



Vraagprijs € 409.000 k.k.

LIESHOUT
Ekelcamp 6



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

HOEK WONING

Kenmerken

Energielabel:



Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwvorm/ type:

Hoekwoning

Bouwjaar:

1969

Kamers:

4

Woonoppervlakte:

85 m²

Perceeloppervlakte:

242 m²

Inhoud:

321 m³

Bijgebouwen:

55 m²

Tuin gelegen op:

Oost

Ligging:

aan rustige weg, in woonwijk

Isolatie:

Gedeeltelijk dubbel glas

Deze hoekwoning is gelegen in een rustige woonomgeving en beschikt over een ruime garage, carport, overdekt terras en berging. Verder zijn er 3 slaapkamers, rolluiken, een complete keuken en airco-units aanwezig.

Via de keurige voortuin is de woning bereikbaar. In de gang bevinden zich de meterkast, toiletruimte en een vaste kast met de waterontharder en een luik naar de kruipruimte.

De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een hangend toilet.

De woonkamer geniet volop lichtinval dankzij de grote vensters aan de voor- en achterzijde, voorzien van rolluiken. De kamer is afgewerkt met een plavuizen vloer, sierbalken plafond en er is een houtkachel aanwezig. Koeling is ook mogelijk dankzij de aanwezigheid van een airco-unit.

Begane grond





Hal & toilet





Aan de achterzijde is de open keuken gelegen die voorzien is van een keukeninrichting in hoekopstelling. De keuken omvat een inductie kookplaat, vlakscherm afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combi-oven, spoelbak en diverse kasten en lades.

Aan de achterzijde is de woning uitgebouwd en bestaat de mogelijkheid om een eettafel te plaatsen. Tevens zijn hier aansluitingen voor witgoed aanwezig.



Keuken





De tuin is grotendeels bestraat en biedt toegang tot de oprit met carport, brede garage, overdekte opslagruimte en een overdekt terras.

De oprit is voorzien van een carport en een poort naar de achtertuin. Het aluminium terras biedt een beschutte zitplek. De brede garage van (5.52 m bij 5.85 m) is een ideale hobbyruimte. Er is een keukenblok aanwezig, alsmede elektra en een stalen kanteldeur.

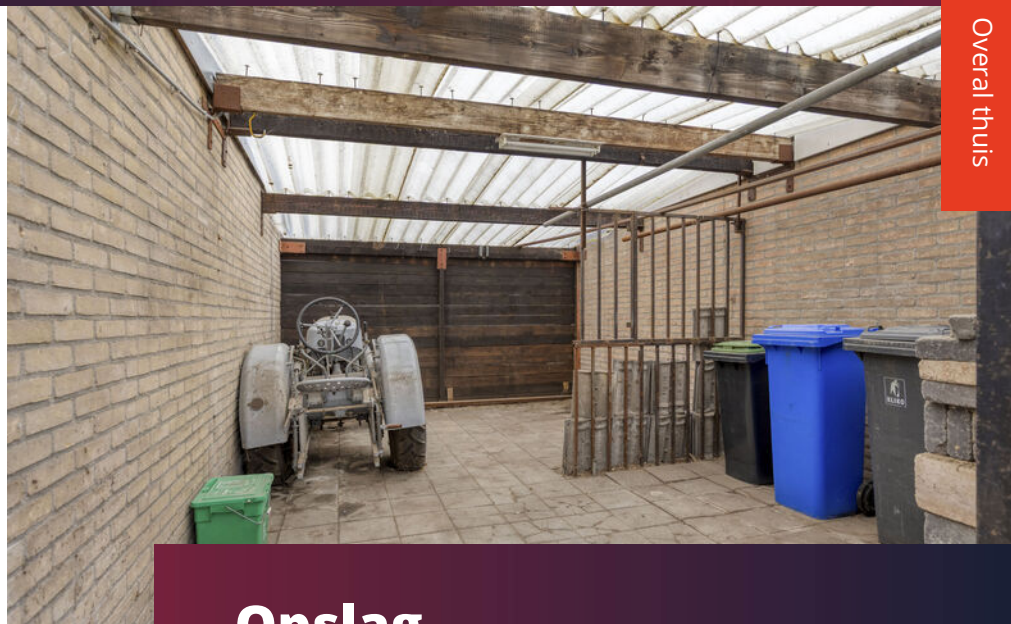


Tuin



Tuin





Opslag



De overloop op de 1e verdieping geeft toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer.

De badkamer is geheel betegeld en voorzien van een douchecabine, wastafelmeubel en een hangend toilet.



Badkamer & slaapkamers



De 1e slaapkamer is aan de voorzijde gelegen en voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing en een rolluik. De hoofdslaapkamer is aan de achterzijde gelegen, voorzien van een laminaatvloer en een airco-unit.

Ook de 3e slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en voorzien van een rolluik.

Middels een vlizotrap is een bergzolder bereikbaar. Hier bevindt zich de cv-installatie uit 2012.



Slaapkamers





Zolder



Bijzonderheden

- Hoekwoning met oprit met carport
- Brede garage, overdekt terras en overdekte opslag
- Airco-units in woonkamer en slaapkamer
- Complete keuken
- Houtkachel in woonkamer
- Grotendeels voorzien van rolluiken

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



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

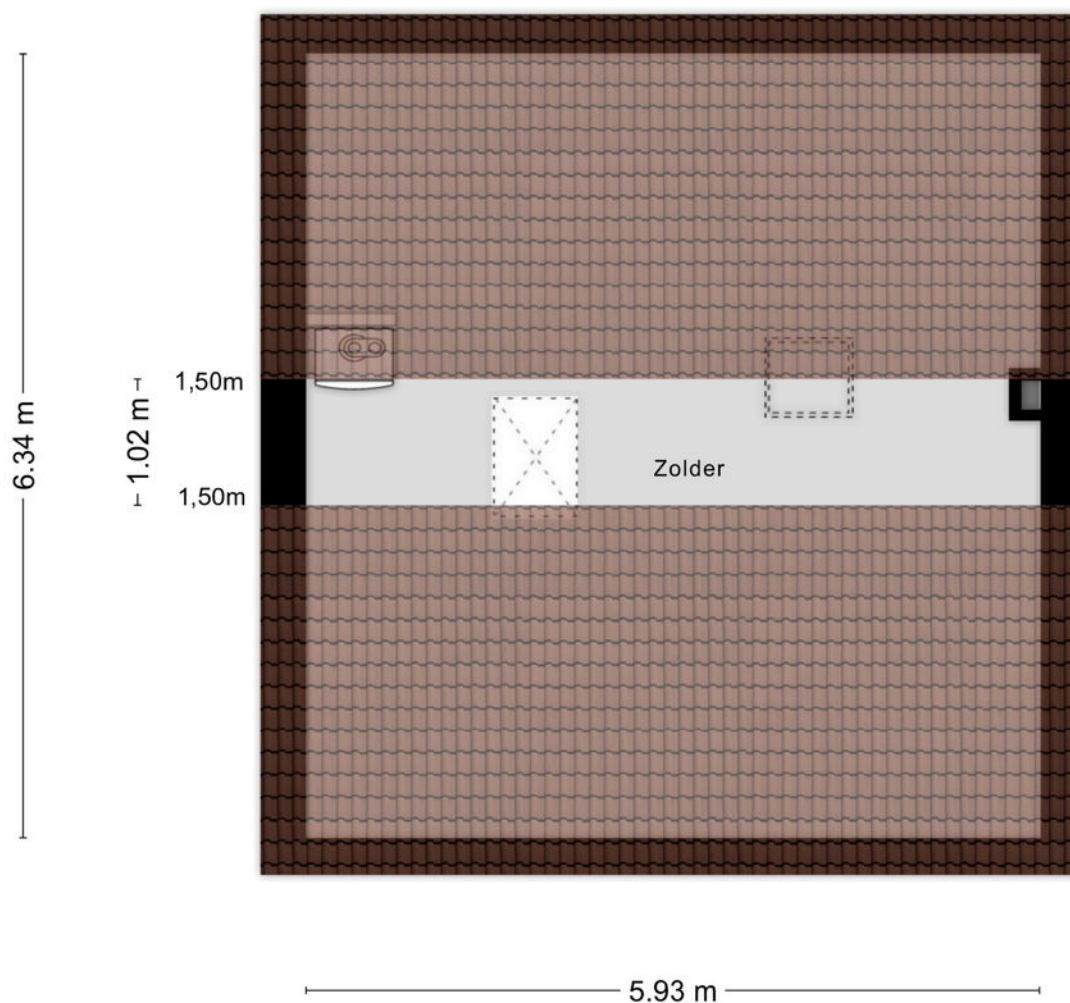
Begane grond

Plattegrond



1e verdieping

Plattegrond



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

2e verdieping

Kadaster & Locatie

Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente	Lieshout
25	Perceelnummer	Sectie	I
	Huisnummer	Perceel	601
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.



Kadastrale gemeente
Lieshout

Sectie en perceel
I 601

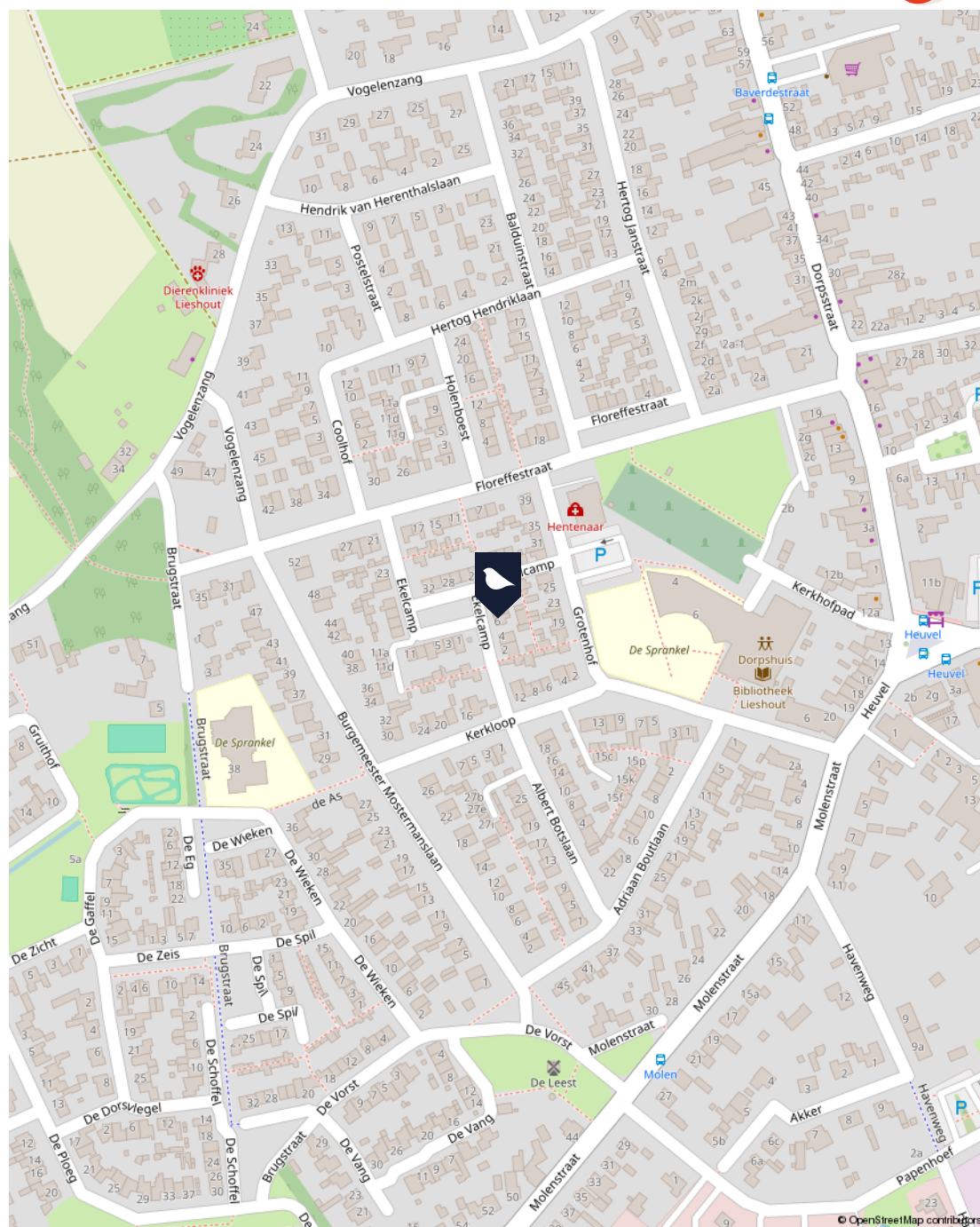
Oppervlakte
242 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**



Ekelcamp 6

In de omgeving



© OpenStreetMap contributors



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			
- gordijnen			
- overgordijnen			
- vitrages			
- (losse) horren/rolhorren			
- Elektrische rolluiken gehele huis			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- laminaat			
- plavuizen			
Overig, te weten			
- spiegelwanden			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron			
- oven			
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vaatwasser			
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet			
- toiletrolhouder			
- fontein			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)			
- wastafel			
- wastafelmeubel			
- planchet			
- toilet			
- toiletrolhouder			
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Airconditioning			
Rolluiken			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			
Warmwatervoorziening, te weten			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie			
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

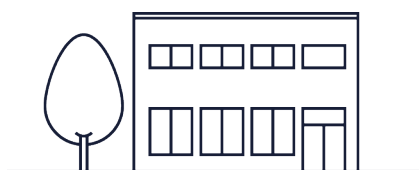


Vestiging Aarle-Rixtel

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

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	Ekelcamp 6
Postcode/plaats	5737cl, Lieshout
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 03-06-2026
Datum meetrapport 04-06-2026
Certificaatnummer 1658407

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	84,60	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	6,10	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	32,70	M ²
Externe bergruimte	54,60	M ²
Bruto vloeroppervlak	180,30	M ²
Bruto inhoud woning	321,23	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 inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Bijlage: Bestemmingsplan

**Omgevingsloket**

Regels op de kaart

Locatie zoeken

Ekelcamp 6, 5737CL Lieshout

Toon documenten op gekozen locatie

Kom Lieshout
bestemmingsplan - Laatste
meer documenten
vastgesteld 29-01-2012 - geheel onherroepelijk in werking

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

Bestemmingen (1)
 **Wonen**

Bouwaanduidingen (2)
 **bijgebouwen**
 **aaneengebouwd**

Bouwvlakken (1)
 **bouwvlak**

Gebiedsaanduidingen (2)
 **vrijwaringszone - molenbiotoop**







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.

○ **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 parkeergelegenheid;
- 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.

○ **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.