



Vraagpr. € 1.600.000 k.k.

MAARHEEZE

Het Laar 17



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

SFEERVOLLE WONING

Kenmerken

Energielabel:

B

Soort (woning):

Bouwjaar:

Kamers:

Woonoppervlakte:

Perceeloppervlakte:

Inhoud:

Bijgebouwen:

Tuin gelegen op:

Ligging:

Isolatie:

Bijzonderheden:

Woonboerderij

Ca. 1970, vanaf 2006 volledig gerenoveerd en verbouwd

6

246 m²

15.070 m²

1.727 m³

1.469 m²

Rondom de woning gelegen

Aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom, landelijk gelegen

HR++ beglazing en gedeeltelijk voorzien van muur- en dakisolatie

Er is een vergunning aanwezig voor het bouwen van een nieuwe loods van ca. 1.680 m² op het perceel naast de oprit



Aan een rustige weg in het buitengebied van Maarheeze staat deze vrijstaande woning met twee loodsen, een garage, een tuinhuis en een berging. Hier heeft u een weids uitzicht over de weilanden. Binnen wacht een compleet woonhuis, waardoor dit object ideaal is voor mensen die net iets meer willen: wonen, werken, hobbyen of ondernemen op één plek.

U betreedt de woning via de ruime hal/entree. Hier bevindt zich de meterkast en de garderobe. Van hieruit heeft u toegang tot de woonkeuken.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de woonkamer. Het daglicht valt breed naar binnen door de vele raampartijen aan zowel de voorzijde als de zijkant van de woonkamer. Een pelletkachel zorgt voor extra warmte en sfeer tijdens de koude wintermaanden.

De woonkeuken is geplaatst in een dubbele rechte wandopstelling en is voorzien van een granieten aanrechtblad. De inbouwapparatuur bestaat uit onder andere een inductie kookplaat met afzuiging, magnetron met grill en bakoven, ruime koelkast en vaatwasser op hoogte. Tevens treft u hier een praktische provisieruimte aan en de trapopgang naar de eerste verdieping. Daarnaast bevindt zich in de keuken een airco, welke zorgt voor een behaaglijk klimaat in de zomer en winter.

Vanuit de keuken bereikt u de wasruimte met aansluitingen ten behoeve van de wasapparatuur. Tevens heeft u hier de beschikking over een praktische kastenwand en bevindt zich hier de opstelling van de cv-combiketel.

De badkamer is ingericht met een ligbad, een wastafel in een meubel, een ruime inloopdouche en een toilet. Een raam zorgt voor de natuurlijke lichtinval en natuurlijke ventilatie naast de mechanische ventilatie. Tevens is er een airco (verwarmen en koelen) aanwezig in de badkamer.

Vanuit de badkamer is de slaapkamer te bereiken welke zich aan de achterzijde van de woning bevindt. Deze slaapkamer heeft de beschikking over een airco, waardoor het tijdens de warme zomermaanden en de koude wintermaanden behaaglijk blijft en een praktische vaste kast.

De bijkeuken is zowel vanuit buiten als vanuit de woonkeuken te bereiken. Hier heeft u de beschikking over een praktisch keukenblok, een ruime inloopkast, maar ook hier bevindt zich de garderobe en de separate toiletruimte.





Aan de achterzijde van de woning, naast de bijkeuken bevindt zich een kantoorruimte met kastenwand, een ruim bureaublad met vaste (koffie)kast in dezelfde stijl. Ook deze ruimte heeft de beschikking over een airco (verwarmen en koelen).

Als laatste benoemen we op de begane grond nog het achterhuis (voormalige veestal gedeelte). Deze ruimte is momenteel in gebruik als opslagruimte. Via een ladder is hier de betonnen verdiepingsvloer te bereiken.

Op de eerste verdieping zijn via de overloop maar liefst vier slaapkamers te bereiken. Twee slaapkamers verkrijgen natuurlijke lichtinval door middel van een raam, één slaapkamers door middel van een dakraam en de laatste slaapkamer door middel van een dakkapel. Alle slaapkamers hebben de beschikking over een airco. De tweede badkamer is ingericht met een douche, een wastafel in een meubel en een toilet. De spiegel is voorzien van verwarming.

Via een vlizotrap is de tweede verdieping te bereiken en hier treft u een ruime opslagzolder.

De tuin is eind 2025 aangelegd. Jonge beplanting die nog moet uitgroeien is aanwezig in deze tuin, evenals bestrating tussen de borders en als terras. Tevens is er in de tuin beregening en verlichting aanwezig. De tuin is volledig omheind en bereikbaar via een elektrische toegangspoort.



Naast de woning zijn er op het perceel nog diverse bijgebouwen aanwezig. Als eerste noemen we de garage (oppervlakte: $9,98 \times 16,69 = 166 \text{ m}^2$ binnenwerks). Deze is gebouwd in 2010 en is opgetrokken uit baksteen. Het dak is met sandwichpanelen gedekt. De binnenmuren zijn van kalkzandsteen en de vloer betreft een gevlinderde betonvloer. Een gedeelte van de garage is voorzien van een verdiepingsvloer. Via twee overheaddeuren is de garage te betreden en in de garage zorgt een heater voor verwarming. Daarnaast zijn de vloerverwarmingsleidingen aanwezig. Deze garage is aangesloten op elektra (krachtstroom), water en riolering. In de garage treft u een toiletruimte en een aanrechtblok aan met een close-in boiler.

Loods 1 (oppervlakte: $29,85 \times 17,69 = 528 \text{ m}^2$ binnenwerks) is gebouwd in 2007 en is opgetrokken uit betonelementen en geïsoleerde damwand platen. Het dak is met asbestvrije golfplaten gedekt en voorzien van dakisolatie. In de loods is een vloestofdichte betonvloer aanwezig. Tevens zijn er vier overheaddeuren met een doorrijhoogte van 4 meter. De loods is ingericht met een meterkast (aparte aansluiting), een toiletruimte met fontein en een kantine met een keukenblok voorzien van koelkast en close-in boiler.

Loods 2 (oppervlakte : $35,10 \times 17,85 = 626 \text{ m}^2$ binnenwerks) is gebouwd in 2007 en is opgetrokken uit betonelement (ca. 1 meter) met daarboven damwandprofielplaten. Het dak is gedekt met asbestvrije golfplaten. In de loods is een vloestofdichte betonvloer aanwezig. De loods is ongeïsoleerd en via zeven schuifdeuren met een doorrijhoogte van 4,30 meter bereikbaar. In de loods is een meterkast aanwezig.

Het tuinhuis (oppervlakte: $5,96 \times 3,50 = 21 \text{ m}^2$ binnenwerks) is gebouwd in 2020 en is opgetrokken uit steen en hout. Het dak is met pannen gedekt. In het tuinhuis is een tegelvloer aanwezig en is via een glazen schuifwand bereikbaar. Daarnaast is het tuinhuis voorzien van zinken goten.

De bergruimte (oppervlakte: $5,35 \times 7,18 = 38 \text{ m}^2$ binnenwerks) is gebouwd in 2025 en is opgetrokken uit steen. Het dak is met stalen profielplaten gedekt. In de bergruimte is een betonvloer aanwezig en de bergruimte is voorzien van muur- en dakisolatie.





Entree/hal





Lichte woonkamer







Luxe keuken









Wasruimte
*met aansluitingen
wasapparatuur*





Complete badkamer







Slaapkamer



Achterhal en toiletruimte

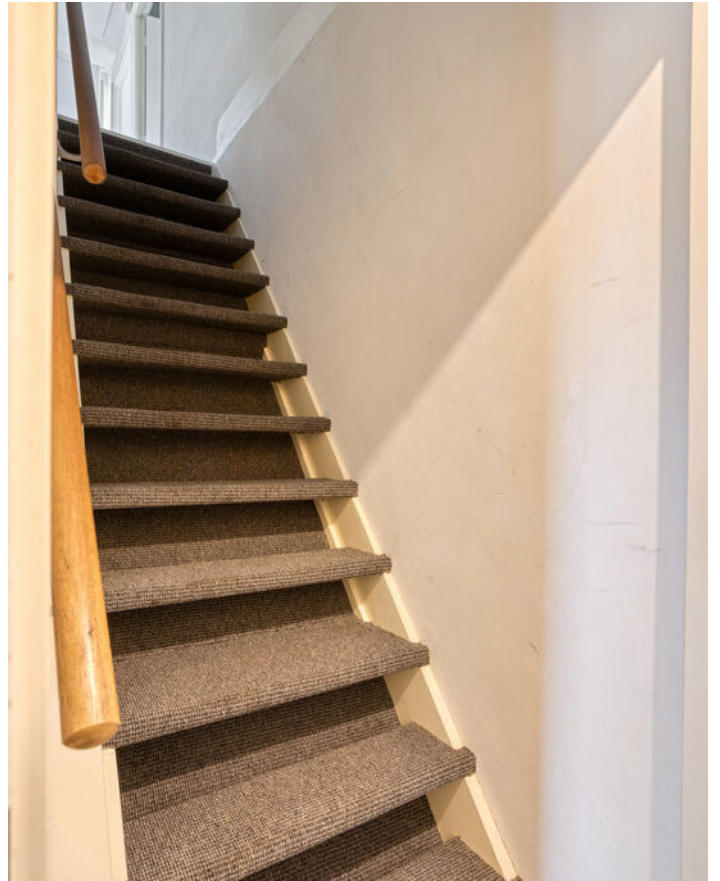




Kantoorruimte



Trapopgang naar de eerste verdieping en overloop.





Slaapkamers









Tweede badkamer





Nieuw aangelegde tuin







Garage





Twee loodsen









Bijzonderheden

- De CV-combiketel is geplaatst in ca. 2010 en betreft het merk Nefit.
- De verwarming geschiedt door middel van vloerverwarming, radiatoren en de zeven airco's.
- De begange grondvloer is uitgevoerd in beton en de verdiepingsvloer is uitgevoerd in beton en hout.
- De woning is aangesloten op het glasvezelnetwerk.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in hout met isolerende beglazing HR++.
- De tuin is eind 2025 aangelegd en is voorzien van beregening en verlichting.
- Het perceel is geheel omheind en via een elektrische toegangspoort te bereiken.
- Er is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een loods (oppervlakte ca. 1.680 m² met een muurplaathoogte van 5,50 meter en nokhoogte 12 meter).

Plattegrond



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

Begane grond

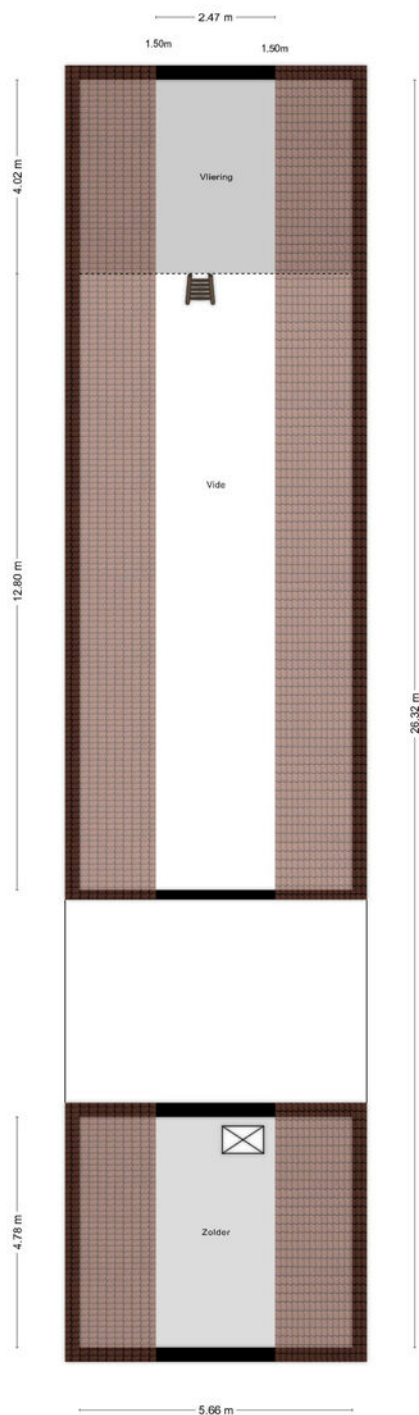
Plattegrond



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

Eerste verdieping

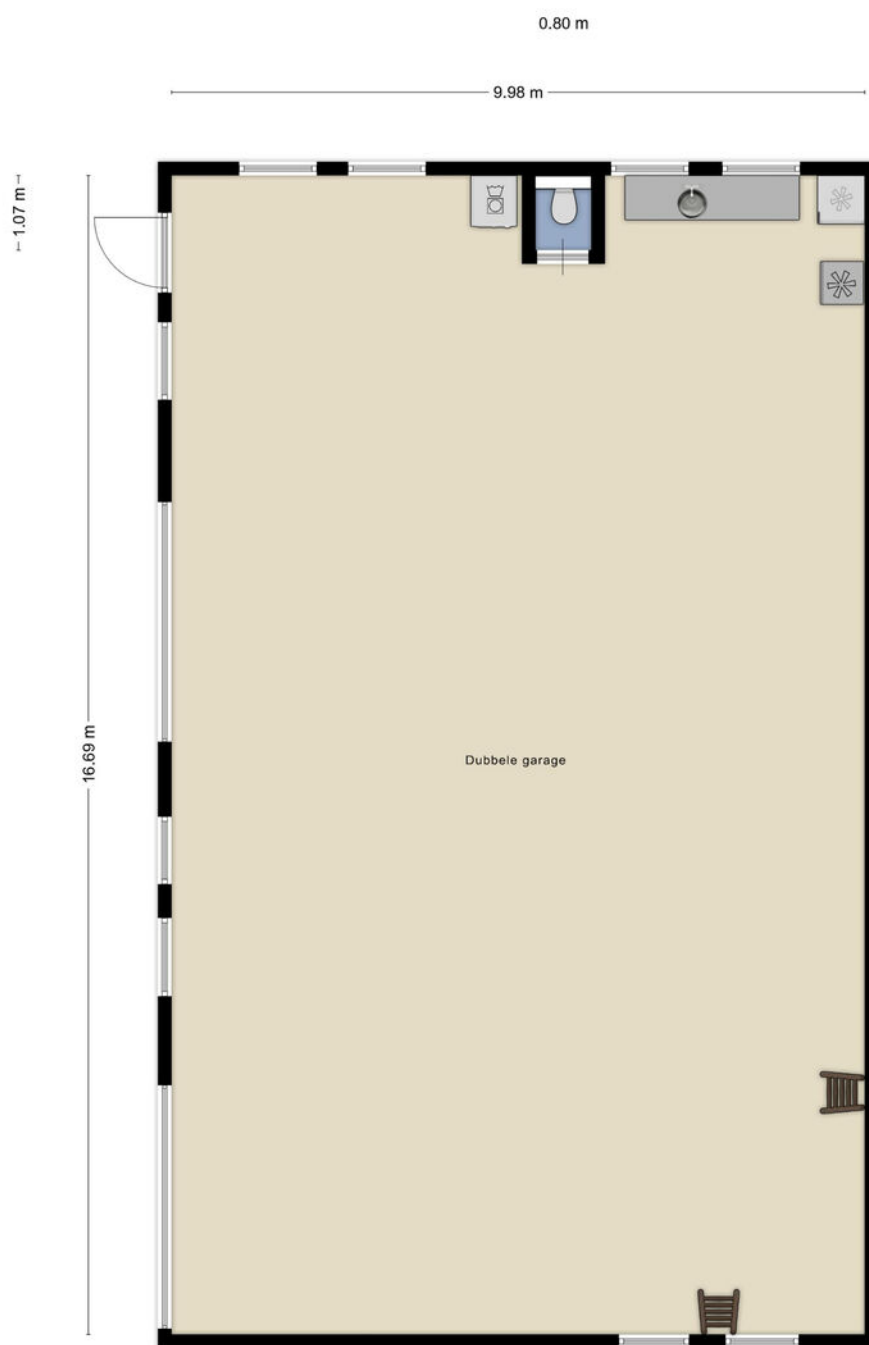
Plattegrond



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

Tweede verdieping

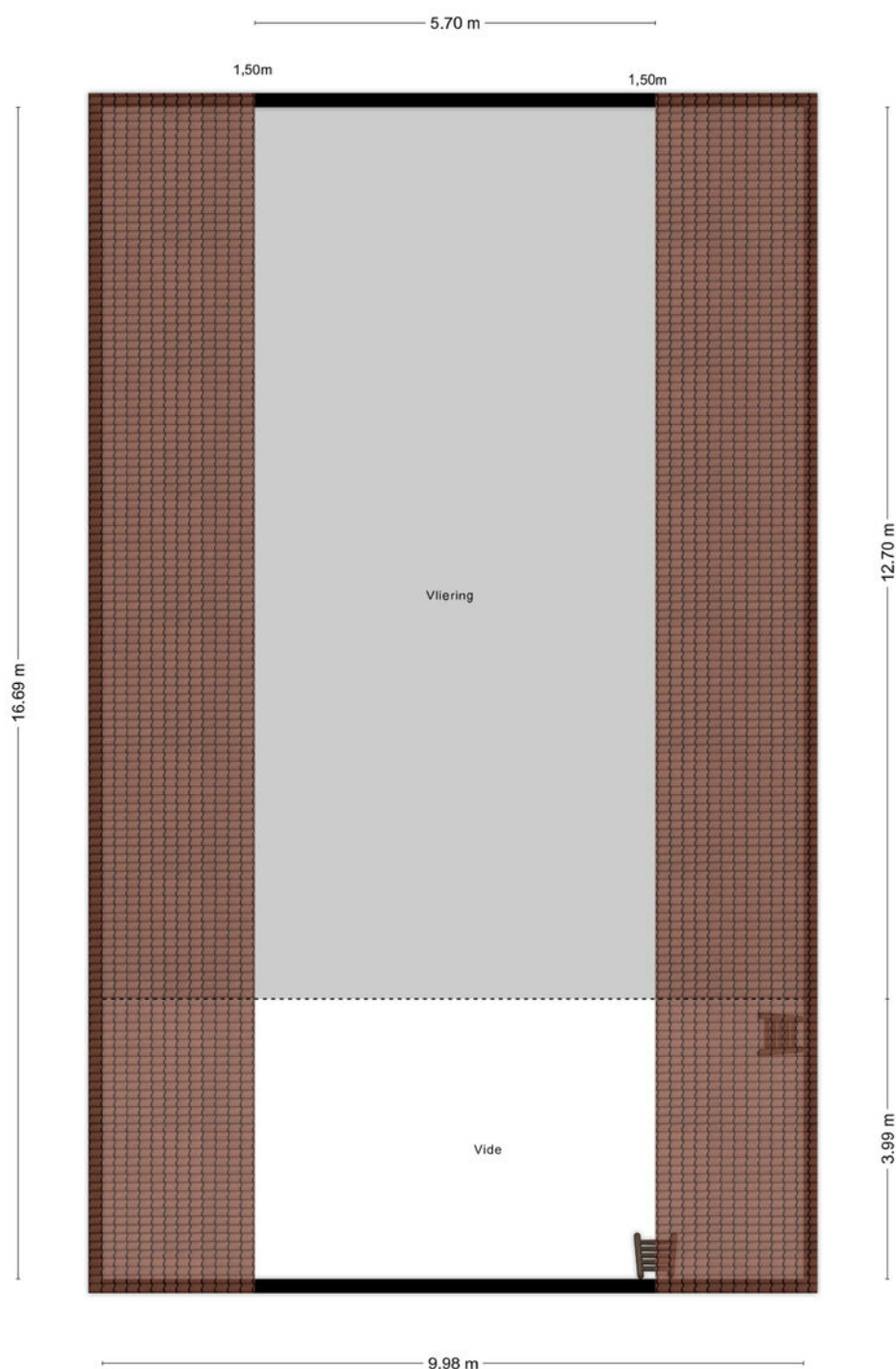
Plattegrond



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

Garage

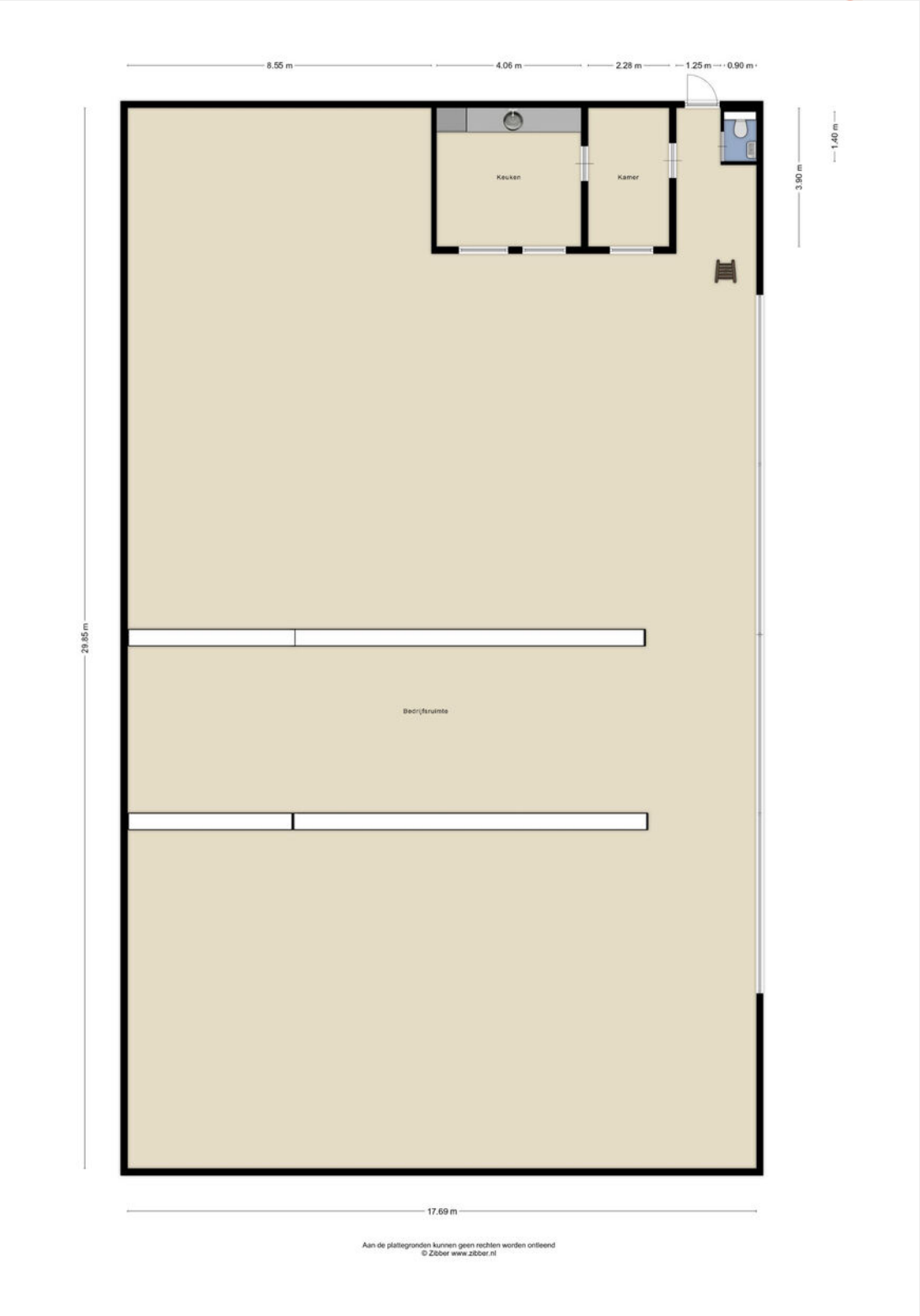
Plattegrond



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

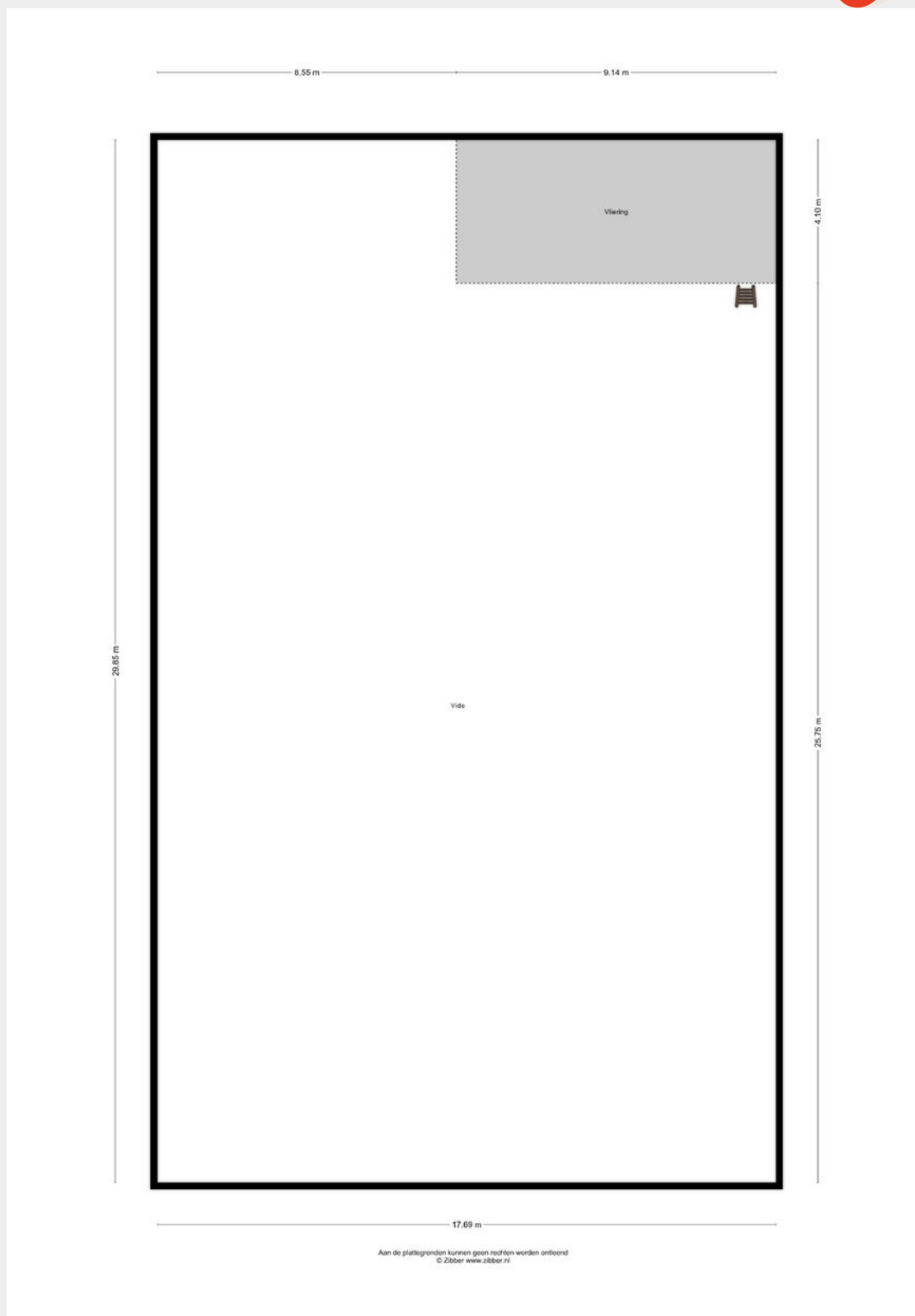
Garage verdieping

Plattegrond



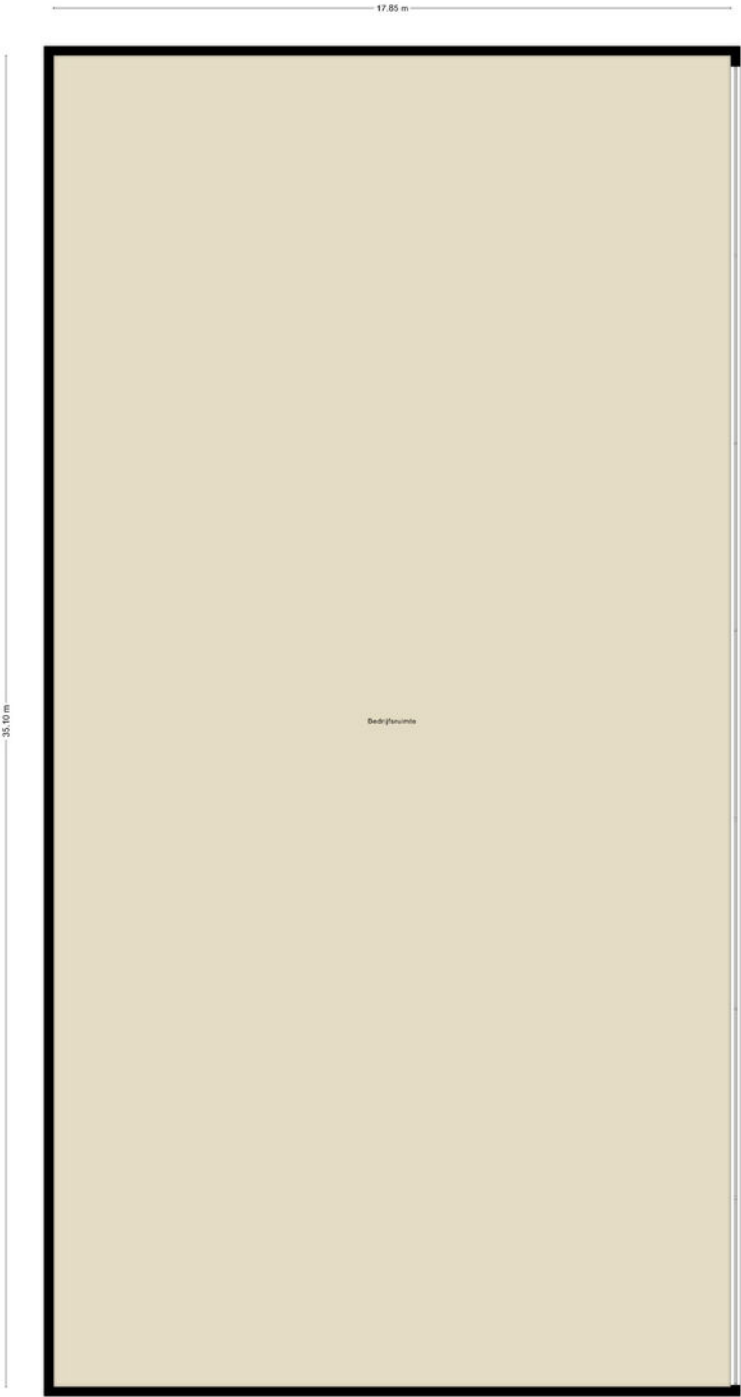
Loods 1

Plattegrond



Loods 1 verdieping

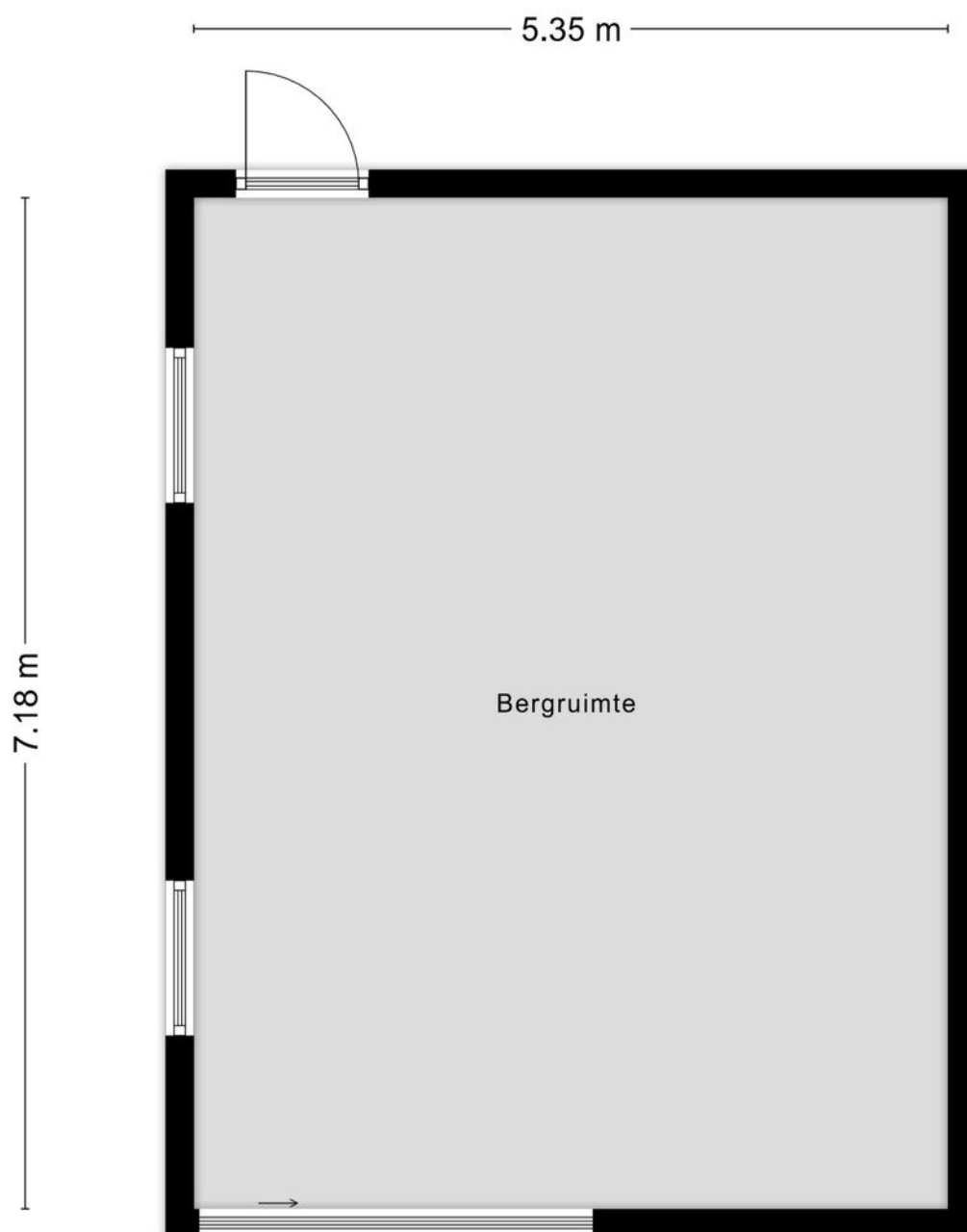
Plattegrond



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

Loods 2

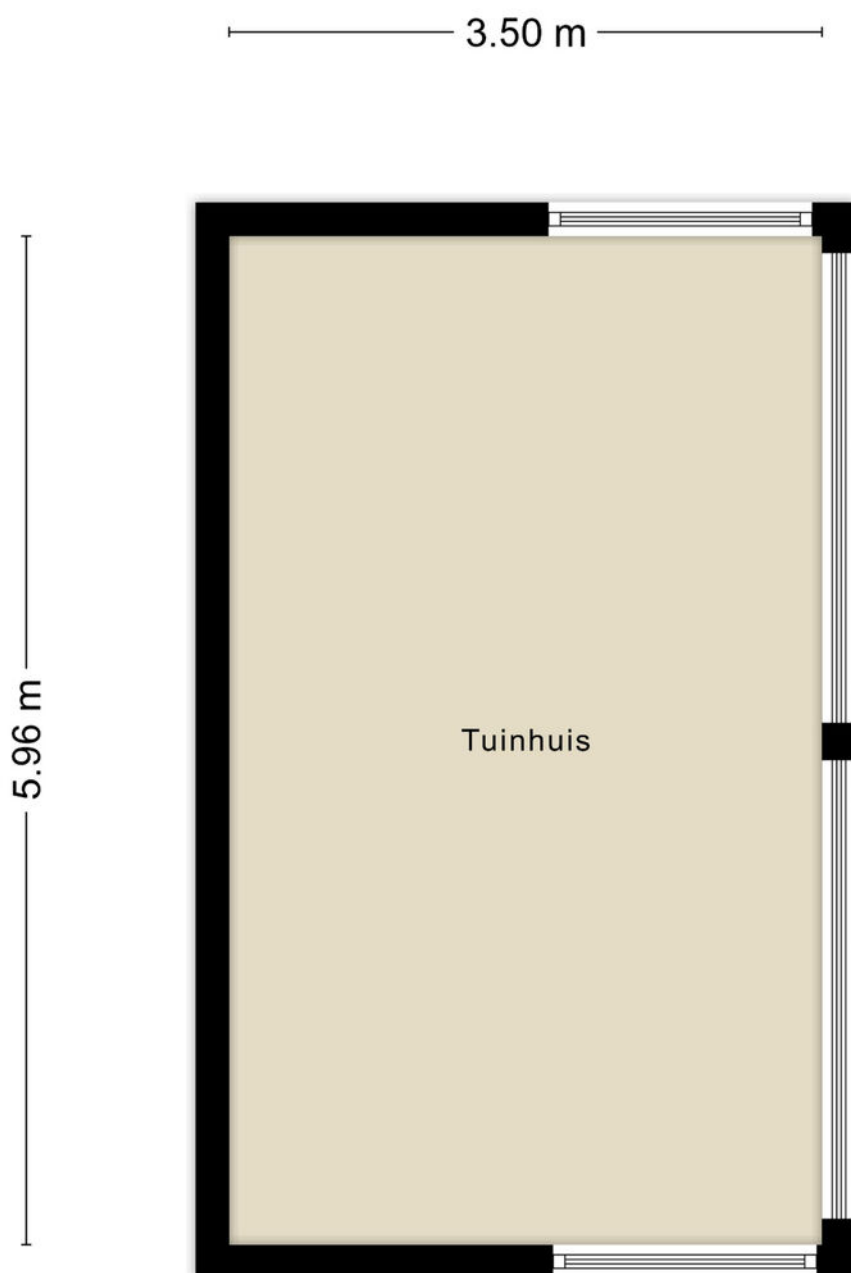
Plattegrond



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

Bergruimte

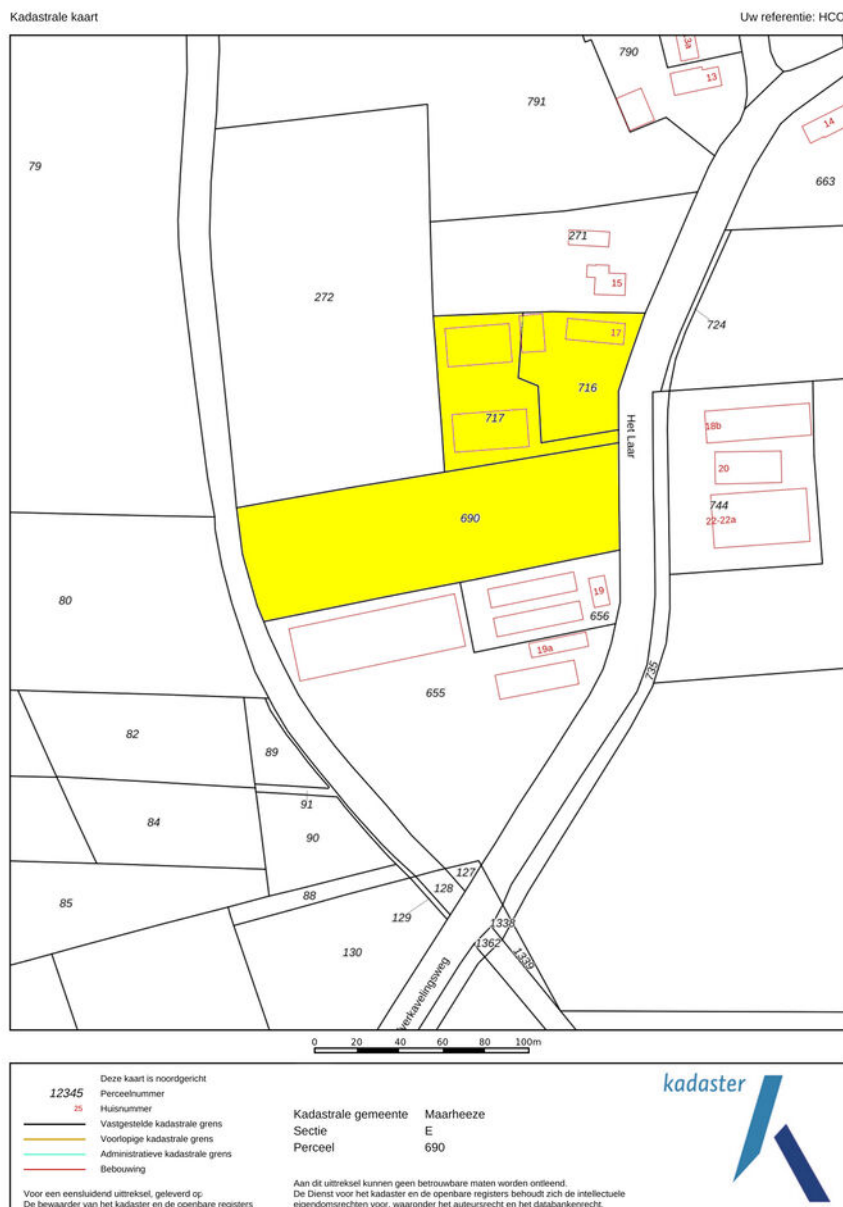
Plattegrond



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

Tuinhuis

Kadaster & Locatie

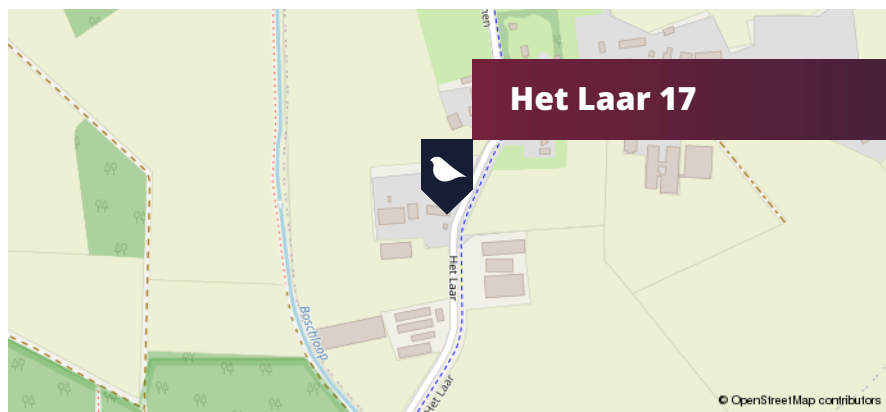


Kadastrale gemeente
Maarheeze

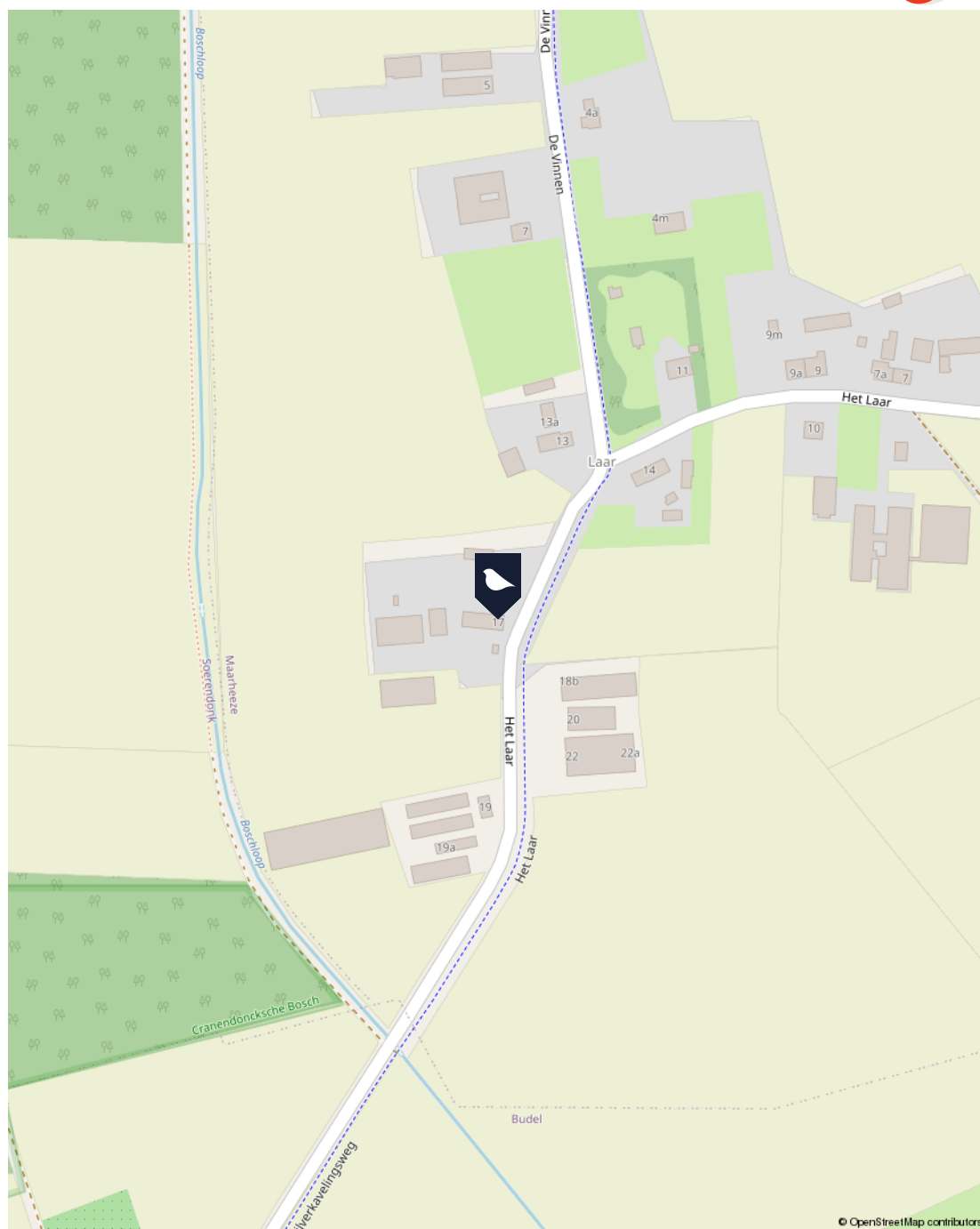
Sectie en perceel
E, 690, 716, 717

Oppervlakte
15.070 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



In de omgeving



Deze vrijstaande woning met diverse bijgebouwen is gelegen aan de rand van Maarheeze. Binnen enkele minuten fietsen bereikt u de dorpskern met winkels, basisscholen en sportverenigingen. Het NS-station en de snelweg A2 zijn ook gemakkelijk en snel te bereiken.



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers betreft woonkamer hanglampen en 4x staande lamp			
- Losse (hang)lampen tuinhuis			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Spiegelkast zolderkamer boven stal			
- Schuifdeurenkasten kantoor en slaapkamer			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- overgordijnen			
- rolgordijnen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- Bureau en koffiekastje kantoor			
- Bureaublad, vaste kast en schuifkast			
- Pelletkachel			
- Verwarmde spiegel (1e etage) badkamer			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap			
- magnetron			
- oven			
- koelkast			
- vaatwasser			
- Inductie kookplaat			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
In 2026 nieuw aangelegd wifi netwerk zeer uitgebreid!			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
In garage keukenblok + toilet + verwarming			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- Twee brandstoftanks 2.500 + 5.000 liter			
- Beregeningspompen tuin			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof



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

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

Bent u geïnteresseerd in deze woning?

Neem contact met ons op!



Huub Coppelmans RT RM

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

T 06 - 53 14 64 10

E h.coppelmans@berkkerkhof.nl



Stephanie van den Hurk

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0499 - 37 55 65

E s.vandenhurk@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

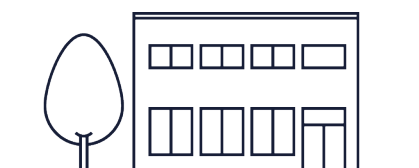


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

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



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



WWW.BERKKERKHOF.NL



Bijlage: Meetrapport

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van van den Berk en Kerkhof Best dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Het Laar 17
Postcode/plaats	6026rx, Maarheeze
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	11-02-2026
Datum meetrapport	13-02-2026
Certificaatnummer	1627432

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	245,50	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	220,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	1.469,30	M ²

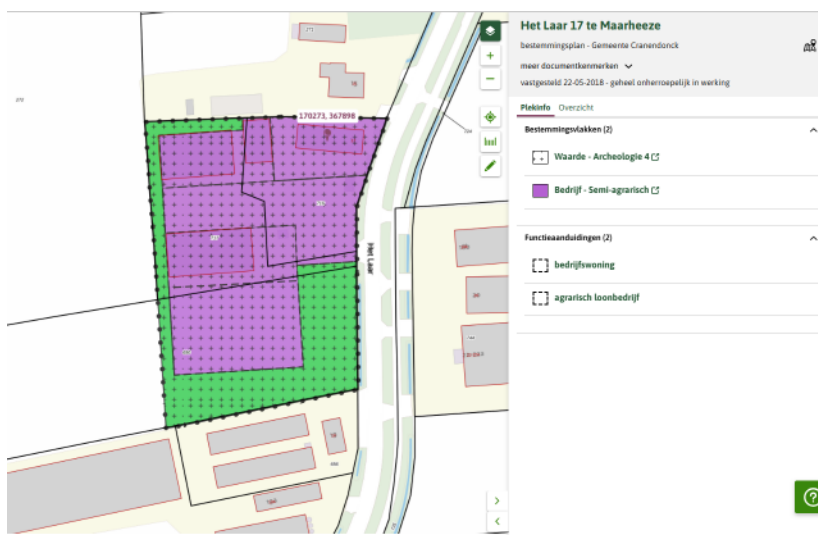
Bruto vloeroppervlak	593,60	M ²
Bruto inhoud woning	1.726,54	M ³

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

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

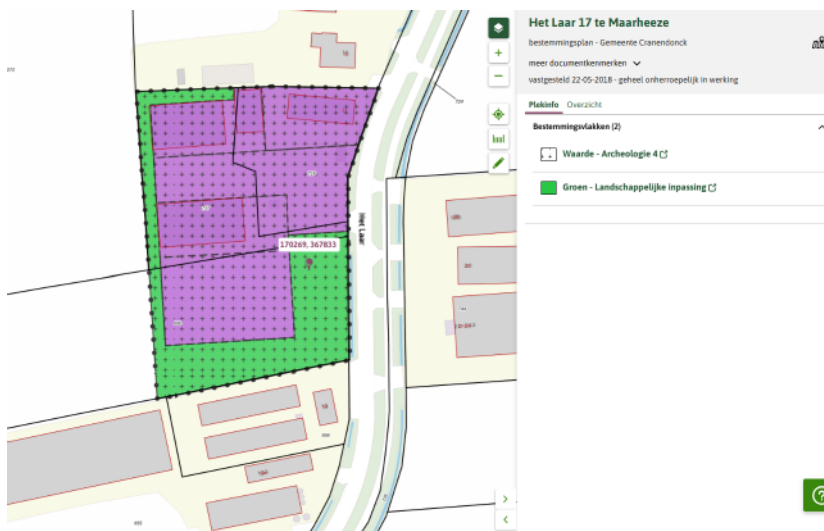


Bijlage: Bestemmingsplan





Bijlage: Bestemmingsplan



Artikel 3 Bedrijf - Semi-agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Semi-agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- semi-agrarische bedrijven in de vorm van agrarisch verwante bedrijven alsmede agrarisch technische hulpbedrijven;
- agrarische nevenactiviteiten in de vorm van werkzaamheden ten behoeve van de akkerbouw;
- aan huis verbonden beroep en lichte bedrijvigheid als bedoeld in 3.3.2;
- uitsluitend een bedrijfswoning en bijbehorende bebouwing, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- (buiten)opslagactiviteiten, uitgezonderd op gronden ter plaatse van de aanduiding 'opslag uitgesloten', waar geen buitenopslag is toegestaan;
- ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, erven en terreinen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan:

- bedrijfsgebouwen ter plaatse van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij tevens bebouwing ten behoeve van de agrarische nevenactiviteit is toegestaan;
- één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

3.2.2 Bebouwde oppervlakte

De in de onderstaande tabel aangegeven bebouwde oppervlakte van gebouwen (exclusief de bedrijfswoning en de bijbehorende bijbehorende bouwwerken) mag niet worden overschreden.

Aanduiding	Adres	Bebouwde oppervlakte bedrijfsgebouwen
bouwvlakken	Het Laar 17	totaal 2.850 m ²

3.2.3 Maatvoeringseisen

De bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende maatvoeringseisen. Hierbij geldt dat de bestaande (legale) afstand of goot- of bouwhoogte, voor zover opgericht in overeenstemming met de Woningwet, afwijkt van onderstaande maten, de bestaande afstand respectievelijk goot- of bouwhoogte als minimum/maximum geldt.

bedrijfsgebouwen	minimaal	maximaal
afstand tot de zijdelingse, voorste en achterste bouwperceelgrens	niet van toepassing	niet van toepassing
goothoogte	niet van toepassing	5,5 meter
bouwhoogte	niet van toepassing	10 meter, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte', waar een maximale bouwhoogte van 12 meter geldt
dakhelling	12°	45°

hoofdgebouw van de bedrijfswoning	minimaal	maximaal
afstand tot de zijdelingse, voorste en achterste bouwperceelgrens	3 meter	niet van toepassing
goothoogte	niet van toepassing	5,5 meter
bouwhoogte	niet van toepassing	8 meter
inhoud	-	maximaal 750 m ³ , indien de inhoud ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan meer bedraagt, geldt de bestaande inhoud als maximum
dakhelling	12°	45°

bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning	minimaal	maximaal
gezamenlijke oppervlakte per woning	niet van toepassing	90 m ² waarbij de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tezamen, maximaal 90 m ² mag bedragen
afstand tot de zijdelingse, voorste en achterste bouwperceelgrens	niet van toepassing	niet van toepassing
goothoogte	niet van toepassing	3 meter
bouwhoogte	niet van toepassing	5,5 meter
afstand vrijstaande bijbehorend bouwwerk tot achtergevel bedrijfswoning of verlengde daarvan	niet van toepassing	15 meter
overkappingen en carports	niet van toepassing	3 meter

bouwwerken geen gebouwen zijnde	maximaal
bouwhoogte erfafscheidingen	2 meter
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	6 meter, met uitzondering van carports
gezamenlijke oppervlakte per woning	30 m ² , waarbij de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde tezamen, maximaal 90 m ² mag bedragen

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Landschappelijke inpassing

Het is verboden de bouwwerken als bedoeld in artikel 3.1 te gebruiken:

- indien de landschappelijke inpassing niet binnen een jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan is aangelegd conform het inrichtingsplan en in stand wordt gehouden;
- onder 'landschappelijk inpassingsplan' wordt in deze regels verstaan: landschappelijk inpassingsplan als opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.

3.3.2 Aan huis verbonden beroep en lichte bedrijvigheid

Voor zover ingevolge deze regels een bedrijfswoning is toegestaan, is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep en lichte bedrijvigheid toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% voor aan huis verbonden beroepen en 50% voor lichte bedrijvigheid van de vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²;
- het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep of de lichte bedrijvigheid;
- de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in categorieën 1 en 2 van de 2 Staat van bedrijfsactiviteiten als opgenomen in bijlage 2 bij deze regels;
- de woonfunctie dient de hoofdfunctie te blijven;
- de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.3.3 Ondergeschikte detailhandel

Ten dienste van de agrarische nevenactiviteit als genoemd in 3.1 onder b is ondergeschikte detailhandel toegestaan. Daarbij mag het enkel gaan om detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten. Het ruimtebeslag dat voor deze detailhandelsactiviteit zowel in pandig als uit pandig wordt aangewend mag maximaal 100 m² bedragen.

3.3.4 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van:

- a. gronden en opstallen voor het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten, tenzij dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. gronden en/of opstallen voor buitenopslag, ter plaatse van de aanduiding 'opslag uitgesloten';
- c. gronden en/of opstallen voor detailhandel anders dan bedoeld in 3.3.2 en 3.3.3;
- d. gronden en/of opstallen voor verblijfsrecreatie;
- e. gronden en/of opstallen voor bewoning, behoudens bewoning van de toegestane bedrijfswoning;
- f. gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- g. bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 Wijziging naar andere vorm van semi-agrarisch bedrijf

Het bevoegd gezag kan de bestemming wijzigen teneinde een andere vorm van semi-agrarische bedrijvigheid toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat er sprake is van een ruimtelijke en milieukundige verbetering; een ruimtelijke en milieukundige verbetering betekent dat er afname van bebouwing plaatsvindt alsmede een visueel ruimtelijke verbetering van de situatie en een vermindering van de milieubelasting;
- b. er mag geen opslag buiten de gebouwen plaatsvinden;
- c. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- d. een tweede bedrijfswoning is niet toegestaan;
- e. voldaan moet worden aan de maatvoeringseisen uit 3.2;
- f. de wijziging niet mag leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. detailhandel is niet toegestaan behoudens voor zo ver zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gericht gebruik;
- h. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- i. uit te overleggen onderzoeken dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

Artikel 4 Groen - Landschappelijke inpassing

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander zoals weergegeven in bijlage 1 bij deze regels en met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Op de tot 'Groen - Landschappelijke inpassing' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van doeleinden omschreven in 4.1.

4.2.2 Maatvoering bebouwing

Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van erfafscheiding worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 1 meter.

4.2.3 Bouwregels erfafscheidingen

Voor erfafscheidingen geldt dat de erfafscheiding uitsluitend in de vorm van een open constructie mag worden opgericht.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken voor:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. het aanbrengen van verhardingen, anders dan bedoeld in 4.4.4.

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

4.4.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de in het schema onder 4.4.4 omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren.

4.4.2 Uitzondering vergunningplicht

Het onder 4.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

4.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 4.4.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 4.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 4.4.4 de toetsingscriteria weergegeven.

4.4.4 Schema omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

Omgevingsvergunningsplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden

het aanleggen van wegen en het aanbrengen van overige verhardingen als doorgang	- de wegen en overige verhardingen moeten noodzakelijk zijn voor het gebruik, behorende bij de naastgelegen bestemming; - indien wegen en overige verhardingen een aantasting van de aanwezige landschappelijke inpassing (conform het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1 van deze regels) tot gevolg hebben, dienen compenserende maatregelen te worden genomen in de vorm van een zorgvuldige landschappelijke inpassing elders op of direct grenzend aan het bouwperceel. Hierbij dient het landschappelijk inpassingsplan met bijbehorende berekening van de investering kwaliteitsverbetering van het landschap in bijlage 1 te worden aangepast en als voorschrift in de omgevingsvergunning te worden opgenomen; - het verwijderen moet noodzakelijk zijn voor het gebruik, behorende bij de naastgelegen bestemming
het verwijderen van houtopstanden ten behoeve van een doorgang	het verwijderen betekent geen aantasting van de aanwezige landschappelijke inpassing, danwel er wordt anderszins voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld (50 cm bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

b. Indien uit het onder a. genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;

c. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid a. indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

5.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 30 cm onder maaiveld (50 cm bij esdekken en agrarisch bestemde gronden) en meer dan 500 m², zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,5 m onder het maaiveld.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. welke het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van dit plan een omgevingsvergunning is verleend.

5.3.3 Toelaatbaarheid

a. De in lid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen 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.

c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.