



Overal thuis



Vraagprijs € 1.300.000,-

DEURNE

Warande 3

Vestiging Aarle-Rixtel
Dorpsstraat 8a
5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 - 38 66 00
E info@berkkerkhof.nl





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

UNIEKE VILLA

Kenmerken

Energielabel:



Soort (woning):

Bungalow

Bouwvorm/ type:

Vrijstaande woning

Bouwjaar:

1969

Kamers:

10

Woonoppervlakte:

375 m²

Perceeloppervlakte:

2442 m²

Inhoud:

1812 m³

Bijgebouwen:

10 m²

Tuin rondom

Ligging:

in bosrijke omgeving

Isolatie:

Volledig geïsoleerd

Exclusieve villa met inpanidige multifunctionele ruimte (kantoor of 2e woning), gelegen op een royaal perceel van 2.442 m² in een bosrijke woonomgeving in de wijk "Walsberg" in Deurne.

Dit onder architectuur van "Van den Acker architecten" gebouwde object is ideaal geschikt voor de koper die op zoek is naar ruimte, rust en luxe, gecombineerd met de mogelijkheid om aan huis te werken of de 2e wooneenheid te benutten.

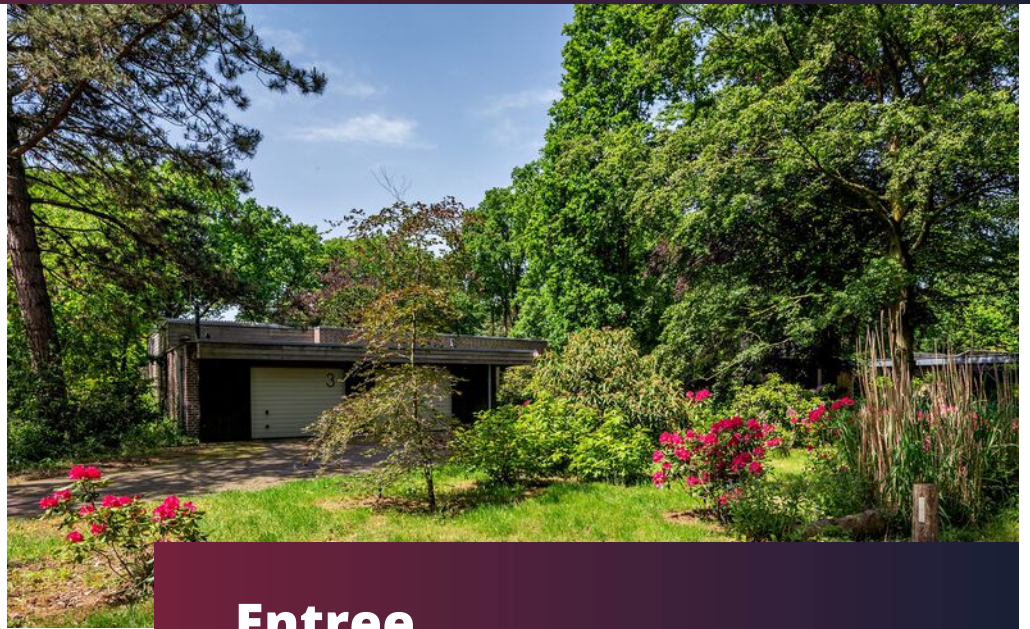
In een rustige, uitzonderlijk groene woonomgeving bevindt zich deze goed geïsoleerde, gemoderniseerde en goed onderhouden semi-bungalow. De woning beschikt onder meer over een inpanidige dubbele garage, 3 badkamers, 5 slaapkamers, ruime woonkamer, privacy biedende tuin met overdekt terras en 32 zonnepanelen.

De ligging biedt een unieke combinatie van rust, ruimte en uitstekende bereikbaarheid.

Het centrum en NS-station van Deurne liggen nabij, met een directe intercityverbinding naar Eindhoven, terwijl de A67 binnen circa 10 minuten te bereiken is. De wijk kent een parkachtig karakter met veel groen.

Warande 3



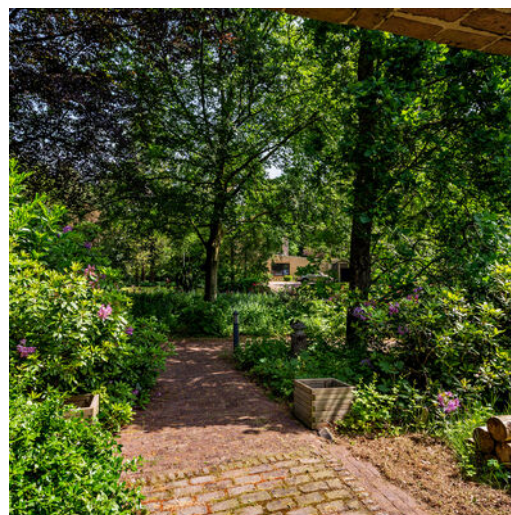


Entree

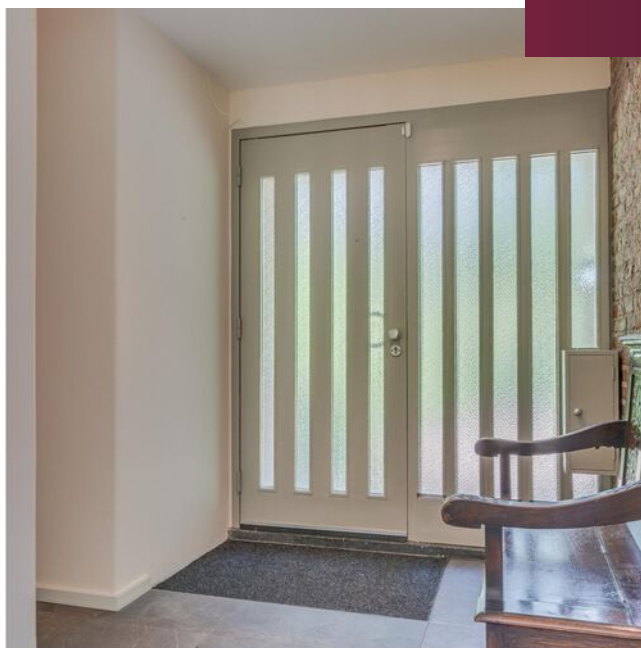


De woning is gelegen op een hoekperceel en de brede oprit biedt toegang tot de woning.

In de hal bevinden zich een toiletruimte en moderne meterkast. Vervolgens is de leefkeuken toegankelijk, die het hart vormt van de woning.



Entree



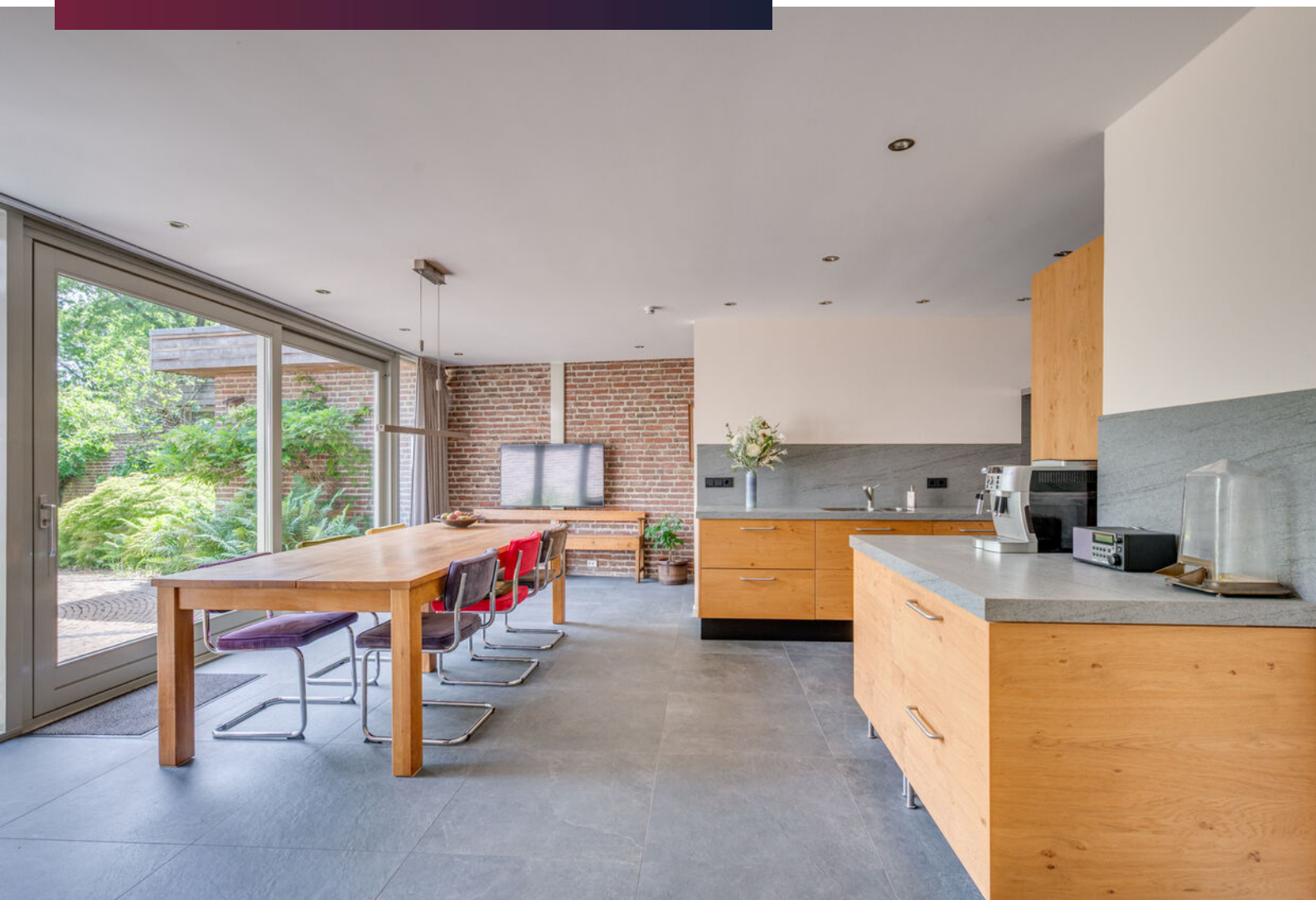
De keuken is in 2020 geplaatst en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur en ruime, diepe werkbladen met koffiecormer.

De ruime keuken geniet dankzij grote raampartijen en een schuifpui met zicht op de patio tuin.

Aansluitend bevinden zich een "koele" bergkamer, praktische wasruimte met toegang tot de provisiekelder en bijkeuken met toegang tot de tuin. In de kelder bevindt zich de Nibe warmtepomp.



Keuken







Keuken



De woonkamer biedt prachtig zicht op de verzorgde achtertuin en is evenals de keuken voorzien van een grijze tegelvloer met vloerverwarming. In het gestucadoorde plafond is inbouwverlichting aanwezig. Een houtkachel biedt warmte en extra sfeer.

Aangrenzend bevindt zich een werkruimte, waar vanuit middels een dubbele deur de kantoorruimte toegankelijk.

Woonkamer







Woonkamer



Aan de keuken bevindt zich een gang met praktische vaste kasten, 4 slaapkamers en de 1e badkamer.

De 1e badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel, inloopdouche, toilet en sauna.

Slaapkamer







De 4e slaapkamer beschikt over een eigen badkamer met inloopdouche, toilet en wastafel.

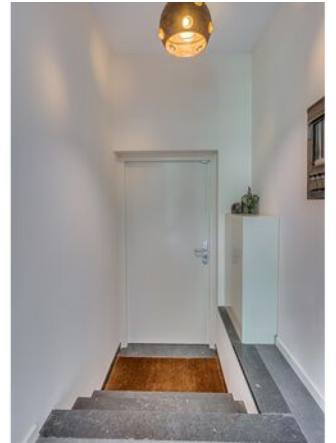
Tevens is er vanuit de gang, middels een tochtportaal, toegang tot de dubbele inpandige garage.

Badkamer & sauna





Slaapkamer & badkamer



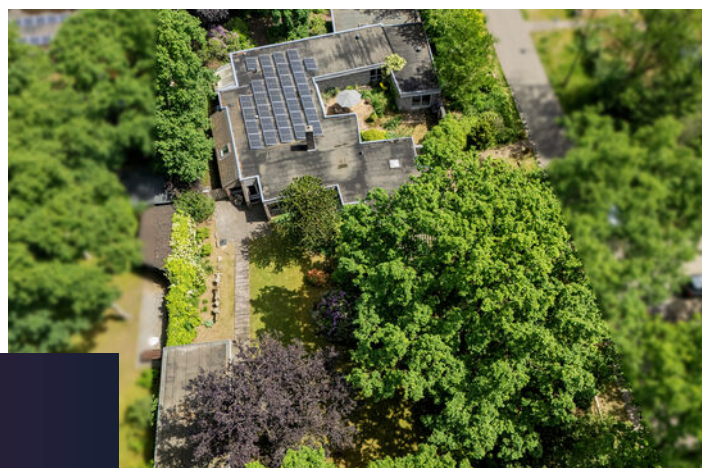
Garage





Het ruime perceel biedt optimale privacy en voorziet in een weelderig groene tuin met o.a. volwassen bomen, bloemperken, struiken en borders.

Aan de keuken bevindt zich de patiotuin die dankzij de beschutte ligging volop privacy biedt. De achtertuin is gelegen aan de woonkamer en beschikt o.a. over een ruim overdekt terras, berging, beregeningsinstallatie met grondwaterpomp en een achterom met poort en dubbele poort.

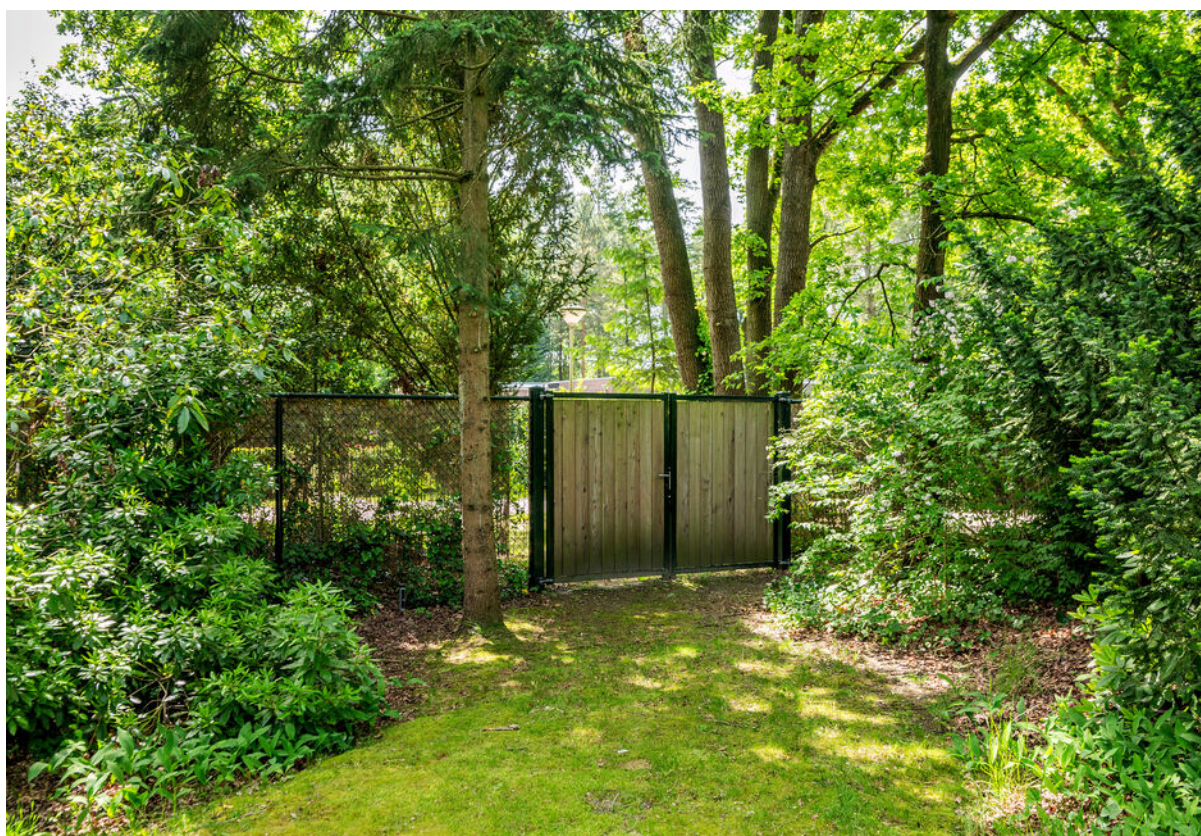


Tuin









Tuin

Kantoorruimte annex 2e woning:

De kantoorruimte is zowel inpandig, als via de eigen entree toegankelijk. In de entree bevindt zich een toiletruimte. De kantoorruimte geniet van volop lichtinval en heeft een eigen keuken.

Door het speelse niveauverschil is er een hoger gelegen kamer aanwezig, momenteel in gebruik als slaapkamer.

Aangrenzend bevindt zich de eigen sanitaire ruimte met toilet, wastafel en douche. Middels een vlizotrap is een bergzolder bereikbaar, waar zich de cv-installatie bevindt.

Kantoorruimte





Kantoorruimte







Kantoor



Slaapkamer







Zolder

Onder de verhoogde slaapkamer is een ruime kelderruimte gelegen. Deze ruimte beschikt ook over een eigen entree, waardoor het een multifunctionele ruimte betreft die ook als werkkamer gebruikt kan worden.

De kantoorruimte is ideaal te gebruiken als werkruimte annex kantoor aan huis. Maar dankzij de aanwezigheid van de keuken, sanitaire ruimtes en meerdere kamers, is gebruik als mantelzorgwoning of kangoeroewoning ook mogelijk.



Kelder





Omgeving





Bijzonderheden

- Royale vrijstaande villa in een parkachtige, groene omgeving
- Mogelijkheid voor kantoor aan huis of 2e woning
- 5 slaapkamers en 3 badkamers
- Hoge plafonds in woonkamer, kantoorruimte en kelder
- Home automation Systeem met vast internetbekabeling door de gehele woning
- Inpandige dubbele garage
- Geïsoleerd, HR++ beglazing, warmtepomp, energielabel A!
- Op het platte dak (EPDM) van de woning zijn 32 zonnepanelen aanwezig.
- Vloerverwarming in alle betegelde ruimtes (m.u.v. de bijkeuken en kantoorruimte)
- Uitstekende bereikbaarheid dankzij de ligging nabij uitvalswegen en NS-station Deurne

Waarborgsom/bankgarantie

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

Plattegrond



Begane grond

Plattegrond



Woning 3, Deurne
Kelder



De afmetingen zijn niet gebonden aan de afbeelding en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Het is aan de afnemer te verantwoorden.

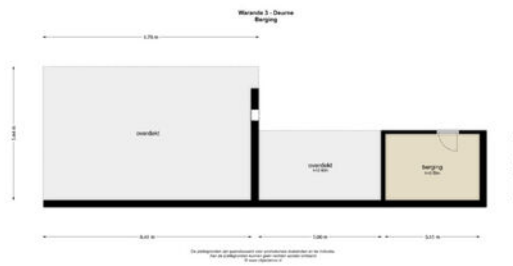
Kelderruimtes

Plattegrond



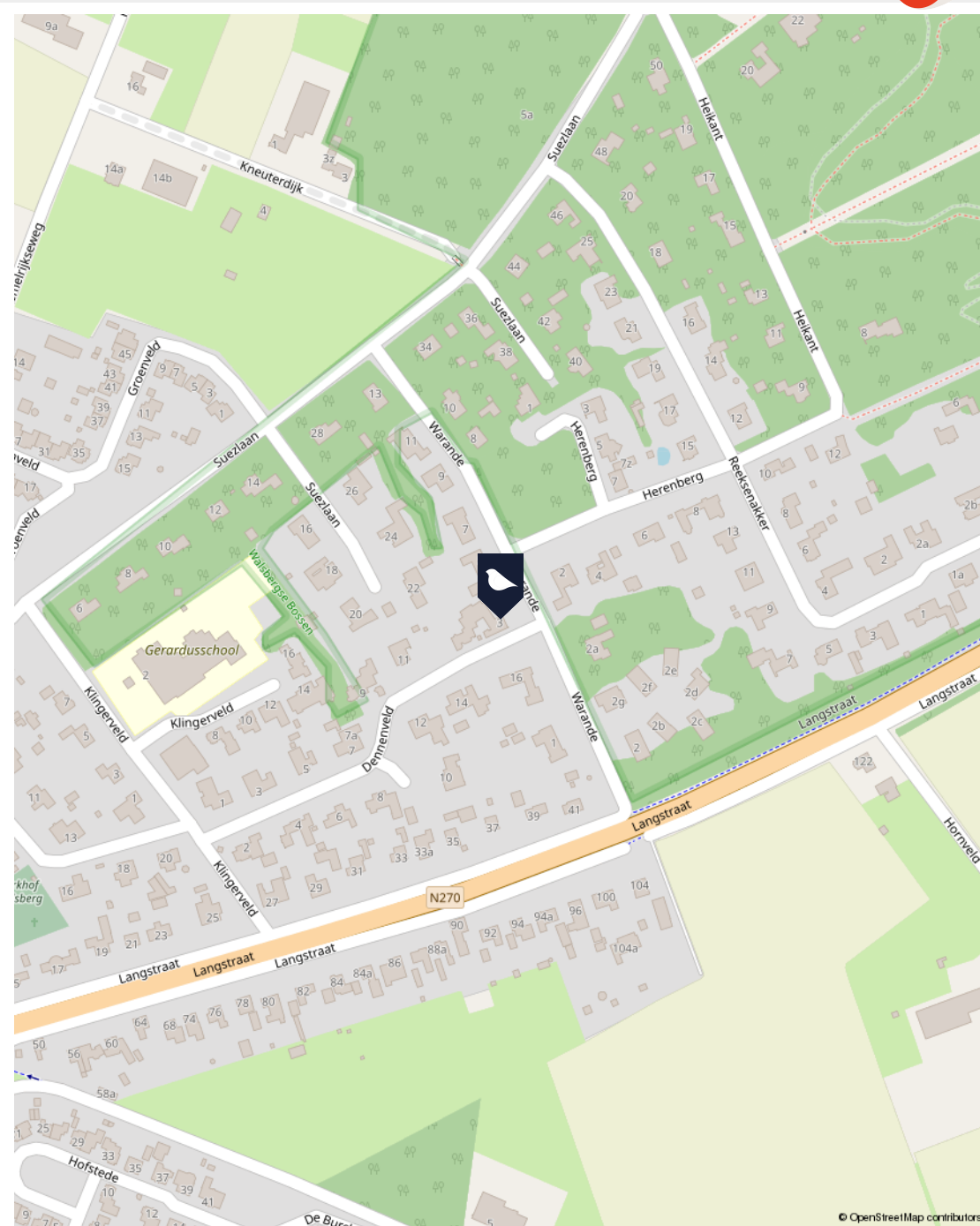
1e verdieping

Plattegrond



Overdekt terras & berging

In de omgeving





Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkasten slaapkamers			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- Elektrische gordijnrails			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- laminaat			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
- schilderij ophangstelsel			
- Garderobestang			
Woning - Keuken			



Lijst van zaken

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



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Rolluiken			
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			
Grondwaterpomp			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek			
- Beregeningsinstallatie			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overig - Contracten			
Glasvezelmodem			

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



Merel Jacobs

Commercieel medewerkster binnendienst

T 0492 - 38 66 00

E m.jacobs@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS. TAXATEURS EN ADVISEURS

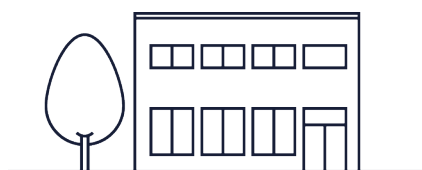


Vestiging Aarle-Rixtel

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

Object&co

Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 gebaseerd meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform actuele Meetinstructies Gebruiksoppervlakte Woningen en Bruto Inhoud Woningen welke gebaseerd zijn op de de richtlijn NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 24-05-2026 waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de woningscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;
- Op de zolderverdieping is er eventueel rekening gehouden met een beperkte stahoogte < 1,50 meter, veroorzaakt door de schuine daklijn.

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - Woning	543,70 m ²
Bruto vloeroppervlakte - Geheel Perceel	663,80 m ²
Gebruiksoppervlakte(n) - Wonen	374,80 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Overige in pandige ruimte(n)	105,70 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Gebouwgebonden buitenruimte(n)	103,40 m²
Gebruiksoppervlakte(n) - Externe bergruimte(n)	10,30 m²
Bruto inhoud - Woning	1769,59 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	1811,80 m ³

Rapport opgemaakt door Mario van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten. Bart Ebisch op 24-05-2026.

Hilversum, 28-05-2026

Ing. Mario van Essen
Object&co Nederland BV



Bijlage: Bestemmingsplan

Omgevingsloket Regels op de kaart

Menu

Walsberg, 1e herziening
Bestemmingsplan - Gemeente Deurne
meer documentkenmerken

vestigingsplan - Gemeente Deurne
vastgesteld 30-05-2017 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig

Bestemmingen (2)

- Waarde - Archeologie Gematigd
- Woongebied - 2

Locatie zoeken

Warande 3, 5752AE Deurne

Toon documenten op gekozen locatie

Legenda kaartlagen

Legenda

- Gekozen locatie
- Bestemmingsplan

Geselecteerde kenmerken

- Plankkaart

Artikel 11 Woongebied - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in bestaande woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden': nieuwe woningen tot een maximum van het aangegeven aantal;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': de bescherming en instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle panden;
- d. aan-huis-verbonden beroepen;
- e. erven en tuinen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. wegen, paden en parkeren;
- i. bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

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

11.2.1 Algemeen

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

11.2.2 Hoofdgebouwen

- a. Het bouwen van nieuwe woningen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', en indien wordt voldaan aan de navolgende regels.
- b. Herbouw van woningen is toegestaan indien dit gebeurt ter plaatse van de bestaande woningen of indien voldaan wordt aan de navolgende regels.
- c. Er zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan.
- d. De afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot een perceelgrens langs de openbare weg mag niet minder bedragen dan 5 meter en niet meer dan 10 meter.
- e. De afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag voor een hoofdgebouw aan beide zijden niet minder bedragen dan 5 meter.
- f. De breedte van een hoofdgebouw mag niet minder bedragen dan 8 meter.
- g. De horizontale diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 meter.
- h. De goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- i. De bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 11 meter.
- j. Hoofdgebouwen dienen vanaf de maximaal toegestane goothoogte te worden afgedekt met hellende dakvlakken, waarvan de helling niet minder mag bedragen dan 25 graden en niet meer dan 60 graden, met dien verstande dat:
 1. tussen de toegestane (denkbeeldige) dakvlakken 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;
 2. overschrijding van de (denkbeeldige) 60 graden-lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis.
- k. Op bouwpercelen waar een bouwvlak is opgenomen geldt, in aanvulling op het hiervóór bepaalde, dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd. Hierbij geldt tevens dat:

1. in afwijking van het bepaalde onder d, geen sprake is van een minimale dan wel maximale afstand van het hoofdgebouw tot de openbare weg;
2. in afwijking van het bepaalde onder g, de horizontale diepte van het hoofdgebouw meer mag bedragen dan 15 meter.

11.2.3 Bijgebouwen

- a. De voorgevel van een bijgebouw dient minimaal 2 meter achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw te worden geplaatst.
- b. Bijgebouwen mogen in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd. Op hoekpercelen moeten de bijgebouwen bovendien zijn gelegen achter de denkbeeldige lijn door de voorgevel van het om de hoek gelegen hoofdgebouw. Een en ander geldt niet voor bijgebouwen die zijn gelegen op het perceelsgedeelte waarop ook hoofdbebouwing is toegestaan.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' mogen geen bijgebouwen worden gebouwd.
- d. Voor de voorgevel van het hoofdgebouw mogen erkers, entreeportalen en vergelijkbare bouwwerken worden gebouwd, mits de afstand van de voorgevel van de erker, het entreepootaal of het vergelijkbare bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter bedraagt.
- e. Bij een vrijstaand hoofdgebouw mag slechts tegen één zijgevel een bijgebouw worden gebouwd.
- f. De gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen en/of tegen de zijgevel van het hoofdgebouw aangebouwde bijgebouwen, met uitzondering van bijgebouwen die zijn gelegen op het perceelsgedeelte waarop ook hoofdbebouwing is toegestaan, mag per bouwperceel, onder voorwaarde dat het maximale bebouwingspercentage niet mag worden overschreden, 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 1000 m²;
 4. 150 m² voor bouwpercelen groter dan 1000 m².
- g. De horizontale diepte van een hoofdgebouw met een tegen de achtergevel aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 18 meter bedragen.
- h. De goothoogte van bijgebouwen mag, met uitzondering van bijgebouwen welke zijn gelegen op het perceelsgedeelte waarop ook hoofdbebouwing is toegestaan, niet meer dan 3,20 meter en de bouwhoogte niet meer dan 6,50 meter bedragen.
- i. De bijgebouwen mogen worden voorzien van een plat dak of mogen vanaf de maximaal toegestane goothoogte worden voorzien van een kap met minimaal twee hellende dakvlakken met een nok, waarvan de dakhelling niet meer dan 45 graden mag bedragen, met dien verstande dat:
 1. tussen de (denkbeeldige) dakvlakken met een helling van 45 graden en de daaruit voortvloeiende maximale bouwhoogte van 6,50 meter, ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan 45 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 dat tegen de zijgevel 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 maximaal 3,20 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 6,50 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 maximaal 3,20 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 6,50 meter bedraagt;
4. overschrijding van de (denkbeeldige) 45 graden-lijn is toegestaan voor dakkapellen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis.

11.2.4 Ondergronds bouwen

- a. Ondergronds bouwen is toegestaan onder hoofd- en bijgebouwen en in gronden aansluitend aan deze gebouwen.
- b. De verticale diepte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

11.2.5 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- en terreinafscheidingen 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.
- b. De hoogte van kunstobjecten, palen en masten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- c. 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.
- d. De bouw van een zwembad is toegestaan.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in [11.2.2](#) onder d met betrekking tot de afstand van het hoofdgebouw tot een perceelgrens langs de openbare weg, mits het in het plan beoogde stedenbouwkundige beeld niet wordt geschaad;
- b. het bepaalde in [11.2.2](#) onder j met betrekking tot de minimale en maximale dakhelling, mits:
 1. het in het plan beoogde stedenbouwkundige beeld niet wordt geschaad;
 2. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. het bepaalde in [11.2.3](#) onder b voor het bouwen van een bijgebouw tegen de zijgevel van het hoofdgebouw en gelegen voor de denkbeeldige lijn door de voorgevel van het om de hoek gelegen hoofdgebouw, mits:
 1. het in het plan beoogde stedenbouwkundige beeld niet wordt geschaad;
 2. deze niet minder dan 3 meter en niet meer dan 12 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd, is gelegen;
 3. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,2 meter;
 4. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6,5 meter;
 5. de verkeersveiligheid niet in gevaar wordt gebracht;
- d. het bepaalde in [11.2.3](#) onder d voor het bouwen van een erker, entreepoortaal of een ander vergelijkbaar bouwwerk op een afstand tot niet meer dan 2 meter voor de voorgevel, mits:
 1. de afstand tot een perceelgrens langs de openbare weg niet minder bedraagt dan 3 meter;
 2. de verkeersveiligheid niet in gevaar wordt gebracht;

- e. het bepaalde in [11.2.3](#) onder e voor de bouw van bijgebouwen aan beide zijgevels, mits de afstand van één bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 3 meter bedraagt;
- f. het bepaalde in [11.2.3](#) onder i met betrekking tot de maximale dakhelling, mits:
 - 1. het in het plan beoogde stedenbouwkundige beeld niet wordt geschaad;
 - 2. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- g. het bepaalde in [11.2.5](#) onder a voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen op hoeksituaties van wegen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen naast het hoofdgebouw, mits niet minder dan 2 meter achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw en voor de denkbeeldige lijn door de voorgevel van het om de hoek gelegen hoofdgebouw, mag maximaal 2 meter bedragen;
 - 2. de belangen van rechthebbenden van aan het bouwperceel aanliggende gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. de verkeersveiligheid mag niet in gevaar worden gebracht;
- h. het bepaalde in [11.2.5](#) onder c voor het bouwen van een carport, mits:
 - 1. de denkbeeldige lijn door de voorgevel niet meer dan 2 meter wordt overschreden;
 - 2. de afstand tot een perceelgrens langs de openbare weg niet minder dan 3 meter bedraagt;
 - 3. de verkeersveiligheid niet in gevaar wordt gebracht.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Beroep aan huis

Bij woningen zijn aan-huis-verbonden beroepen 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 bedraagt 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 Nota parkeernormen gemeente Deurne 2013 (bijlage 3), inclusief later vastgestelde aanvullingen, dan wel de nota die volgend op voornoemde wordt vastgesteld, waarbij voornoemde nota is komen te vervallen;
- e. het beroep wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

11.4.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het uitoefenen van een bedrijf aan huis;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het uitoefenen van een internetwinkel;

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

11.5.1 Beroep aan huis

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [11.4.1](#) onder b om een oppervlakte tot niet meer dan 75 m² toe te staan, mits de omvang van de activiteit niet meer gaat bedragen dan 50% van het bebouwd oppervlak van het bouwperceel.

11.5.2 Bedrijf aan huis

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [11.4.2](#) onder b 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 valt onder categorie 1 of 2, zoals aangegeven in de tot de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) of een bedrijf dat daarin niet voorkomt, maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met een milieucategorie 1- of 2-bedrijf;
- d. er geen zelfstandige vorm van detailhandel ontstaat, uitgezonderd een beperkte verkoop in verband met het uitgeoefende beroep, bedrijf of dienstverlening;
- e. wordt voldaan aan de Nota parkeernormen gemeente Deurne 2013 (bijlage 3), inclusief later vastgestelde aanvullingen, dan wel de nota die volgend op voornoemde wordt vastgesteld, waarbij voornoemde nota is komen te vervallen;
- f. het bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van het pand.

11.5.3 Internetwinkel

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [11.4.2](#) 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 het bezichtigen van goederen;
- e. er is geen buitenopslag van goederen plaatsvindt;
- f. er geen opslag en verkoop van vuurwerk, motorbrandstoffen, chemische en brandgevaarlijke stoffen en goederen en dergelijke plaatsvindt;
- g. er geen inloop- of kijkdagen plaatsvinden;
- h. de omvang van de activiteiten niet meer dan 50% bedraagt 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 Nota parkeernormen gemeente Deurne 2013 (bijlage 3), inclusief later vastgestelde aanvullingen, dan wel de nota die volgend op voornoemde wordt vastgesteld, waarbij voornoemde nota is komen te vervallen;
- 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 reclameuitingen en/ of etalage worden gerealiseerd.

11.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

11.6.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geheel of gedeeltelijk te slopen.

11.6.2 Uitzonderingen

Het in [11.6.1](#) 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.

11.6.3 Toelaatbaarheid

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in [11.6.1](#) kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische, architectonische en/of stedenbouwkundige waarden van het pand;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a kan een omgevingsvergunning worden verleend als op basis van technische overwegingen instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd.

Artikel 12 Waarde - Archeologie Gematigd

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

12.2 Bouwregels

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

12.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor archeologisch onderzoek

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in [12.1](#) bedoelde dubbelbestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.

12.2.2 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.

12.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in [12.2.2](#) 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 dat niet dieper dan 50 cm onder maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- c. een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 1000 m², met dien verstande dat in deze oppervlakte een ingreep overeenkomstig het bepaalde in [12.3](#) wordt meegerekend.

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

12.3.1 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 1000 m², zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage

- en verwijderen van funderingen, met dien verstande dat in deze oppervlakte een ingreep overeenkomstig het bepaalde in [12.2](#) wordt meegerekend;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels, indien de grondwerkzaamheden een oppervlakte groter dan 1000 m² beslaan;
 - c. het aanleggen van leidingen dieper dan 50 cm onder het maaiveld, indien de grondwerkzaamheden een oppervlakte groter dan 1000 m² beslaan.

12.3.2 Toelaatbaarheid

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in [12.3.1](#) 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 [12.3.1](#) 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 blijktens 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.

12.3.3 Uitzonderingen

Het in [12.3.1](#) 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.