



Overal thuis



**Vraagprijs € 850.000 k.k.**

**HEESWIJK-DINTHER**

**Jan van den Boomstraat 5**



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

# *Ruime Woonboerderij met loods*

## **Kenmerken**

---

Energielabel:

Soort (woning):

Bouwvorm/ type:

Bouwjaar:

Kamers:

Woonoppervlakte woonboerderij:

Inhoud woning:

Oppervlakte loods:

Perceeloppervlakte:

Bijgebouwen:

Tuin gelegen op:

**Eengezinswoning**

**Vrijstaande woning**

**1930**

**6**

**ca. 196 m<sup>2</sup>**

**ca. 1.110 m<sup>3</sup>**

**ca. 280 m<sup>2</sup>**

**ca. 3.000 m<sup>2</sup>**

**met meer grond te koop zodat  
het totaal op 14.145 m<sup>2</sup> uitkomt  
268 m<sup>2</sup>**

**Rondom**



Bent u op zoek naar een ruime vrijstaande woning met vrijstaande loods, in de omgeving van Heeswijk-Dinther? Dan is deze woonboerderij aan de Jan van den Boomstraat perfect geschikt voor u!

Deze gerenoveerde vrijstaande woonboerderij is gesitueerd in het buitengebied van Heeswijk-Dinther. Een mooie locatie, onder de rook van 's-Hertogenbosch, met alle voorzieningen op korte afstand. De grote vrijstaande loods en de naastgelegen grond bieden mogelijkheden voor verschillende doeleinden.

U betreedt de woning via het zijportaal. Op de begane grond treft u de eetkamer, keuken, zitkamer, bijkeuken, toilet en doorloop naar het achterhuis aan. Tevens bevinden zich op de begane grond twee slaapkamer. Deze zijn ook in te richten als kantoorruimte, werkruimte of hobbyruimte.

Middels een vaste trap is de eerste verdieping te bereiken. Hier treft u drie ruime slaapkamers en de compleet ingerichte badkamer aan. Tevens bevindt zich op deze verdieping een afzonderlijke toiletruimte.

Het achterhuis is in gebruik als schuur/opslagruimte. Middels een vlizo trap kunt u vanuit hier ook een ruime bergzolder bereiken.



Op het perceel bevindt zich naast de ruime loods ook een verharde inrit en een achtertuin.

De naastgelegen grond is momenteel in gebruik als weidegang met natuurpakketten.

U heeft de mogelijkheid deze grond erbij te kopen.

Het totaal is groot 14.145 m<sup>2</sup>

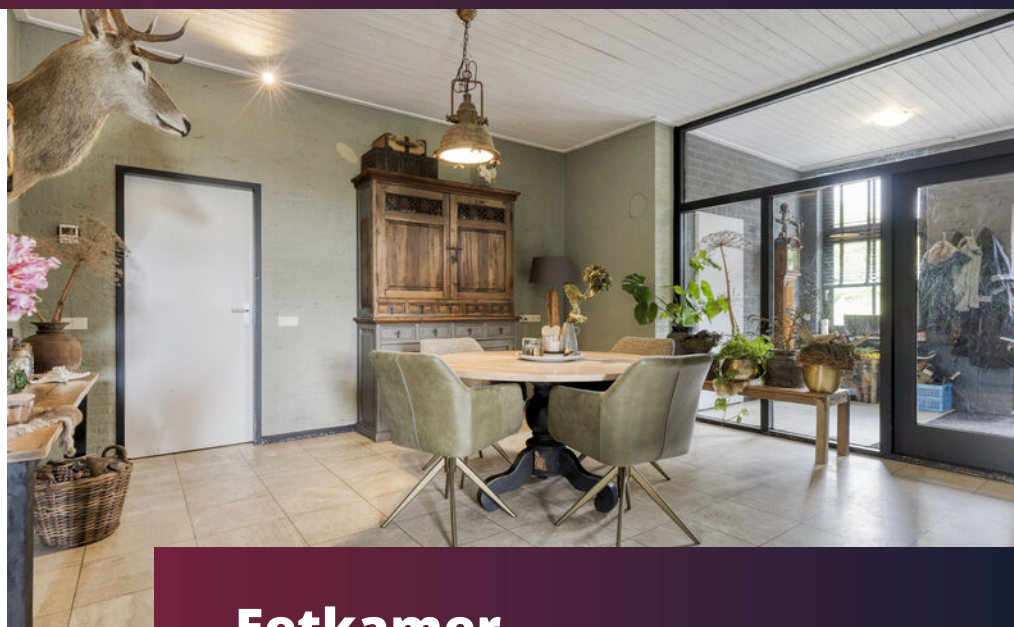


### Het Woonhuis

Deze ruime woonboerderij is gebouwd omstreeks 1930 en in de loop van de jaren gerenoveerd. De woning is opgetrokken uit baksteen (spouw) met een dakbedekking van riet en pannen. De begane grondvloer is uitgevoerd in beton, en de verdiepingvloer in beton en hout. De verwarming geschiedt middels radiatoren en in de eet- en zitkamer via vloerverwarming en is aangesloten op een aardgasgestookte cv-combiketel. De woning is voorzien van dubbele beglazing in hardhouten kozijnen. Het dak is volledig geïsoleerd.

De afwerking van de woning is veelal uniform met op de begane grond tegelvloeren, gevelfd metselwerk en plankjes plafonds. Op de eerste verdieping vindt u laminaatvloeren, stucwerk wanden en stucwerk plafonds.





## Eetkamer



U betreedt de woonboerderij via het ruime zijportaal die uitkomt in de eetkamer. Vanuit het zijportaal kunt u ook doorlopen naar de eerste slaapkamer op de begane grond. Deze ruimte is tevens in te delen als kantoorruimte, hobbyruimte, speelkamer etc.



## Zitkamer



Middels een open verbinding met de eetkamer kunt u doorlopen naar de ruime zitkamer. De grote raampartijen in deze ruimte zorgen voor veel lichtinval.



Vanuit de eetkamer heeft u ook toegang tot de keuken. De keuken is uitgevoerd in een lengteopstelling met inbouwapparatuur zoals een rvs-spoelbak, 4-pits kookplaat, magnetron en oven, afzuigkap, koelkast en vaatwasmachine.

## Keuken





Vanuit de keuken heeft u toegang tot de ruime bijkeuken met de standplaats voor de wasmachine, en de doorloop naar het achterhuis/recreatieruimte. Ook bevindt zich hier de vrijstaande toiletruimte.





Vanuit de zitkamer komt u in de hal, waarin de trapopgang naar de eerste verdieping gesitueerd is. Tevens bevindt zich hier een tweede slaapkamer, welke ook voor andere doeleinden gebruikt kan worden.



**Achterentree**

**Slaapkamer (of kantoor)**





Vanuit de overloop op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers te bereiken. Alle drie de slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer, gestucte wanden en een gestuct plafond.

## Slaapkamers





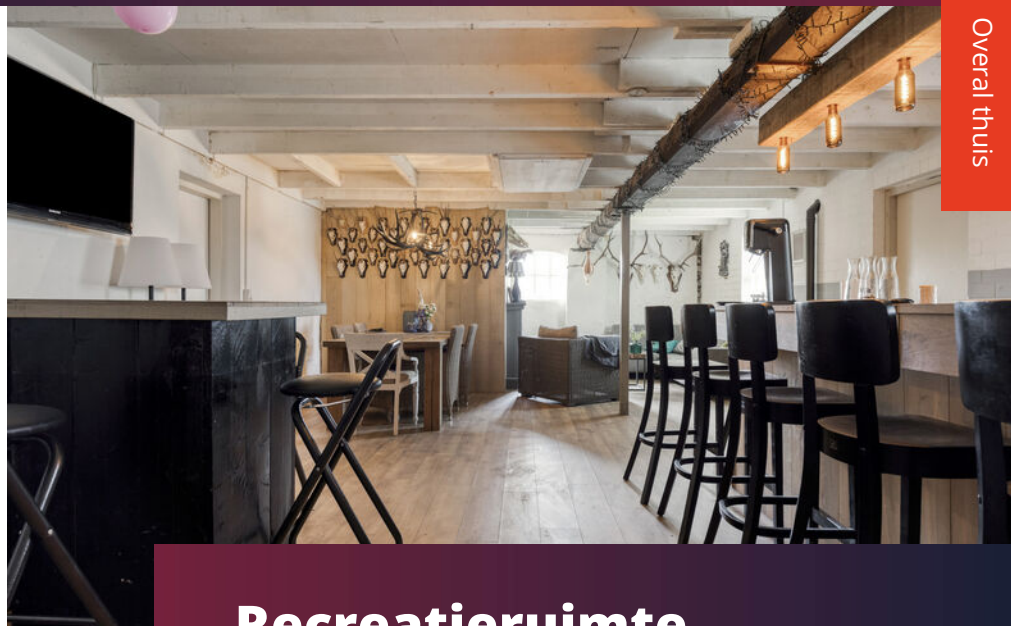
De ruime badkamer heeft een ligbad, Inloopdouche, inbouwtoilet en wasmeubel met spoelbak.

Op de eerste verdieping bevindt zich tevens een separaat toilet en ruime inloopkast.



**Badkamer**





## Recreatieruimte



Het achterhuis is in gebruik als recreatieruimte en ingericht met een bar en enkele zithoeken.

Deze ruimte is zowel vanuit het woonhuis als vanaf de achtertuin te betreden. Middels een vlizotrap kunt u de bergzolder in het achterhuis bereiken.

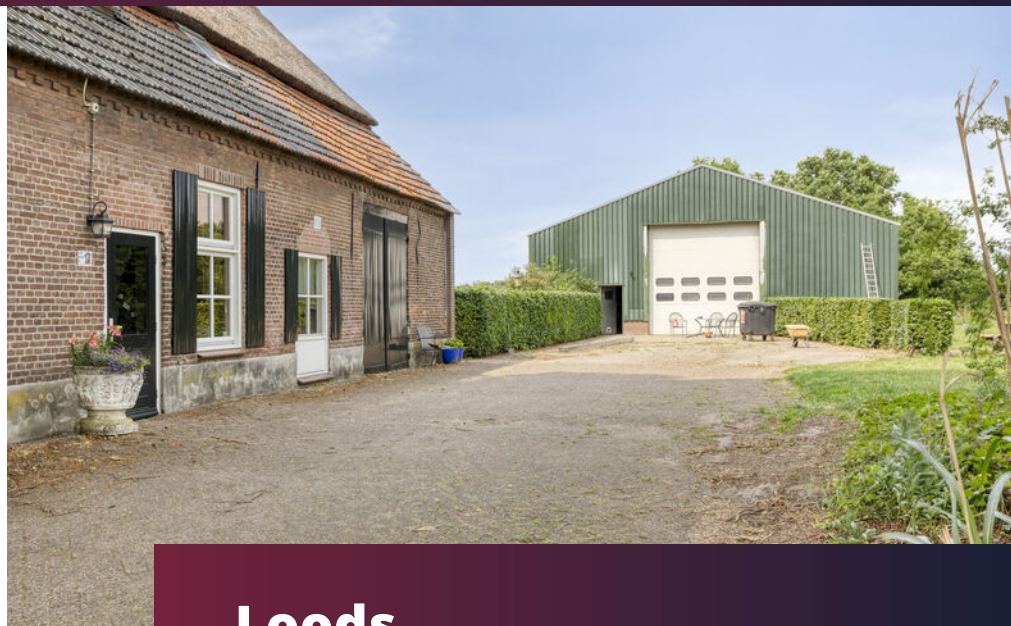




## Buiten



Het buitenterrein rondom de woning en loods is (deels) voorzien van erfverharding van klinkers en gestort beton. U heeft de mogelijkheid het naastgelegen perceel grond mee te kopen. Deze grond is momenteel in gebruik als natuur inclusieve landbouw.



## Loods



De vrijstaande loods, van ca. 20,00 x 14,00 = 280 m<sup>2</sup>, is gebouwd in 1992. De loods is opgetrokken met sandwichpanelen wanden en dak, met een stalen spanenconstructie. De binnenwanden zijn halfhoog opgemetseld met kalksteen. De vloer is van beton (120 mm). De overheaddeur is handmatig te bedienen. De loods is voorzien van water en elektra (krachtstroom) met verlichting van TL-balken. De vrije hoogte is ca. 4 meter.



## Bijzonderheden

---

- aanvaarding van de woning is geheel in overleg;
- de woning is gebouwd in 1930 en in de loop van de jaren gerenoveerd;
- het aangebodene kan uitgebreid worden met landbouwgrond waardoor het een totale oppervlakte krijgt van 14.145 m<sup>2</sup>, op de gronden rust een tijdelijk natuurschap, vraag de makelaar naar de mogelijkheden;
- de slaapkamers op de begane grond zijn ook in te richten als kantoorruimte, werkruimte, hobbyruimte etc.;
- de grote vrijstaande loods is voor verschillende doeleinden te gebruiken;
- het geheel wordt vrij van huur, pacht of enig ander gebruik opgeleverd;
- bezichtigingen uitsluitend op afspraak met de verkopend makelaar.

# Plattegrond



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

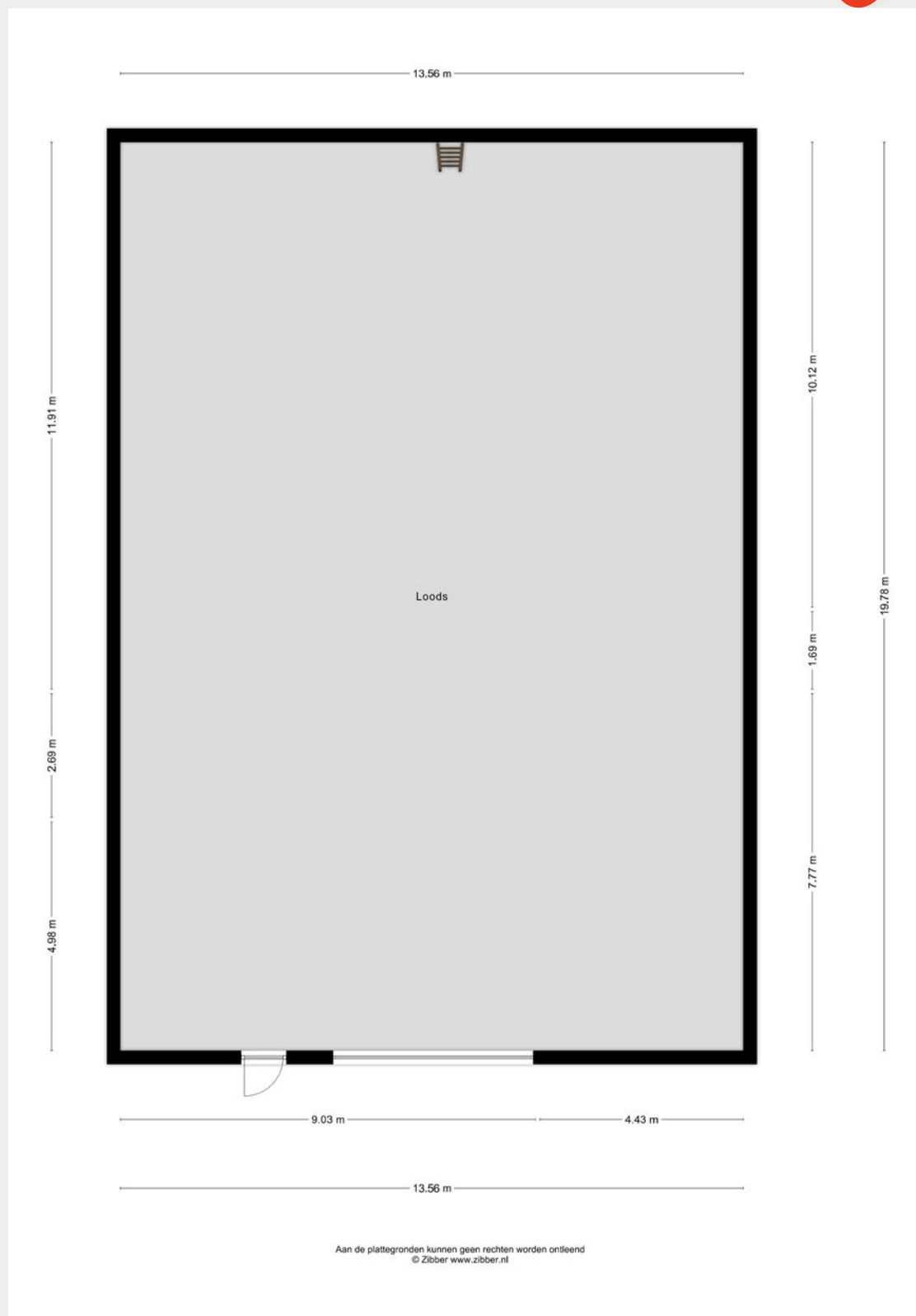
## Begane grond woonhuis

# Plattegrond



## Eerste verdieping

# Plattegrond



## Loods

# Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente  
**Heeswijk-Dinther**

Sectie en perceel  
**D 1188,**  
**440 m<sup>2</sup>**

**D, 1943 gedeeltelijk,**  
**ca. 2.560 m<sup>2</sup>**

Oppervlakte totaal  
**ca. 3.000 m<sup>2</sup>**

**Staat  
hier uw  
nieuwe  
woning?**



**Jan van den Boomstraat 5**

# Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente  
**Heeswijk-Dinther**

Sectie en perceel  
**D 1188**  
**D 1189**

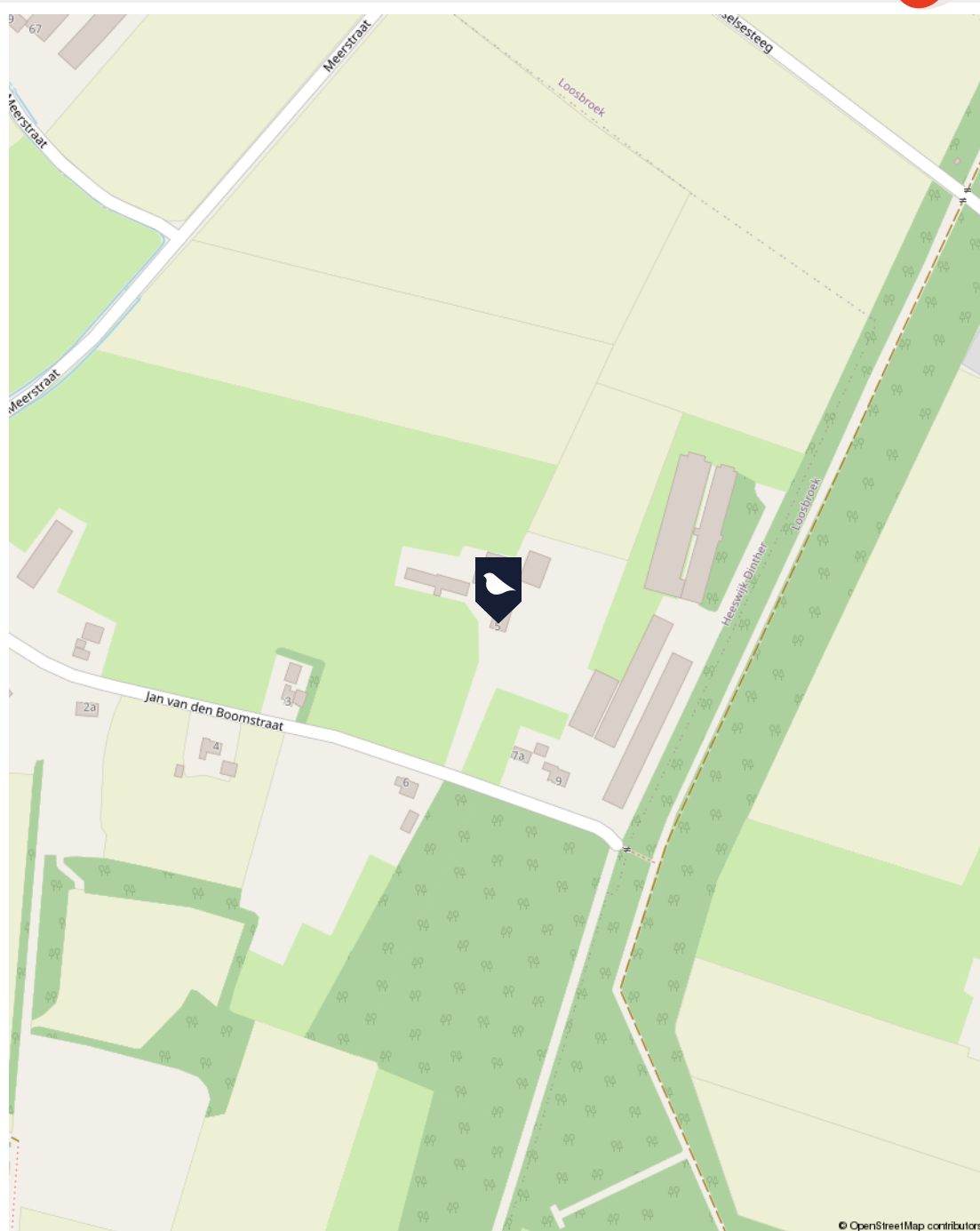
Oppervlakte  
**D 1188 = 440 m<sup>2</sup>**  
**D 1943 = 13.705 m<sup>2</sup>**

**Totaal 14.145 m<sup>2</sup>**

**Staat  
hier uw  
nieuwe  
woning?**



# In de omgeving



Het object ligt centraal, en goed te bereiken middels de openbare verharde weg. De op-/afritten van de rijkswegen A50 en A59 ,en de provinciale weg N279 zijn binnen 15 autominuten rijden de bereiken.

# 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 locatie?

*Neem contact met ons op!*



**Frans Merkens RT RM**

NVM makelaar-taxateur o.z. | onteigeningsdeskundige

**T** 06 - 20 36 97 49

**E** f.merkens@berkkerkhof.nl



**Sanne van de Kolk**

Commercieel medewerkster binnendienst

**T** 0499 - 37 55 65

**E** s.vandekolk@berkkerkhof.nl

# BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

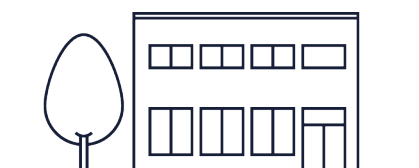


## Vestiging Aarle-Rixtel

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.



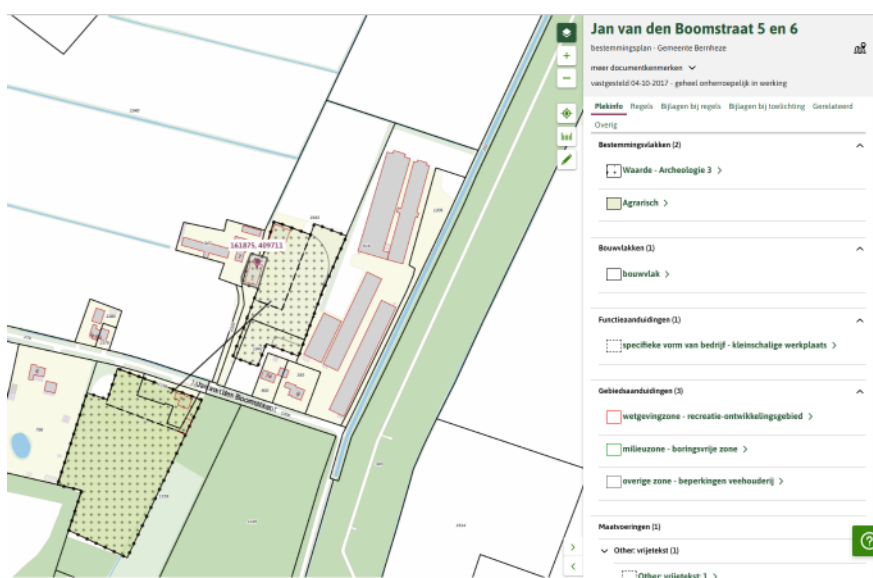
## Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



**WWW.BERKKERKHOF.NL**



# Bijlage: Bestemmingsplan



## Artikel 3 Agrarisch



### ✓ 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik;
- bedrijfsfuncties (functietype 'bedrijf') ter plaatse aangeduid zoals opgenomen in onderstaande tabel en overeenkomstig de omschreven aard/ functie van de bebouwing:

| Functie/ aard van de bebouwing                                                                        | Aanduiding                                                | Afkorting |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorie 1-2 conform de Brochure Bedrijven en milieuzonering | specifieke vorm van bedrijf - kleinschalige bedrijvigheid | sb - kw   |

- recreatieontwikkeling ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - recreatie-ontwikkelingsgebied';
- water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- groenvoorzieningen;
- behoud van landschapselementen;
- extensieve dagrecreatie;
- doeleinden van openbaar nut;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, zoals perceelsontsluitingen, onverharde wegen, kavelpaden en sloten.

### ✓ 3.2 Bouwregels

Op de voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, die ten dienste staan van de bestemming, met dien verstande dat:

- gebouwen worden uitsluitend opgericht binnen het bouwvlak;
- buiten het bouwvlak zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen, toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 2 meter;
- de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld, vervangen en uitgebreid met inachtneming van het bepaalde in dit lid, met dien verstande dat wanneer de bestaande bebouwing en bestaande maatvoering afwijken van hetgeen in de hierna volgende regels is aangegeven, de afwijking niet mag worden vergroot. De voorgaande volzin is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan;

#### ✓ 3.2.1 algemeen

Voor de op te richten bebouwing gelden (mede) de volgende regels:

- per bouwvlak is ter plaatse van de aanduiding '**aantal bedrijfswoningen**' ten hoogste het op de verbeelding aangegeven aantal bedrijfswoningen toegestaan;
- vervangende nieuwbouw van de (bedrijfs)woning, al dan niet in combinatie met vervanging van het overige deel van het hoofdgebouw waar de bedrijfswoning onderdeel van uitmaakt, is toegestaan binnen de bestaande fundamenteën, tot een maximale inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> danwel overeenkomstig de bestaande (grotere) inhoud.
- ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan binnen de bestaande fundamenteën van gebouwen;
- rijbakken zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan.

#### ✓ 3.2.2 bedrijf

Voor de bouwwerken ten dienste van een bedrijf (functietype 'bedrijf') gelden de volgende eisen:

## a. bedrijfsgebouwen:

|                                       |                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| goothoogte                            | maximaal de bestaande goothoogte.  |
| bouwhoogte                            | maximaal de bestaande bouwhoogte.  |
| bebouwd oppervlakte                   | maximaal de bestaande oppervlakte. |
| afstand tot bestemming Verkeer        | min. 15 m.                         |
| afstand tot zijdelingse perceelsgrens | min. 5 m.                          |
| afstand tot voorgevelrooilijn         | min. 2 m.                          |

## b. bedrijfswoningen inclusief aangebouwde bijgebouwen:

|                                           |                         |
|-------------------------------------------|-------------------------|
| goothoogte                                | max. 6 m.               |
| bouwhoogte                                | max. 10 m.              |
| inhoud                                    | max. 750 m <sup>3</sup> |
| afstand tot de bestemming Verkeer         | min. 15 m.              |
| afstand tot zijdelingse perceelsgrens     | min. 5 m.               |
| afstand bijgebouwen tot voorgevelrooilijn | min. 2 m.               |

## c. vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning:

|                                       |                         |
|---------------------------------------|-------------------------|
| goothoogte                            | max. 3 m.               |
| bouwhoogte                            | max. 6 m.               |
| gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen  | max. 100 m <sup>2</sup> |
| afstand tot zijdelingse perceelsgrens | min. 5 m.               |
| afstand tot bedrijfswoning            | min. 3 m. en max. 20 m. |
| afstand tot voorgevelrooilijn         | min. 2 m.               |

## d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

|                                          | bouwhoogte                                           | gezamenlijke oppervlakte | aantal    |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|-----------|
| erfafscheidingen                         | max. 2 m.,<br>vóór de voorgevelrooilijn<br>max. 1 m. |                          |           |
| carport/ overkapping                     | max. 3 m.                                            | max. 30 m <sup>2</sup>   | max.<br>2 |
| vergistingssilo                          | max. 12 m.                                           |                          |           |
| overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | max. 6 m.                                            |                          |           |

## ✓ 3.3 Nadere eisen

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

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- het woonmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet onevenredig worden beperkt;

## ✓ 3.4 Afwijken van de bouwregels

## ✓ 3.4.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in [artikel 3 lid 2](#) voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:
  - dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
  - hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- het bepaalde in [artikel 3 lid 2](#) voor een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen van maximaal 100 m<sup>2</sup>. In geval van sloop van overtollige bebouwing (overmaat) mag maximaal 25% van het te slopen oppervlak worden vervangen tot een maximum oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>;
- het bepaalde in [artikel 3 lid 2](#), voor het oprichten van gebouwen op een kleinere afstand tot de bestemming 'Verkeer', onder de voorwaarden dat:
  - dit uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
  - hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;

- d. het bepaalde in [artikel 3 lid 2](#) voor het oprichten van erfafscheidingen, waaronder mede worden begrepen terreinomheiningen en open hekwerken, buiten het bouwvlak tot een maximum hoogte van 2 m., onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;
- e. het bepaalde in [artikel 3 lid 2](#) voor het oprichten van schuilgelegenheden buiten het bouwvlak ten behoeve van het hobbymatig houden van vee tot een maximum oppervlakte van 15 m<sup>2</sup> en een maximale hoogte van 2,5 m en minimaal één zijde open, onder de voorwaarden dat:
  - 1. het desbetreffende perceel een aaneengesloten oppervlakte heeft van tenminste 2500 m<sup>2</sup>;
  - 2. er geen onevenredige aantasting is van de open structuur van de omgeving;
- f. het bepaalde in [artikel 3 lid 2.1 sub b](#) voor het oprichten van vervangende nieuwbouw buiten de bestaande fundamenteën, onder de voorwaarden dat:
  - 1. de nieuwe locatie vanuit stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch oogpunt gewenst of toelaatbaar is;
  - 2. hierdoor de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.
- g. het bepaalde in [artikel 3 lid 2.1 sub d](#) voor het oprichten van een rijbak t.b.v. hobbymatig gebruik met een maximale oppervlakte van 800 m<sup>2</sup> onder de voorwaarden, dat:
  - 1. bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan achter de voorgevelrooilijn, aansluitend op het bouwvlak, dan wel aansluitend aan de aanduiding 'wonen';
  - 2. de hoogte van de omheining maximaal 1,5 m mag bedragen;
  - 3. lichtmasten niet zijn toegestaan;
  - 4. de afstand tot de woningen op omliggende percelen minimaal 25 m bedraagt;
  - 5. de rijbak landschappelijk wordt ingepast;
- h. het bepaalde in [artikel 3 lid 2.2](#) voor een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter voor bedrijfsgebouwen, onder de voorwaarde dat:
  - 1. een doelmatige bedrijfsvoering deze grotere hoogte noodzakelijk maakt;
  - 2. er sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;

#### ✓ 3.4.2 Aanvullend afwegingskader

Een in [artikel 3 lid 4.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d. de waterhuishoudkundige situatie.

### ✓ 3.5 Specifieke gebruiksregels

#### ✓ 3.5.1 Algemeen

- a. het gebruik van een woning voor een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits:
  - 1. er maximaal 100 m<sup>2</sup> van het totale vloeroppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen;
  - 2. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd van ter plaatse vervaardigde producten;

#### ✓ 3.5.2 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik, wordt gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in [artikel 3 lid 1](#), waaronder in ieder geval wordt verstaan:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, waaronder tevens caravans of woonunits ten behoeve van de bewoning door

- seizoensarbeiders of permanente bewoning;
- b. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gebouwen voor de huisvesting van seizoensarbeiders;
- d. het gebruik van bedrijfsgebouwen (stallen) en bijgebouwen ten behoeve van bewoning;
- e. het gebruik van de gronden voor de beoefening van lawaaisporten;
- f. inrichtingen ex onderdeel D van bijlage 1 van het Bor (betreffende de zogenaamde 'grote lawaaimakers') zijn niet toegestaan;
- g. de aanleg van blijvende ondersteunende voorzieningen voor teelt van gewassen vrij van de grond.

### ✓ 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### ✓ 3.6.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in [artikel 3 lid 5.2 sub d](#) en toestaan dat bijgebouwen tot een maximum oppervlak van 100 m<sup>2</sup> gebruikt worden ten behoeve van mantelzorg onder de voorwaarden dat:
  - 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
  - 2. de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeenteweg erkende instelling;
  - 3. belangen van derden (natuur, veiligheid en milieu) niet worden geschaad;
  - 4. parkeren op eigen terrein zal plaatsvinden;
  - 5. er geen zelfstandige woonruimte ontstaat
  - 6. er een privaatrechtelijke overeenkomst (met boetebedingen) is afgesloten om controle en beëindiging van het tijdelijke gebruik als woonruimte veilig te stellen;

De omgevingsvergunning wordt ingetrokken en het tijdelijke gebruik als woonruimte wordt beëindigd als, en zodra de noodzaak inzake mantelzorg komt te vervallen.

#### ✓ 3.6.2 Aanvullend afwegingskader

Een in [artikel 3 lid 6.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan bovendien slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie; er dient sprake te zijn van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. de waterhuishoudkundige situatie.

### ✓ 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

#### ✓ 3.7.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. het functietype 'bedrijf', wijzigen in het functietype 'wonen', onder de voorwaarden dat:
  - 1. ter plaatse alle bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
  - 2. géén sprake is van een duurzame locatie intensieve veehouderij;
  - 3. het aantal woningen niet toeneemt;
  - 4. sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
  - 5. uit een ingesteld bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
  - 6. de regels zoals vervat in de artikel 3.2.7 en 29.2 van het bestemmingsplan Buitengebied Bernheze (NL.IMRO.1721.BPBuitengebied-oh01) in acht

genomen worden;

7. sprake is van een goede ruimtelijke uitstraling;
  8. een planschade verhaalovereenkomst met de gemeente wordt aangegaan;
  9. de wijziging gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied;
- b. voor het toestaan van omschakeling naar een andere bedrijfsfunctie (functietype 'bedrijf'), onder de voorwaarden dat:
1. de milieubelasting van het nieuw te vestigen bedrijf naar aard en omvang lager is, dan wel gelijk is aan die van het bestaande bedrijf;
  2. geen sprake is van uitbreiding van de bestaande bebouwing;
  3. geen detailhandel plaatsvindt;
  4. geen noodzaak is voor aanpassing van het wegennet wegens onvoldoende capaciteit.

### ✓ 3.7.2 Aanvullend afwegingskader

Een in [artikel 3 lid 7.1](#) genoemde wijziging kan bovendien slechts worden vastgesteld mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie; er dient sprake te zijn van een goede milieuhygienische uitvoerbaarheid;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. het woon- en leefmilieu van de omgeving; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- e. de waterhuishoudkundige situatie.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie 3



### ✓ 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Waarde - Archeologie 3**' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van gronden van archeologische waarde en gronden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

### ✓ 5.2 Bouwregels

#### ✓ 5.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

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 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 centimeter, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van de vergunningverlener in voldoende mate zijn vastgesteld, waarbij advies wordt ingewonnen van een senior-archeoloog over de aard van het uit te voeren onderzoek.

#### ✓ 5.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in [artikel 5 lid 2.1](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan de vergunningverlener één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- 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 de vergunningverlener bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### ✓ 5.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in [artikel 5 lid 2.1](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in [artikel 5 lid 2.2](#) genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

#### ✓ 5.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in [artikel 5 lid 1](#) bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m vanaf maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharderen van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

#### ✓ 5.3.2 Verlening

Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

### ✓ 5.3.3 Uitzondering omgevingsvergunning

Het in **artikel 5 lid 3.1** vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 2.500 m<sup>2</sup> en niet dieper dan 0,4 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden
  1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht;
- f. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.