

# TE HUUR

## Winkelruimte in het centrum van Baarle-Nassau



Baarle-Nassau | Sint Annaplein 20 € 33.600,- per jaar excl. BTW  
€ 2.800,- per maand excl. BTW





Oppervlakte: ca. 224 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1997

Winkel- / commerciële ruimte in het centrum van Baarle-Nassau

- huurprijs € 33.600,-- per jaar excl. BTW  
€ 2.800,-- per maand excl. BTW
- waarborgsom van 3 maanden
- exclusief gas / water / licht per maand
- aanvaarding per direct.

# Omschrijving

Op een goede locatie, in het centrum van Baarle-Nassau, gelegen winkel-/commerciële ruimte aan het Sint Annaplein 20 te Baarle-Nassau. Aan de overzijde en de achterzijde is er voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

## Bestemming:

Op de locatie rust de enkelbestemming "centrum". (zie bestemmingsplan in bijlagen)

## Oppervlakte:

Het pand heeft een totale oppervlakte VVO van circa 224 m<sup>2</sup>.

## Omschrijving:

### Winkelruimte:

Winkelruimte van circa 181 m<sup>2</sup> met pvc vloer.

### Magazijn:

Magazijn met dubbele deuren, vaste kast met opstelling cv-combiketel (Atag) en een meterkast.

### Pantry:

Pantry voorzien van tegelvloer en keukenblok met spoelbak.

### Toiletruimte:

Volledig betegelde toiletruimte voorzien van voorportaal met vaste wastafel en een afgesloten toilet.

### Opmerkingen:

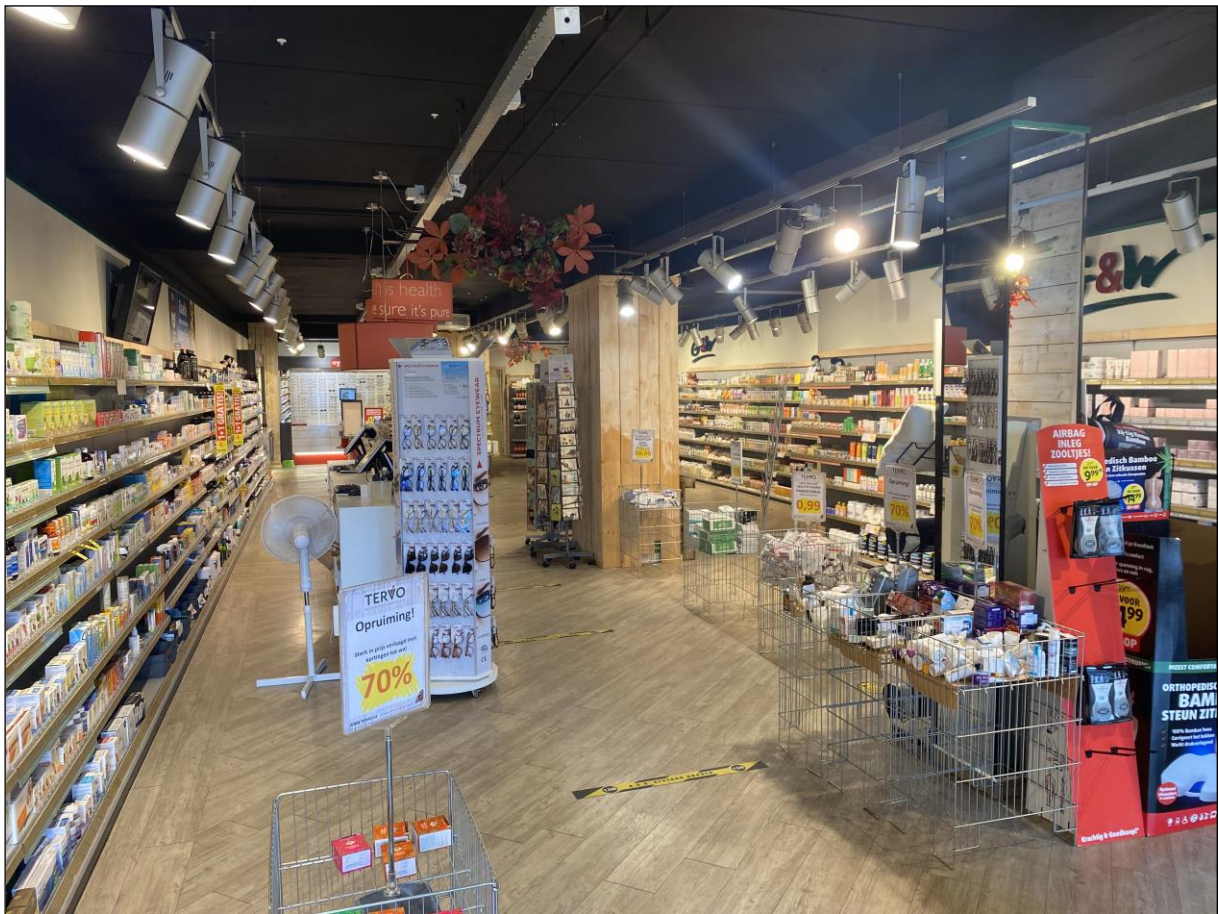
- Het pand is voorzien van aluminium kozijnen met dubbele beglazing.
- Verwarming middels luchtverwarming en radiatoren op CV.-ketel.

### De huidige huurder biedt de volgende zaken (gratis) ter overname aan:

- 1 Patchkast met daarin een internetradio.
- 1 deugdelijk beveiligingssysteem waar tot op het laatst een onderhoudscontract opzit.
- 1 gekleurde brandhaspel.
- 2 gekeurde schuimblussers.
- Spots die dienen als verlichting voor de winkel.
- Plasmascherm t.b.v. narrowcasting.
- Koelkast keuken.

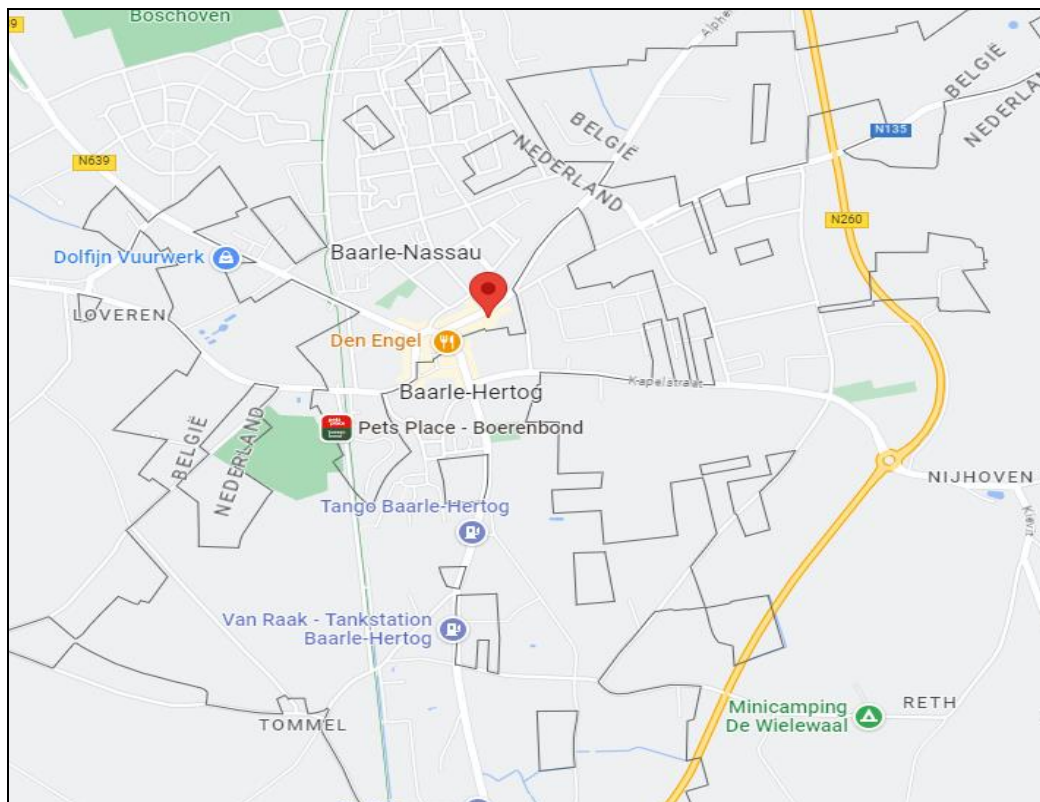
**De huurprijs bedraagt € 33.600,- per jaar excl. BTW / € 2.800,- per maand excl. BTW.**







# Locatie op kaart



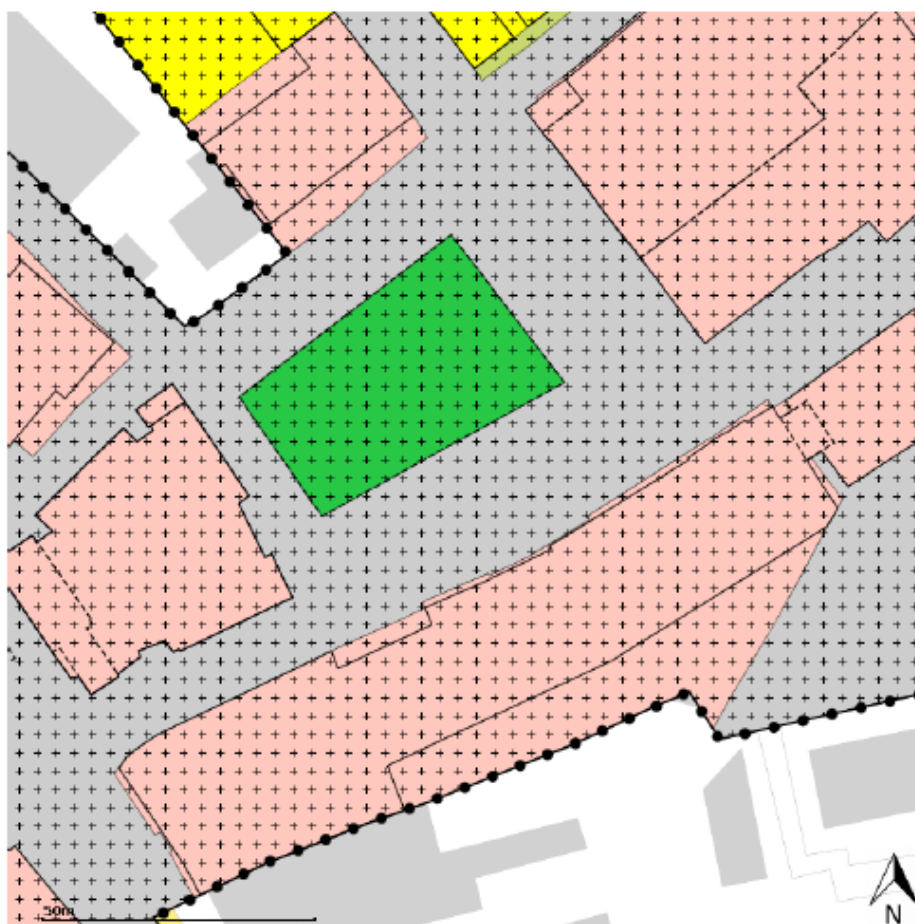
## Ligging in centrum van Baarle-Nassau



# Bestemmingsplan

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Dorpen	Datum afdruk:	2023-09-12
Naam overheid:	Gemeente Baarle-Nassau	IMRO-versie:	IMRO2008
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2012-04-11
Planidn:	NL.IMRO.0744.BSPDorpen-d001	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	deels onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

## Legenda

 plangebied

### Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

### Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

### Bouwvlakken

-  bouwvlak

### Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone


### Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

### Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006

### Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

### Structuurvisies

-  plangebied

### Gescande kaarten

-  plangebied

### Overige besluiten

-  plangebied

# Bestemmingsplan regels

## Artikel 9 Centrum

- [9.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [9.2 Bouwregels](#)
- [9.3 Nadere eisen](#)
- [9.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [9.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [9.6 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [9.7 Wijzigingsbevoegdheid](#)

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel zowel op de begane grond als op de eerste verdieping;
- b. dienstverlening zowel op de begane grond als op de eerste verdieping;
- c. kantoren;
- d. horeca categorie 1 en 2 uitsluitend op de begane grond, met uitzondering van hotels, pensions en bed and breakfastvoorzieningen (verblijfshoreca), welke ook op de verdieping zijn toegestaan;
- e. bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2 uitsluitend op de begane grond;
- f. maatschappelijke en religieuze voorzieningen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kerk', een kerk;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', tevens een supermarkt;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gemeentehuis', een gemeentehuis;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een fietsenstalling ten dienste van het gemeentehuis;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting', een seksinrichting en een sekswinkel is toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang', een onderdoorgang;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zonnescerm', zonneschermen;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'sport', tevens sportvoorzieningen;
- o. wonen, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven aantal wooneenheden is toegestaan, met in achtneming van het bepaalde in artikel [9.5.2](#);

met daaraan ondergeschikt

- p. binnen- en buitenterrassen ten dienste van een horecavoorziening zoals bepaald in sub d;

met de daarbij behorende:

- q. tuinen, erven en terreinen;
- r. parkeervoorzieningen;
- s. groenvoorzieningen;
- t. voorzieningen van algemeen nut;
- u. paden;
- v. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd waarbij de regeling in sub c en d in acht genomen dient te worden.
- c. Het bedrijfsvloeroppervlak maximaal bedraagt 800 m<sup>2</sup> uitgezonderd sub d en daar waar ten tijde van tervisie legging van dit plan reeds een grotere oppervlakte aanwezig is.
- d. In afwijking van sub c bedraagt het winkelvloeroppervlak ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' aangegeven oppervlakte. Indien er geen oppervlakte is aangeduid geldt de regeling zoals vervat in sub c.
- e. De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte'. Daar gelden de maten zoals op de verbeelding zijn weergegeven.



- f. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' of ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte'. Daar gelden de maten zoals op de verbeelding zijn weergegeven.
- g. Met uitzondering van het bepaalde in sub e is ter plaatse van de aanduiding 'plat dak' een plat dak toegestaan waarbij de maximale goothoogte niet meer mag bedragen dan de maximale bouwhoogte.
- h. De dakhelling bedraagt minimaal 30°.
- i. De breedte van een hoofdgebouw mag aan de zijde waarin de bestemming grenst aan '[Verkeer - Verblijfsgebied](#)' of '[Verkeer](#)' maximaal 20 meter bedragen, behoudens bestaande hoofdgebouwen die reeds breder zijn.

### 9.2.2 Bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw'

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' gelden de volgende regels:

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend binnen het aanduidingsvlak worden gebouwd.
- b. Het aanduidingsvlak mag volledig worden bebouwd.
- c. De goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- d. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

### 9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De gronden van het bouwperceel voor zover gelegen buiten het bouwvlak mogen voor 80% worden bebouwd, met dien verstande dat de regeling zoals opgenomen in artikel [9.2.1](#) sub c en d in acht genomen dient te worden.
- c. De goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de bovenkant van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.
- d. De bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5,5 meter, met dien verstande dat de minimale afstand tot de bouwhoogte van het hoofdgebouw 1,5 meter dient te bedragen. Doortrekken van het schuine dak van het hoofdgebouw over het aangebouwde bijbehorende bouwwerk met eenzelfde dakhelling is toegestaan. Dan geldt de feitelijke goothoogte van het hoofdgebouw als de maximale bouwhoogte van het aangebouwde bijbehorende bouwwerk.
- e. De goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- f. De bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

### 9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen mag vóór de naar de weg toegekeerde bouwgrens maximaal 1 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van erf-/terreinafscheidingen mag achter de naar de weg toegekeerde bouwgrens maximaal 2 meter bedragen.
- c. De hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

## 9.3 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie (wooncomfort, kwaliteit woongenot van de directe omgeving);
- c. de gebruiksmogelijkheden (op eigen terrein en op aangrenzende gronden);
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de parkeerruimte op eigen terrein;
- g. de sociale veiligheid;
- h. de brandveiligheid.

## 9.4 Afwijken van de bouwregels

### 9.4.1 Verhogen goot- en/of bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [9.2.1](#) lid e voor de verhoging van de daar toegelaten goothoogte tot maximaal 9,00 meter ter realisering van 2 woonlagen boven een winkel, horecabedrijf of kantoor, mits de absolute bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt.

### 9.4.2 Bredere gevel

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [9.2.1](#) voor de bouw van een hoofdgebouw met een grotere breedte dan 20 meter, mits de betreffende gevel door middel van verticale geleiding qua maatvoering en indeling wordt afgestemd op het bestaande karakter van het straatbeeld ter plaatse.

## 9.5 Specifieke gebruiksregels

### 9.5.1 Gebruik algemeen

Voor het gebruik algemeen gelden de volgende regels:

- a. Parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost.
- b. Bedrijven die zijn genoemd in de als bijlage opgenomen Lijst van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 en 2 dienen de detailhandelsfunctie te ondersteunen.

### 9.5.2 Gebruik ten behoeve van wonen

Voor het gebruik voor wonen gelden de volgende regels:

- a. Wonen is toegestaan in de vorm van woningen en appartementen en enkel toegestaan in een hoofdgebouw.
- b. Op de onderhavige gronden is het niet toegestaan nieuwe hoofdgebouwen geheel of ten dele ten dienste van wonen te bouwen, tenzij het vervangende nieuwbouw ter plaatse van de bestaande woning betreft, mits dit niet leidt tot woningvermeerdering. In tegenstelling tot het hiervoor bepaalde is het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegestaan nieuwe woningen op te richten, mits het totale aantal woningen op het bouwperceel het aangeduide aantal woningen niet overschrijdt.
- c. De verkaveling van de bestaande woningen dient in beginsel te worden gehandhaafd.
- d. Woningvermeerdering in de vorm van woningsplitsing is niet toegestaan.
- e. De uitoefening van aan een beroep aan huis in hoofd- en bijbehorende bouwwerken is toegestaan, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt ten behoeve van het beroep aan huis, met een maximum van 45 m<sup>2</sup>.

### 9.5.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. seksinrichtingen, waarvan uitgezonderd het bepaalde in artikel [9.1](#) sub k;
- b. prostitutie;
- c. erotisch getinte detailhandel, waarvan uitgezonderd het bepaalde in artikel [9.1](#) sub k;
- d. coffeeshops;
- e. horeca categorie 3;
- f. als staanplaats voor onderkomens, alsmede voor wagens en kramen, geschikt en bestemd voor de uitoefening van detailhandel, met uitzondering van een niet permanent gebruik als zodanig;
- g. als terrein voor het al dan niet voor de verkoop opslaan of opstellen van ongebruikte en/of gebruikte, danwel geheel of gedeeltelijk uit gebruikte onderdelen samengestelde machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, c.q. onderdelen daarvan, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken zijn, behoudens parkeren ten dienste van de toegelaten functies;
- h. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare, althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en producten;
- i. bewoning, voorzover het een vrijstaand bijbehorend bouwwerk betreft;
- j. de opslag en verkoop van motorbrandstoffen;
- k. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf anders dan de onder artikel [9.1](#) omschreven detailhandel en bedrijfsactiviteiten.

## 9.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 9.6.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [9.5.2](#) sub a j° [9.5.3](#) sub i en toestaan dat een deel van de woning en/of een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. een dergelijke bewoning dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg en op grond van een medische indicatie te worden aangetoond. Het bevoegd gezag vraagt voorafgaand aan het te nemen besluit advies aan een ter zake deskundige instantie;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
- c. indien de afhankelijke woonruimte geheel wordt gesitueerd binnen een vrijstaand bijbehorend bouwwerk dient de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake vrijstaande bijbehorende bouwwerken te worden ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
- d. indien de bij het verlenen van de afwijking van het bestemmingsplan bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is trekt het bevoegd gezag de vergunning in.

### 9.6.2 Woningtoevoeging

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [9.5.2](#) sub c en d teneinde mee te werken aan woningvermeerdering via het toevoegen van een woning. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:



- a. er mag maximaal één woning worden toegevoegd binnen een bestaand gebouw;
- b. de minimale inhoud van de nieuwe woning bedraagt 200 m<sup>3</sup>. Ingeval van woonsplitsing bedraagt de minimale inhoud van de bestaande woning 400 m<sup>3</sup> en van de nieuwe woning 200 m<sup>3</sup>, beide exclusief eventuele bijbehorende bouwwerken;
- c. de hoofdentree van de woning dient gericht te zijn op de openbare ruimte. Indien een bovenwoning weer als zodanig in gebruik wordt genomen mag ook gebruik gemaakt worden van de oude entree;
- d. voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken dienen de regels zoals vervat in deze bestemming Centrum in acht genomen te worden;
- e. parkeren dient te geschieden op eigen terrein. Indien dit niet mogelijk is mag parkeren geschieden in de openbare ruimte, mits de parkeerdruk in de openbare ruimte niet onevenredig toeneemt.
- f. er mogen geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- g. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en nabijgelegen bedrijven;
- h. de woning dient passend te zijn binnen de gemeentelijke en provinciale woningbouwprogrammering.

## **9.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### **9.7.1 Verwijderen inrichting**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen met het oog op de verwijdering van een seksinrichting, genoemd onder artikel [9.1](#) sub k, met inachtneming van het navolgende:

- a. de wijziging mag alleen worden toegepast indien de toegestane activiteit feitelijk is beëindigd. Hiervan is sprake als het gebouw langer dan een periode van drie opeenvolgende maanden niet daadwerkelijk voor de aangegeven functie is gebruikt;
- b. voor het ingaan van de genoemde periode is bepalend of het tijdstip waarop de eigenaar/gebruiker het College van Burgemeester en wethouders schriftelijk van de gebruiksverandering in kennis heeft gesteld, of het tijdstip waarop het college van Burgemeester en wethouders de eigenaar/gebruiker schriftelijk in kennis heeft gesteld dat de gebruiksverandering is geconstateerd.

### **9.7.2 Voordeurverplaatsing**

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen teneinde mee te werken aan woningvermeerdering via het verplaatsen van de voordeur van België naar Nederland. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. het dient een bestaand hoofdgebouw ten behoeve van wonen te zijn;
- b. de voordeur dient geplaatst te worden aan die zijde van het hoofdgebouw die georiënteerd is op de openbare weg, dan wel aan de daaraan grenzende zijgevel, maar dan niet meer dan 3 meter achter de voorgevel;
- c. de voordeur mag eventueel in een bijbehorend bouwwerk worden opgenomen, mits dit in de vorm van een entreeportaal is dat zich niet meer dan 3 meter achter de voorgevel bevindt.

# Artikel 26 Waarde - Archeologie

- [26.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [26.2 Bouwregels](#)
- [26.3 Afwijken van de bouwregels](#)
- [26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden](#)
- [26.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk](#)
- [26.6 Wijzigingsbevoegdheid](#)
- 

## 26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

## 26.2 Bouwregels

### 26.2.1 Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen 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. Dit geldt voor het bouwen van bouwwerken, gelegen in gebieden/categorieën zoals weergegeven op de 'Archeologische beleidskaart' (bijlage 2 bij deze regels), die een diepte hebben, die meer is dan de op de kaart aangegeven 'diepte - ondergrens' en een omvang hebben die meer is dan de op kaart aangegeven 'omvang - ondergrens'. Een uitzondering op deze regel geldt voor bouwwerken gelegen binnen het AMK-terrein 16863 (de oude dorpskern van Baarle-Nassau) welke is gelegen in 'Archeologisch monument (niet beschermd), categorie 1'. Hier geldt in tegenstelling tot wat op de kaart staat een 'omvang - ondergrens' van 100 m<sup>2</sup>. Voor AMK-terrein 9480/2119 (de St. Salvatorkapel) en AMK-terrein 2118 (de resten van kasteel Bruheze) geldt de ondergrens van 50 m<sup>2</sup> zoals op de kaart bij 'Archeologisch monument (niet beschermd), categorie 1' staat aangegeven.

### 26.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in artikel [26.2.1](#) 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:

- a. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
- b. De verplichting tot het doen van opgravingen.
- c. 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 vergunning te stellen kwalificaties.

### 26.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in artikel [26.2.1](#) genoemde 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 in artikel [26.2.2](#) genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

## 26.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel [26.2](#) en toestaan dat in de andere bestemming gebouwen worden gebouwd zonder het overleggen van een archeologisch onderzoek als - voldoende onderbouwd - kan worden aangetoond dat:

- a. in het gebied reeds verstoring plaats heeft gevonden die dieper reikt - dan de verwachte archeologische vondstlaag;
- b. het behoud van archeologische waarden voldoende is gewaarborgd (er worden bijv. technische beschermende maatregelen getroffen of de archeologie wordt ingepast in het plan);
- c. de archeologische resten door de verstoring niet worden geschaad (diepteligging archeologische resten is bijv. groter dan de diepte van de beoogde ingreep);
- d. of in andere gevallen dan hierboven beschreven waarbij vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg (zijnde de regioarcheoloog van de Regio West-Brabant).



## 26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### 26.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde-Archeologie', artikel [26.2.1](#) lid b zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het ophogen van de bodem, zulks indien de oppervlakte gelijk is aan, of meer bedraagt, dan de aangegeven oppervlakte zoals weergegeven op de 'Archeologische beleidskaart' (bijlage 2 bij deze regels).
- b. Het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte gelijk is aan, of meer bedraagt dan de aangegeven oppervlakte zoals weergegeven op de 'Archeologische beleidskaart' (bijlage 2 bij deze regels).
- c. Het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, zulks indien de oppervlakte gelijk is aan, of meer bedraagt dan de aangegeven oppervlakte zoals weergegeven op de 'Archeologische beleidskaart' (bijlage 2 bij deze regels).
- d. Het verlagen of het verhogen van het waterpeil.
- e. Het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, zulks indien de oppervlakte gelijk is aan, of meer bedraagt dan de aangegeven oppervlakte zoals weergegeven op de 'Archeologische beleidskaart' (bijlage 2 bij deze regels), waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 meter bedraagt.
- f. Het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bos zijn bestemd, zulks indien de oppervlakte gelijk is aan, of meer bedraagt dan de aangegeven oppervlakte zoals weergegeven op de 'Archeologische beleidskaart' (bijlage 2 bij deze regels) en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 40 centimeter.
- g. Het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, zulks indien de oppervlakte gelijk is aan, of meer bedraagt dan de aangegeven oppervlakte zoals weergegeven op de 'Archeologische beleidskaart' (bijlage 2 bij deze regels) en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 40 centimeter.
- h. Het aanleggen van bos of boomgaard, zulks indien de oppervlakte gelijk is aan, of meer bedraagt dan de aangegeven oppervlakte zoals weergegeven op de 'Archeologische beleidskaart' (bijlage 2 bij deze regels) en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 40 centimeter.
- i. Het scheuren van grasland, zulks indien de oppervlakte gelijk is aan, of meer bedraagt dan de aangegeven oppervlakte zoals weergegeven op de 'Archeologische beleidskaart' (bijlage 2 bij deze regels) en de bodem verstoren op een grotere diepte dan 40 centimeter.
- j. Het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 40 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, zulks indien de oppervlakte gelijk is aan, of meer bedraagt dan de aangegeven oppervlakte zoals weergegeven op de 'Archeologische beleidskaart' (bijlage 2 bij deze regels).

### 26.4.2 Uitzonderingen

Het in [26.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. op basis van inventariserend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- d. de werken en werkzaamheden op inventariserend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

### 26.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in [26.4.1](#) genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de in [26.4.1](#) genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen,

3. De verplichting de uitvoering van werken en werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, zijnde een archeologisch bedrijf met een opgravingsvergunning, zich conformerend aan de vigerenden KNA.
- c. De vergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld. Het bevoegd gezag mag zich ter onderbouwing van zijn oordeel laten adviseren door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, waarbij het bevoegd gezag ten alle tijden gemotiveerd kan afwijken van een dergelijk advies indien zij van mening is dat de eventuele verstoring van archeologische waarden van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

## **26.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

- a. Het is verboden voor de in artikel [26.2.1](#) aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een vergunning voor het slopen van een bouwwerk, de aanwezige bouwwerken te slopen indien de oppervlakte groter is dan de aangegeven oppervlakte zoals weergegeven op de 'Archeologische beleidskaart' (bijlage 2 bij deze regels) en de diepte meer dan 40 cm bedraagt;
- b. Aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een gekwalificeerd deskundige (zijnde een archeologisch bedrijf met een opgravingsvergunning). Hiervoor is een door de door het bevoegd gezag schriftelijk goedgekeurd Programma van Eisen vereist dat is opgesteld conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.
- d. De vergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

## **26.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### **26.6.1 Geheel of gedeeltelijk doen vervallen bestemming**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming "Waarde - Archeologie" geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

### **26.6.2 Archeologische beleidsadvieskaart**

Burgemeester en wethouders kunnen de bij het plan behorende 'Archeologische beleidskaart' wijzigen, dit met inachtneming dat een wijziging onder andere betrekking kan hebben op:

- het toevoegen van soorten verwachtingsgebieden;
- het wijzigen van de onderzoeksplicht;
- het wijzigen van de voorwaarden van een verwachtingsgebied;
- het geheel actualiseren van de 'Archeologische beleidskaart'.



# ENERGIELABEL

Energie label utiliteitsbouw

Registratienummer  
900179200

Datum registratie  
06-11-2023

Geldig tot  
30-10-2033

Status  
Definitief

Dit gebouw  
heeft energielabel

**A<sup>+++</sup>**



Isolatie		Installaties	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
Gevels	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Verwarming	HR-107 ketel	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Gevelpanelen	n.v.t.	Warm water	Elektrische boiler	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Daken	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Vloeren	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Koeling	Geen koeling	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Ramen	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	Verlichting	26,1 W/m <sup>2</sup> gemiddeld geïnstalleerd vermogen	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
Buitendeuren	n.v.t.	Zonnepanelen	Niet aanwezig	<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd via een  
aardgasaansluiting

Aandeel hernieuwbare energie

0,0 %

## Over dit gebouw

**Adres**  
Sint Annaplein 20  
5111CA Baarle-Nassau  
BAG-ID: 074401000002198

**Bouwjaar**  
1997

**Detailaanduiding**

**Compactheid**  
0,97

**Gebruiksfunctie**  
100% Winkel

**Gebruiksoppervlakte**  
187 m<sup>2</sup>

## Opnamedetails

**Naam**  
Bas van den Muljzenberg

**Examennummer**  
7717886

**Certificaathouder**  
Huljbregts Vastgoedadvies B.V.

**Inschrijfnummer**  
EPG2018-18

**KvK-nummer**  
67515401

**Soort opname**  
Basisopname

**Certificerende instelling**  
EPG-Certificering



U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl).

# Opmerkingen

- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

# Heeft u Interesse?



Dorpsstraat 74  
4861 AD Chaam

0161-492371

[info@broedersmakelaardij.nl](mailto:info@broedersmakelaardij.nl)  
[www.broeders.com](http://www.broeders.com)

Nieuwstraat 6  
5126 CE Gilze

016-491999