BERK & KERKHOF
MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

TE KOOP

Overal thuis



Vraagprijs € 17 per m²

| LIESHOUT

Deense Hoek (nabij nr. 18)

Vestiging Best
Eindhovenseweg 30b
5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65
E best@berkkerkhof.nl

funda in business
NVM Business



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

PERCEEL

AGRARISCHE GROND

Kenmerken

Perceeloppervlakte	**22.365 m²**
Bestaande uit	**Een perceel landbouwgrond**

Een perceel agrarisch bestemde grond gelegen aan Deense Hoek (nabij nr. 18) te Lieshout met een oppervlakte van 22.365 m². Het perceel is in gebruik als grasland met boom- en struikopstanden. De belendingen betreffen burgerwoningen en een bouwmaterialenhandel/ betoncentrale. Het perceel heeft een glooiende ligging, de westzijde van het perceel is hoger gelegen dan de oostzijde van het perceel.

Bodemsoort
Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand.

Teeltplan
Het teeltplan van de afgelopen jaren is grasland.

Ontwatering
Ontwatering geschiedt door middel van sloten, zowel van de gemeenschappelijke sloot als gezamenlijke sloot met buurperceel.

Bereikbaarheid
Het perceel is ontsloten via een openbare, verharde weg, Deense Hoek.

Productierechten
Op het perceel rusten geen productierechten.

Oplevering
Het perceel wordt vrij van pacht, huur en gebruik door derden opgeleverd. Het perceel wordt opgeleverd in de toestand waarin het zich momenteel bevindt.

Jachtrecht
Het jachtrecht is niet verhuurd.

Kadastrale gegevens
Gemeente Lieshout sectie L nummer 1077 oppervlakte 22.365 m².

Privaatrechtelijke bepalingen
Perceel Lieshout L 1077 is gedeeltelijk belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van Enexis Netbeheer B.V. en Brabant Water N.V.



Publiekrechtelijke beperkingen
Naar opgave van het kadastraal bericht zijn er geen beperkingen bekend in de landelijke voorziening WKPB en basisregistratie kadaster.

Milieuaspecten
De verkoper heeft geen onderzoek uitgevoerd of laten uitvoeren naar de aanwezigheid van stoffen in de bodem of het grondwater, noch naar stoffen die van invloed kunnen zijn.

Omgevingsplan
Het perceel is gelegen in het omgevingsplan "Buitengebied" van de gemeente Laarbeek. Het perceel heeft de bestemmingen "Agrarisch", "Verkeer" en "Waarde - Archeologie 2".











Kadaster & Locatie





Kadastrale gemeente
Lieshout

Sectie en perceel
L 1077

Oppervlakte
22.365 m²

Maak kennis met Van den Berk & Kerkhof

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

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

Bent u geïnteresseerd in dit perceel grond?

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



Lieke de Mol
Adviseur wonen, agrarisch & landelijk vastgoed
T 0499 - 37 55 65
E l.demol@berkkerkhof.nl

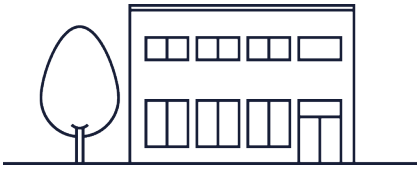
BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS



Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel
T 0492 – 38 66 00
E info@berkkerkhof.nl
Postbus 71, 5735 ZH Aarle-Rixtel



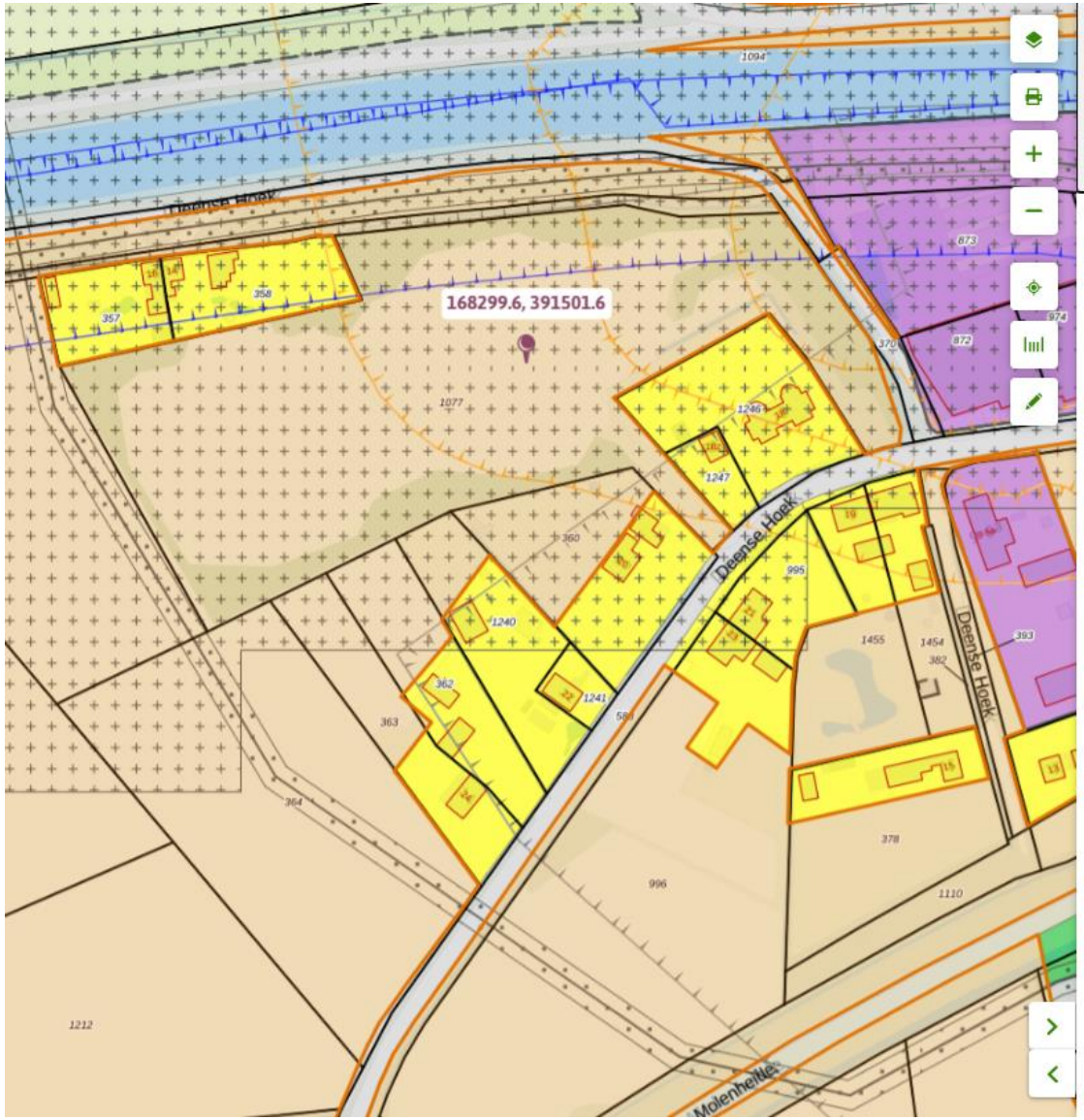
Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best
T 0499 – 37 55 65
E best@berkkerkhof.nl
Postbus 328 5680 AH Best

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

Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!

Bijlage: Omgevingsplan



Buitengebied

bestemmingsplan - Laarbeek

meer documentkenmerken

vastgesteld 06-07-2010 - geheel onherroepelijk in werking

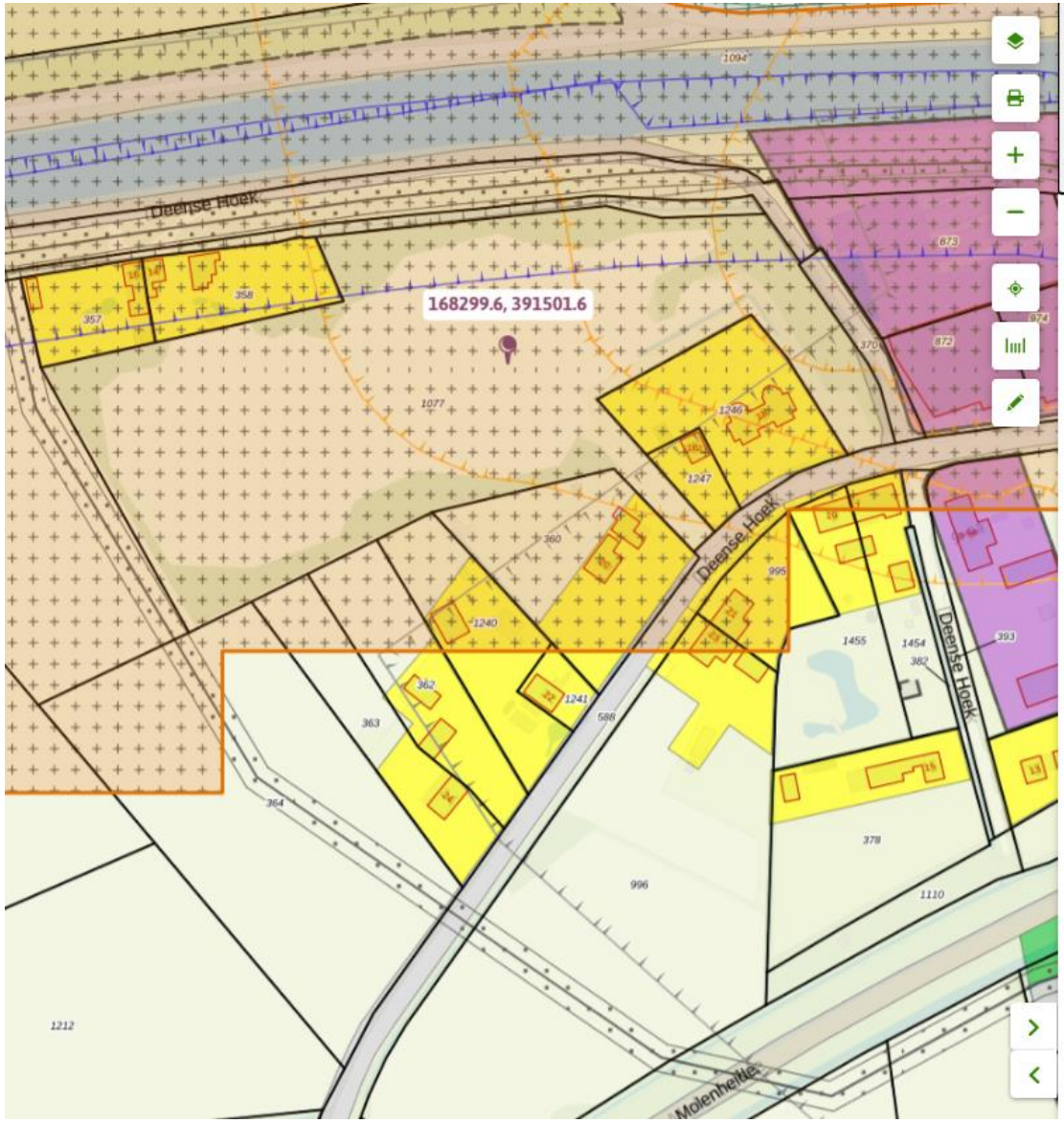
Plekinfo | Overzicht | Gerelateerd

Bestemmingen (2)

- Agrarisch
- Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduidingen (2)

- geluidzone - industrie 50db
- reconstructiewetzone - extensiveringsgebied



Buitengebied

bestemmingsplan - Laarbeek

meer documentkenmerken

vastgesteld 06-07-2010 - geheel onherroepelijk in werking

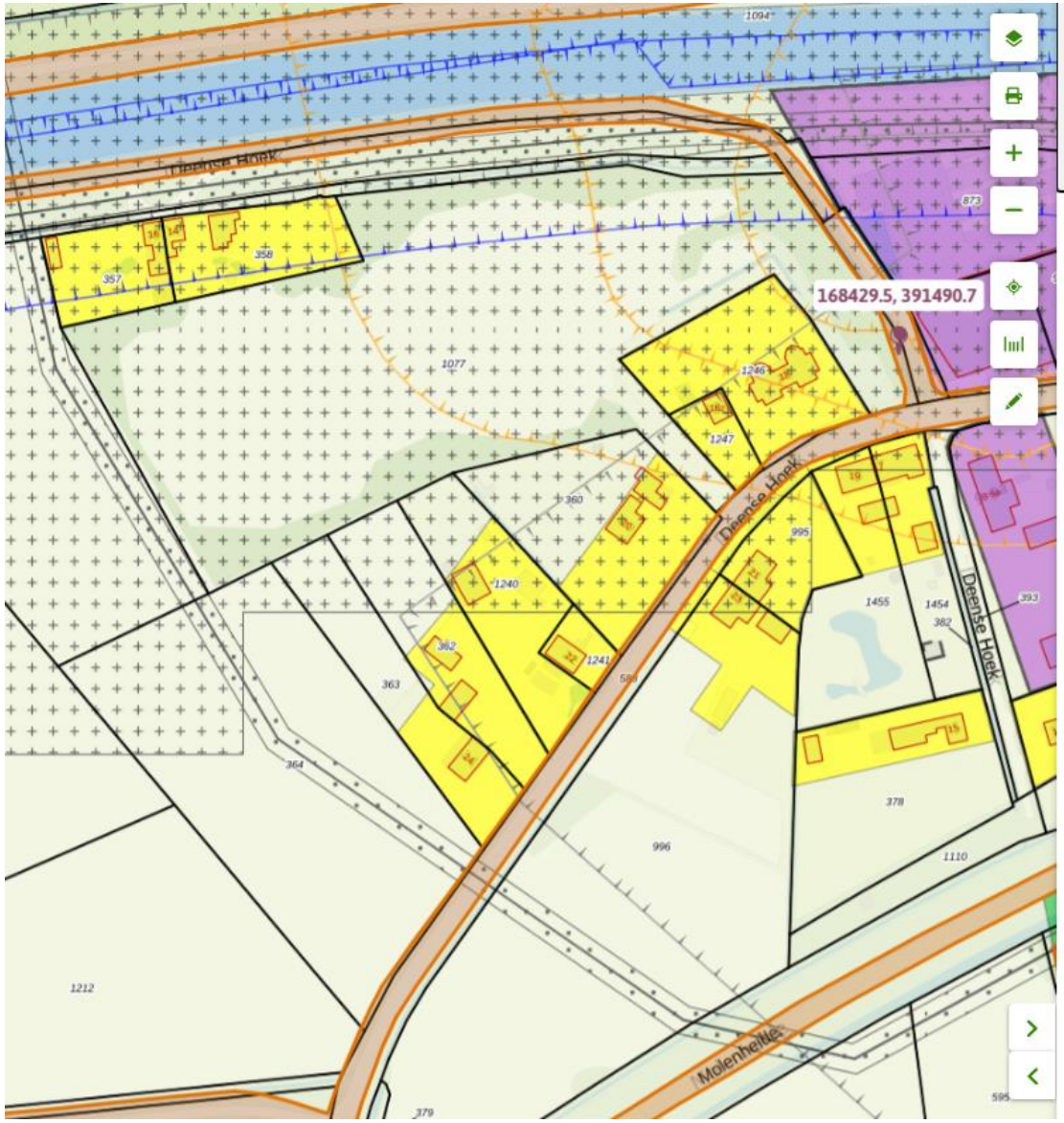
Plekinfo | Overzicht | Gerelateerd

Bestemmingen (2)

- Agrarisch
- Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduidingen (2)

- geluidzone - industrie 50db
- reconstructiewetzone - extensiveringsgebied



Buitengebied

bestemmingsplan - Laarbeek

meer documentkenmerken

vastgesteld 06-07-2010 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo | Overzicht | Gerelateerd

Bestemmingen (2)

- Verkeer
- Waarde - Archeologie 2

Gebiedsaanduidingen (3)

- geluidzone - industrie 55db
- other: overig bebouwingsconcentratie - 13
- reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De als ‘Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
(onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - bestaande bebouwing’;
natuurontwikkelingsgebieden ter plaatse van de aanduiding ´specifieke vorm van agrarisch– natuurontwikkeling;
water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
extensief recreatief medegebruik.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - bestaande bebouwing’ onder de volgende voorwaarden:
De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:
De bouwhoogte van permanente teeltondersteunende voorzieningen op differentiatievlakken mag niet meer bedragen dan 3 m, waarbij geldt dat de oppervlakte niet meer dan de oppervlakte van het differentiatievlak mag bedragen.
De bouwhoogte van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m, waarbij geldt dat de oppervlakte niet meer dan 2,5 ha mag bedragen.
In afwijking van het bepaalde onder b mag de oppervlakte aan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding ‘reconstructiewetzone – boomteelt’ niet meer bedragen dan 3,5 ha.
De bouwhoogte van overige teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 3 m.
De bouwhoogte van vlaggenmasten en antennes mag niet meer bedragen dan 8 m respectievelijk 15 m.
De oppervlakte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 10 m² en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:
lid. 3.2.1 voor het bouwen van één hulpgebouw per 2,5 ha, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
Het hulpgebouw dient noodzakelijk te zijn vanwege een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.
De oppervlakte per hulpgebouw mag niet meer bedragen dan 20 m².
De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
De afstand tot de zijdelingse en/of achterste perceelsgrenzen bedraagt 3 m.
lid. 3.2.2 onder f voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 6 m.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 Vormverandering bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Agrarisch - Agrarisch bedrijf’ ten behoeve van de vormverandering van het bestemmingsvlak ‘Agrarisch - Agrarisch bedrijf’, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
Vormverandering is toegestaan, met uitzondering van vormverandering voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding ‘Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied’.
De wijzigingsbevoegdheid uitsluitend kan worden toegepast gelijktijdig met de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming ‘Agrarisch - Agrarisch Bedrijf’.
De vormverandering dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of bedrijfsontwikkeling.

De totale oppervlakte van het bestemmingsvlak mag niet worden vergroot.

3.4.2 Vergroting bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Agrarisch - Agrarisch Bedrijf’ ten behoeve van de vergroting van het bestemmingsvlak ‘Agrarisch - Agrarisch Bedrijf’, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

Voor grondgebonden agrarische bedrijven geldt, naast de voorwaarden genoemd in sub e, dat vergroting van het bestemmingsvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha. Indien het bestaande bestemmingsvlak reeds meer bedraagt dan 1,5 ha mag dit bestemmingsvlak worden vergroot met maximaal 25%.

Voor intensieve veehouderijen ter plaatse van de aanduiding ´intensieve veehouderij´ geldt, naast de voorwaarden zoals genoemd onder e, dat:

ter plaatse van de aanduiding ‘Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied’ vergroting uitsluitend is toegestaan indien dit noodzakelijk is in verband met de wettelijke eisen van dierenwelzijn, waarbij de vergroting niet meer mag bedragen dan 15% van het bestemmingsvlak;

ter plaatse van de aanduiding ‘Reconstructiewetzone - verwevingsgebied’ vergroting uitsluitend is toegestaan indien dit noodzakelijk is in verband met de wettelijke eisen van dierenwelzijn, waarbij de vergroting niet meer mag bedragen dan 25% van het bestemmingsvlak;

in afwijking van het bepaalde onder 2 geldt dat ter plaatse van een duurzame locatie conform de provinciale handleiding duurzame locaties voor de intensieve veehouderij, zoals opgenomen in bijlage 2, vergroting is toegestaan tot 1,5 ha, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Ten minste 10 % van het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing.
- Er zijn aantoonbare bedrijfsbelangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot hervestiging, omschakeling of uitbreiding ter plaatse.
- Er sprake is van toepassing van zuinig ruimtegebruik door aan te sluiten bij de bestaande bebouwing of, al dan niet door herschikking, optimaal gebruik te maken van de beschikbare ruimte.
- De beoogde ontwikkeling zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijnstof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar is.
- Binnen gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren.

ter plaatse van de aanduiding ‘Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied’ vergroting is toegestaan tot 1,5 ha, waarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Ten minste 10 % van het bouwvlak wordt aangewend voor een goede landschappelijke inpassing.
- Binnen gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag gebruikt worden voor het houden van dieren.

Voor glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding ´glastuinbouw´ geldt, naast de voorwaarden zoals genoemd in sub e, dat vergroting van het bestemmingsvlak is toegestaan tot een maximum van 4 ha, waarvan niet meer dan 3 ha uit kassen mag bestaan.

c. Voor intensieve kwekerijen ter plaatse van de aanduiding ‘intensieve kwekerij’ geldt naast de voorwaarden genoemd in sub e, dat vergroting van het bestemmingsvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha. Indien het bestaande bestemmingsvlak reeds meer bedraagt dan 1,5 ha mag dit bestemmingsvlak worden vergroot met maximaal 25%.

d. Voor paardenhouderijen ter plaatse van de aanduiding ‘paardenhouderij’ geldt naast de voorwaarden genoemd in sub e, dat vergroting van het bestemmingsvlak is toegestaan tot een maximum van 1,5 ha. Indien het bestaande bestemmingsvlak reeds meer bedraagt dan 1,5 ha mag dit bestemmingsvlak worden vergroot met maximaal 25%.

e. Naast de hiervoor per type agrarisch bedrijf aangegeven voorwaarden, gelden de volgende algemene voorwaarden:

De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel agrarisch bedrijf. Hierover dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de AAB.

De vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bestemmingsvlak.

De vergroting dient plaats te vinden op een hydrologisch neutrale wijze. Over uitbreidingen ten behoeve van glastuinbouw dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de waterbeheerder.

Er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.
Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

3.4.3 Permanente teeltondersteunende voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' door middel van vergroting van het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf' uitsluitend ten behoeve van de bouw van permanente teeltondersteunende voorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 2,5 ha.
In afwijking van het bepaalde onder a mag de oppervlakte aan permanente teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – boomteelt' niet meer bedragen dan 3,5 ha.
De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
De vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van een reëel agrarisch bedrijf.
Vooraf dient schriftelijk advies ingewonnen te worden bij de AAB.
Het bouwen dient op een hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

3.5 Aanlegvergunning

3.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - natuurontwikkeling', de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
het verzetten of vergraven van grond waarbij het maaiveld over meer dan 100 m² per perceel wordt gewijzigd of het maaiveld zelf met meer dan 0,20 m wordt gewijzigd;
het omzetten van grond of uitvoeren van bodemingrepen dieper dan 0,60 m onder maaiveld;
het aanleggen, dempen of wijzigen (van oevers, profiel, doorstroom- of bergingscapaciteit) van waterlopen, sloten en greppels;
het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
het verwijderen of rooien van bos-, natuur- en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder agrarische productiefunctie;
het verwijderen van onverharde wegen of paden;
het verwijderen, aanleggen en/of verharden van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, anders dan containervelden, voor groter dan 100 m² per perceel.

3.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
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.

3.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in de bestemmingsomschrijving omschreven waarden.

Artikel 23 Verkeer

23.1 Bestemmingsomschrijving

De als ‘Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen, paden en parkeervoorzieningen;
groenvoorzieningen waaronder wegbeplantingen en laanbeplantingen;
water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
extensief recreatief medegebruik;
behoud van landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden in de vorm van waardevolle wegbeplanting of laanbeplanting.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, waarbij de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m².

23.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:
De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 9 m.
De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

23.3 Ontheffing van de bouwregels

23.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:
lid 23.2.2 onder a voor het bouwen van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer met een hogere bouwhoogte tot maximaal 12 m, indien dit noodzakelijk is voor een doelmatige verkeersafwikkeling;
lid 23.2.2 onder b voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een hogere bouwhoogte tot 8 m.

Artikel 30 Waarde - Archeologie 2

30.1 Bestemmingsomschrijving

De als ‘Waarde - Archeologie 2’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

30.2 Bouwregels

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m², een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

In afwijking van het bepaalde onder a is, voor het uitbreiden van het bestemmingsvlak Agrarisch – Agrarisch Bedrijf, slechts een rapport vereist in het geval het een uitbreiding betreft met een grotere oppervlakte dan 5.000 m².

Indien uit het in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

De verplichting tot het doen van opgravingen.

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 burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

Het bepaalde onder a is niet van toepassing ter plaatse van bestaande bouwvlakken.

30.3 Aanlegvergunning

30.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld, 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;

het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;

het aanleggen van leidingen dieper dan 0,40 m onder het maaiveld.

30.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 30.3.1vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;

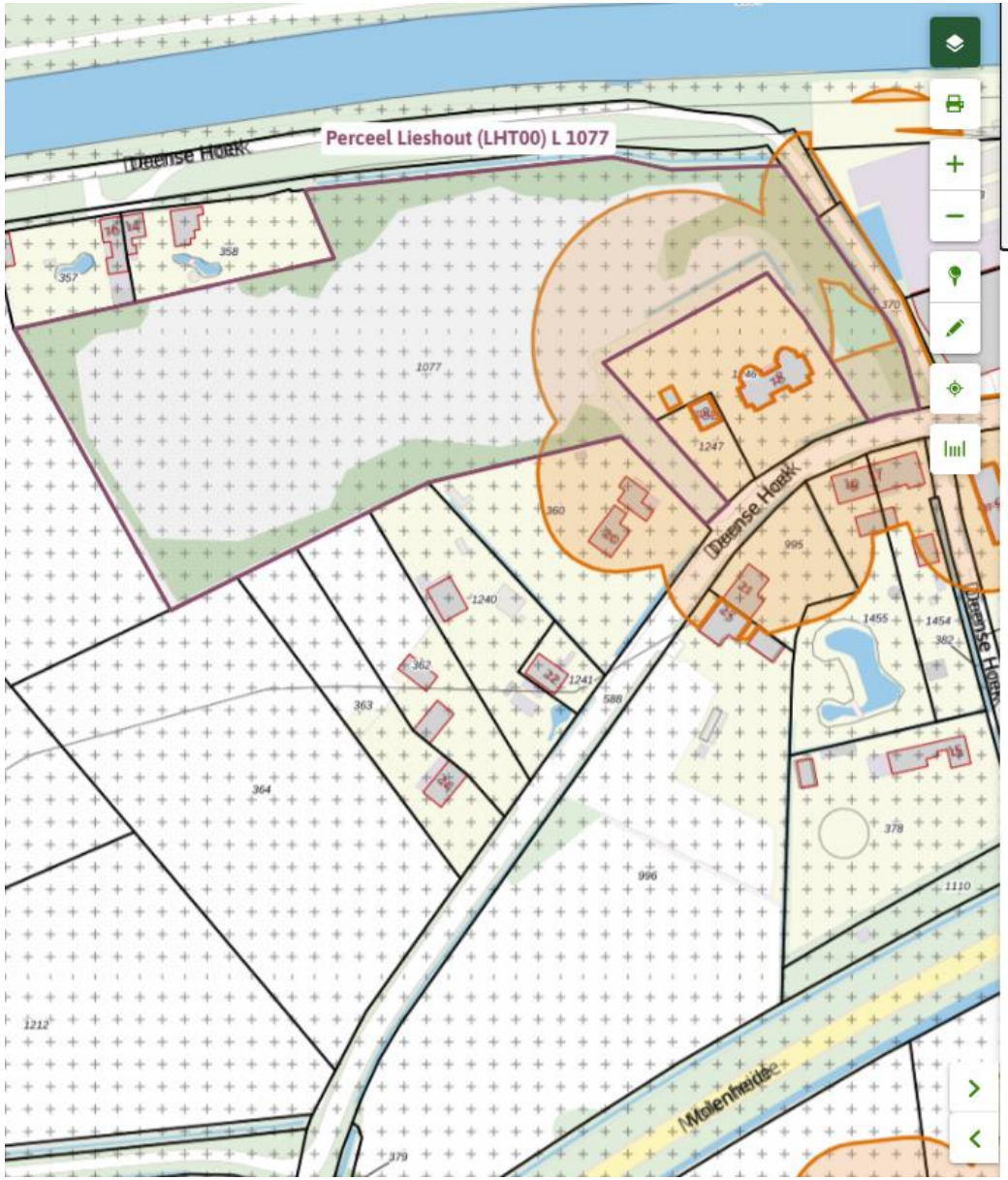
reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

30.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 30.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

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 burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

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



Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek

bestemmingsplan - Gemeente Laarbeek

meer documentkenmerken

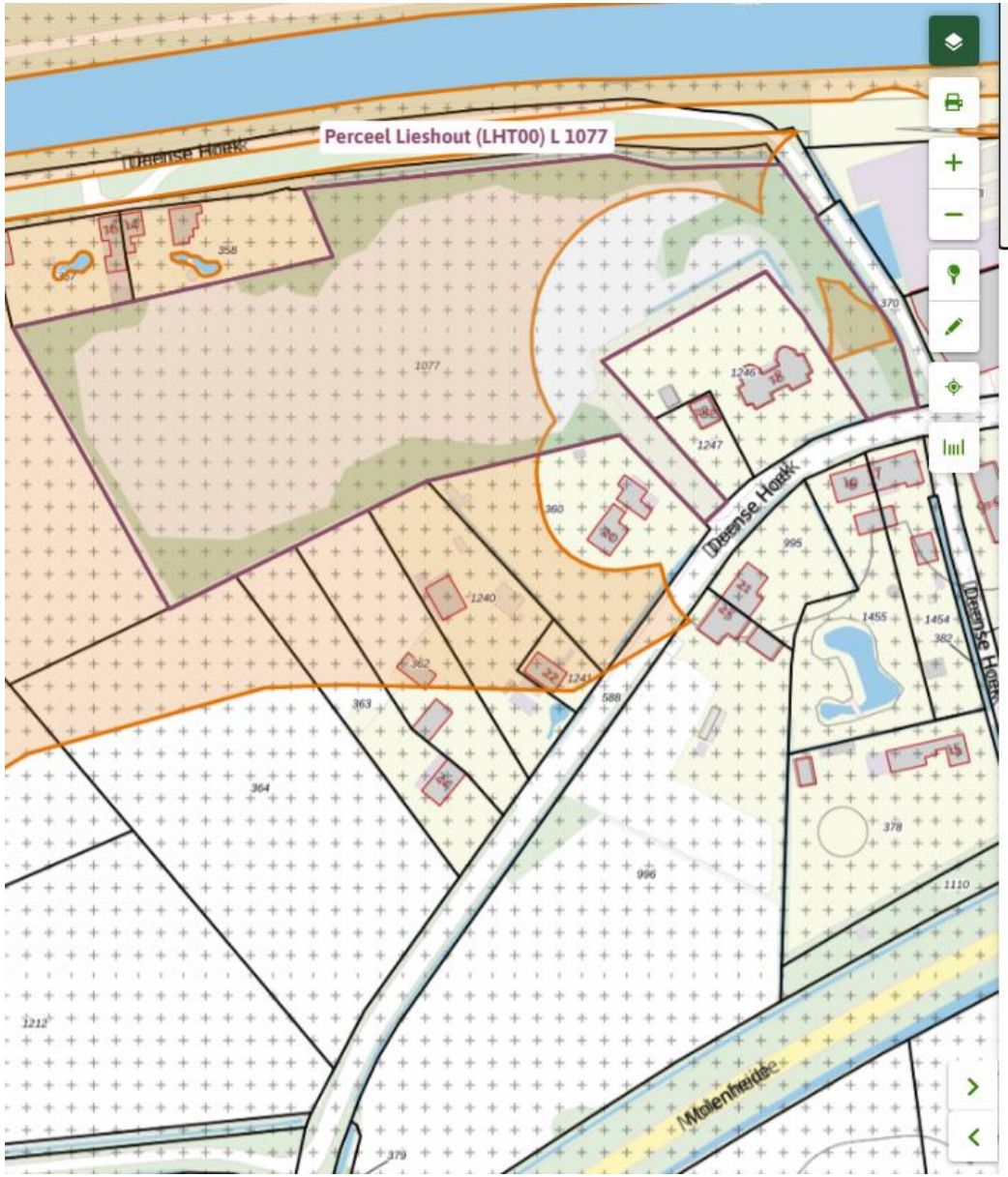
vastgesteld 29-09-2022 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo | Overzicht | Regels | Bijlagen bij toelichting | Gerelateerd

Overig — Zoeken

Bestemmingen (2)

- Waarde - Archeologie 4 >
- Waarde - Archeologie 5.2 >



Parapluplan Archeologie en monumenten gemeente Laarbeek

bestemmingsplan - Gemeente Laarbeek

meer documentkenmerken

vastgesteld 29-09-2022 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo | Overzicht | Regels | Bijlagen bij toelichting | Gerelateerd

Overig — Zoeken

Bestemmingen (2)

- Waarde - Archeologie 4 >
- Waarde - Archeologie 5.2 >

Artikel 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Het is verboden op de voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden bouwwerken op te richten. Het verbod geldt niet voor:

a. het oprichten van een bouwwerk kleiner dan 250 m² of met een bodemverstoring niet dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
b. het vervangen van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld;
c. het oprichten van gebouwen tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Oprichten bouwwerk groter dan 250 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 7.2 voor het oprichten van bouwwerken onder de volgende voorwaarden:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in 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 (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
    3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
    5. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

7.3.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

7.3.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 7.3.1 onder a, winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' zonder een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 250 m2 en de bodemingrepen dieper reiken dan 0,3 m onder maaiveld:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
j. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

7.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;
d. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.

7.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 7.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

7.4.4 Voorwaarden

Voor zover de in lid 7.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;

d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
e. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

7.4.5 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de verbeelding van het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 4':

a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
c. van bestemming wijzigt in een andere 'Waarde – Archeologie 2, 3, 5.1, 5.2, 6.1, 6.2 of 7,'dan wel;
d. wordt verwijderd.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 5.2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5.2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de op of in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

Het is verboden op de voor 'Waarde – Archeologie 5.2' aangewezen gronden bouwwerken op te richten. Het verbod geldt niet voor:

a. het oprichten van een bouwwerk kleiner dan 500 m² of met een bodemverstoring niet dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
b. het vervangen van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,5 m ten opzichte van het maaiveld;
c. het oprichten van gebouwen tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Oprichten bouwwerk groter dan 500 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,5 m

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 9.2 voor het oprichten van bouwwerken onder de volgende voorwaarden:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,5 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, in voldoende mate is vastgesteld;
b. indien uit het in 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 (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
    3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
    5. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

9.3.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermingswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

9.3.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 9.3.1 onder a, winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door afwijking van de bouwregels geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5.2' zonder een omgevingsvergunning de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren, indien de oppervlakte van het werk of de werkzaamheden groter is dan 500 m2 en de bodemingrepen dieper reiken dan 0,5 m onder maaiveld:

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplantingen, waarbij de stobben worden verwijderd;
c. het ophogen en egaliseren van gronden;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers en andere wateren;
g. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
h. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
i. het aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies waarbij de breedte van de grondwerken meer dan 50 cm bedragen;
j. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen.

9.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
c. worden uitgevoerd in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een erkende archeologische partij;
d. binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bouwwerk worden uitgevoerd.

9.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 9.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen;
b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg, afdoende is vastgesteld.

9.4.4 Voorwaarden

Voor zover de in lid 9.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een erkende archeologische partij of deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties;

d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
e. richtlijnen geven omtrent de wijze waarop omgegaan wordt met (toevals)vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

9.4.5 Advies

Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een afwijking geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan de verbeelding van het bestemmingsplan zodanig wijzigen dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 5.2':

a. naar ligging wordt verschoven, dan wel;
b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, dan wel;
c. van bestemming wijzigt in een andere 'Waarde – Archeologie 2, 3, 4, 5.1, 6.1, 6.2 of 7,'dan wel;
d. wordt verwijderd.