



**Vraagpr. € 1.150.000 k.k.**

**BEST**

## St Antoniusweg 5



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

# WONING MET LUXE DAGOPVANG

## Kenmerken

---

Energielabel:

**G**

Soort (woning):

**Woning met bijgebouw ten behoeve van  
o.a. dagopvang voor ouderen of kinderen,  
tevens geschikt voor werk-/  
kantoorruimte**

Bouwworm/ type:

**Vrijstaande woning**

Bouwjaar:

**1965, tussentijds gerenoveerd**

Kamers:

**5**

Woonoppervlakte:

**ca. 140 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte:

**ca. 3.034 m<sup>2</sup>**

Inhoud:

**ca. 500 m<sup>3</sup>**

Totale opp. bijgebouwen:

**ca. 435 m<sup>2</sup>**

Tuin gelegen op:

**Tuin rondom de woning gelegen**

Ligging:

**Aan de rand van het dorp gelegen nabij  
ontsluitingswegen**

Isolatie:

**Vloer-, muurisolatie, dubbel glas en  
zolderisolatie**

Energielabel:

**Nu G (door middel van airco (verwarmen/  
koelen) gaat label naar C)**



Kopers opgelet! Deze prachtige vrijstaande woning met maar liefst ca. 3.035 m<sup>2</sup> perceeloppervlakte, een groepsaccommodatie en een recreatieruimte is nu beschikbaar! Deze woning is gebouwd in een groene omgeving met een centrale ligging, steden als Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Tilburg zijn binnen een half uur te bereiken. Ook is het NS-station binnen 5 minuten te bereiken. Achter de woning ligt de nieuwbouwwijk "Aarlesche Erven" en is gesitueerd nabij het centrum, scholen, opvang en nabij natuurgebied "Het Groene Woud". Niet alleen de ligging heeft u het nodige te bieden, maar ook de woning zelf.

Via de ruime entree/hal is de woning te betreden. Hier bevinden zich de garderobe, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier heeft u toegang tot de woonkamer.

De woonkamer is gelegen aan de linkerkzijde van de woning en is erg ruim en licht te noemen. De natuurlijke lichtinval wordt verkregen door middel van de raampartijen aan de voor- en achterzijde van de woning. De woonkamer is gemakkelijk in te delen als zitgedeelte en eetgedeelte. Een schouw met hierin een houtkachel zorgt voor extra warmte en sfeer tijdens de koude winterdagen. Vanuit de woonkamer is een praktische trapkast te bereiken.

Via een schuifpui is de gezellige tuinkamer te bereiken. Natuurlijke lichtinval wordt hier verkregen door middel van de grote raampartijen en de tuindeuren die over de volledige breedte open kunnen. Tevens is er een ruime lichtstraat aanwezig voor de natuurlijke lichtinval. Vanuit de tuinkamer heeft u een fraai uitzicht over de groene achtertuin.

De woonkeuken is gelegen aan de rechterzijde van de woning en de keuken is geplaatst in een hoekopstelling met een natuurstenen aanrechtblad. De inbouwapparatuur bestaat uit onder andere een gaskookplaat, een afzuigkap, een bakoven, een magnetron, een koelkast en een vaatwasser. Via een raam heeft u een vrij uitzicht over de straat en kunt u tot zeker "De Poort van Best" uitkijken.

Vanuit de keuken is de achterentree te bereiken. In de achterentree kunt u via een tuindeur naar de groene achtertuin. Vanuit hier zijn tevens de berging/wasruimte en de separate toiletruimte te bereiken.



Op de eerste verdieping zijn via de overloop drie ruime slaapkamers, een badkamer en een berging/praktische kast te bereiken. Twee slaapkamers zijn aan de voorzijde van de woning gelegen en één slaapkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen. De slaapkamer aan de achterzijde heeft de beschikking over een praktische vaste kast. De berging/praktische kast is bij uitstek te gebruiken als garderobe ruimte. De badkamer is ingericht met een ligbad, een douche, een toilet en een wastafel in een meubel. Via een raam wordt er natuurlijke lichtinval en natuurlijke ventilatie verkregen.

Via een vlizotrap is de tweede verdieping te bereiken, welke in gebruik is als opslagruimte. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de cv-combiketel.





**Entree/hal**

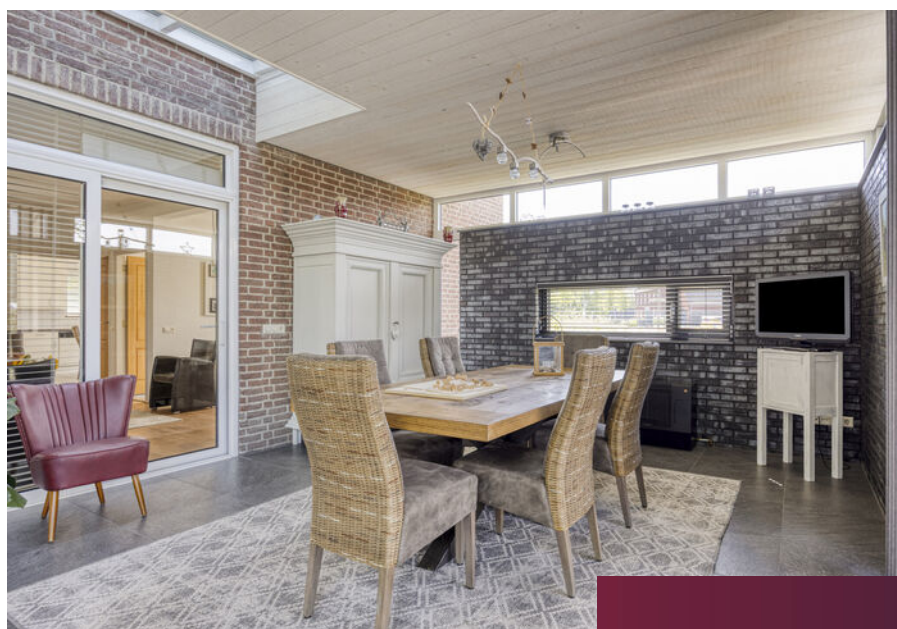




## Lichte woonkamer







## Tuinkamer





## Woonkeuken

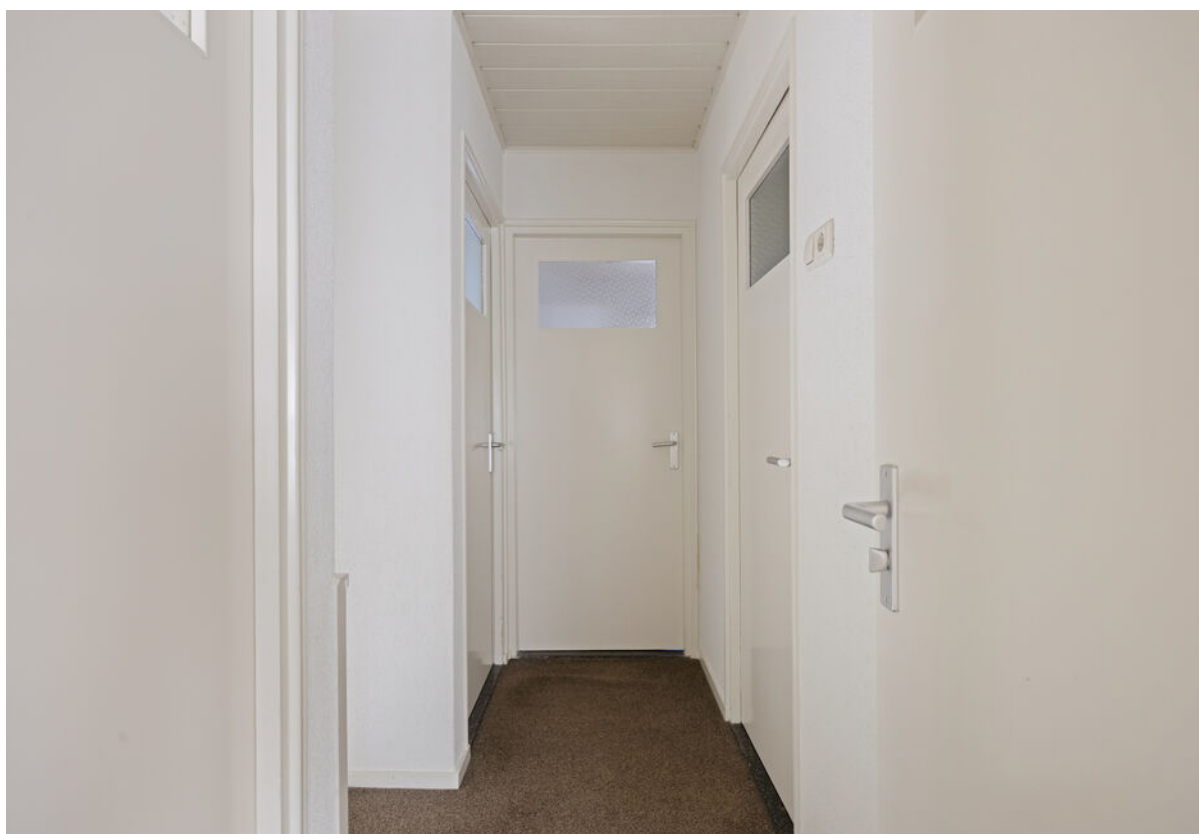






## Achterentree



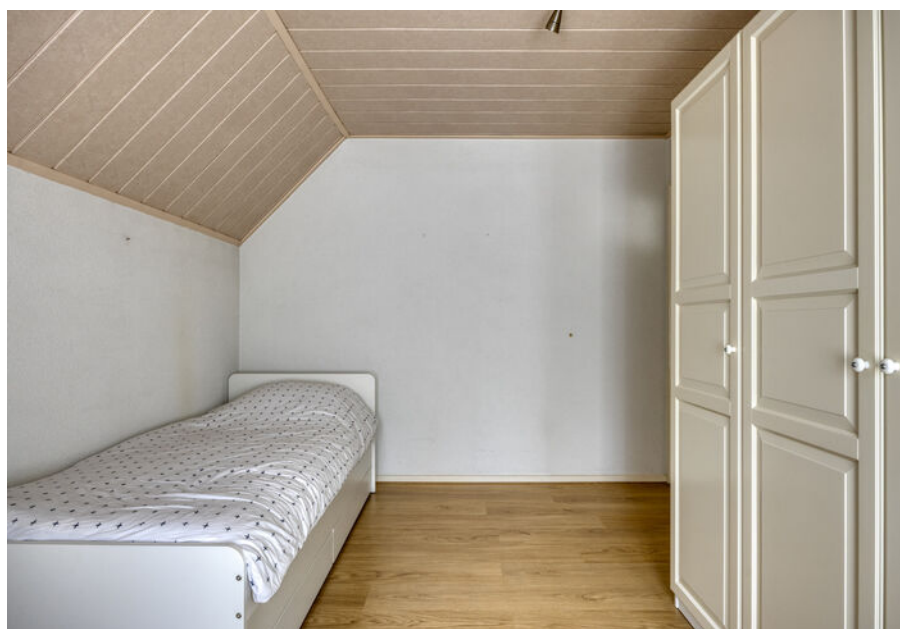


**Overloop**



## Slaapkamers







## Badkamer



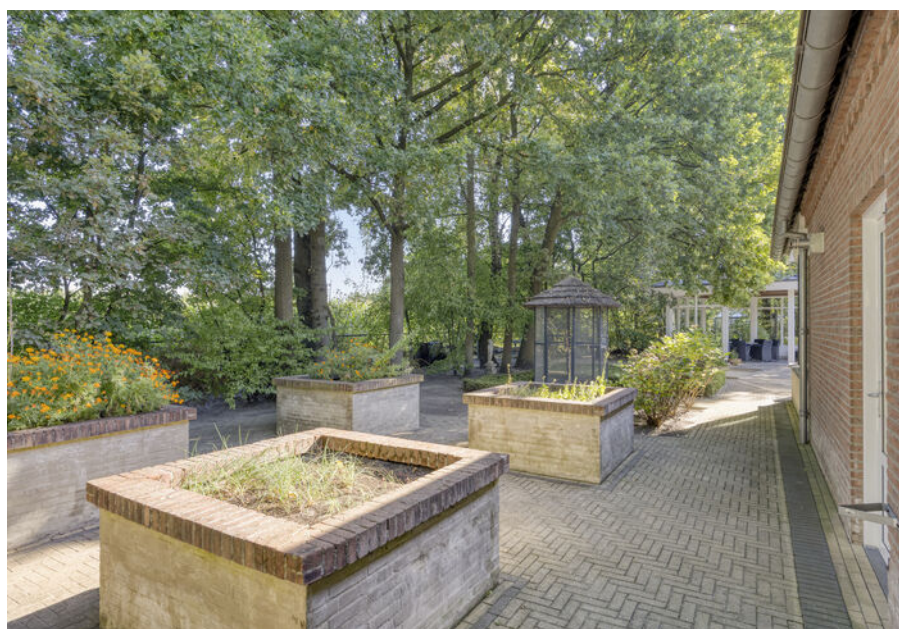
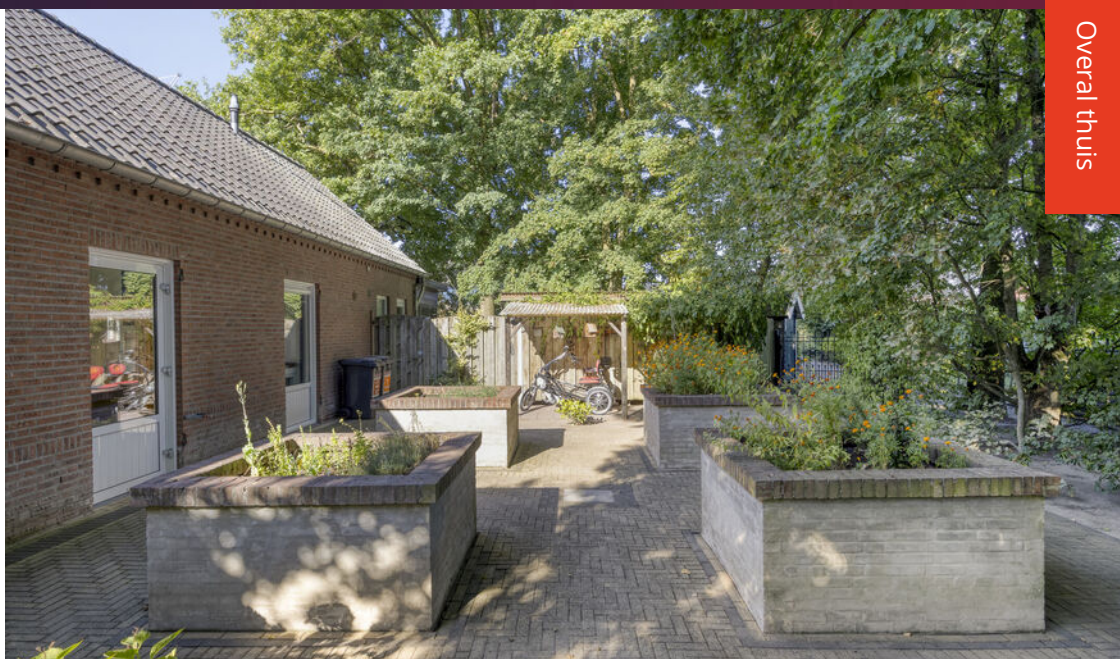




Op het perceel bevindt zich een accommodatie ten behoeve van dagopvang. Deze is gebouwd in 2000 en is opgetrokken uit steen. Het dak is met stalen spanten en dakisolatieplaten afgewerkt. De kozijnen zijn uitgevoerd in aluminium en hout met isolerende beglazing. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en op de verdieping is een open zolderruimte aanwezig met de opstelling van een cv-combiketel.

Via de entree/hal is de accommodatie ten behoeve van dagopvang te betreden. Hier bevinden zich de garderobe en de meterkast. Vanuit hier zijn een separate toiletruimte (mechanische ventilatie) en een badkamer te bereiken. De badkamer is ingericht met een douche, een toilet en een vaste wastafel. Een raam zorgt hier voor natuurlijke lichtinval en er is mechanische ventilatie aanwezig. Vanuit de hal is de grote open ruimte te betreden. In deze ruimte is een keuken aanwezig, welke is geplaatst in een hoekopstelling. Als inbouwapparatuur bevindt zich hier een inductiekookplaat, een afzuigkap, een vaatwasser, twee koelkasten en een diepvriezer. Via diverse tuindeuren is de omliggende tuin te bereiken en midden in de algemene ruimte bevindt zich een rookkanaal met gaskachel.

Bij de dagopvang behoort ook een vrijstaande serre welke is voorzien van veiligheidsglas. Hier kan met heerlijk genieten van de tuin en het groen. Naast deze serre is een jeu de boules baan gelegen.

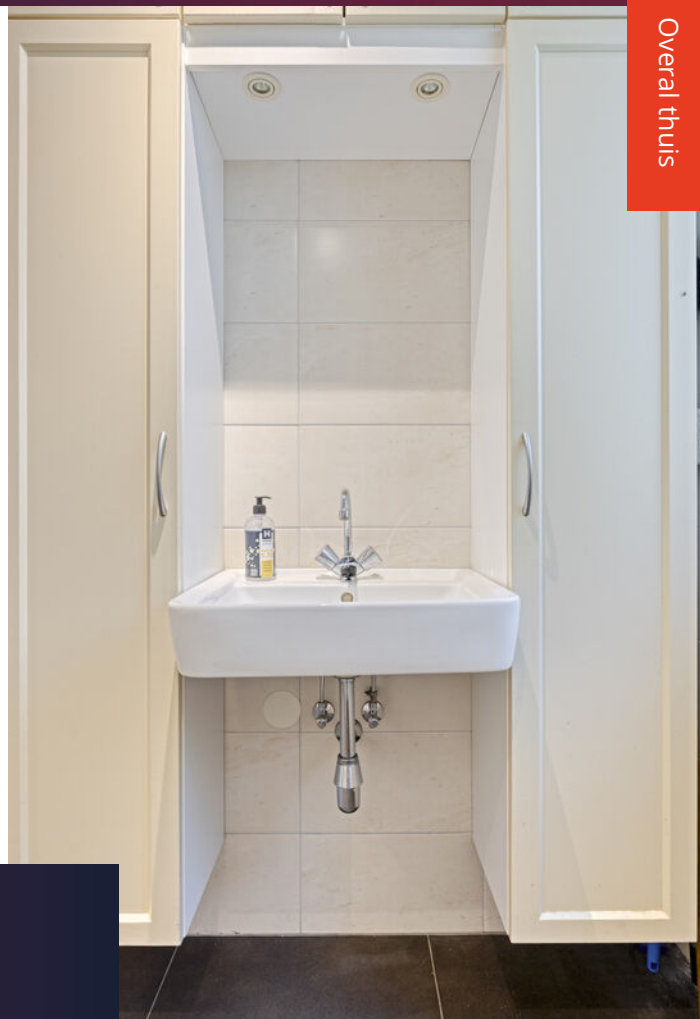








**Entree en toiletruimte**



## Badkamer





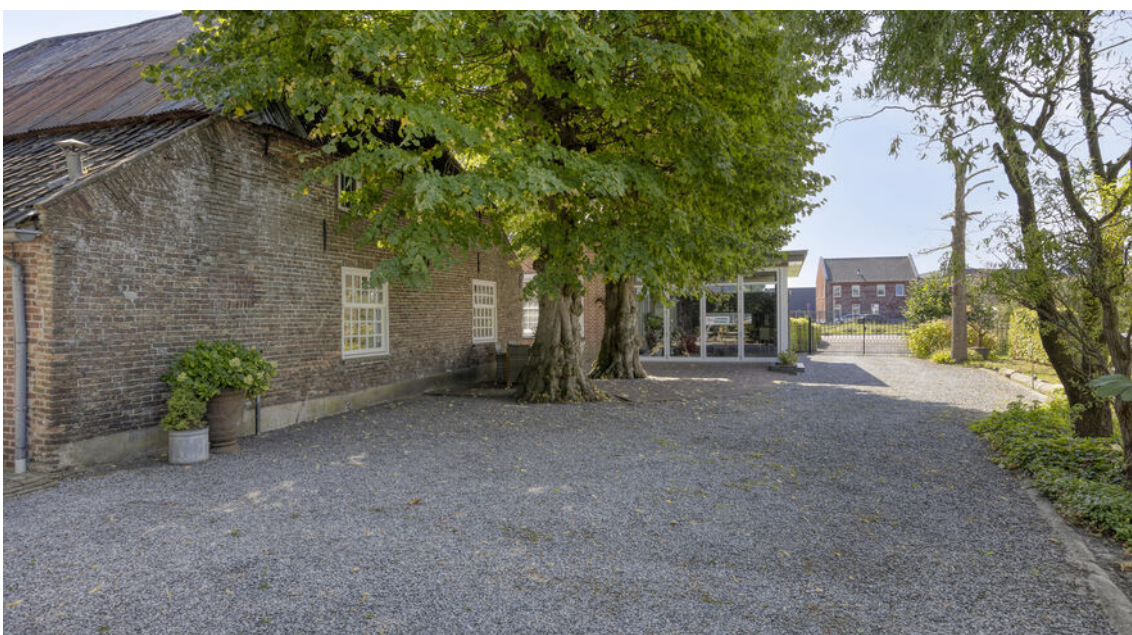
De recreatieruimte is gebouwd in 2008 en is opgetrokken uit steen en gedeeltelijk met hout gepotdekseld. Het dak is met pannen gedekt. De kozijnen zijn uitgevoerd in hout met veiligheidsglas. Via tuindeuren is deze recreatieruimte te bereiken. In deze ruimte is een tegelvloer aanwezig en een rookkanaal met gaskachel. Deze recreatieruimte is aangesloten op elektra.





Op het perceel is tevens nog een voormalige boerderij aanwezig. Het bouwjaar hiervan is onbekend en is opgetrokken uit steen. Het dak is met pannen en ijzeren golfplaten gedekt. De kozijnen zijn uitgevoerd in hout en voorzien van enkele beglazing. Deze voormalige boerderij is aangesloten op elektra, water, aardgas (via tussenmeters) en riolering.

Via de entree/hal is de voormalige boerderij te betreden. Hier bevinden zich de cv-combiketel en de garderobe. Van hieruit zijn een separate toiletruimte, een badkamer, een berging, een keuken en een woonkamer te bereiken. De badkamer is ingericht met een douche en een wastafel. De dichte keuken is geplaatst in een hoekopstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur: onder andere een kookplaat, een afzuigkap en een vaatwasser. Tevens zijn er grote bergruimtes aanwezig in deze voormalige boerderij. **Voorheen in gebruik ten behoeve van mantelzorgwoning, momenteel in gebruik ten behoeve van opslag.**





## Tuin











## Bijzonderheden

---

- De CV-combiketel is geplaatst in 2020.
- De verwarming geschiedt door middel van radiatoren en vloerverwarming in de keuken en bijkeuken.
- De begane grondvloer en de eerste verdiepingsvloer zijn uitgevoerd in beton en de tweede verdiepingsvloer is uitgevoerd in hout.
- De kozijnen zijn uitgevoerd in aluminium met dubbele beglazing.
- De tuinkamer is gebouwd in ca. 2013.
- De muren zijn nageïsoleerd (korrels) in ca. 2009.
- Op de verdieping zijn rolluiken aanwezig voor de ramen.
- Aan de voorzijde van de woning zijn screens aanwezig.
- In 2021 is binnen alles opnieuw geschilderd (accommodatie dagopvang en recreatieruimte).
- In 2024 is buiten alles opnieuw geschilderd (accommodatie dagopvang en recreatieruimte).
- De woning is aangesloten op aardgas, water, elektra, riool en CAI.
- Huurovereenkomst met Archipel inzake de zorgboerderij loopt tot 1 oktober 2026.
- Voorstrook van de tuin is eigendom van de gemeente. Hieromtrent is tussen de huidige eigenaar en de gemeente een gebruiksovereenkomst gesloten.
- Drie bomen staan op gemeentelijk beschermde bomenlijst.

# Plattegrond



## Begane grond

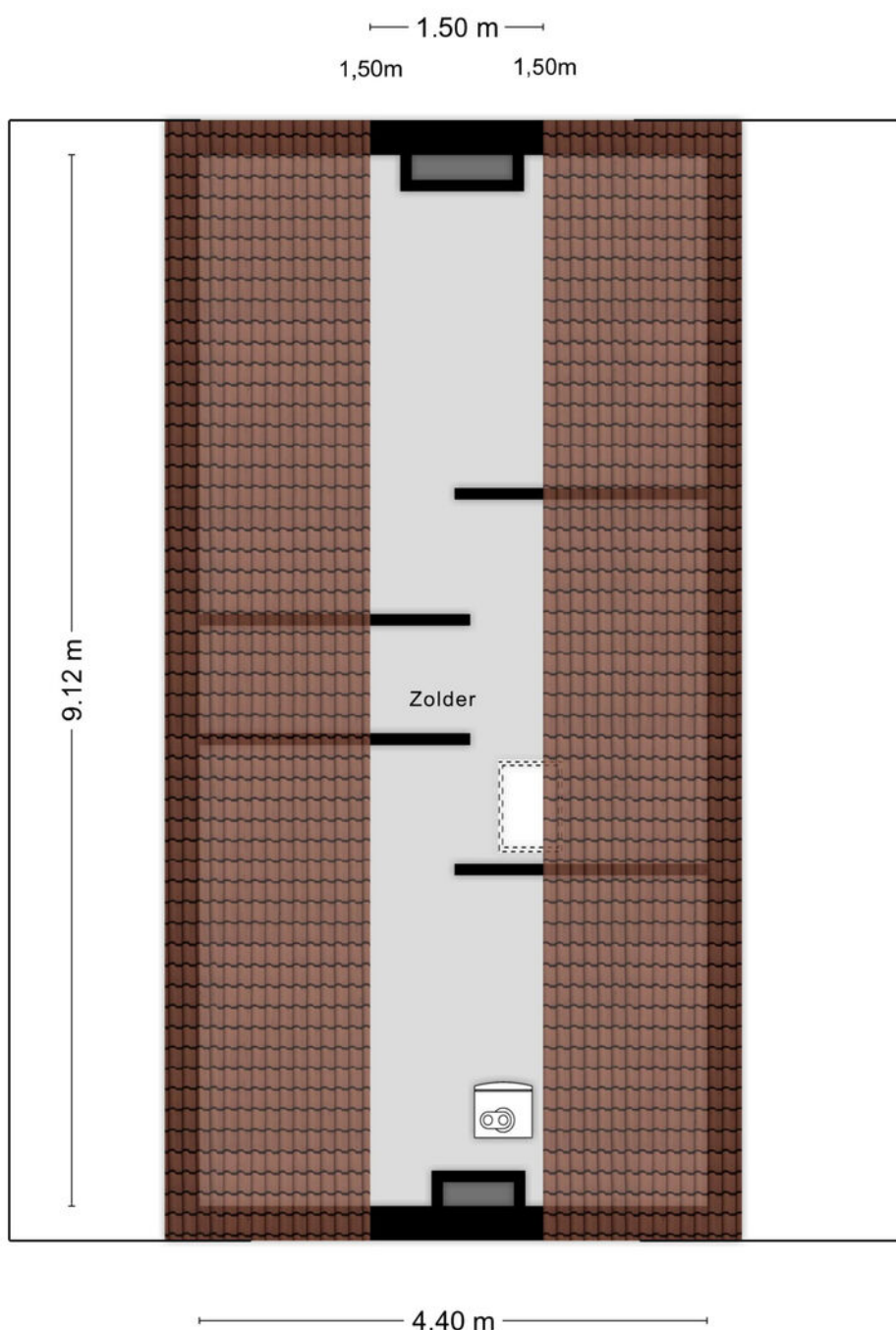
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Eerste verdieping

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Tweede verdieping

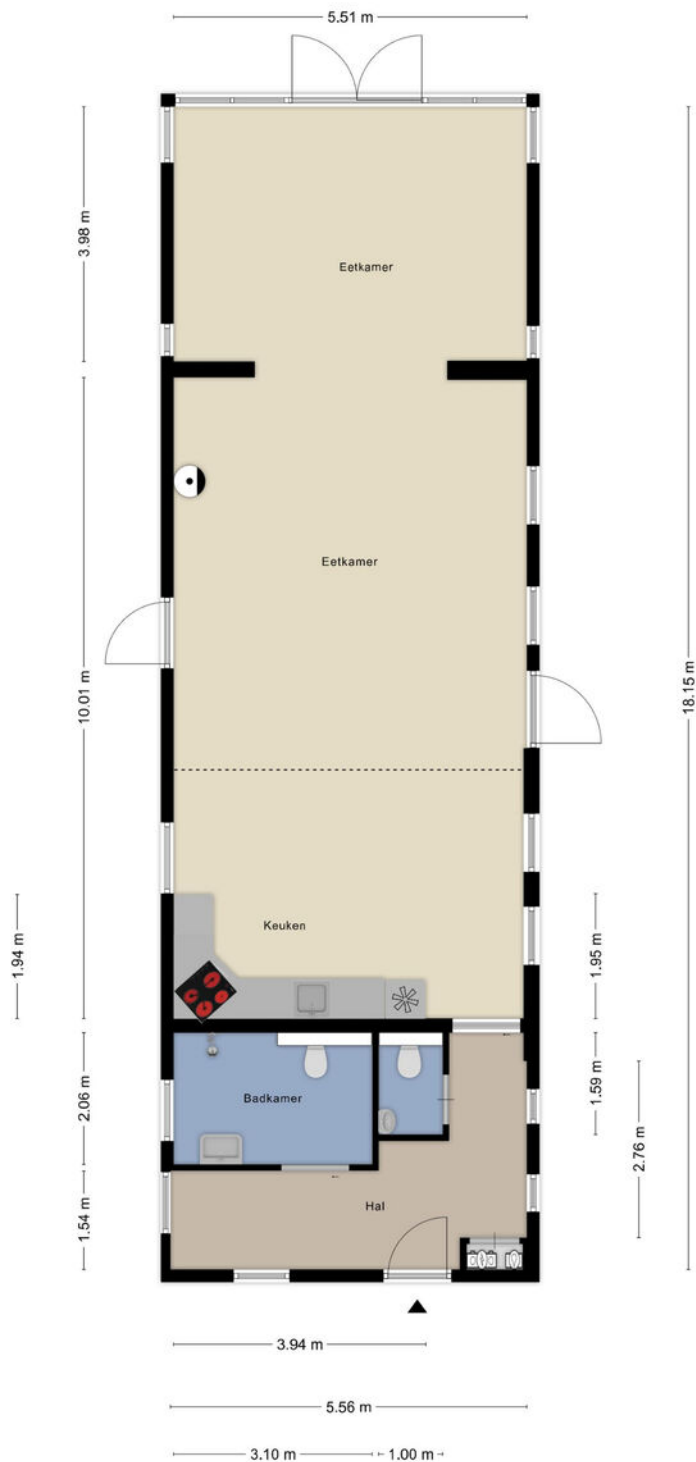
# Plattegrond



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

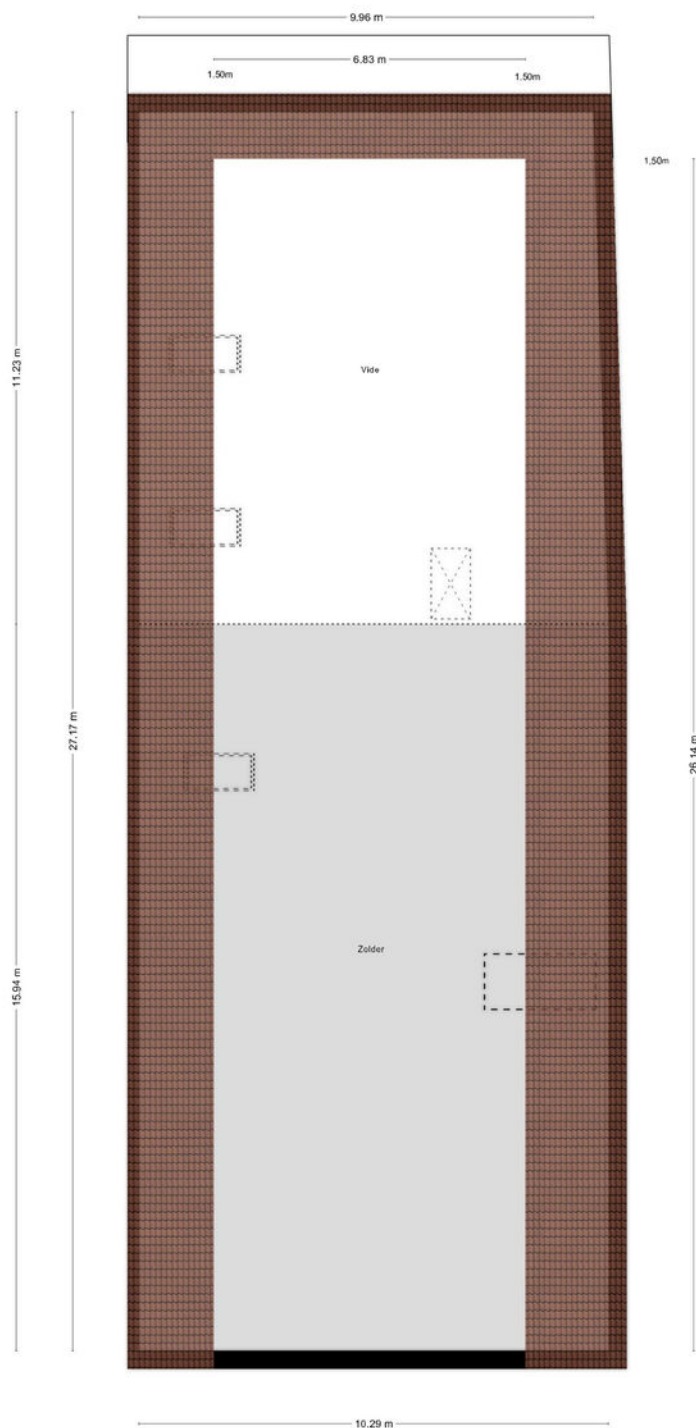
## Voormalige boerderij

# Plattegrond



## Groepsaccommodatie

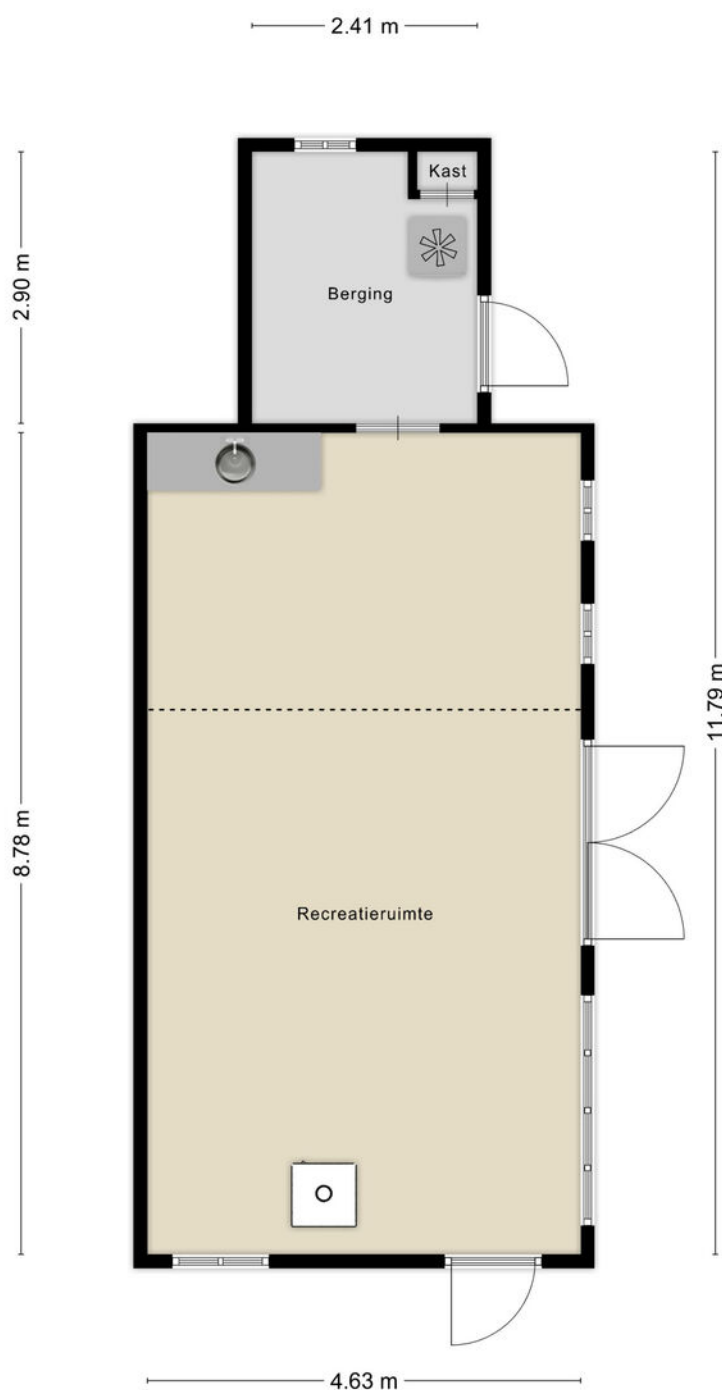
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Eerste verdieping

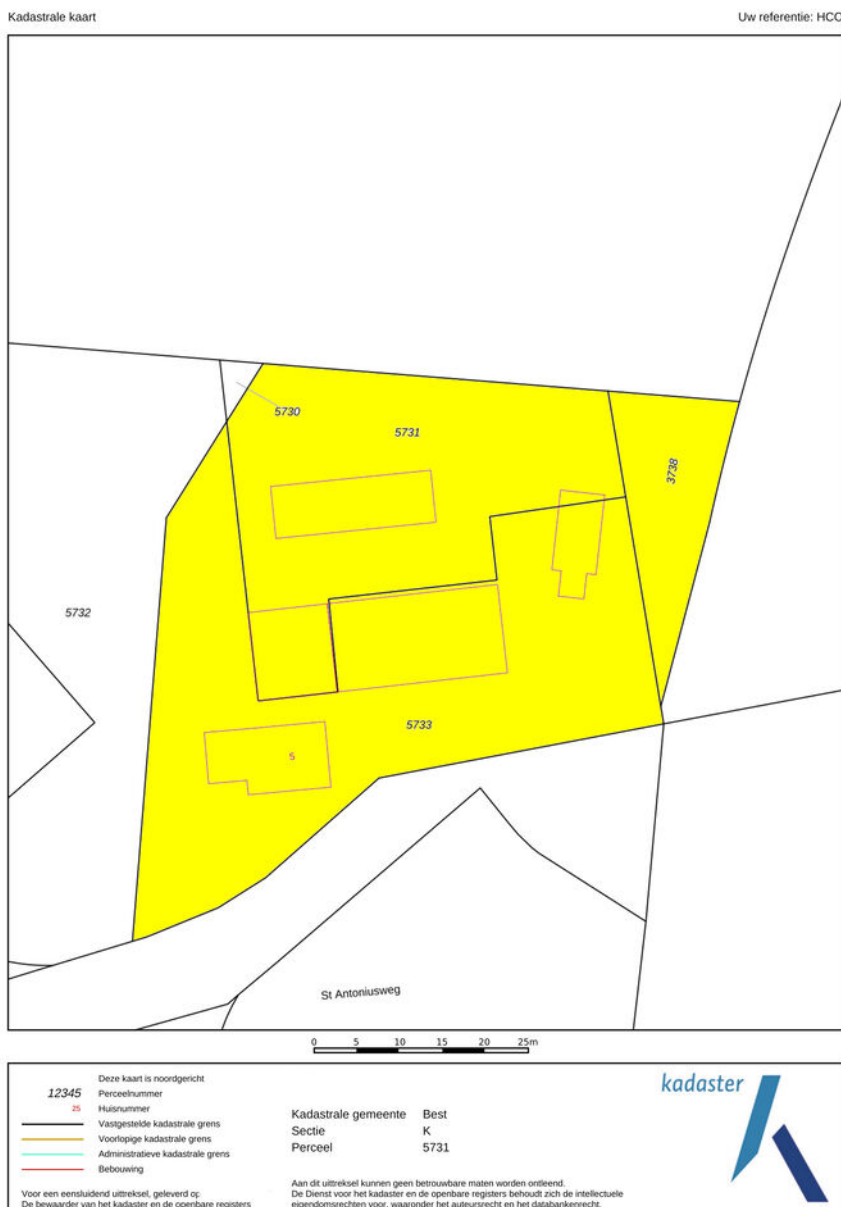
# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Recreatieruimte

# Kadaster & Locatie

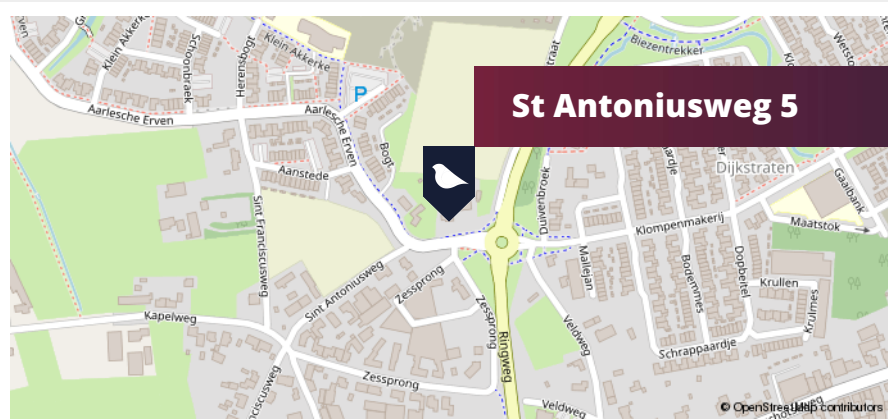


Kadastrale gemeente  
**Best**

Sectie en perceel  
**5731, 5733, 3738**

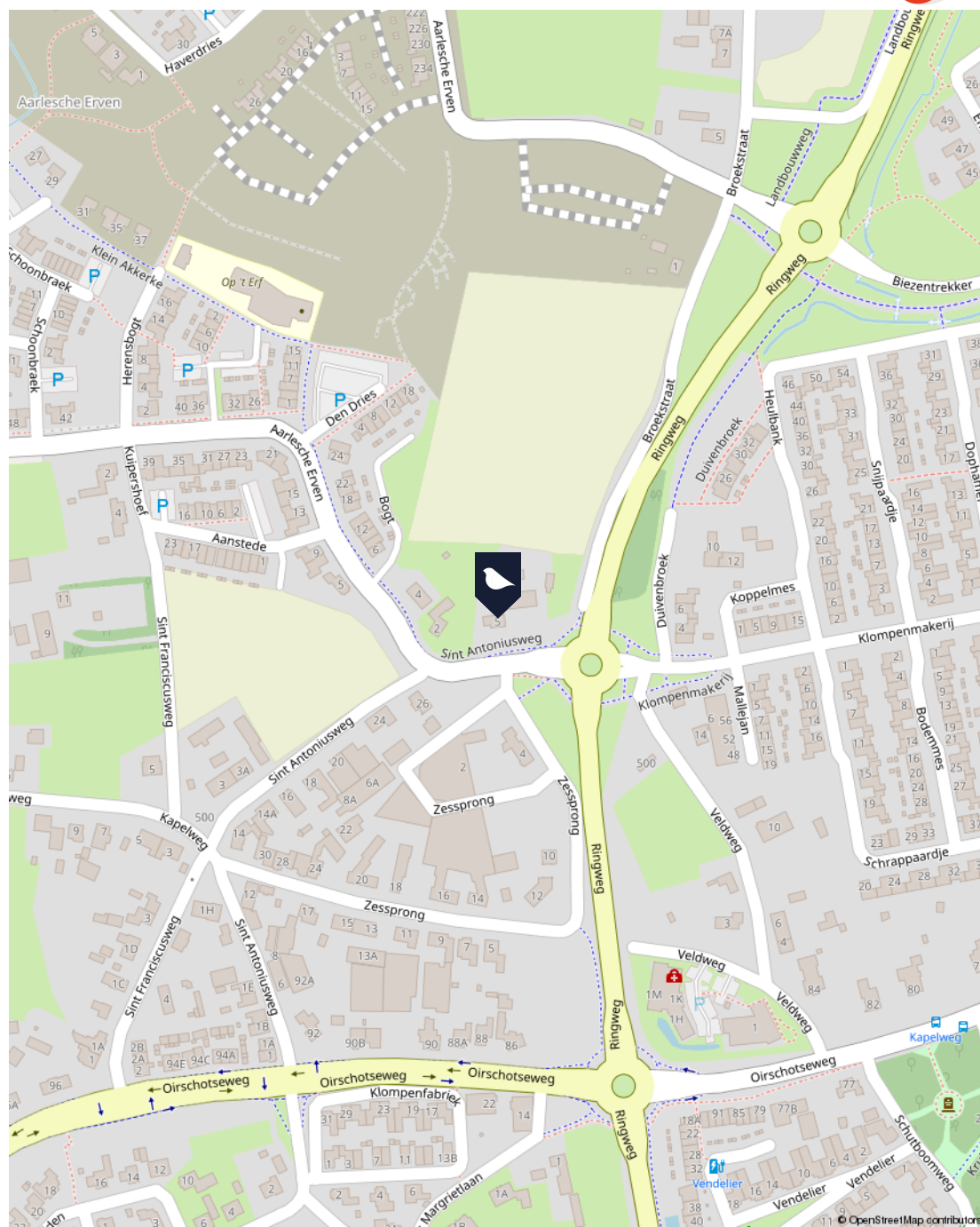
Oppervlakte  
**ca. 3.034 m<sup>2</sup>**

**Staat  
hier uw  
nieuwe  
woning?**



**St Antoniusweg 5**

# In de omgeving



Deze vrijstaande woning is gelegen nabij de nieuwbouwwijk "Aarlesche Erven". Een basisschool is op loopafstand gelegen van de woning. Tevens zijn het centrum van Best, winkelcentrum Heivelden en diverse sportaccommodaties gemakkelijk en snel bereikbaar. Het NS-station is binnen 5 minuten te bereiken. De diverse ontsluitingswegen richting Eindhoven, 's-Hertogenbosch en Tilburg zijn nabij de woning gelegen.



# Lijst van zaken

| Omschrijving                             | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |                  |             |                 |
| Houtkachel                               |                  |             |                 |
| (Gas)kachels                             |                  |             |                 |
| Verlichting, te weten                    |                  |             |                 |
| - inbouwspots/dimmers                    |                  |             |                 |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |                  |             |                 |
| - losse (hang)lampen                     |                  |             |                 |
| <br>                                     |                  |             |                 |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |                  |             |                 |
| - gordijnrails                           |                  |             |                 |
| - gordijnen                              |                  |             |                 |
| - overgordijnen                          |                  |             |                 |
| - vitrages                               |                  |             |                 |
| - rolgordijnen                           |                  |             |                 |
| - lamellen                               |                  |             |                 |
| - jaloezieën                             |                  |             |                 |
| - (losse) horren/rolhorren               |                  |             |                 |
| <br>                                     |                  |             |                 |
| Vloerdecoratie, te weten                 |                  |             |                 |
| - vloerbedekking                         |                  |             |                 |
| - parketvloer                            |                  |             |                 |
| - houten vloer(delen)                    |                  |             |                 |
| - laminaat                               |                  |             |                 |
| - plavuizen                              |                  |             |                 |
| <br>                                     |                  |             |                 |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |                  |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)             |                  |             |                 |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |                  |             |                 |



# Lijst van zaken

| Omschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - kookplaat                                                        |               |          |              |
| - afzuigkap                                                        |               |          |              |
| - magnetron                                                        |               |          |              |
| - oven                                                             |               |          |              |
| - koelkast                                                         |               |          |              |
| - vaatwasser                                                       |               |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           |               |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  |               |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               |          |              |
| - fontein                                                          |               |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           |               |          |              |
| - wastafel                                                         |               |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   |               |          |              |
| - planchet                                                         |               |          |              |
| - toiletkast                                                       |               |          |              |
| - toilet                                                           |               |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  |               |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      |               |          |              |



## Lijst van zaken

| Omschrijving                               | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|--------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Rookmelders                                |                  |             |                 |
| (Klok)thermostaat                          |                  |             |                 |
| Screens                                    |                  |             |                 |
| Rolluiken                                  |                  |             |                 |
| Zonwering buiten                           |                  |             |                 |
| Warmwatervoorziening, te weten             |                  |             |                 |
| - CV-installatie                           |                  |             |                 |
| - boiler                                   |                  |             |                 |
|                                            |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                   |                  |             |                 |
| Tuinaanleg/bestrating                      |                  |             |                 |
| Beplanting                                 |                  |             |                 |
|                                            |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>     |                  |             |                 |
| Buitenverlichting                          |                  |             |                 |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder |                  |             |                 |
|                                            |                  |             |                 |
| <b>Tuin - Overig</b>                       |                  |             |                 |
| Overige tuin, te weten                     |                  |             |                 |
| - (sier)hek                                |                  |             |                 |
|                                            |                  |             |                 |

# 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

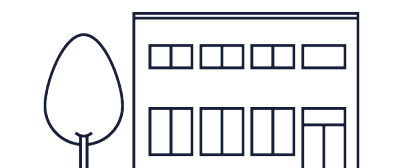


## Vestiging Aarle-Rixtel

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                  | St Antoniusweg 5                    |
| Postcode/plaats        | 5684LX, Best                        |
| Meetcertificaat type A | Op locatie gecontroleerd en gemeten |

|        |            |
|--------|------------|
| Status | Definitief |
|--------|------------|

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Datum meetopname  | 19-08-2025 |
| Datum meetrapport | 20-08-2025 |
| Certificaatnummer | 1572844    |

|                                              | Totaal |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen                    | 406,10 | M <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte | 13,70  | M <sup>2</sup> |
| Gebouw gebonden buitenruimte                 | 0,00   | M <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte                           | 283,10 | M <sup>2</sup> |

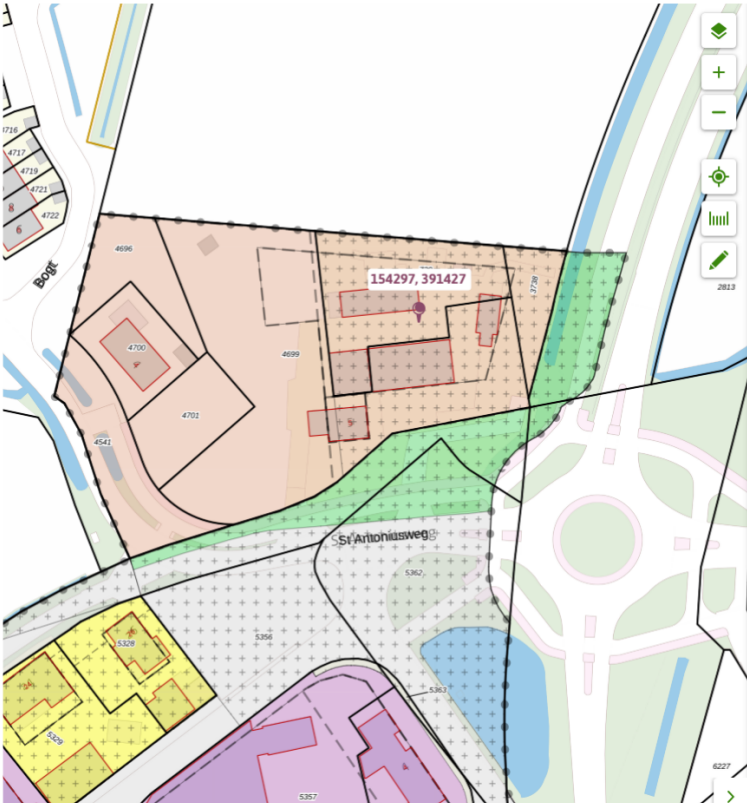
|                      |          |                |
|----------------------|----------|----------------|
| Bruto vloeroppervlak | 515,50   | M <sup>2</sup> |
| Bruto inhoud woning  | 1.557,04 | M <sup>3</sup> |

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



## Heuveleind, Heivelden en De Zessprong

bestemmingsplan - Gemeente Best

meer documentkenmerken 

vastgesteld 27-05-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig

**Bestemmingsvlakken (2)**

-  **Maatschappelijk** >
-  **Waarde - Archeologie 1** >

**Bouwvlakken (1)**

-  **bouwvlak**

**Functieaanduidingen (1)**

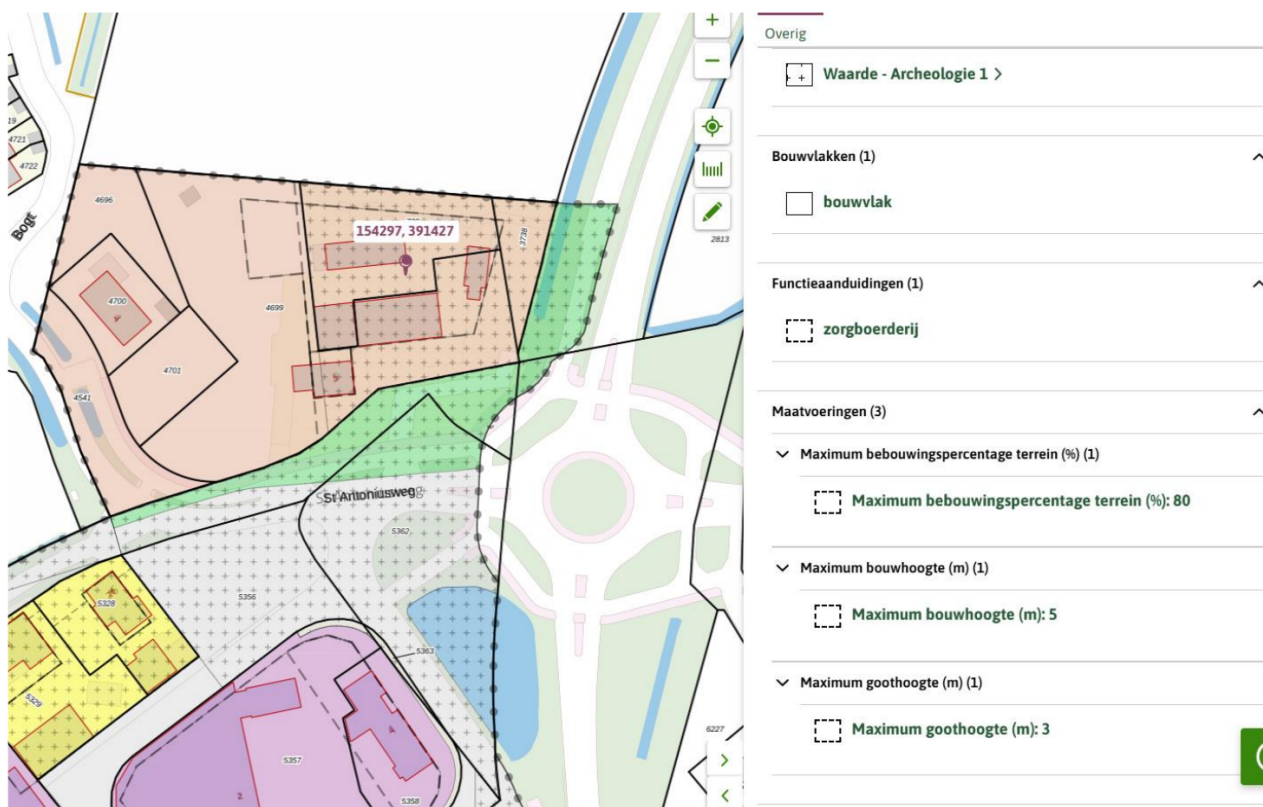
-  **zorgboerderij**

**Maatvoeringen (3)**

-  **Maximum bebouwingspercentage terrein (%) (1)**
-  **Maximum bebouwingspercentage terrein (%): 80**

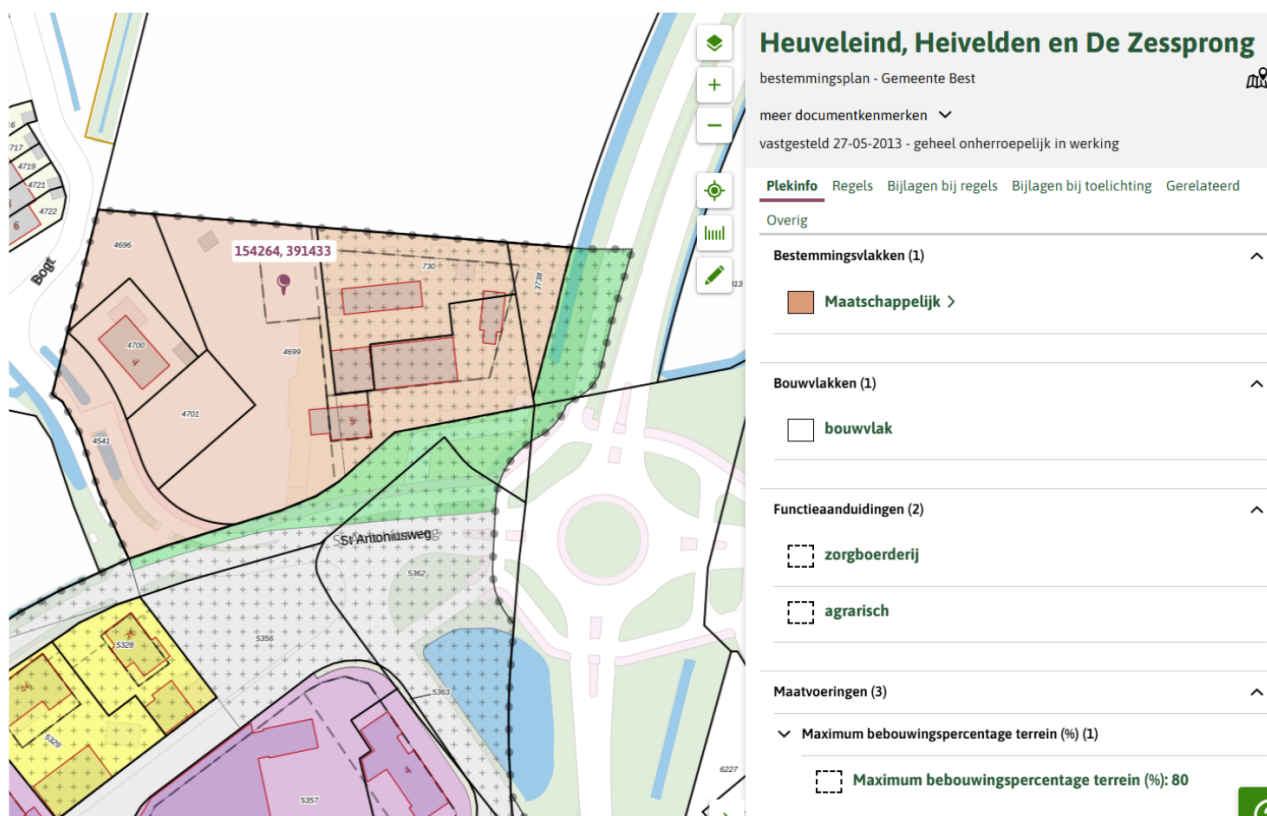


# Bijlage: Bestemmingsplan





# Bijlage: Bestemmingsplan



## Artikel 8 Maatschappelijk

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. uitsluitend een religieuze instelling ter plaatse van de aanduiding 'religie';
- c. uitsluitend een dierenkliniek ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenkliniek';
- d. uitsluitend een zorgboerderij ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
- e. agrarisch medegebruik ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch';
- f. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- g. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen', uitsluitend op de verdieping;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, groen, speelvoorzieningen, water, tuinen en erven.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag voor niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven bebouwingspercentage worden bebouwd.
- c. De goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte'.
- d. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goot- en bouwhoogte'.

#### 8.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b. Een bedrijfswoning mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- c. Per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan.
- d. De goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage'.
- e. De bouwhoogte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage'.

#### 8.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd bij vrijstaande niet inpandige bedrijfswoningen.
- b. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen binnen het bestemmingsperceel worden gebouwd, met dien verstande dat ze ten minste 2 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning zijn gelegen.
- c. De gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per bedrijfswoning niet meer bedragen dan 70 m<sup>2</sup>.
- d. De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

#### 8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

## 8.3 Afwijken van de bouwregels

### 8.3.1 Bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 onder a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, met in achtneming van de volgende regels:

- a. De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het bouwvlak en niet meer dan 15% van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak wordt gebouwd.
- b. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de sociale veiligheid;
  4. de milieusituatie;
  5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 19 Waarde - Archeologie 1

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

### 19.2 Bouwregels

#### 19.2.1 Bouwvergunning

Binnen het gebied 'Waarde - Archeologie 1' mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien en voor zover het een bouwplan betreft:

- a. met een verstoringsdiepte van minder dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld, of indien:
  1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging 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;
  2. gebouwen tot maximaal 2,5 m uit bestaande fundering worden opgericht.

#### 19.2.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de afmetingen en 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.

#### 19.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 19.2.1 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Afwijking is alleen toegestaan indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat er geen of nauwelijks waarden aanwezig zijn dan wel dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende regels worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- b. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid a genoemde voorwaarden veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.
- c. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid a wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

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

#### 19.3.1 Werken en werkzaamheden

In het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige archeologische waarden, is het verboden, behoudens het bepaalde in lid 19.2, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, op en in de in lid 19.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, het roeren en omwoelen van gronden, dieper dan 0,3 m onder maaiveld, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;

- b. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- 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 aanbrengen van ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt dieper dan 0,3 m onder maaiveld.

### 19.3.2 Uitzonderingen

Het onder lid 19.3.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend.
- c. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud en beheer betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in lid 19.2.3.

### 19.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 19.3 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische waarden, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en vooraf door aanvrager van de aanlegvergunning een rapport op basis van de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie is overgelegd waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld:
  - 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
  - 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
  - 3. de archeologische waarden hierdoor niet worden geschaad.
- b. Het bevoegd gezag kan bepalen dat een rapport zoals genoemd onder lid a achterwege kan blijven, als door de aanvrager aantoonbaar kan worden gemaakt dat de archeologische waarden reeds verstoord zijn (bijv. door zandwinning of diepe grondbewerkingen).
- c. Voor zover de in lid 19.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één van de volgende voorschriften wordt verbonden:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen,
  - 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Alvorens het bevoegd gezag over een omgevingsvergunning als bedoeld lid 19.3.1 wint zij schriftelijk advies in bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## 19.4 Omgevingsvergunning voor het slopen

### 19.4.1 Verbod

Het is verboden binnen de 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de aanwezige bouwwerken te slopen indien de diepte meer dan 0,3 m bedraagt;

### 19.4.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid 19.4.1, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Aan de omgevingsvergunning kan in ieder geval de voorwaarde worden gesteld dat de sloop wordt begeleid door een erkende archeologisch partij;
- b. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken vondsten van zeer hoge waarden worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorschriften kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning
- c. De omgevingsvergunning kan niet worden verleend indien blijkt dat de sloop een onevenredige aantasting van de archeologische waarden van de gronden tot gevolg heeft.

## **19.5 Wijzigingsbevoegdheid**

### **19.5.1**

Burgemeester en wethouders kunnen de verbeelding van het plan zodanig wijzigen dat het bestemmingsvlak van de 'Waarde - Archeologie 1':

- a. naar ligging wordt verschoven, danwel
- b. naar omvang wordt vergroot of verkleind, danwel
- c. wordt verwijderd, danwel
- d. van bestemming wijzigt in "Waarde - Archeologie 2, 3, 4, 5 of 6", voor zover de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

### **19.5.2**

Alvorens de wijzigingen als bedoeld onder lid 19.5.1 worden uitgevoerd, wordt archeologisch advies ingewonnen bij de deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.