



Vraagprijs € 750.000 k.k.

WINKELRUIMTE EN BOVENWONING | BOXTEL
Rechterstraat 32



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

WINKELRUIMTE, WONING EN BOVENWONING

Kenmerken

Energie­label:



Belegging

**huur­stroom van
€ 54.000,- per jaar 100%
verhuurd**

Perceel­oppervlakte

538 m²

Bestaande uit

**- commerciële ruimte ca. 80 m²
- bovenwoning ca. 50 m²
- woning ca. 256 m²**

Bestemmingsplan

**centrum; omvat o.a. detailhandel,
dienstverlening, horeca, bedrijven t/m categorie
2, maatschappelijk en woonruimte**



Deze representatieve winkelruimte, bovenwoning en woning zijn gelegen in het winkelhart van de gemeente Boxtel. Deze straat is gelegen nabij de markt, welke dagelijks druk bezocht wordt door inwoners van Boxtel en omliggende dorpen zoals bijvoorbeeld Liempde. Er is een grote verscheidenheid aan ondernemers gevestigd, variërend van kleine detailhandel tot horecagelegenheid en grotere landelijke ketens zoals Kruidvat, Albert Heijn supermarkt en HEMA. Het object is centraal gelegen met welstandsklasse A1 winkellocatie.

Het object wordt in verhuurde staat verkocht met een huurstroom van € 54.000,- per jaar.

Het geheel omvat een courante winkelruimte met een relatief klein inpandige kantoor-/opslagruimte, welke voorzien is van een pantry en een toilet. Het geheel is door de indeling erg overzichtelijk.

Boven de winkelruimte is een 2-kamer bovenwoning (ca. 50 m²) gelegen. Deze bovenwoning is goed onderhouden, in een moderne staat en is voorzien van een woonkamer met zit- en eetgedeelte, open keuken, slaapkamer, toilet en compacte badkamer.

Naast de winkelruimte bevindt zich ruime een instapklare woning van ruim 250 m², welke is ingericht met een ruime woonkamer, half open keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, bijkeuken, slaapkamer en badkamer op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en de badkamer, welke is ingericht met een douche, ligbad, dubbele wastafel en toilet. Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier treft u nog één slaapkamer aan.

Opleveringsniveau

Het object wordt verkocht en opgeleverd in verhuurde staat. Verder is de winkelruimte voorzien van een cv-combiketel. Het object is aangesloten op voorzieningen als water, elektra, aardgas en riolering.

Parkeren

Er is ruim voldoende gratis parkeergelegenheid op de markt, gelegen achter de Rechterstraat.

Bestemmingsplan

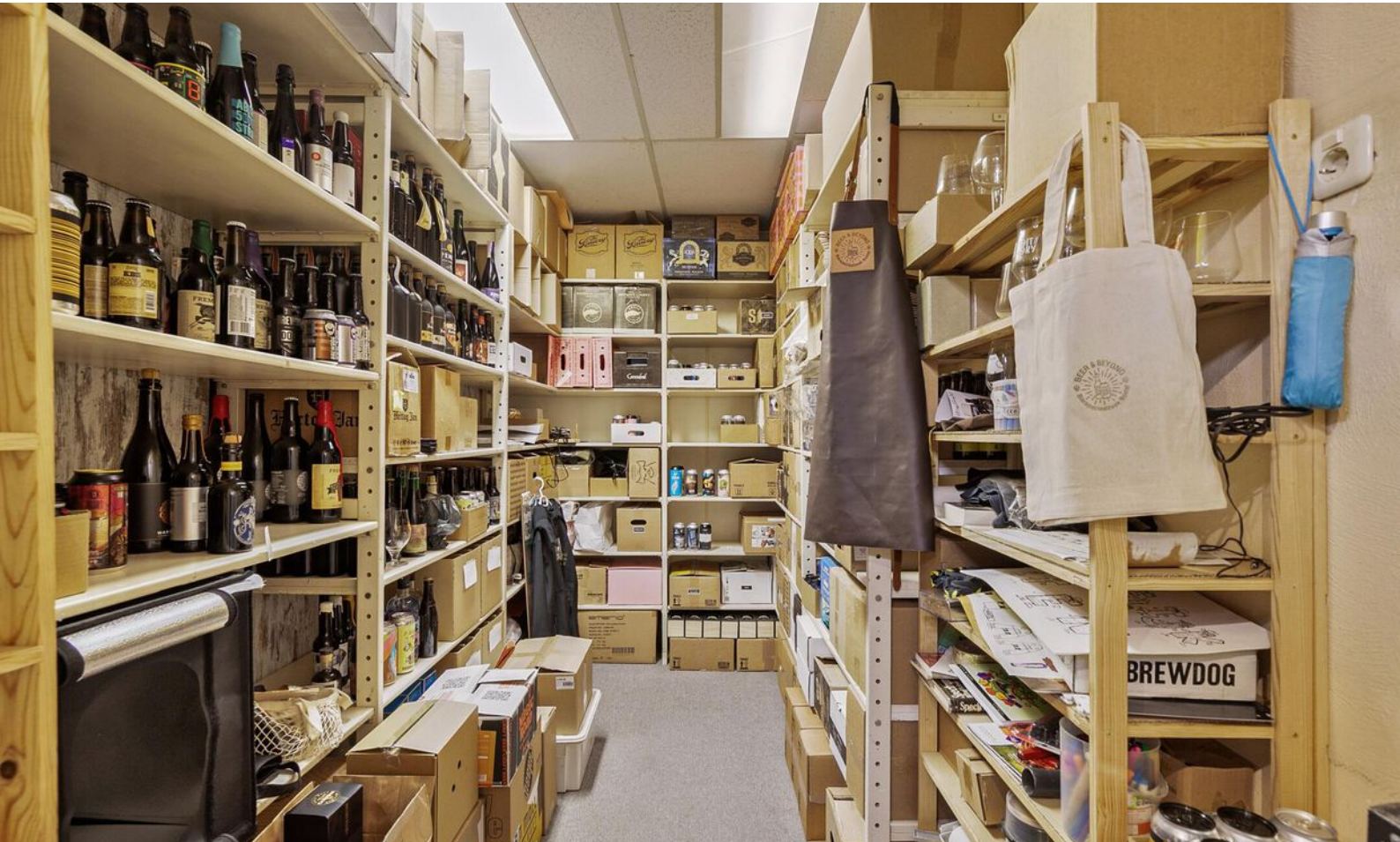
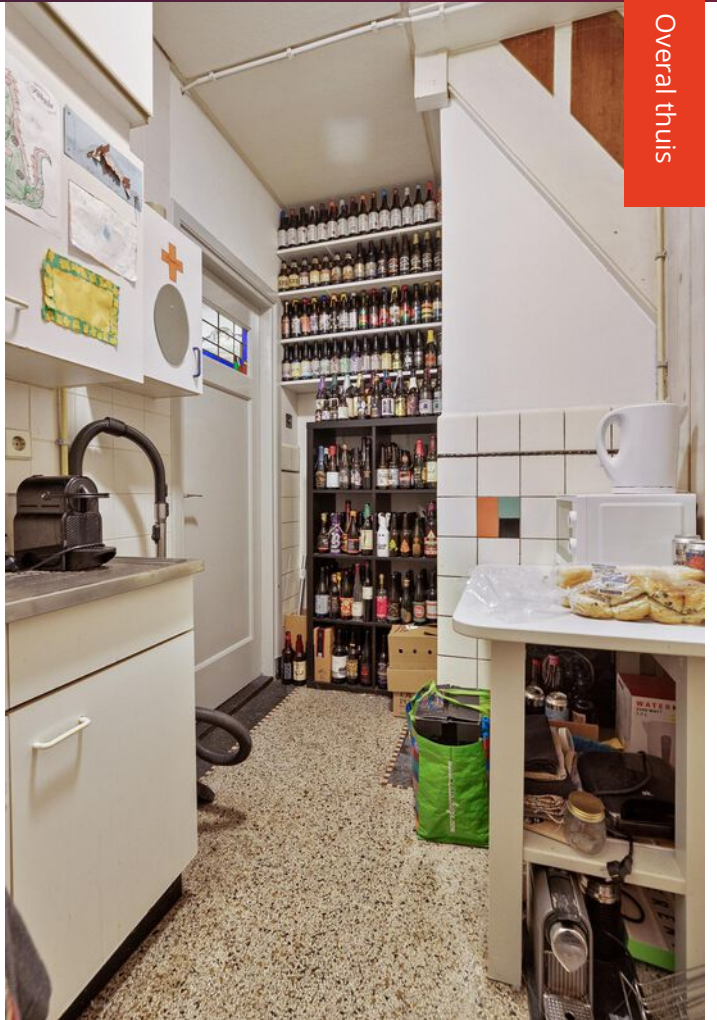
Het object is voorzien van centrumbestemming. Dit is een erg brede bestemming wat onder andere detailhandel (winkelruimte), dienstverlening, horeca, bedrijven tot en met categorie 2, maatschappelijke instellingen en wonen omvat.





Winkelruimte







Bovenwoning











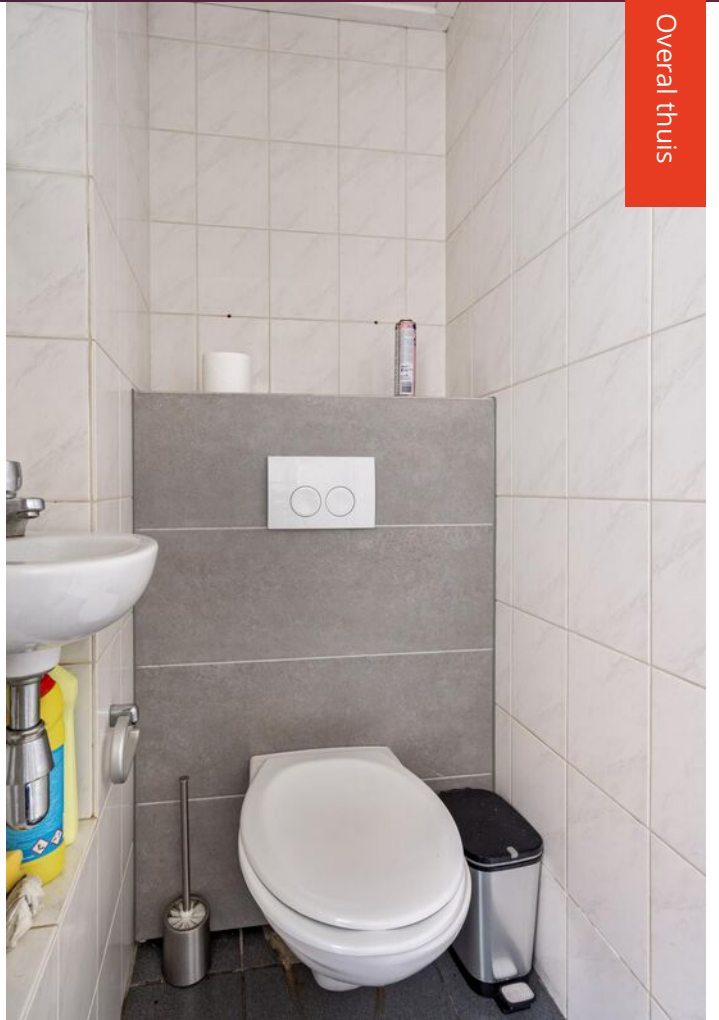


Woning



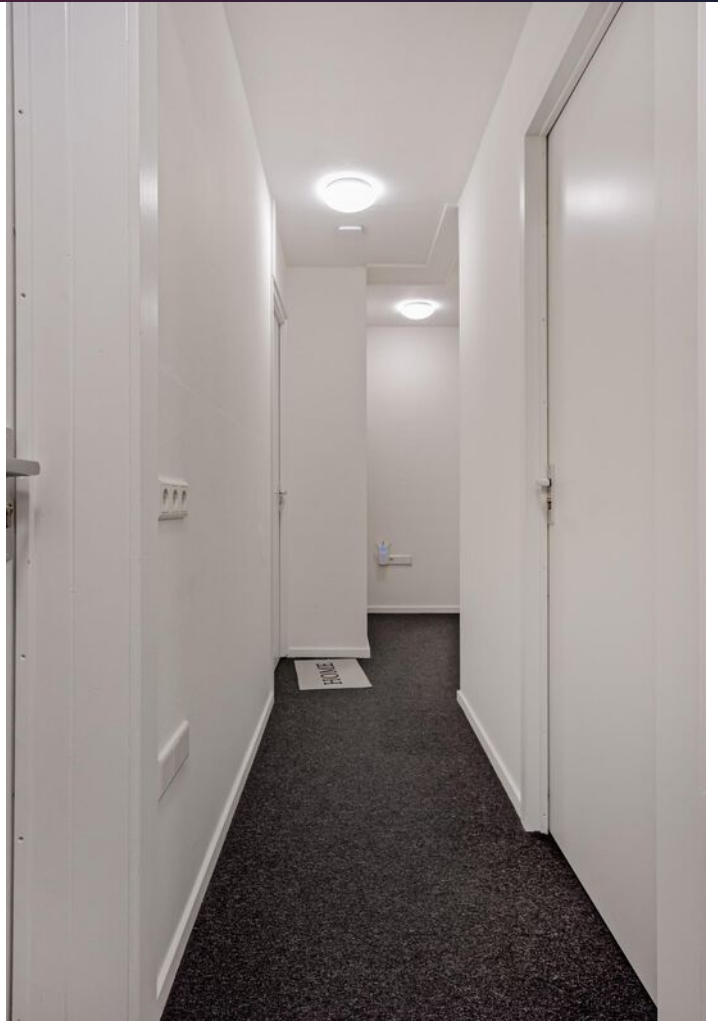




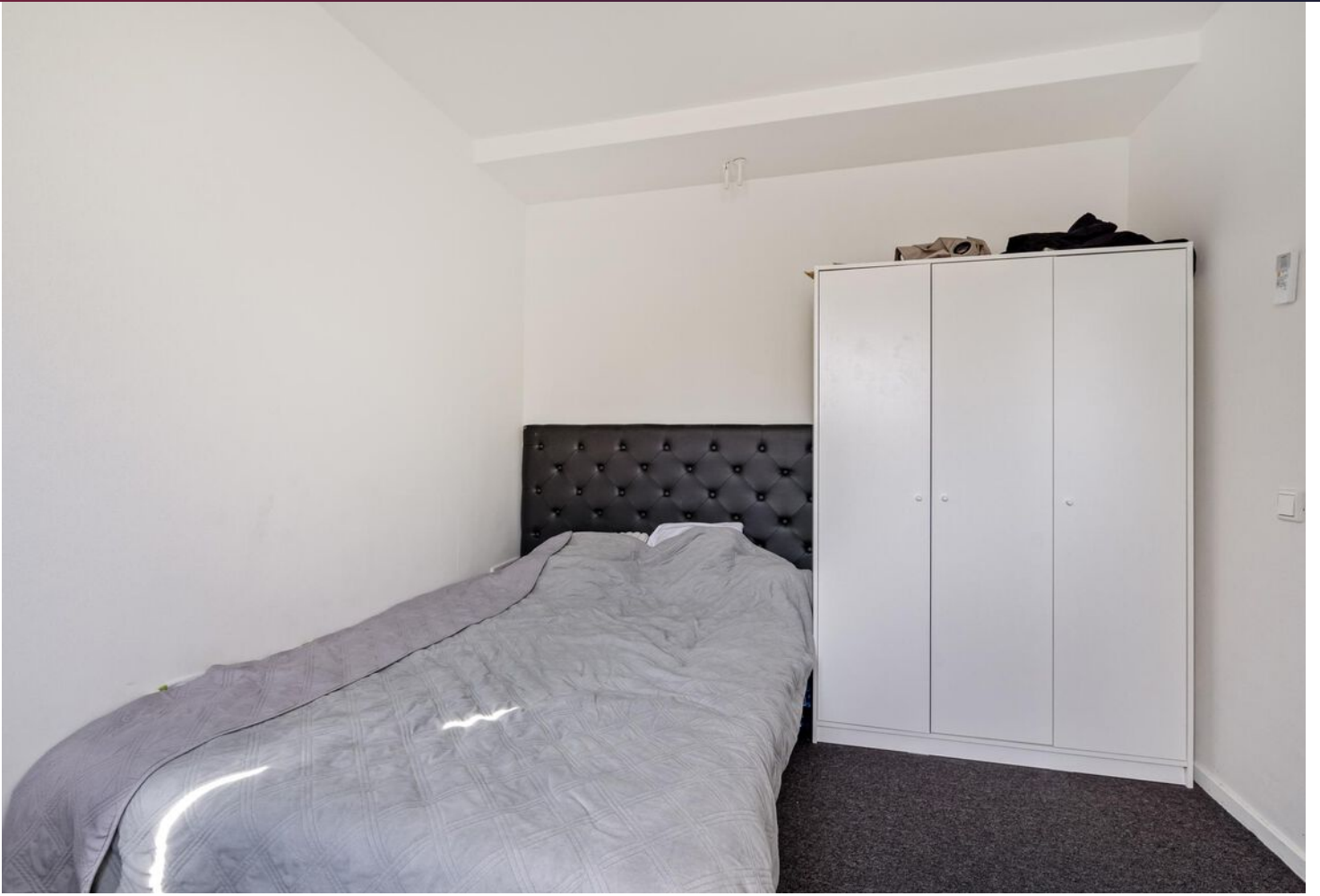






















Bijzonderheden

- Winkelruimte, bovenwoning en woning gelegen nabij de markt in Bostel;
- Nummer 32 commerciële ruimte ca. 80 m²;
- Nummer 32a bovenwoning ca. 50 m²;
- Nummer 32b woning ca. 256 m²;
- Het object wordt in verhuurde staat verkocht met een huursom van € 54.000,- per jaar;
- De verwarming geschiedt door middel van radiatoren;
- De begane grondvloer is uitgevoerd in beton en de verdiepingsvloeren zijn uitgevoerd in hout;
- Bestemmingsplan: centrum omvat o.a. detailhandel, dienstverlening, horeca, bedrijven t/m categorie 2, maatschappelijk en woonruimte;
- Er zijn twee ruime kelders onder de woning gelegen.

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



Het totaal aantal vierkante meters van de BOG ruimte deze verdieping bedraagt: ca. 80vierkante meters (let op: het totaal aantal vierkante meters staat niet gelijk aan het verhuurbaar vloeroppervlak)

Woning begane grond

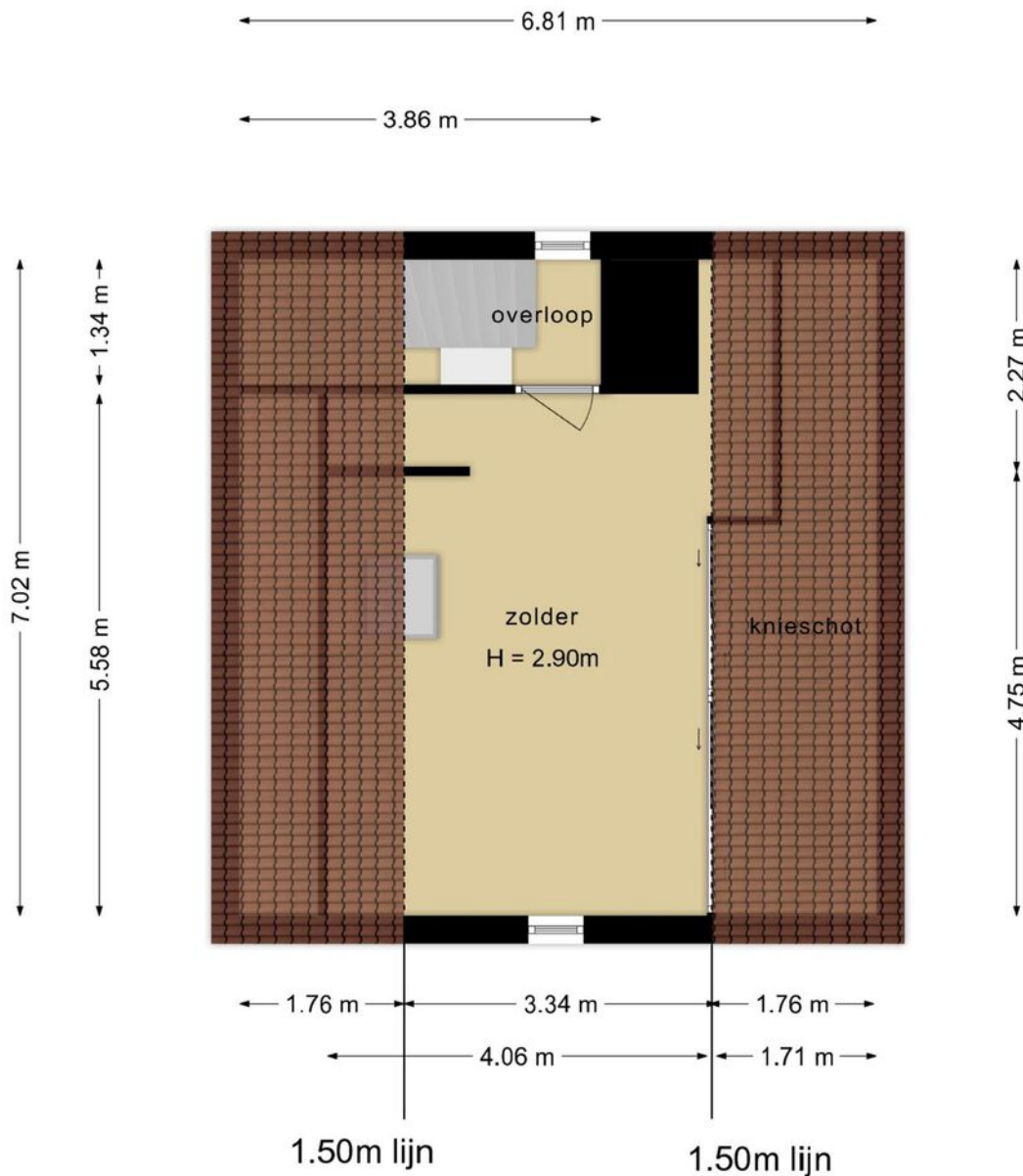
Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Woning verdieping

Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Woning zolder

Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente
Boxtel

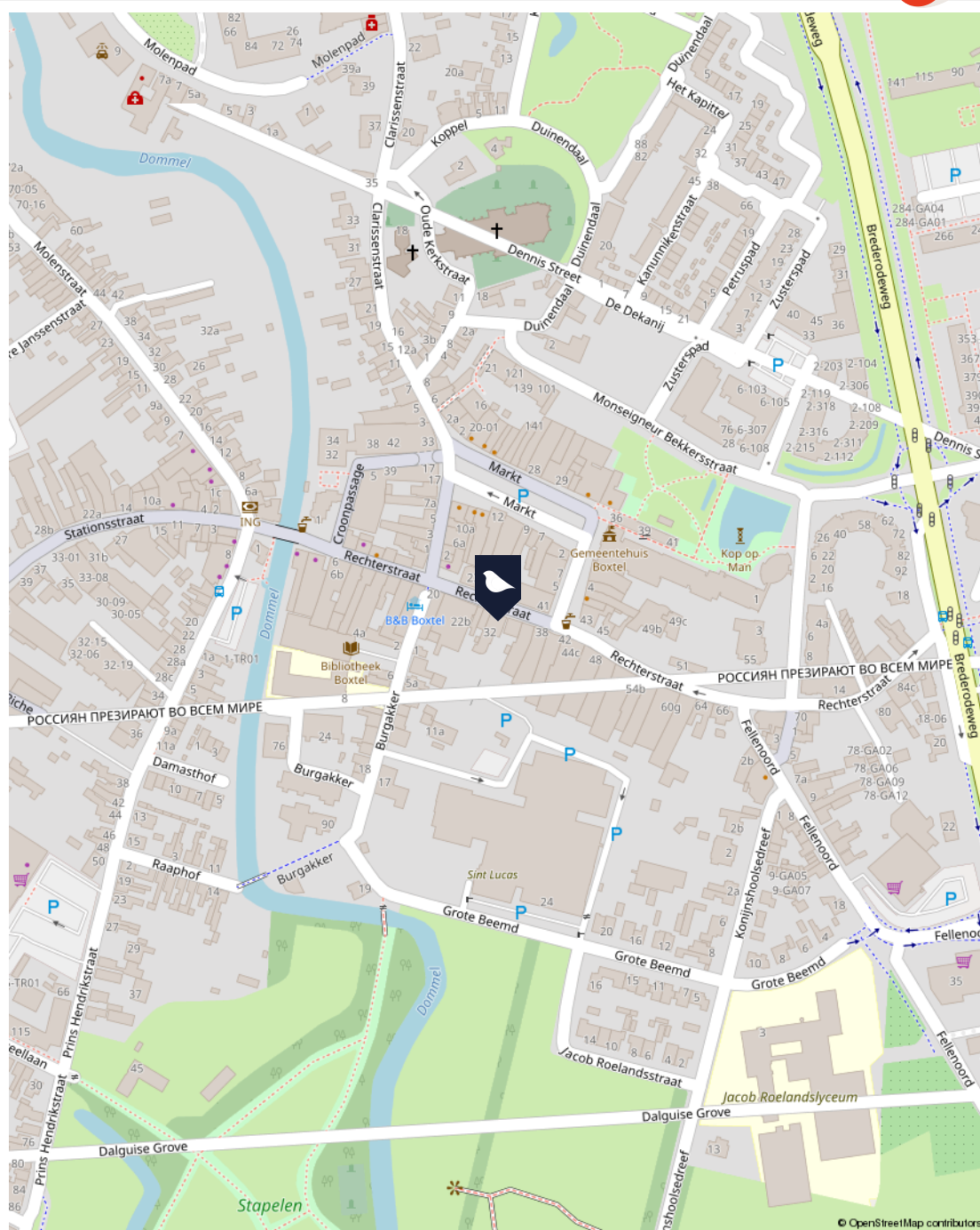
Sectie en perceel
K 2715 en 2716

Oppervlakte
538 m²

Wordt dit de nieuwe locatie?



In de omgeving



Deze winkelruimte is gelegen in het winkelhart van de gemeente Boxtel. Deze straat is gelegen nabij de Markt, welke dagelijks druk bezocht wordt door inwoners van Boxtel en omliggende dorpen, zoals bijvoorbeeld Liempde. Er is een grote verscheidenheid aan ondernemers gevestigd, variërend van kleine detailhandel tot horecagelegenheden en grotere landelijke ketens, zoals Kruidvat, Albert Heijn supermarkt en HEMA.

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!



Mark van Nunen RM RT

NVM makelaar/taxateur

T 06 - 11 42 67 44

E m.vannunen@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



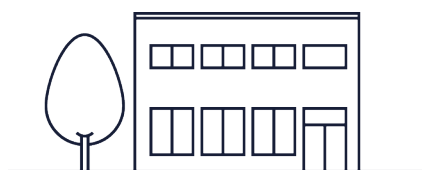
Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl

Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Postbus 328 5680 AH Best

Disclaimer

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



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



Bijlage: Meetrapport

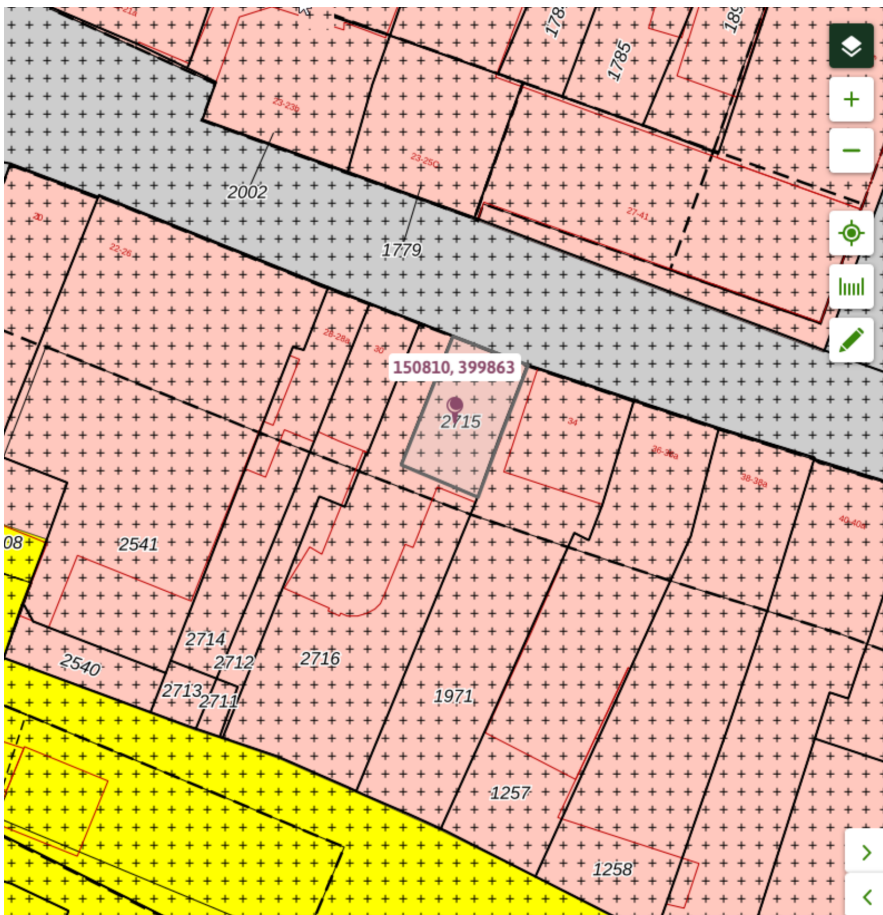
ZIEN24

Object opgesplitst per bouwlaag

	BVO Bruto vloeroppervlakte	TO Terra oppervlakte	GO Gebruiksoppervlakte Wonen	OI Overige Inpandige Ruimte	GGB Gebouwgebonden Buitenruimte	EB Externe Buitenruimte	h < 1.50m Ruimte met beperkte staahoogte < 1,50 m	vide Vides/Schalngat > 4 m ²
Begane Grond	185,70	17,20	149,40	0,00	19,10	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	166,60	17,20	149,40	-	-	-	-	-
Overkapping (Overdekt)	19,10	-	-	-	19,10	-	-	-
Eerste Verdieping	156,40	20,70	134,00	0,00	0,00	0,00	1,70	0,00
Woon-/werkruimte	156,40	20,70	134,00	-	-	-	1,70	-
Tweede Verdieping	56,50	10,00	21,70	0,00	0,00	0,00	24,80	0,00
Woon-/werkruimte	56,50	10,00	21,70	-	-	-	24,80	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	398,60	47,90	305,10	0,00	19,10	0,00	26,50	0,00
Procentueel tov BVO	100%	12,02%		0,00%	4,79%	0,00%		
Totalen (alleen woning)	379,50							



Bijlage: Bestemmingsplan



Centrum Boxtel

Bestemmingsplan Gemeente Boxtel

meer kenmerken ▾

vastgesteld 19-05-2020 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

Bestemmingsvlakken (2) ^

Waarde - Archeologie 2 >

Centrum - 1 >

Bouwvlakken (1) ^

bouwvlak

Maatvoeringen (2) ^

▾ Maximum bouwhoogte (m) (1)

Maximum bouwhoogte (m): 11

▾ Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m): 7



✓ 4.1 Bestemmingsomschrijving

✓ 4.1.1 Algemeen

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, niet zijnde volumineuze detailhandel;
 - b. dienstverlening;
 - c. bestaande horecabedrijven tot en met categorie horeca 4;
 - d. bedrijven tot en met categorie 2 als bedoeld in de Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - e. maatschappelijke instellingen;
 - f. wonen in een woning zoals bestaand, al dan niet met bedrijf/beroep aan huis;
 - g. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', een onderdoorgang;
- met de daarbij behorende:

- h. bijbehorende bouwwerken
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. speelvoorzieningen;
- n. waterlopen, waterpartijen en waterberging;
- o. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- p. wegen en paden;
- q. voorzieningen van algemeen nut.

✓ 4.1.2 Functies

- a. de in 4.1.1 sub a, sub b, sub c en sub d genoemde detailhandel, dienstverlening, horeca en bedrijven mogen uitsluitend op de begane grond van het hoofdgebouw worden gesitueerd, met uitzondering van:
 - 1. hotelaccommodaties zoals bedoeld in categorie horeca 2, welke in het gehele hoofdgebouw zijn toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - detailhandel kelder', waar tevens detailhandel in de kelder is toegestaan;
 - 3. niet-zelfstandige kantoren indien deze gekoppeld zijn aan een publieksgerichte functie als bedoeld in 4.1.1, sub a, sub b, sub c en sub d, deze zijn in het gehele hoofdgebouw toegestaan.

✓ 4.2 Bouwregels

✓ 4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. op de in 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemmingsomschrijving worden gebouwd;
- b. de verkaveling van de bestaande woningen dient te worden gehandhaafd. Woningvermeerdering in de vorm van woningsplitsing of anderszins is niet toegestaan;

✓ 4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot - en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 6 meter en 10 meter, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum

bouwhoogte (m)' anders is aangegeven.

✓ 4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,30 meter, met dien verstande dat de bestaande goothoogte mag worden gehandhaafd;
- c. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de bestaande goothoogte mag worden gehandhaafd;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen, met dien verstande dat de bestaande goothoogte mag worden gehandhaafd;
- e. buiten het bouwvlak bedraagt het maximum bebouwingspercentage van bijbehorende bouwwerken 50%, met dien verstande dat:
 1. het gezamenlijk bebouwd oppervlak niet meer mag bedragen dan 20% van de oppervlakte van het bouwperceel met een minimum van 50 m² per hoofdgebouw tot een maximum van 150 m² per hoofdgebouw;
 2. de bestaande oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag worden gehandhaafd.
- f. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

✓ 4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag, in het geval van tuinen die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied, de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot 3 meter achter de voorgevellijn maximaal 1 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 meter bedragen.

✓ 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

✓ 4.4 Specifieke gebruiksregels

✓ 4.4.1 Strijdig gebruik van gronden en bouwwerken

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

- a. de uitoefening van enige tak van handel, bedrijf of dienstverlening anders dan volgens het bepaalde in 4.1.1 is toegestaan;
- b. de uitoefening/vestiging van een zelfstandig kantoor, anders dan ten behoeve van de bestemmingsomschrijving als genoemd in 4.1.1 sub a tot en met sub d;
- c. de uitoefening/vestiging van een seksinrichting, coffeeshop, casino en/of speelhal;
- d. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen (inclusief LPG);
- e. het gebruik van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte;
- f. het opslaan, het opgeslagen houden of (laten) bergen van gebruikte, afgedankte c.q. aan de oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen, voorwerpen of materialen, behoudens voor zover noodzakelijk in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- g. het opslaan, het opgeslagen houden, (laten) storten of (laten) lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover dat noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden.

✓ 4.4.2 Bed & breakfast

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed & breakfast gelden de volgende bepalingen:

- a. een bed & breakfast is uitsluitend toegestaan bij grondgebonden woningen;
- b. er maximaal 4 slaappleatsen worden aangeboden;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven; het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de gebruiker van het hoofdgebouw is;
- e. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer, dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- f. er per kamer 1 parkeerplaats op eigen terrein aanwezig dient te zijn;
- g. maximaal 50 m² van het hoofdgebouw en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een bed & breakfast in gebruik mag zijn.

✓ 4.4.3 Bedrijf aan huis

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een bedrijf aan huis gelden de volgende bepalingen:

- a. de vloeroppervlakte voor aan huis verbonden beroepen mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 80 m²;
- b. er zijn uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de lijst van bedrijven aan huis, zoals opgenomen in bijlage 2 ;
- c. het gebruik dient naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming zijn;
- d. het uitoefenen van bedrijvigheid dat onder de werking van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht valt is niet toegestaan, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
- e. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- f. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerbehoefte;
- g. het parkeren vindt zoveel mogelijk op eigen terrein plaats;
- h. het bedrijf aan huis dient te worden uitgeoefend door een bewoner (ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie) van het pand;
- i. detailhandel alleen mag plaatsvinden als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van het bedrijf aan huis;
- j. detailhandel daarbij uitsluitend op de begane grondvloer is toegestaan;

✓ 4.4.4 Beroep aan huis

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroep aan huis gelden de volgende bepalingen:

- a. de vloeroppervlakte voor aan huis verbonden beroepen mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 80 m²;
- b. er zijn uitsluitend beroepsactiviteiten toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de lijst van beroepen aan huis, zoals opgenomen in bijlage 2 ;
- c. detailhandel is niet toegestaan;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer;
- e. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige toename van de parkeerbehoefte.
- f. het aan huis verbonden beroep dient te worden uitgeoefend door een bewoner (ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie) van het pand;
- g. kleinschalige bedrijvigheid is niet toegestaan.

✓ 4.5 Afwijken van de gebruiksregels

✓ 4.5.1 Afwijken ten behoeve van kamerbewoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.1.1 sub f, specifiek met betrekking tot begripsbepaling 1.85, met dien verstande dat méér dan maximaal 4 individuele personen in een woning mogen zijn gehuisvest, mits in het kader van een goed woon- een leefklimaat:

- a. per kamer wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte;
- b. wordt voorzien in voldoende stallingsruimte voor fietsen en wordt voorzien in voldoende bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;
- d. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

✓ 4.5.2 Afwijken van Staat van bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.1.1 sub d ten behoeve van de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf dat, hoewel het gelijkwaardig is aan categorie 1 en 2 van de Staat van, niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten wordt genoemd, met dien verstande dat bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.



✓ 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

✓ 19.2 Bouwregels

✓ 19.2.1 Omgevingsvergunning

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde 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. het bevoegd gezag verleent de vergunning indien daar naar zijn oordeel uit het rapport als bedoeld onder a genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

✓ 19.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning voor het bouwen

- a. in de situatie als bedoeld in 19.2.1. onder c kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 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 19.2.2 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.

✓ 19.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in 19.2.1 en 19.2.2 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. een bouwwerk met een bruto oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- b. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- c. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte tot 3 m;
- d. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- e. werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

✓ 19.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

✓ 19.3.1 Verbod

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwortelen 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 partijen;
- 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 het verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en een beregeningsinstallatie.

✓ 19.3.2 Uitzondering

- a. het verbod als bedoeld in 19.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. maximaal 0,4 m diep reiken ten opzichte van het maaiveld en daarbij een verstoringsoppervlakte hebben van ten hoogste 50 m²;
 2. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
 3. 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;
 4. het normale agrarisch waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,4 m onder maaiveld wordt geroerd;
 5. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 6. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 7. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- b. het verbod als bedoeld in 19.3.1 is ook niet van toepassing indien 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 19.3.1 onder 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.

✓ 19.3.3 Toelaatbaarheid

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden als bedoeld in 19.3.1 die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar oordeel van de gemeente 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 voor het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

✓ 19.3.4 Voorschriften omgevingsvergunning voor het uitvoeren werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden

- a. in de situatie als bedoeld onder 19.3.3 onder c kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 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 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.

✓ 19.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de voor 'Waarde - Archeologie 2' 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:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken, dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. 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.