

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

TE KOOP



Overal thuis



Vraagprijs € 539.000 k.k.

LIESHOUT

Servaasstraat 37

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...

PRAKTISCHE WONING

Kenmerken

Energie label:



Soort (woning):	Eengezinswoning
Bouwvorm/ type:	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar:	1962
Kamers:	6
Woonoppervlakte:	92 m²
Perceeloppervlakte:	308 m²
Inhoud:	376 m³
Bijgebouwen:	40 m²
Tuin gelegen op:	Oost
Ligging:	aan rustige weg
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Deze uitgebouwde 2/1 kapwoning is dankzij een vrijstaande multifunctionele ruimte van ca. 40 m² ideaal te gebruiken voor dubbele bewoning, middels mantelzorg wonen of “kangoeroe wonen”. Het bijgebouw is namelijk volledig geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming, een luxe badkamer en eigen entree.

De hoofdwoning is keurig afgewerkt en modern uitgevoerd en rustig gelegen nabij de dorpskern van Lieshout met diverse winkels, horecagelegenheden en uitvalswegen.

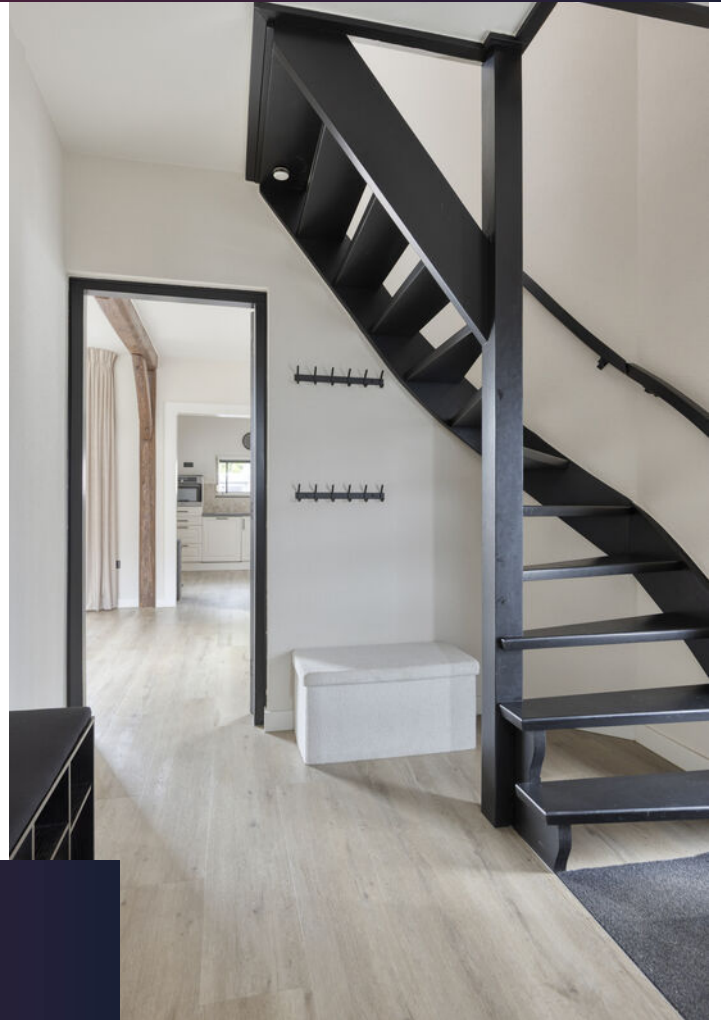
Via de oprit is de woning bereikbaar. In de hal bevinden zich de gemoderniseerde meterkast, moderne toiletruimte en trapopgang naar de 1e verdieping. Vervolgens is via een stalen deur met glaspartij de woonkamer toegankelijk.

De woonkamer is stijlvol afgewerkt met een pvc vloer en glad stucwerk plafond en wanden gecombineerd met behang en een moderne PVC-vloer. Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd ten gunste van de keuken.

De keukenuitrusting is in hoekopstelling geplaatst en compleet uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vaatwasser en een rvs spoelbak. Vanuit de keuken is er zicht op en toegang tot de achtertuin.

Begane grond





Begane grond





Woonkamer







Keuken

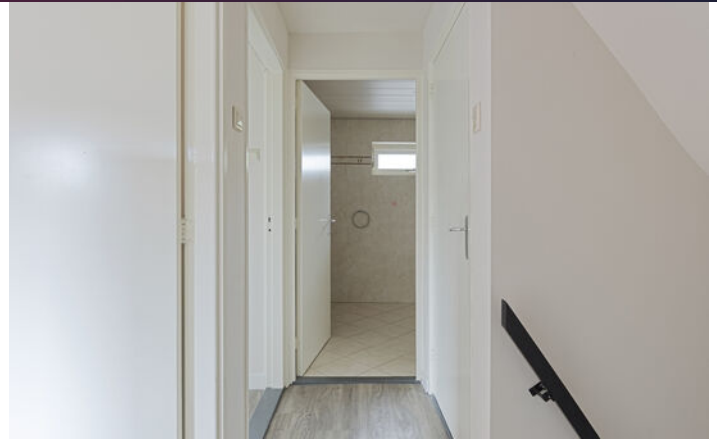


De overloop op de 1e verdieping geeft toegang tot de badkamer, 2 slaapkamers en een inloopkleedkamer.

De ruime badkamer beschikt over een ligbad/ douchecombinatie, hangend toilet en wastafelmeubel.

Een van de twee ruime slaapkamers is aan de voorzijde gelegen. De 2e slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde. Kamer 3 is in gebruik als kleedruimte en middels een vaste trap is de 2e verdieping te bereiken.

De kamers zijn voorzien van stucwerk afwerking en een laminaatvloer en kozijnen met rolluiken.



1e verdieping





Badkamer







Slaapkamer





2e verdieping

Op de voorzolder bevindt zich de cv-installatie.

De zolderkamer heeft een dakkapel aan de voorzijde en is voorzien van een vloerbedekking.





Zolderkamer





De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en diverse borders met beplanting. Achter in de tuin bevindt zich de ruime overkapping, die middels tentzeil af te sluiten is. De tuin beschikt over een achterom naar de oprit.

Tuin







Het multifunctionele bijgebouw van ca. 40 m² beschikt over een eigen entree vanaf de oprit en een entree naar de achtertuin. De ruimte is recent volledig verbouwd, geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming (met eigen cv-installatie) en zonnepanelen.

De binnenkomst is in een ruime hal aan de voorzijde. Vervolgens is een 2e ruimte bereikbaar, met aangrenzend een ruime (slaap)kamer. Vanuit deze kamer is middels een losse trap een bergzolder bereikbaar.

Achter in het bijgebouw is de luxe badkamer geplaatst, die beschikt over een duo-regendouche, wastafelmeubel en hangend toilet. Op het dak van het bijgebouw zijn 11 zonnepanelen aanwezig.

Bijgebouw









Badkamer





Bijzonderheden

- Zeer geschikt voor dubbele bewoning, zoals mantelzorg wonen of “kangoeroe wonen”.
- Multifunctioneel, volledig geïsoleerd bijgebouw van ca. 40 m².
- Privacy biedende achtertuin met afsluitbaar overdekt terras
- 3 slaapkamers in de hoofdwoning
- Rolluiken
- 11 zonnepanelen
- Gunstig gelegen nabij winkels en basisschool

Waarborgsom/bankgarantie

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

Ouderdomsclausule

Gezien de leeftijd van het object wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Plattegrond



Begane grond

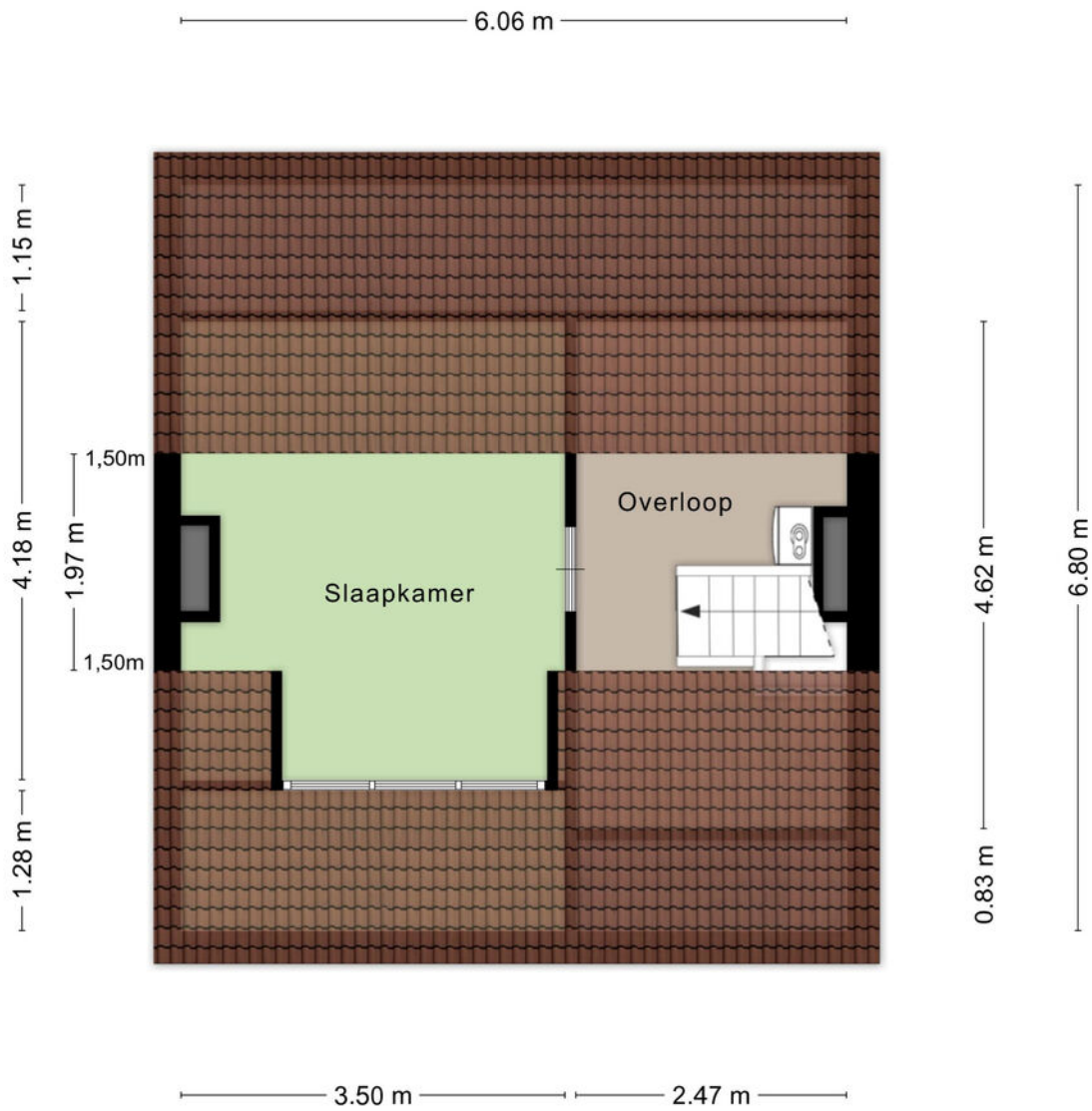
Plattegrond



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

1e verdieping

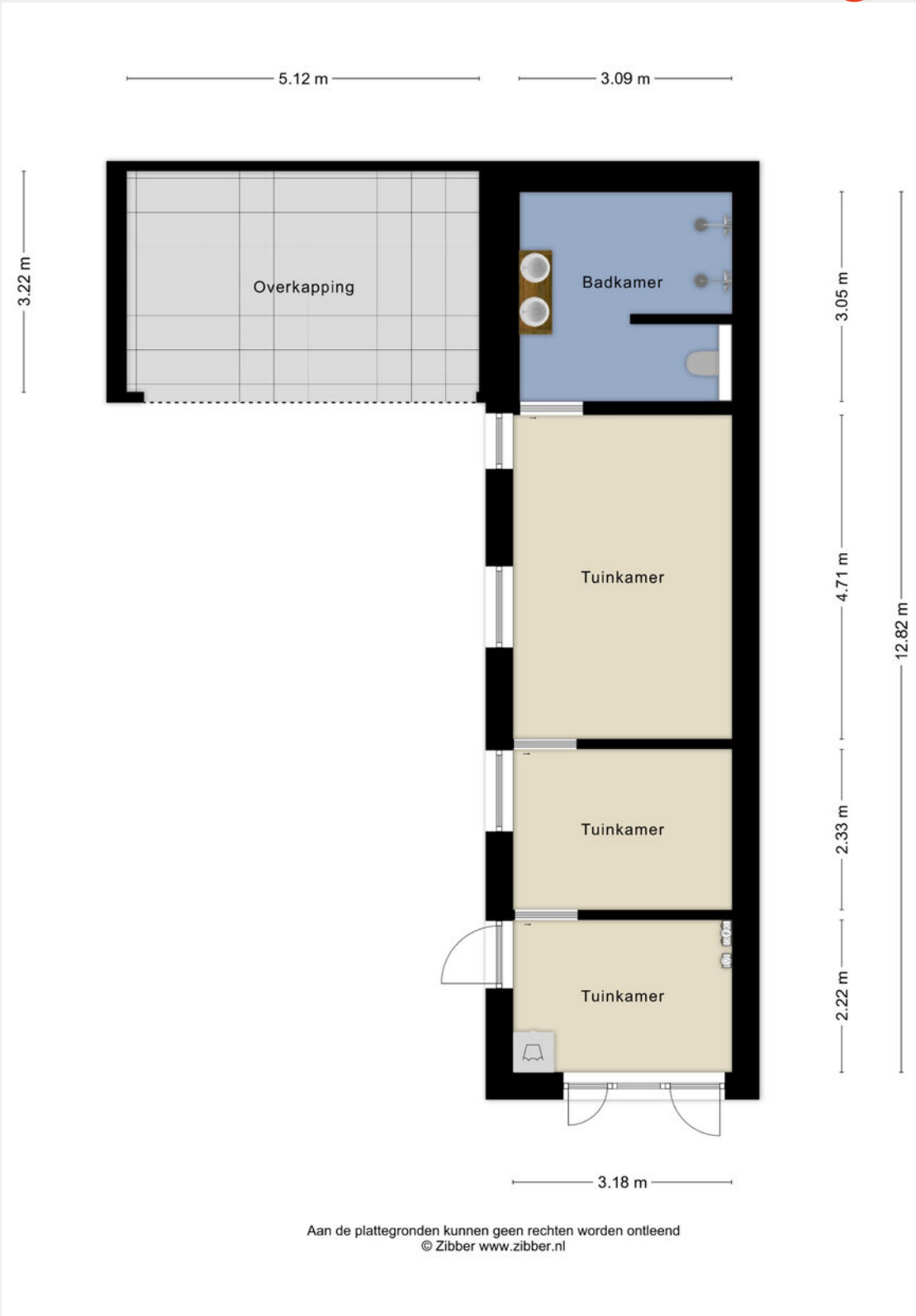
Plattegrond



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

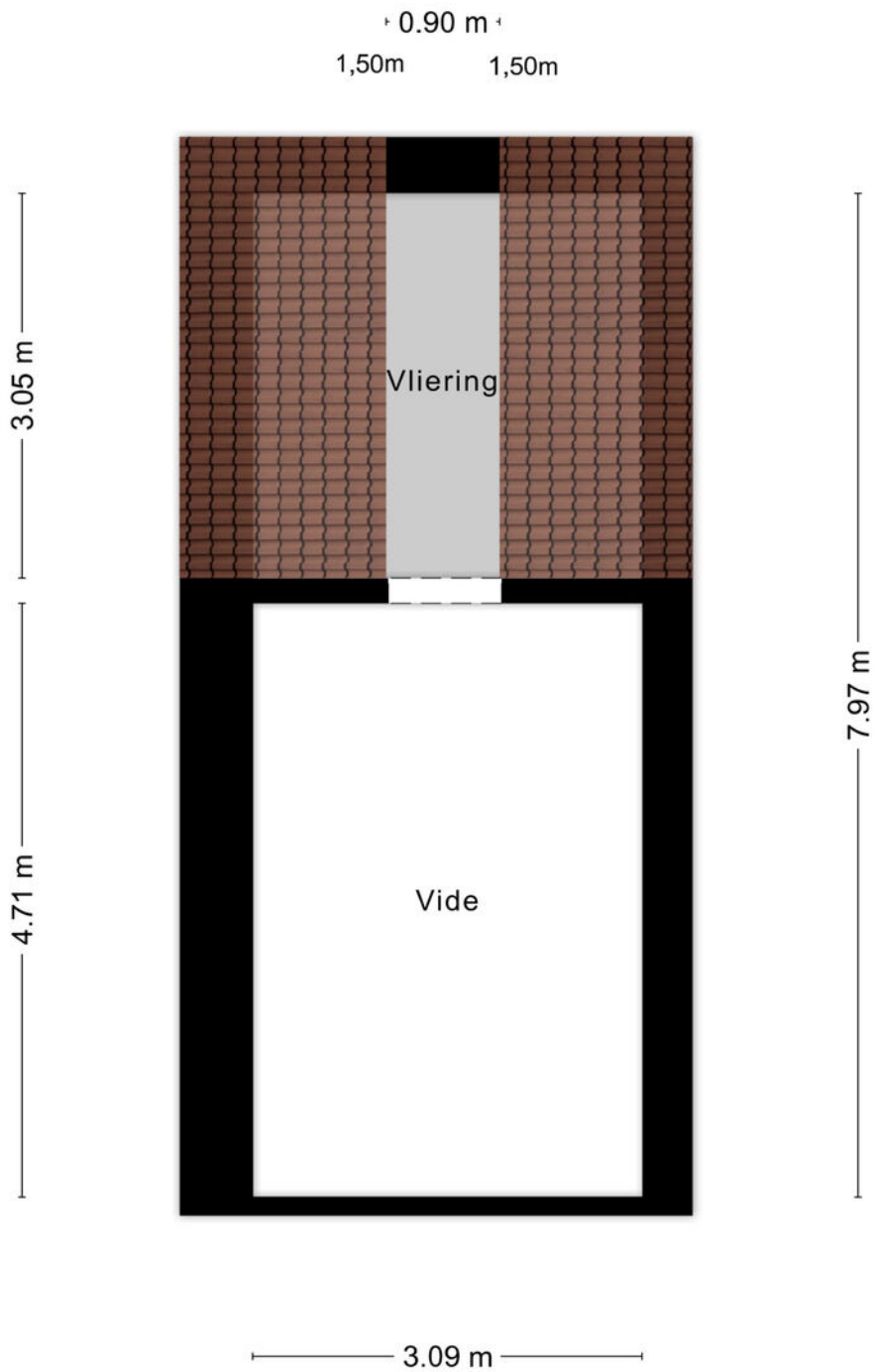
2e verdieping

Plattegrond



Bijgebouw

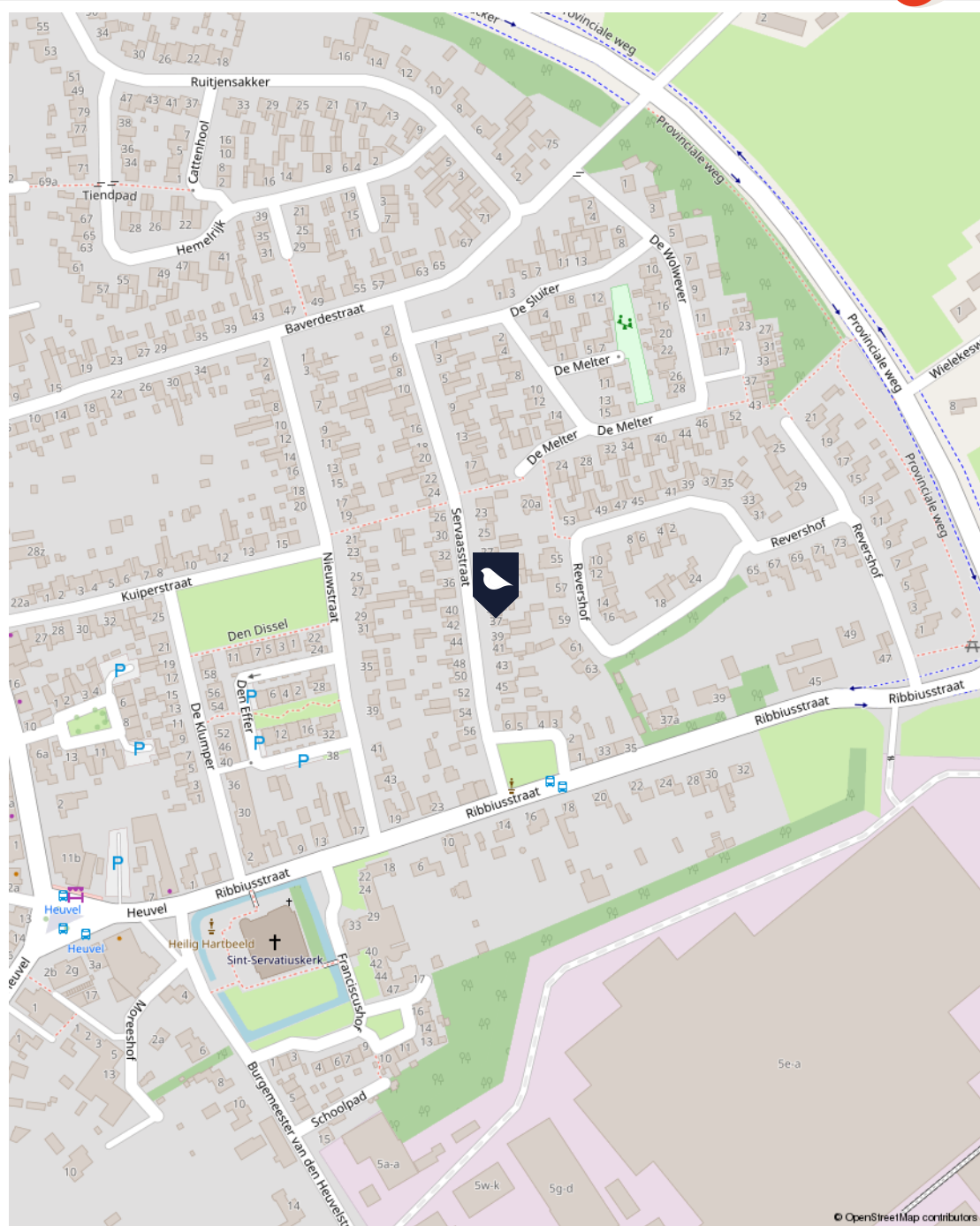
Plattegrond



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

Zolder bijgebouw

In de omgeving





Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- rolgordijnen			
- lamellen			
- jaloezieën			
- (losse) horren/rolhorren			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- parketvloer			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis			
- afzuigkap			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vaatwasser			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- toiletkast			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- toiletborstel(houder)			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne			
Brievenbus			
(Voordeur)bel			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Screens			
Rolluiken			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Zonnepanelen			
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			
- boiler			
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating			
Bepanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			

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

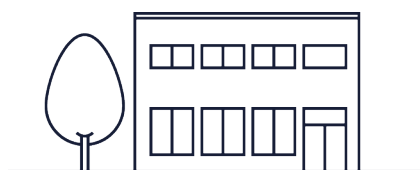


Vestiging Aarle-Rixtel

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

Meetrapport

Zibber

Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Van den Berk en Kerkhof Makelaardij Aarle Rixtel dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto-inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Servaasstraat 37
Postcode/plaats	5737ap, Lieshout
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 04-06-2026

Datum meetrapport 05-06-2026

Certificaatnummer 1657639

	Totaal
Gebruiksoppervlakte wonen	91,70 M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	14,40 M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1,30 M ²
Externe bergruimte	40,50 M ²
Bruto vloeroppervlak	156,70 M ²
Bruto inhoud woning	375,78 M ³

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 inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', 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

Omgevingsloket Regels op de kaart

← Locatie zoeken

Servaasstraat 37, 5737AP Lieshout

✓ Toon documenten op gekozen locatie

Menu

Kom Lieshout
bestemmingsplan - Laarbeek
meer documentkenmerken
vastgesteld 29-03-2012 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd Overig

Bestemmingen (1)
 Wonen >

Bouwaanduidingen (2)
 bijgebouwen
 twee-aaneen

Bouwvlakken (1)
 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)
 milieuzone - boringsrijke zone >

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- artikel 15 Wonen

- 15.1 Bestemmingsomschrijving

- 15.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woning, waaronder begrepen een woning voor begeleid wonen, en daarbij behorende (zorg)voorzieningen;
- b. bijgebouwen ten behoeve van een woning;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. tuinen en erven;
- e. aan huis gebonden beroepen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
- h. verkeersvoorzieningen, waarbij ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' tevens een onderdoorgang ten behoeve van het verkeer is toegestaan;
- i. doeleinden van openbaar nut.

- 15.1.2 Beroepsmatige activiteiten

Het hoofdgebouw en de bijgebouwen mogen worden gebruikt voor het uitoefenen van beroepsmatige activiteiten, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie op het bouwperceel primair blijft;
- b. maximaal 40 m² van het vloeroppervlak van hoofdgebouw en de bijgebouwen samen voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten mag worden benut;
- c. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- d. detailhandel slechts is toegestaan voor zover deze beperkt blijft tot een beperkte verkoop en in direct verband staat met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten.

- 15.1.3 Bedrijfsmatige activiteiten

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' zijn de voor 'Wonen' bestemde gronden tevens bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, met dien verstande dat:

- a. de betreffende woning in overwegende mate geschikt blijft voor gebruik als woning overeenkomstig de bestemming;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, dit betekent onder meer dat:

1. het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving valt niet is toegestaan, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
- c. het niet betreft een zodanige verkeersaantrekkende activiteit die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit;
 - e. activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals kappersbedrijven, niet zijn toegestaan;
 - f. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw inclusief bijgebouwen in gebruik mag zijn, met een maximum van 75 m²;
 - g. er geen vanaf het openbaar gebied zichtbare reclame-uitingen worden aangebracht, tenzij het een reclame-uiting betreft die voldoet aan het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening en die niet is aan te merken als een bouwwerk.
- **15.1.4 Garageboxen**

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen' zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden uitsluitend bestemd voor:

- a. garageboxen;
 - b. opritten;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. doeleinden van openbaar nut.
- **15.2 Bouwregels**
 - **15.2.1 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

- b. per bouwvlak mogen worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. 'vrijstaand': vrijstaande of geschakelde woningen;
 - 2. 'twee-aaneen': twee-aaneen (half-vrijstaande) of geschakelde woningen;
 - 3. 'aaneengebouwd': aaneengebouwde woningen (woningen in gesloten bebouwing);
 - 4. 'gestapeld': gestapelde woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' mag de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal de aangeduide goothoogte bedragen;
- d. de hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kap met een dakhelling van tenminste 30° en ten hoogste 50° of plat te worden afgedekt;
- e. het bouwen van gebouwen met een oppervlak van meer dan 35 m² dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden;
- f. splitsing van een eenmaal gebouwde woning in meerdere wooneenheden is niet toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding -1' zijn maximaal de bestaande 5 wooneenheden binnen het bestaande hoofdgebouw inclusief daarmee verbonden bijgebouwen toegestaan. [Bij \(gehele of gedeeltelijke\) nieuwbouw is maximaal 1 woning toegestaan.](#)

▪ 15.2.2 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. met uitzondering van het onder f. bepaalde mogen bijgebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. voor de hoogten van bijgebouwen gelden de volgende regels:

	Maximum goothoogte	Maximum bouwhoogte
vrijstaande	3,5 m	5 m
bijgebouwen		
aangebouwde	3,5 m	6 m
bijgebouwen		

- d. de gezamenlijke diepte van een hoofdgebouw en een aangebouwd bijgebouw mag maximaal 15 m bedragen, uitgezonderd bestaande hoofdgebouwen met aangebouwde bijgebouwen met een gezamenlijke diepte groter dan 15 m, waar de gezamenlijke diepte maximaal de bestaande diepte mag bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal bedragen:

1. bij een vrijstaande woning: 200 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden;
 2. bij een halfvrijstaande, geschakelde of aaneengesloten woning: 150 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden;
- f. voor bijgebouwen geldt dat zij moeten worden gebouwd binnen een (denkbeeldig) vlak vanaf 3 m hoogte op de perceelsgrens, wijkend onder een hoek van 60° (afschuiningshoek), behalve in geval er sprake is van een aaneengesloten bouwmassa, inclusief kap, aan weerszijden van de perceelsgrens;
- g. op de gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag per woning één aangebouwd bijgebouw, zoals een portaal of een erker, worden gebouwd, mits:
1. de afstand tot de aan de weg grenzende perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt
 2. de diepte niet meer bedraagt dan 1,25 m met dien verstande dat voor entreeportalen de diepte maximaal 2 m mag bedragen;
 3. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 6 m²;
 4. de breedte niet meer bedraagt dan de helft van de breedte van het hoofdgebouw;
 5. de goot- respectievelijk bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 respectievelijk 3,5 m.
- h. op de gronden voor de naar de weg gekeerde bouwgrens mag per woning één luifel worden gebouwd, mits:
1. de diepte niet meer bedraagt dan 1,25 m;
 2. de breedte niet meer bedraagt dan een kwart van de breedte van het hoofdgebouw;
- i. het bouwen van bijgebouwen met een oppervlak van meer dan 35 m² dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

▪ 15.2.3 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. de garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-garageboxen' binnen het bouwvlak;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goothoogte mag ten hoogste 3 m bedragen met een maximale bouwhoogte van 5 m;
- d. het bouwen van garageboxen met een oppervlak van meer dan 35 m² dient op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.

▪ 15.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. op de gronden, voor zover gelegen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte maximaal 2 m, 8 m respectievelijk 15 m mag bedragen;
- b. op de gronden, voor zover gelegen voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag de hoogte van pergola's maximaal 2,5 m, de hoogte van vlaggenmasten maximaal 5 m en de hoogte van andere bouwwerken (zoals erfafscheidingen) maximaal 1 m bedragen;
- c. in afwijking van het onder b bepaalde, mag bij hoekpercelen waar sprake is van meer dan één naar de weg gekeerde bouwgrens, de hoogte van een erfafscheiding bij situering voor de naar de weg gekeerde bouwgrens van de zijstraat ook maximaal 2 m bedragen, mits de erfafscheiding is gelegen op een afstand van minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw.

o **15.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van de in artikel 15.2.1 en 15.2.2 bedoelde bouwwerken;
- b. de aanleg en omvang van parkeergelegenheden;
- c. situering en afmetingen van erfafscheidingen op hoekpercelen,

indien zulks noodzakelijk is:

1. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
2. voor een verantwoorde en evenwichtige stedenbouwkundige inpassing en ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit;
3. ter waarborging van verkeers-, sociale en brandveiligheid;
4. in verband met milieu- en hydrologische aspecten.

o **15.4 Afwijken van de bouwregels**

▪ **15.4.1 Afwijken voor het bouwen buiten het bouwvlak**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 15.2.1 onder a. en 15.2.2 onder d. voor het situeren van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak en/of het vergroten van de oppervlakte bijgebouwen, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. de omgevingsvergunning mag alleen worden verleend voor de bouw van een bijzondere woonvoorziening;
 - b. de hiermee gepaard gaande vergroting van het hoofdgebouw en/of de oppervlakte bijgebouwen mag niet leiden tot het ontstaan van een extra zelfstandige woning;
 - c. de bezonning van de naastgelegen erven mag niet onevenredig worden geschaad;
 - d. de stedenbouwkundige opzet van de omgeving mag niet onevenredig worden geschaad;
 - e. bij een oppervlak van meer dan 35 m² dient de uitbreiding op hydrologisch neutrale wijze plaats te vinden.
- **15.4.2 Afwijken van de afschuiningshoek**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 15.2.2, onder e voor het laten vallen van de eis van een afschuiningshoek ingeval er wel sprake is van aansluitende bebouwing op het aangrenzende perceel, zonder dat er gesproken kan worden van een volledig doorlopende bouwmassa.

- **15.5 Specifieke gebruiksregels**

- **15.5.1 Gebruiksregels algemeen**

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken:

- a. voor de uitoefening van handel (incl. detailhandel) nijverheid en dienstverlening (zoals kantoren en horeca), met uitzondering van beroepsmatige activiteiten;
- b. in geval van bijgebouwen als afhankelijke woonruimte en voor zover het vrijstaande bijgebouwen betreft voor bewoning;
- c. voor de uitoefening van een seksinrichting en/of (straat)prostitutie.

- **15.5.2 Gebruiksregels garageboxen**

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-garageboxen' daarnaast in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor:

- a. de uitoefening van een ambachtelijk of industrieel bedrijf;
- b. opslag en overslag, anders dan in de vorm van de stalling van motorvoertuigen en/of rijwielen.

- **15.6 Afwijken van de gebruiksregels**

- **15.6.1 Afwijken voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de woning**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 15.5.1, onder a. voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten in de woning en of bijgebouw(en), met dien verstande dat:

- a. de betreffende woning in overwegende mate geschikt dient te blijven voor gebruik als woning overeenkomstig de bestemming;
 - b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, dit betekent onder meer dat:
 1. in principe geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 3. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
 - c. het niet betreft een zodanige verkeersaantrekkende activiteit die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
 - d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit;
 - e. activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals kappersbedrijven, niet zijn toegestaan;
 - f. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw inclusief bijgebouwen in gebruik zijn, met een maximum van:
 1. 45 m² bij bouwpercelen tot 250 m²;
 2. 60 m² bij bouwpercelen van 250 tot 750 m²;
 3. 75 m² bij bouwpercelen groter dan 750 m²;
 - g. er geen vanaf het openbaar gebied zichtbare reclame-uitingen worden aangebracht, tenzij het een reclame-uiting betreft die voldoet aan het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening en die niet is aan te merken als een bouwwerk.
- **15.6.2 Afwijken voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 15.5.1, onder b voor het toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

- a. de omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend onder de voorwaarden dat:
 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. de noodzaak is aangetoond middels een rapport van een deskundige op medisch en/of psychisch en/of sociaal gebied;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 4. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
 5. de afstand tussen de woning en het bijbehorende bijgebouw met daarin de afhankelijke woonruimte ten hoogste 20 m mag bedragen;
- b. burgemeester en wethouders nadere voorwaarden kunnen stellen aan de omgevingsvergunning;
- c. burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning intrekken, indien de bij het verlenen van de vergunning bestaande noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.