



Overal thuis



Vraagprijs € 1.500.000,-

HELENAVEEN

Geldersestraat 2



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

UNIEKE WONING

Kenmerken

Energie label:



Soort (woning):

Landhuis

Bouwvorm/ type:

Vrijstaande woning

Bouwjaar:

1890

Kamers:

7

Woonoppervlakte:

368 m²

Perceeloppervlakte:

32845 m²

Inhoud:

2005 m³

Bijgebouwen:

Berging

Tuin gelegen op:

Rondom

Ligging:

**aan water, in bosrijke omgeving,
landelijk gelegen**

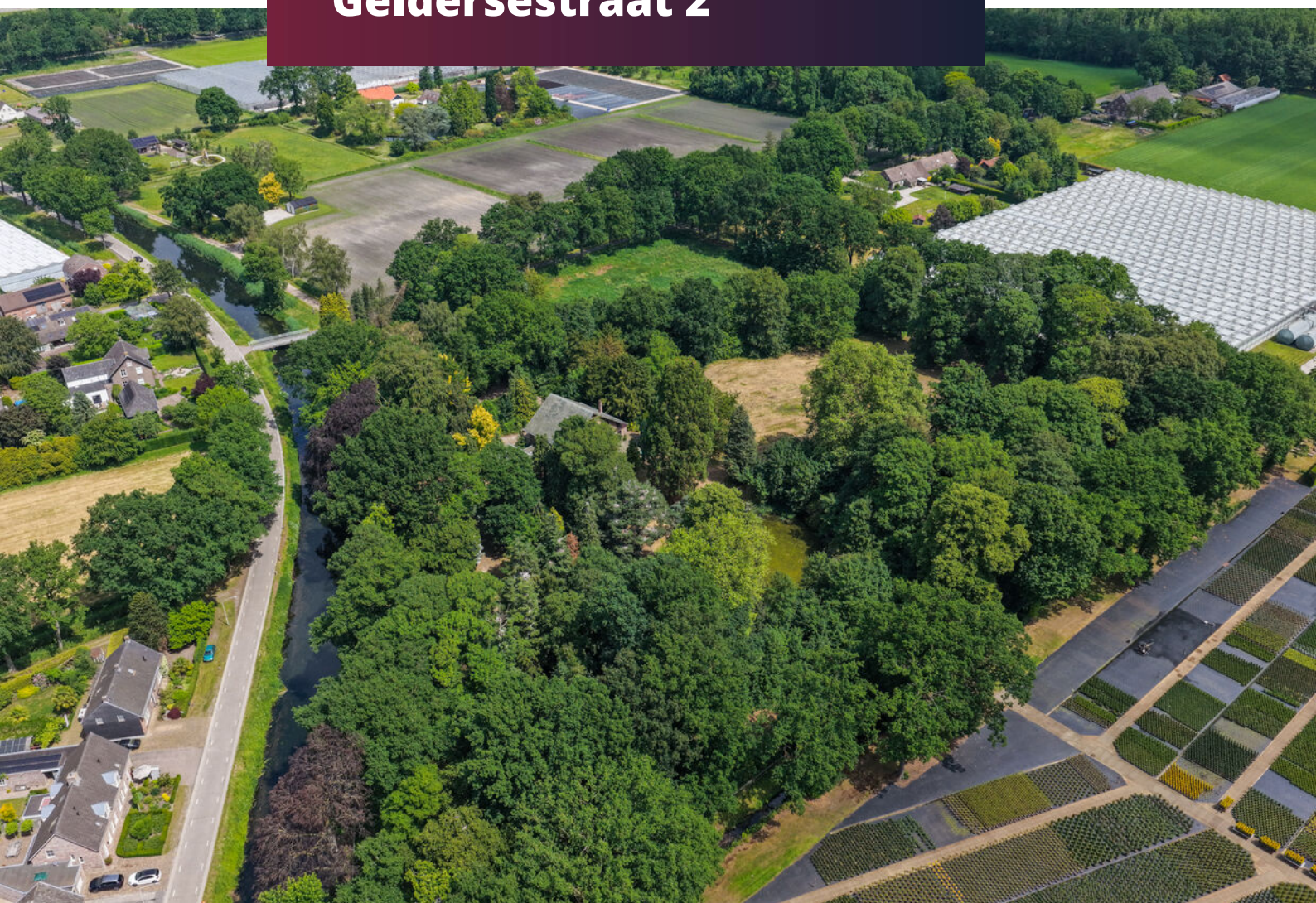
Op een royaal landgoed van 32.845 m²! in hart van "De Peel" is deze voormalige directeursvilla gelegen. De woning biedt optimale privacy en liefst 368 m² gebruiksoppervlakte.

Deze unieke woning ligt op een rustige plek net buiten de bebouwde kom van Helenaveen en wordt deels omsloten door een waterloop.

Helenaveen heeft een rijke historie als veenkolonie en is een groene parel in de Peel. Vanuit Helenaveen zijn de dorpen Liessel en Deurne snel bereikbaar, waar een diversiteit aan (winkel)voorzieningen aanwezig is.

Rijksweg A67 is op enkele minuten rijden gelegen en geeft een directe en goede verbinding naar Eindhoven en Venlo.

Geldersestraat 2



Via de lange oprijlaan met afsluitbaar hekwerk is de imposante woning te bereiken. Direct bij binnenkomst valt de grandeur op van de woning.

De royale ontvangsthall met hoog plafond biedt toegang tot de woonkamer, leefkeuken, kantoorkamer en toiletruimte. Tevens is de manshoge voorraadkelder te bereiken.

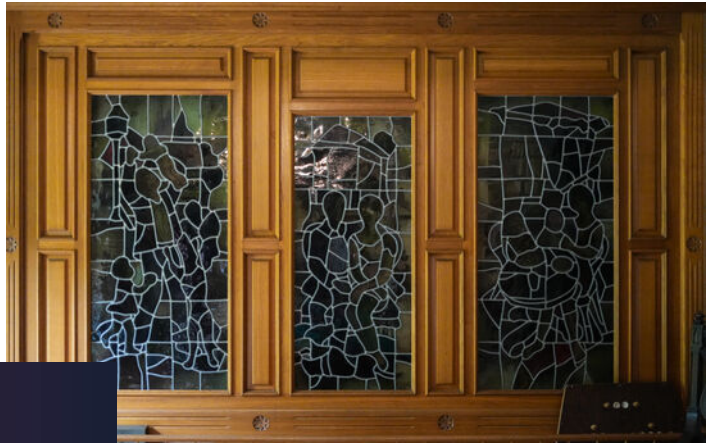


Entree



Entree





Entree





Werkkamer



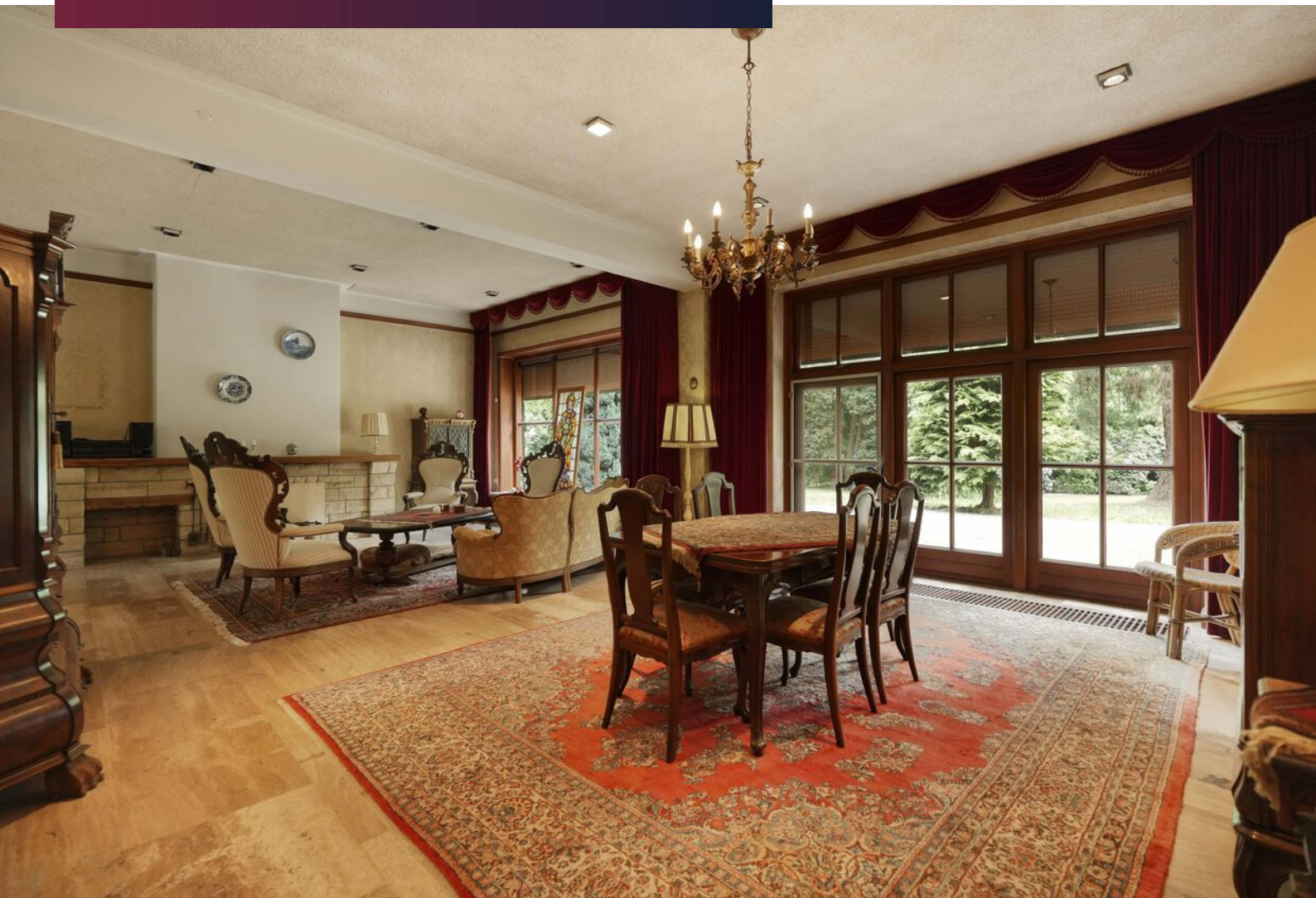
De woonkamer meet liefst ca. 80 m2 en heeft zicht op het achtergelegen landgoed. In de woonkamer is een open haard aanwezig en het hoge plafond heeft inbouwverlichting.

De ruime leefkeuken voorziet in een keukenuitrusting in hoekopstelling met o.a. een keramische kookplaat, vlak scherm wasemkap, vaatwasser, koelkast, combi-magnetron en volop kastruimte en lades. Een groot venster met rolluik biedt zicht op het landgoed.

Aan de keuken bevindt zich een portaal met een 2e toiletruimte en een bergkast met o.a. de uitgebreide meterkast.



Woonkamer







Keuken



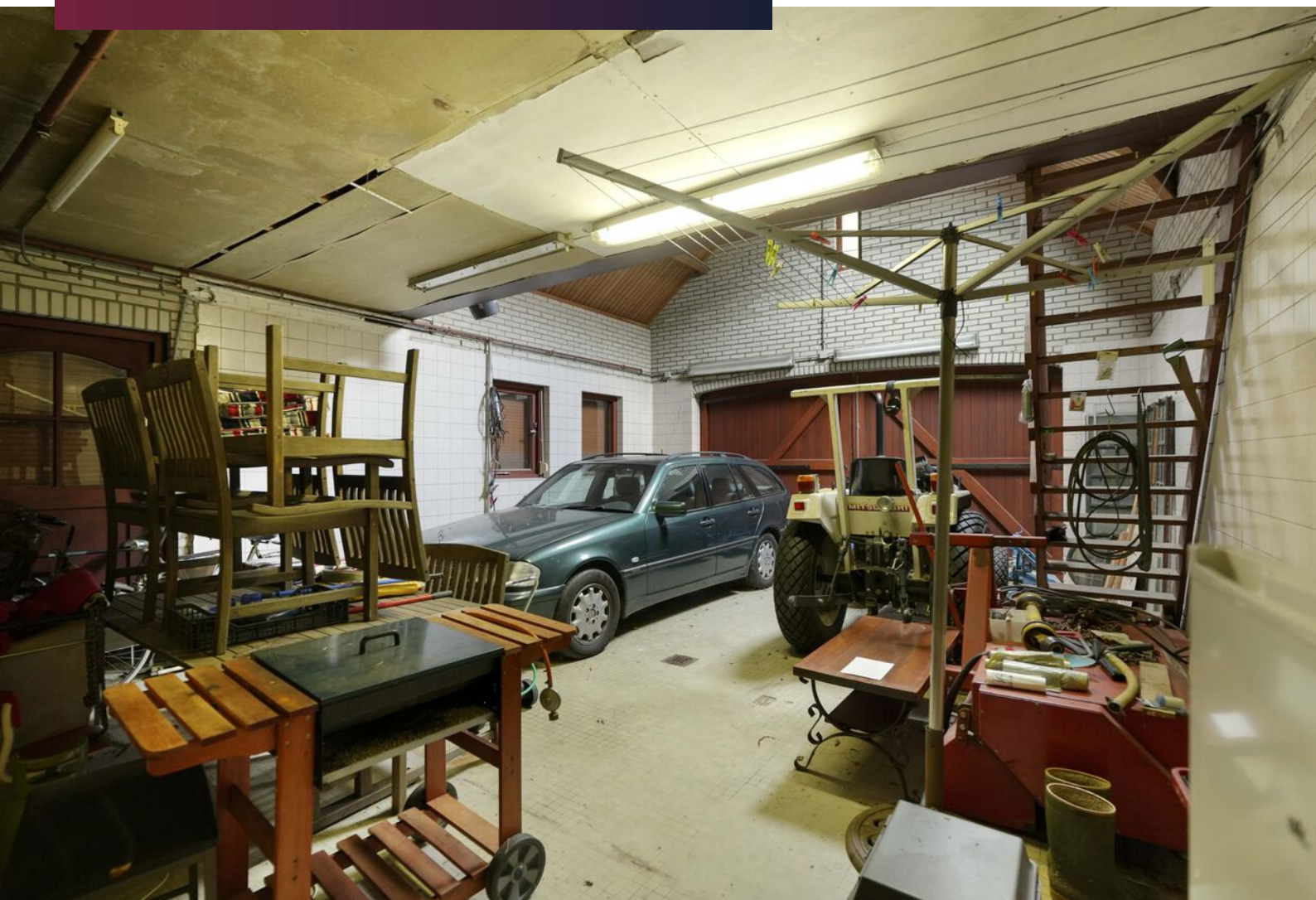


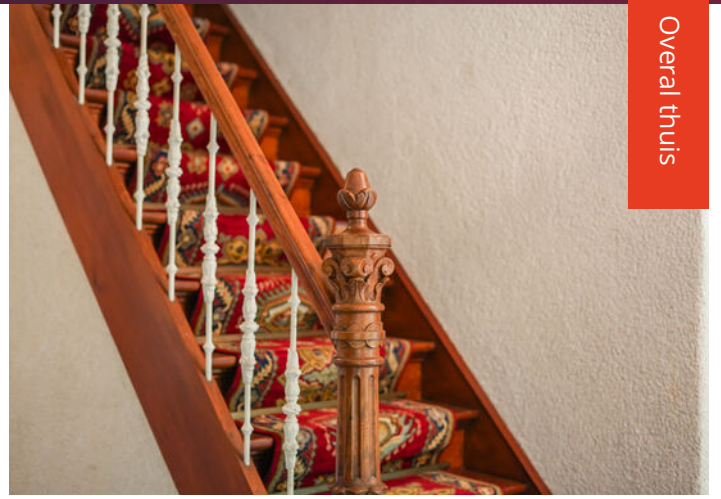
De inpandige garage van ca. 49 m² heeft brede openslaande garagedeuren, loopdeuren naar de tuin en diverse vensters. Een vast trap geeft toegang tot een zolder waar zich de cv-installatie met boiler bevindt. Ook is er een bergzolder aanwezig.

De entree, woonkamer, werkkamer en keuken zijn voorzien van een travertin vloer.



Kelder & garage





1e verdieping

Middels een authentieke houten trapopgang is een ruime overloop op de 1e verdieping bereikbaar.

Ook op de 1e verdieping zorgt het hoge plafond voor de unieke ruimtelijke beleving. Op de verdieping zijn 5 ruime slaapkamers, 2 badkamers en diverse vaste kasten aanwezig.

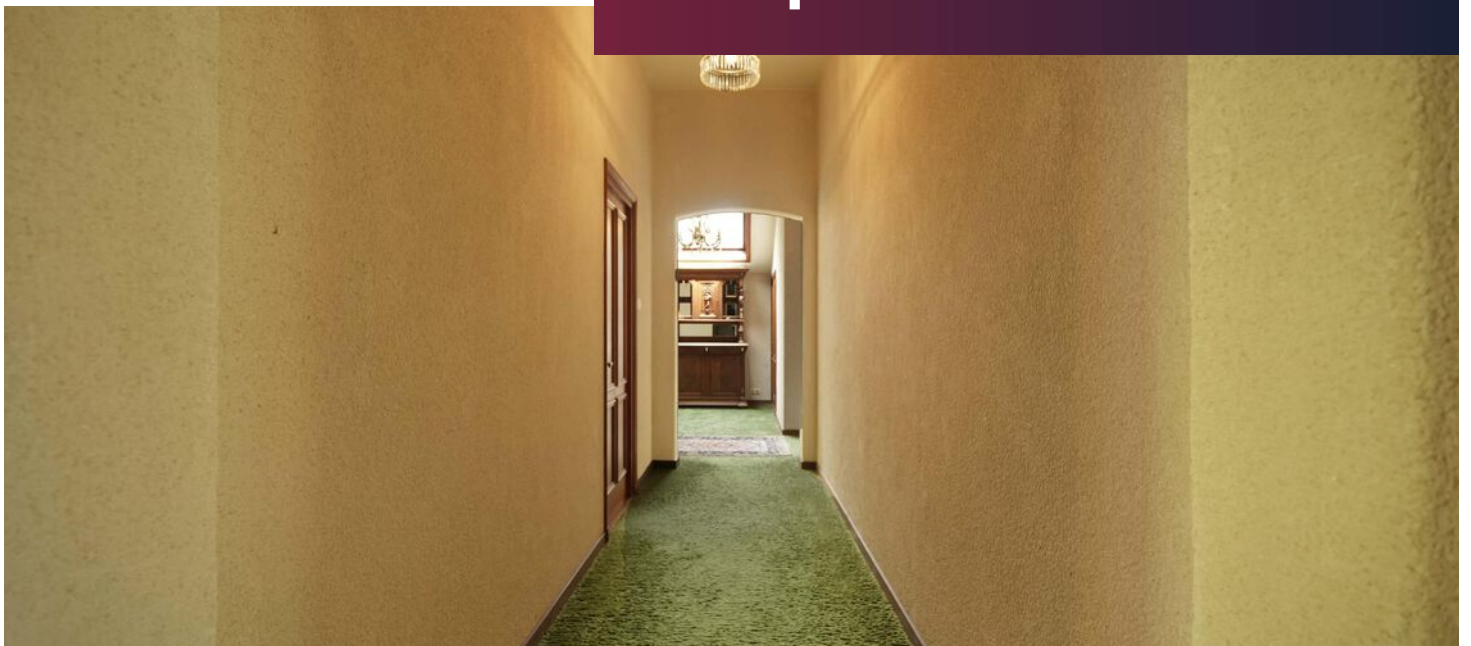
De masterbedroom aan de achterzijde beschikt daarnaast over een eigen badkamer met dubbele wastafel en ligbad. De 2 overige badkamers zijn voorzien van een toilet, wastafel en douche of lavet.

De verdiepingvloer is uitgevoerd in houtenbalklaag.

Middels een luik met losse trap is een bergzolder op de 2e verdieping bereikbaar.



Slaapkamer & badkamer





Slaapkamer





Slaapkamer & badkamer







Het royale landgoed bestaat uit volwassen bomen, een weiland aan de voorzijde van het perceel, eigen oprijlaan, gazon en een vijver met waterloopje.

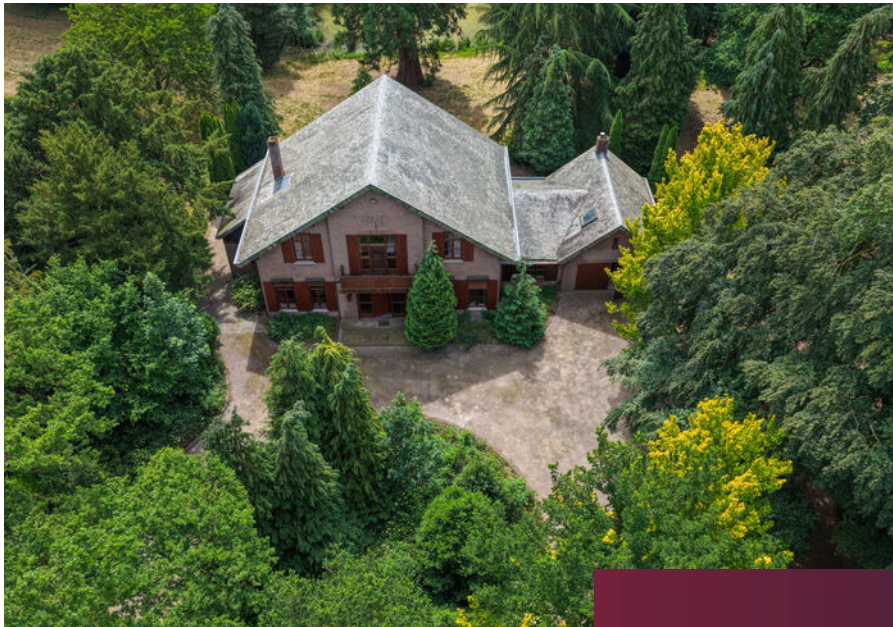
Dit unieke perceel biedt optimale privacy en is een ware must voor de natuurliefhebber.

Aan de woning is een ruim bestraat terras gelegen vanaf waar het gehele achtergelegen landgoed te overzien is.

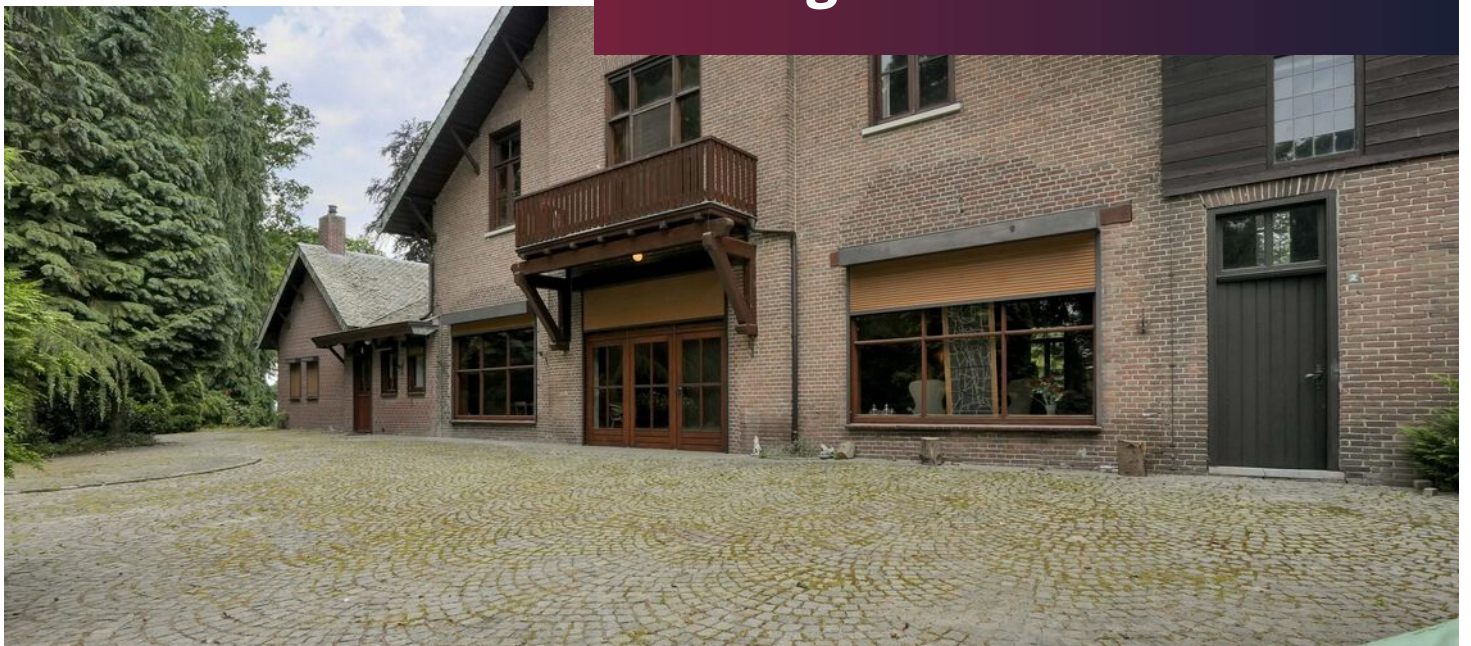
Naast de woning bevindt zich een aangebouwde schuur (voormalige paardenstal).

Landgoed





Landgoed









Landgoed



Vijver & waterloop



- Vrijstaande voormalige directeurswoning
- Cultuurhistorisch waardevol object,, zeer hoge erfgoedwaarde
- De woning is gebouwd voor 1900 en in 1970 grotendeels verbouwd.
- Voorzien van houten kozijnen met enkele beglazing en deels rolluiken
- Verdiepingsvloer uitgevoerd in houten balklaag
- Royaal landgoed van 32.845 m2 met optimale privacy
- 5 royale slaapkamers
- 3 badkamers
- Werkkamer op de begane grond
- Inpandige garage (ca. 49 m2)
- Koper dient rekening te houden met verbouwings-, moderniserings-, en verduurzamings werkzaamheden.

Landgoed









Bijzonderheden

Waarborgsom/bankgarantie

Verkopers verlangen een waarborgsom/bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom.

Vanwege een verkoop onder bewindvoering, wordt er een overeenkomst aangegaan onder de ontbindende voorwaarde dat de verkoper binnen 2 maanden na overeenstemming, geen machtiging voor de verkoop en levering heeft ontvangen van de kantonrechter om het verkochte tegen de vastgestelde koopprijs te vervreemden.

Bij verkoop worden de volgende clausules in de koopovereenkomst opgenomen:

- "ouderdomsclausule"
- "asbestclausule"
- "as is where is"
- "niet zelfbewoningsclausule".

Meer informatie verkrijgbaar bij de makelaar.

Plattegrond



Begane grond
Geldersstraat 2
Helenaveen

Begane grond

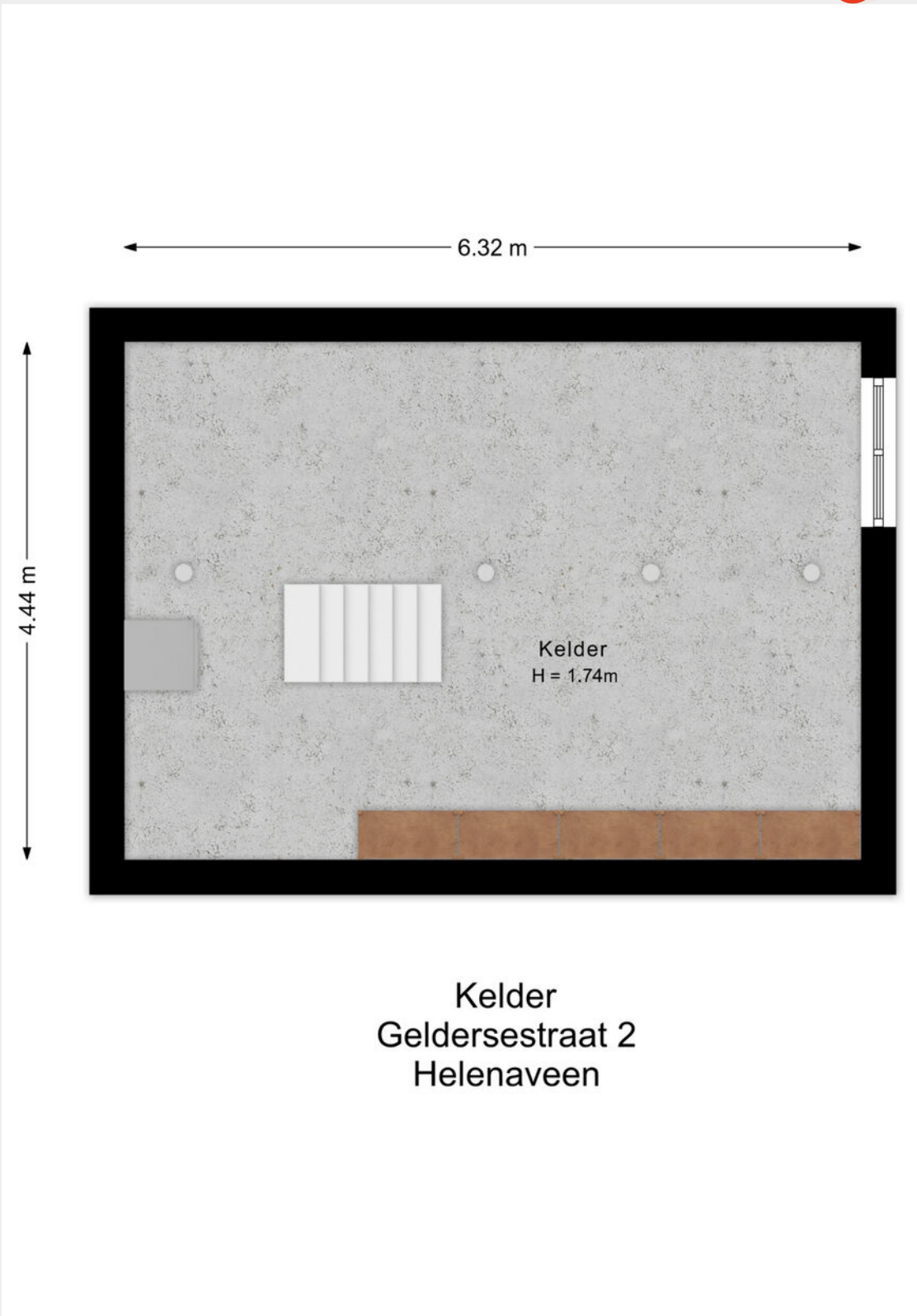
Plattegrond



Eerste verdieping
Geldersestraat 2
Helenaveen

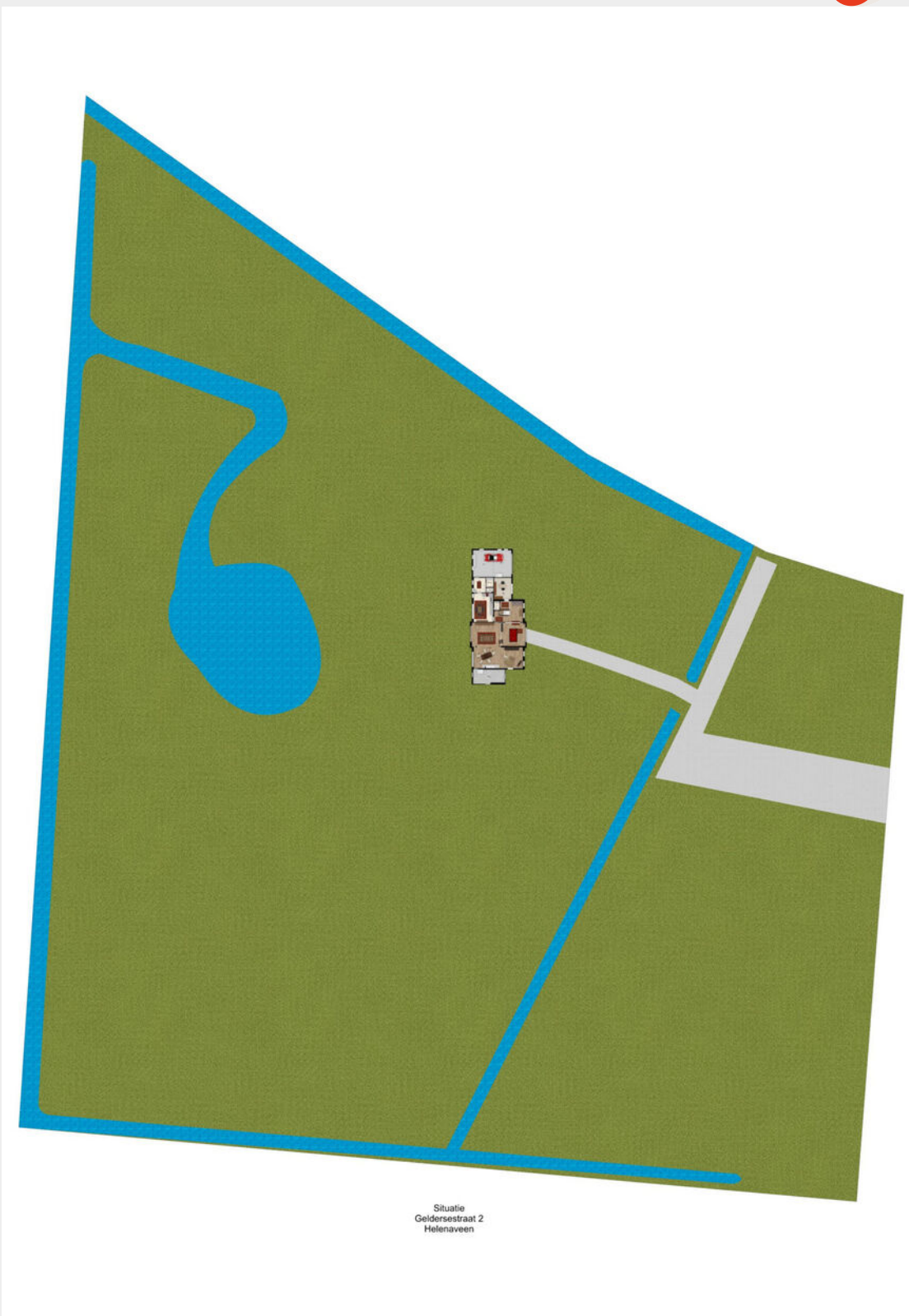
1e verdieping

Plattegrond



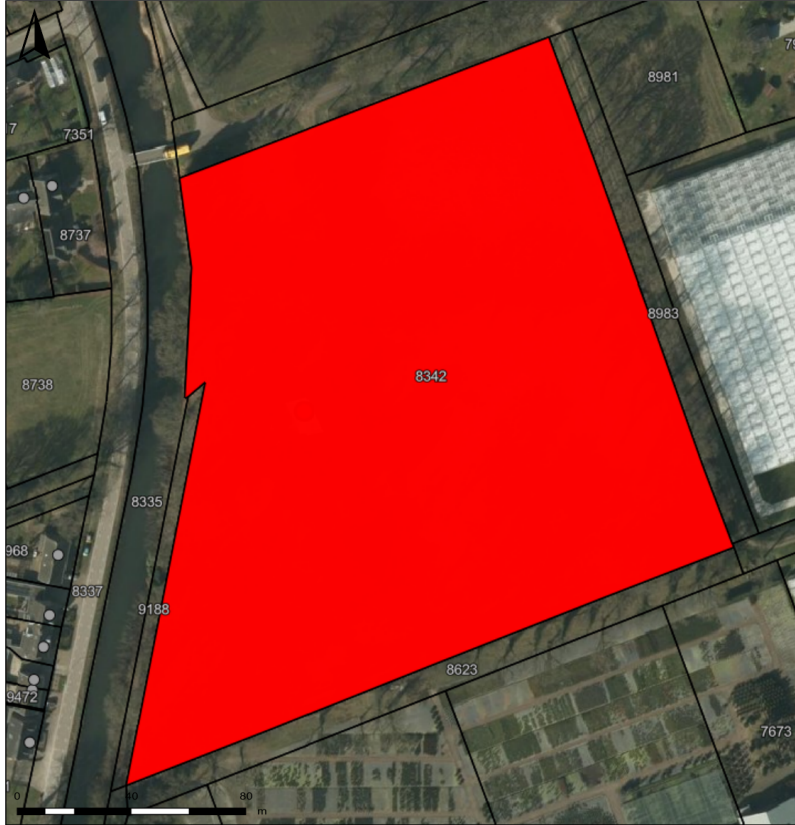
Kelder

Plattegrond



Landgoe

Kadaster & Locatie



Auteur: Auteur onbekend
Datum: 2-6-2026

Schaal: 1: 1452

Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wettelijk aansprakelijk voor de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontlenen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard ook, die voortvloeit uit het gebruik van NVM Geografische Informatie.



Kadastrale gemeente
Deurne

Sectie en perceel
H 8342

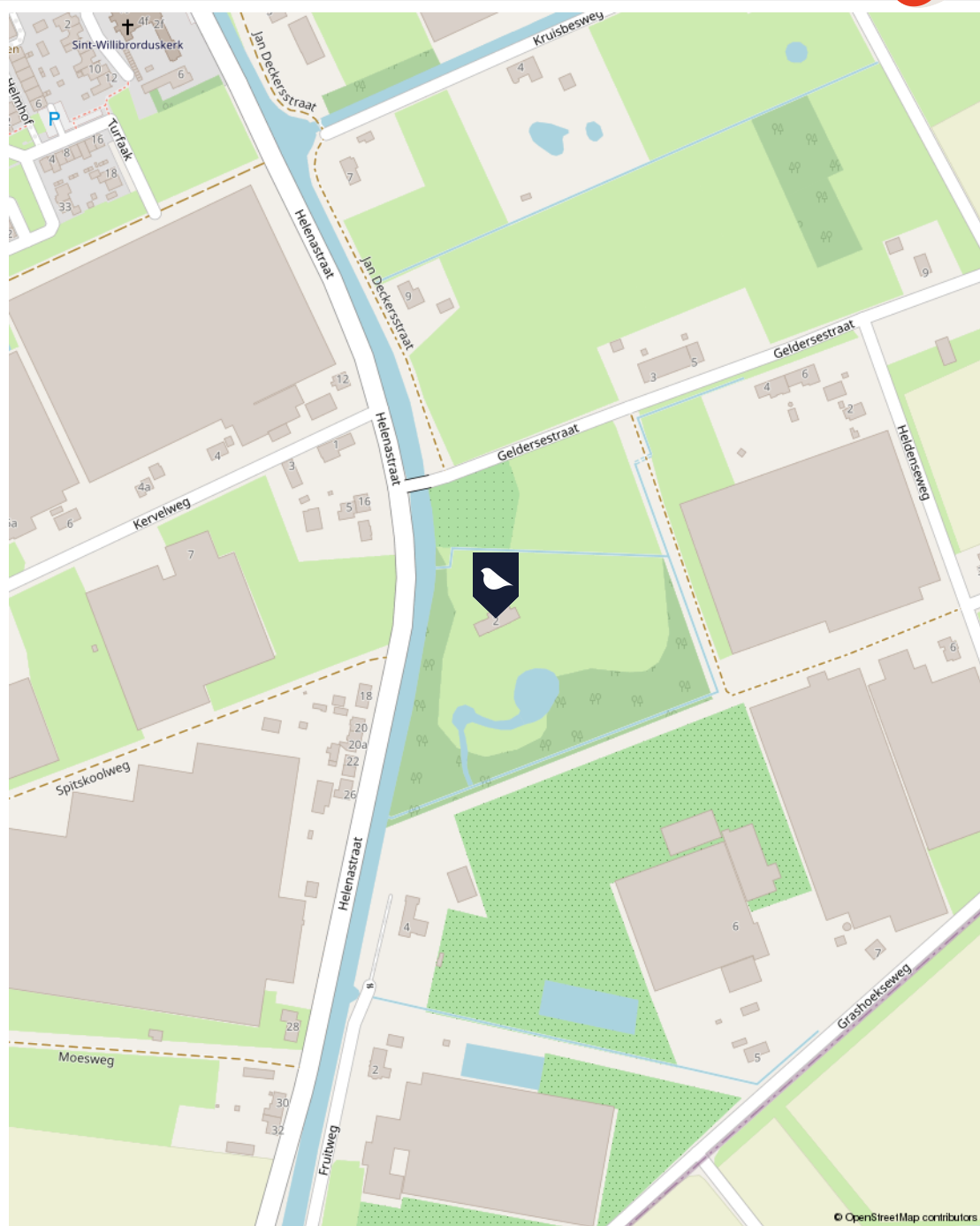
Oppervlakte
32845 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



Geldersestraat 2

In de omgeving





Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			
Designradiator(en)			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
- schilderij ophangstelsel			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast			
- vaatwasser			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- wastafel			
- toilet			
- toiletrolhouder			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus			
Kluis			
(Voordeur)bel			
Alarminstallatie			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
(Klok)thermostaat			
Rolluiken			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Tuin - Overig			
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!



Erik Klessens

NVM makelaar-taxateur

T 06 - 16 40 63 35

E e.klessens@berkkerkhof.nl



Isa van der Ligt

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0492 - 38 66 00

E i.vanderligt@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

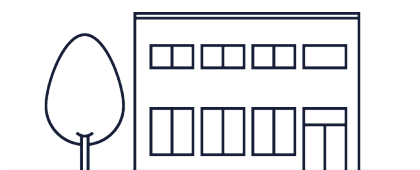


Vestiging Aarle-Rixtel

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

**Geldersestraat 2
5759 PS Helenaveen**



Opdrachtgever:	RS Virtual Solutions
Datum opname:	01-06-2026
Datum meetrapport:	04-06-2026
Type woning:	Vrijstaand
Opname door:	RS Virtual Solutions

Beschrijving	Aantal m2:	
Gebruiksopp. Wonen:	Circa	367.8
Gebruiksopp. Overig in pandige ruimte(n):	circa	147.6
Gebruiksopp. Gebouwgebonden buitenruimte(n):	circa	0
Gebruiksopp. Externe bergruimte(n):	circa	0
Totale Vloer Oppervlakte:	circa	515.4
Bruto Inhoud in m3:	circa	2005

Notities bij meting:

Dit rapport is opgesteld en ondertekend door Sven Bombeeck, werkzaam voor RS Virtual Solutions. Hierbij verklaar ik het rapport naar beste kennis en wetenschap te hebben ingevuld.

Helmond, 04-06-2026

Sven Bombeeck



Bijlage: Bestemmingsplan

Omgevingsloket Regels op de kaart

Locatie zoeken

Geldersestraat 2, 5759PS Helenaveen

Toon documenten op gekozen locatie

Kom Helenaveen, 2e herziening
bestemmingsplan - Gemeente Deurne
meer documenten merken
vastgesteld 30-05-2017 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig Toelichting

Bestemmingen (7)

- Waarde - Waardevolle bebouwing >
- Water >
- Waarde - Waardevolle beplanting >
- Agrarisch >
- Groen - Hoofdstructuur >
- Waarde - Archeologie hoog >
- Wonen - Cultureelhistorische waarde >

Bouwaanduidingen (1)

- specifieke bouwaanduiding - 1

Legenda Kaartlagen

Legenda

- Gekozen locatie
- Bestemmingsplan

Geselecteerde kenmerken

- Plankaart

Artikel 18 Wonen - Cultuurhistorische waarde

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Cultuurhistorische waarde' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in de 'Aanwijzing beschermd dorpsgezicht';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1', wonen in bestaande woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2', wonen in drie nieuwe vrijstaande woningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning behorend bij het, op de aangrenzende bestemming 'Bedrijf' gelegen bestaande bedrijf of op de aangrenzende bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch - Bouwblok', 'Agrarisch - Glastuinbouw' of 'Agrarisch - Natuur en Landschap' gelegen bestaande agrarisch bedrijf;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', een kantoor in een bestaand bijgebouw, behorend bij het, op de aangrenzende bestemming 'Bedrijf' gelegen, bestaande bedrijf;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - fruitbomen', een zone ten behoeve van aanplant en instandhouding van fruitbomen;
- g. beroep aan huis;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. paden en onderhoudsstroken;
- j. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- k. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 50% per bouwperceel, met uitzondering van bouwpercelen met een oppervlakte kleiner dan 250 m², waarvoor het bebouwingspercentage niet meer dan 60% mag bedragen.

18.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aanduiding 'bouwvlak'.
- b. Per bouwvlak is niet meer dan één hoofdgebouw toegestaan.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter.
- e. De gebouwen dienen te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder mag bedragen dan 25 graden en niet meer mag bedragen dan 60 graden, met dien verstande dat:
 1. de bestaande nokrichting verplicht is;
 2. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 60 graden en de daaruit voortvloeiende maximale hoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60 graden en

rechtopgaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels zijn toegestaan;

3. overschrijding van de (denkbeeldige) 60 graden-lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis.
4. aan de straatzijde niet meer dan één dakkapel is toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2'

- a. Het bouwen van nieuwe woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' moet voldoen aan de beeldkwaliteiten, zoals omschreven in de toelichting in paragraaf 'Beeldkwaliteiten'.
- b. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven, met dien verstande dat per bouwperceel ten hoogste één woning is toegestaan.
- c. De voorgevel van het hoofdgebouw moet gebouwd worden in de gevellijn.
- d. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 7,5 meter.
- e. Voor het hoofdgebouw geldt een bouwvlak met een breedte langs de Rector Nuijsstraat van niet meer dan 15 meter en een horizontale diepte van niet meer dan 8 meter.
- f. De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter.
- g. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 7 meter.
- h. De gebouwen dienen te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder mag bedragen dan 25 graden en niet meer mag bedragen dan 60 graden, met dien verstande dat:
 1. de nokrichting evenwijdig aan de gevellijn verplicht is;
 2. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 60 graden en de daaruit voortvloeiende maximale hoogte ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60 graden en rechttopgaande gevelconstructies, waaronder ook topgevels zijn toegestaan;
 3. overschrijding van de (denkbeeldige) 60 graden-lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis.
 4. aan de straatzijde niet meer dan één dakkapel is toegestaan.

18.2.3 Bijgebouwen

Algemeen

- a. De afstand van bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 meter.
- b. Slechts aan één en dezelfde zijde van een hoofdgebouw zijn bijgebouwen toegestaan, waarbij geldt dat de afstand tot de voorgevel niet minder mag bedragen dan de helft van de lengte van de zijgevel en de diepte niet meer mag bedragen dan 2,5 meter.
- c. Tegen de achtergevel van het hoofdgebouw zijn bijgebouwen toegestaan, waarbij geldt dat de totale horizontale diepte niet meer mag bedragen dan 15 meter.

- d. Achter de achtergevel van het hoofdgebouw zijn vrijstaande bijgebouwen toegestaan, waarbij de afstand tot de achtergevel of het verlengde daarvan niet minder mag bedragen dan 2 meter en niet meer dan 15 meter.
- e. In afwijking van lid a. tot en met d. zijn op percelen met de aanduiding 'bijgebouwen' nieuwe bijgebouwen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.
- f. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,2 meter.
- g. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6,5 meter.
- h. De hoogte van een erker, entreeportaal of vergelijkbaar bouwwerk mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- i. De gezamenlijke oppervlakte van al dan niet vrijstaande bijgebouwen mag per bouwperceel niet meer bedragen dan:
 1. 50 m² voor bouwpercelen kleiner of gelijk aan 250 m²;
 2. 80 m² voor bouwpercelen groter dan 250 m² en kleiner of gelijk aan 500 m²;
 3. 110 m² voor bouwpercelen groter dan 500 m² en kleiner of gelijk aan 1.000 m²;
 4. 150 m² voor bouwpercelen groter dan 1.000 m²,
- j. De bijgebouwen mogen worden voorzien van een plat dak of mogen worden voorzien van een kap met minimaal twee hellende dakvlakken met een nok, waarvan de dakhelling niet minder mag bedragen dan 25 graden en niet meer mag bedragen dan 60 graden, met dien verstande dat:
 1. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 60 graden en de daaruit voortvloeiende maximale bouwhoogte van 6,5 meter, ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 60 graden en rechtopstaande gevelconstructies zijn toegestaan;
 2. in afwijking van het bepaalde in de aanhef ten aanzien van twee hellende dakvlakken een bijgebouw of een gedeelte van een bijgebouw dat tegen de zijgevel van een hoofdgebouw wordt aangebouwd, mag worden voorzien van één hellend dakvlak met een dakhelling van niet minder dan 25 graden en niet meer dan 60 graden, mits:
 - de goothoogte van niet meer dan 3,2 meter is gelegen aan de zijde van en evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrens, en
 - de hoogte ter plaatse van de aansluiting van het dakvlak tegen de zijgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 6,5 meter bedraagt;
 3. in afwijking van het bepaalde in de aanhef ten aanzien van twee hellende dakvlakken een bijgebouw of een gedeelte van een bijgebouw dat tegen de achtergevel van een hoofdgebouw wordt aangebouwd, mag worden voorzien van één hellend dakvlak met een dakhelling van niet meer dan 45 graden, mits:
 - de goothoogte van niet meer dan 3,2 meter is gelegen aan de zijde van en evenwijdig aan de achterperceelsgrens en
 - de hoogte ter plaatse van de aansluiting van het dakvlak tegen de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer dan 6,5 meter bedraagt;

4. overschrijding van de (denkbeeldige) 45 graden-lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis.
- k. Voor het oprichten van vrijstaande tuinhuisjes is het in 18.2.3 onder a, f, g en j bepaalde niet van toepassing en gelden de volgende regels:
 1. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter;
 2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 meter;
 3. bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
 4. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
 5. er is slechts één tuinhuisje per hoofdgebouw toegestaan.

18.2.4 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar bestaande bovengrondse gebouwen zijn of nieuwe bovengrondse gebouwen worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden; eveneens en direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. De verticale diepte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

18.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- van terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw en de denkbeeldige lijn door de naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 meter.
- b. De hoogte van een carport mag niet meer bedragen dan 3 meter.
- c. De hoogte van kunstobjecten, palen en masten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- d. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter, met dien verstande dat de hoogte van overige bouwwerken vóór de naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw en de denkbeeldige lijn door de naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 meter.
- e. De bouw van een zwembad is toegestaan.

18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen - met inachtneming van de ter plaatse geldende regels ten aanzien van de maatvoering - nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de lengte, breedte, goothoogte en bouwhoogte;
- b. de dakhelling, nokrichting en kapvorm;
- c. de onderlinge situering van hoofd- en bijgebouwen;

mits dit noodzakelijk is uit een oogpunt van behoud of herstel van de monumentale of cultuurhistorische waarden van de bebouwing of vanwege de ligging in de omgeving.

18.4 Specifieke gebruiksregels

18.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. het gebruik van tuinhuisjes voor het stallen of repareren van voertuigen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het uitoefenen van een bedrijf aan huis of een internetwinkel.
- d. het gebruik van de in lid 18.1 onder f bedoelde gronden anders dan voor onderhoud en instandhouding van fruitbomen.

18.4.2 Beroep aan huis

Bij woningen zijn beroepen aan huis toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:

- a. de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
- b. de omvang van de activiteit niet meer beslaat dan 50% van het bebouwd oppervlak van een bouwperceel tot een maximum van 60 m²;
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep;
- d. wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in artikel 26.1 Parkeernormen';
- e. het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand;
- f. cultuurhistorische waarden behouden blijven.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

18.5.1 Beroep aan huis

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 18.4.2 onder b tot niet meer dan 75 m², mits de omvang van de activiteit niet meer gaat bedragen dan 50% van het bebouwd oppervlak van een bouwperceel.

18.5.2 Bedrijf aan huis

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 18.4.1 onder c voor het uitoefenen van een bedrijf aan huis als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:

- a. de hoofdfunctie wonen blijft en de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
- b. de omvang van de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 40 m²;
- c. het bedrijf aan huis behoort tot categorie 1 of 2 van de bij de regels behorende of een bedrijf dat daarin niet voorkomt, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met een daarin voorkomend categorie 1 of 2-bedrijf;
- d. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende bedrijf;
- e. wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in artikel 26.1 Parkeernormen';
- f. het bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand;
- g. cultuurhistorische waarden behouden blijven.

18.5.3 Internetwinkel

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 18.4.1 onder c voor het uitoefenen van een internetwinkel als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, mits:

- a. de hoofdfunctie wonen blijft en de woning blijft voldoen aan het bepaalde in de gemeentelijke bouwverordening en het Bouwbesluit;
- b. er alleen internetverkoop plaatsvindt;
- c. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat;
- d. er geen sprake is van uitstalling en bezichtiging van goederen;
- e. er geen buitenopslag van goederen plaatsvindt;
- f. er geen opslag en verkoop van vuurwerk, motorbrandstoffen, chemische en brandgevaarlijke stoffen en goederen e.d. plaatsvindt;
- g. er geen inloop- of kijkdagen plaatsvinden;
- h. de omvang van de activiteiten niet meer bedraagt dan 50% van het bebouwd oppervlak van een bouwperceel tot een maximum van 60 m²;
- i. de activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand;
- j. wordt voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in artikel 26.1 Parkeernormen';
- k. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- l. de levering van goederen de verkeersveiligheid niet in gevaar brengt;
- m. er geen reclame-uitingen en/of etalage wordt gerealiseerd.

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden, zoals opgenomen in de 'Aanwijzing beschermd dorpsgezicht';
- b. agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening met uitsluiting van intensieve veehouderij, met dien verstande dat geen uitbreiding van bebouwing is toegestaan, behoudens schuilgelegenheden voor dieren;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - agrarisch bedrijfsgebouw', stalling van materieel en passieve opslag van goederen;
- d. paden en verhardingen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, onderhoudsstroken, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- f. extensief recreatief medegebruik, inclusief beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.;

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

3.2.1 Hoofdgebouwen

In deze bestemming zijn uitsluitend schuilgelegenheden voor dieren toegestaan, mits:

- a. het perceel een minimale oppervlakte heeft van 0,5 ha;
- b. de nokhoogte niet meer bedraagt dan 3,20 meter;
- c. de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m³.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen en bedrijfsgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. het gebruik van de gronden voor de uitoefening van een ambachtelijk, industrieel, handels- en/of horecabedrijf.

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

3.4.1 Omgevingsvergunningplicht

- a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning in de gronden van Waarde - Attentiegebied EHS en de 500 meter zone daaromheen de volgende werken,

geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

1. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter onder maaiveld een en ander voor zover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
 2. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
 3. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
 4. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.
- b. Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in lid a. horen burgemeester en wethouders het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag.

3.4.2 Uitzonderingen

- a. Het in lid 3.4.1 opgenomen omgevingsvergunningsvereiste geldt niet voor zover de daar genoemde werken en werkzaamheden worden uitgevoerd binnen een bouwvlak.
- b. Het in 3.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud en gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
 2. 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 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden binnen een zone van 2,5 ha per strekkende km van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied zoekgebied ecologische verbindingszone / watersystemen' geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming "Groen - Hoofdstructuur", indien en voor zover de gronden worden ingericht als ecologische verbindingszone, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ontwikkeling van deze gebieden geschiedt uitsluitend op basis van vrijwillige medewerking van de landeigenaren;
- b. de wijziging en inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
- c. de bestaande cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- d. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- e. advies dient te worden ingewonnen bij het Waterschap Aa en Maas;
- f. de regels van de bestemming 'Groen - Hoofdstructuur' worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikel 20 Waarde - Archeologie Hoog

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

20.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels.

20.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor archeologisch onderzoek

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in 20.1 bedoelde dubbelbestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

20.2.2 Overige bouwwerken

Ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overgelegd, dan wel verwijst naar een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch onderzoek, waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op:
 1. het behoud van de archeologische resten in de bodem;
 2. het doen van opgravingen;
 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch deskundige.

20.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in 20.2.2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 250 m², met dien verstande dat in deze oppervlakte een ingreep overeenkomstig het bepaalde in 20.3 wordt meegerekend;
- c. een bouwwerk niet dieper dan 50 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

20.3.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden die dieper gaan dan 50 cm onder maaiveld en groter zijn dan 250 m², zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen, met dien verstande dat in deze oppervlakte een ingreep overeenkomstig het bepaalde in 20.2 wordt meegerekend;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofileren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 50 cm onder het maaiveld.

20.3.2 Toelaatbaarheid

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 20.3.1 kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in 20.3.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd, dan wel verwijst naar een door het bevoegd gezag goedgekeurd archeologisch onderzoek, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

20.3.3 Uitzonderingen

Het in 20.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

20.4 Nadere eisen

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

Artikel 22 Waarde - Waardevolle bebouwing

22.1 Bestemmingsomschrijving

De dubbelbestemming 'Waarde - Waardevolle bebouwing' geldt voor de gronden met de bestemmingen 'Agrarisch - Bouwblok', 'Bedrijf', 'Centrum', 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Recreatie' en 'Wonen - Cultuurhistorische waarde', die naast de daarvoor aangewezen andere bestemming, tevens zijn bestemd voor het behoud en/of herstel van de, bij de bebouwing en eventueel het bijbehorende erf voorkomende, monumentale, cultuurhistorische en/of architectonische waarden.

22.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de aan deze gronden toegekende bestemming, voor zover dat mede omvat het bouwen ten behoeve van de hiervoor in lid 22.1 aangegeven dubbelbestemming. Het rapport 'De Harmonie van Helenaveen' vormt hierbij leidraad.

22.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen - met inachtneming van de regels ten aanzien van de maatvoering voor de bestemmingen - nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de lengte, breedte, goothoogte en/of totale hoogte;
- b. de dakhelling, nokrichting en/of kapvorm;
- c. de onderlinge situering van hoofd- en bijgebouwen;

mits:

1. dit noodzakelijk is uit een oogpunt van behoud en/of herstel van de monumentale en/of cultuurhistorische waarden van de bebouwing of vanwege de ligging in een waardevol ensemble;
2. vooraf het advies is ingewonnen van de Rijksdienst voor de monumentenzorg in geval van een rijksmonument, en van de gemeentelijke monumentencommissie in geval van een gemeentelijk monument.

22.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in 22.2 voor het bouwen ten behoeve van andere bestemmingen, mits geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de beoogde bescherming van de monumentale en/of cultuurhistorische waarden.

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

22.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag werken en/of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren die leiden tot het geheel of gedeeltelijk slopen van deze bebouwing.

22.5.2 Uitzondering

Het in lid 22.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen.

22.5.3 Toelaatbaarheid

- a. Werken of werkzaamheden als bedoeld in lid a. zijn slechts toelaatbaar indien hierdoor, dan wel door daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de

cultuurhistorische, architectonische en/of stedenbouwkundige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

- b. Alvorens een vergunning als bedoeld in lid 22.5.1. te verlenen, winnen burgemeester en wethouders het advies in van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in geval van een rijksmonument, en in de overige gevallen de gemeentelijke monumentencommissie.