 69	een bedrijf dat zich richt op grondverzet- en sloopwerkzaamheden, afvalverwerking, opslag en transport van zand, grind en teelaarde en op recycling van bouw- en slooafval inclusief verkoop in het klein als een niet- zelfstandig onderdeel van het bedrijf, mits de verkoop beperkt blijft tot in het bedrijf geproduceerde bewerkte of verwerkte goederen	2.190 m <sup>2</sup>
specifieke vorm van bedrijf - 11	De Hoeve 17	groothandel werkkleding	340 m <sup>2</sup>



specifieke De Hoeve 23-25 vorm van bedrijf - 12	veevoederbedrijf en een bestaande molen	1.720 m <sup>2</sup>
specifieke Hondsdijk 1 vorm van bedrijf - 13	opslag van snelbouwhallen	1.850 m <sup>2</sup>
specifieke Hoogeweg 13 vorm van bedrijf - 14	transportbedrijf	255 m <sup>2</sup>
specifieke Hoogeweg 19 / vorm van Hondsdijk 1a bedrijf - 15	timmerbedrijf/installatiebedrijf	485 m <sup>2</sup>
specifieke Kapellaan 6 vorm van bedrijf - 16	autogroothandel waarbij detailhandel is toegestaan tot maximaal 10% van de omzet	300 m <sup>2</sup>
specifieke Krekelberg 3 vorm van bedrijf - 17	spelverhuur en evenementenorganisatie	129 m <sup>2</sup>
specifieke Krekelberg 13 vorm van bedrijf - 18	autoreparatiebedrijf	245 m <sup>2</sup>
specifieke Maasveld 19 vorm van bedrijf - 19	verkooppunt motorbrandstoffen (zonder LPG)	415 m <sup>2</sup>
specifieke Overlaat 1 - 3 vorm van bedrijf - 20	aannemersbedrijf in grondwerken, sloopwerken en bestratingen	390 m <sup>2</sup>
specifieke Pannestaartweg 2 vorm van bedrijf - 21	autoreparatiebedrijf	365 m <sup>2</sup>
specifieke Ten Holtweg 7 vorm van bedrijf - 22	glaszetter/ schildersbedrijf en handel in gebruikte en ongeregelde goederen	860 m <sup>2</sup>
specifieke Torenstraat 6 vorm van bedrijf - 23	installatiebedrijf	450 m <sup>2</sup>
specifieke Torenstraat 14 vorm van bedrijf - 24	ambachtelijke en machinale meubelmakerij	560 m <sup>2</sup>
specifieke Torenstraat 15 vorm van bedrijf - 25	aannemersbedrijf	360 m <sup>2</sup>
specifieke Torenstraat 23c vorm van bedrijf - 26	bandenopslag	185 m <sup>2</sup>

specifieke Torenstraat 23d vorm van bedrijf - 27	orthopedisch schoenmakerij	185 m <sup>2</sup>
specifieke Voskeschedwarsstraat vorm van 1a bedrijf - 28	oliehandel	310 m <sup>2</sup>
specifieke Wijnroemer 4/ vorm van Torenstraat 28 bedrijf - 29	opslag/overslag	665 m <sup>2</sup>
specifieke Vegetascheweg 1 vorm van bedrijf - 30	ambulancestation	260 m <sup>2</sup>



## **Artikel 25 Waarde – Archeologie**

### ✓ **25.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde – Archeologie (WR-A) aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle archeologische informatie in de bodem.

### ✓ **25.2 Bouwregels**

Uitsluitend mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht ten dienste van de in 25.1 omschreven doeleinden, en voor de andere daar voorkomende bestemmingen, met dien verstande dat:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken en/of waterstaatkundige werken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.
- b. [23.2.3](#)
- c. het verstoringsoppervlak (het nieuw te bebouwen oppervlak plus fundering, leidingsleuven en infiltratiekoffers) niet groter is dan:
  1. ten hoogste 50 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie categorie 2';
  2. ten hoogste 100 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie categorie 3';
  3. ten hoogste 250 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie categorie 4';
  4. ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie categorie 5'; en
- d. de verstoringsdiepte niet dieper is dan:
  1. 0,3 m ter plaatse van de aanduiding 'archeologie categorie 1'; en
  2. 0,5 m ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie categorie 2', 'overige zone - archeologie categorie 3', 'overige zone - archeologie categorie 4 en/of 'overige zone - archeologie categorie 5';

onder maaiveld; of

- e. [23.2.3](#)
- f. het een bouwwerk betreft dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 m;
- g. de werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- h. de werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### ✓ **25.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de inrichting en het

gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

## ✓ 25.4 Afwijken van de bouwregels

### ✓ 25.4.1 Afwijking

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in 25.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor de op deze gronden liggende andere bestemming(en) toe te staan, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen uitvoeren 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 een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien het bepaalde onder 25.4.1 a sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

### ✓ 25.4.2 Verplichting rapportage

- a. De omgevingsvergunning als bedoeld in 25.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. Een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- c. Een onderzoek als bedoeld onder a is ook niet vereist indien door het overleggen van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onderzoek blijkt dat de verstoringdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan de Laatmiddeleeuwse en moderne bouwvoor (akkerdek);
- d. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel genoegzaam blijkt dat:
  1. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  2. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
  3. de verstoringdiepte minder diep reikt dan het akkerdek;
  4. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning

verbonden voorschriften.

### ✓ 25.4.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag kan beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld in 25.4.1 wint zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## ✓ 25.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

### ✓ 25.5.1 Vergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende werkzaamheden of andere werken uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diep ploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 0,5 m bedragen;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie;
- n. verwijderen/vervangen van funderingen van waterstaatkundige werken.

### ✓ 25.5.2 Uitzonderingen

- a. Het bepaalde in 25.5.1 is niet van toepassing indien de werkzaamheden of werken:

1. maximaal 0,5 m diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen genoemd onder 25.5.1 sub h, l en m;
2. een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 250 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie categorie 4';
3. een verstoringsoppervlakte hebben van:
  - a. ten hoogste 50 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie categorie 2';
  - b. ten hoogste 100 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie categorie 3';
  - c. ten hoogste 250 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie categorie 4';
  - d. ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup> ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - archeologie categorie 5'; of
4. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk; of
5. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige; of
6. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud - en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen; of
7. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grond bewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd; of
8. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor op dat moment het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit kader is verleend; of
9. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 25.4 ; of
10. het normaal beheer en onderhoud van watergangen, waaronder baggeren tot het ontwerpprofiel, betreffen; of
11. vervangingswerkzaamheden betreffen van bestaande waterstaatswerken.
  - b. Het verbod als bedoeld in 25.5.1 is ook niet van toepassing indien:
    1. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan de diepte van het akkerdek, en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 25.5.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist; of

2. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 25.5.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

### ✓ 25.5.3 Verlening

- a. Een vergunning als bedoeld in 25.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen uitvoeren 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 een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien het bepaalde onder a sub 3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden.

### ✓ 25.5.4 Verplichting rapportage

- a. De vergunning als bedoeld in 25.5.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist indien naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat :
  1. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
  2. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
  3. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

### ✓ 25.5.5 Advies archeologisch deskundige

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een vergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## ✓ 25.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:
  1. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
  2. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.
- b. Aan gronden de dubbelstemming 'Waarde - Archeologie' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat op de betreffende gronden archeologische waarden aanwezig zijn die bescherming behoeven.





## **Artikel 27 Waterstaat – Attentiegebied EHS**

### ✓ **27.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat – Attentiegebied EHS' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden.

### ✓ **27.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### ✓ **27.2.1 Werken en werkzaamheden**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m<sup>3</sup> of op een diepte van meer dan 0,6 m beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m<sup>2</sup>, anders dan een bouwwerk;

#### ✓ **27.2.2 Uitzonderingen**

Het in lid 27.2.1 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.

#### ✓ **27.2.3 Toelaatbaarheid**

- a. De in lid 27.2.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de hydrologische waarden.
- b. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij het betrokken waterschapsbestuur.

### ✓ **27.3 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen, door de begrenzing van de bestemming te wijzigen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De beoogde ruimtelijke ingreep waarvoor wijziging van de begrenzing noodzakelijk is heeft geen invloed op de waterhuishouding ter plaatse.
- b. Het betrokken waterschapsbestuur is gehoord.

c. Gedeputeerde Staten tot de wijziging van de begrenzing positief hebben besloten.