



De Dobbelaere
Makelaars



Prinsestraat 3 + 3A, 4506 AG Cadzand

Vraagprijs € 669.000,00 kosten koper



De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl



Omschrijving

Op een fraaie locatie in Cadzand Dorp bieden wij dit bijzondere woon-/winkelpand aan. Met de bestemming "Gemengd" combineert dit pand wonen en werken op één adres — een unieke kans voor wie een eigen onderneming aan huis wil starten, of gewoon houdt van de ruimte en veelzijdigheid die dit object te bieden heeft. De woning telt vier slaapkamers en is voorzien van 22 zonnepanelen. Het aangrenzende winkelpand biedt met zijn eigen entree, praktische indeling en royale garage volop mogelijkheden voor een eigen bedrijf of praktijk. Kortom: een pand met karakter en volop mogelijkheden.

Begane grond:

De woning wordt betreden via een ruime hal, van waaruit u toegang heeft tot het toilet, de trap naar de eerste verdieping, de keuken en de woonkamer. Op de gehele begane grond van de woning ligt dezelfde tegelvloer, wat zorgt voor een strakke en verzorgde uitstraling. De woonkamer oogt licht en sfeervol dankzij de grote raampartijen en wordt in de koudere maanden extra aangenaam gemaakt door de houtkachel. De eetkeuken is voorzien van een bergkast, een kunststof werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasstel met afzuigkap, een oven, een koelkast en een vaatwasser. Vanuit de keuken is een verbinding gecreëerd naar het naastgelegen winkelpand, zodat wonen en werken naadloos op elkaar aansluiten.

Het winkelpand beschikt op de begane grond over een commerciële ruimte met eigen toegang vanaf de straatzijde, ideaal voor klantcontact. Verder vindt u hier een pantry, een bijkeuken met aansluiting voor de wasmachine en droger, een tweede toilet en de toegang tot de grote garage (5,9 x 11,5 m) met zolder.

Eerste verdieping:

Via de overloop, met luik naar de bergzolder, bereikt u de vier slaapkamers en de badkamer van de woning. Eén van de slaapkamers is voorzien van airconditioning, ideaal voor de warmere zomerdagen. De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, een douche, een toilet en een twee wastafels.

Boven het winkelpand bevindt zich een riante open ruimte met talloze mogelijkheden en een multifunctionele ruimte die naar wens kan worden ingericht als kantoor, praktijkruimte of eventueel als vijfde slaapkamer.

Buitenruimte en parkeren:

Achter de woning ligt een gezellige, op het oosten gelegen tuin, aangevuld met een vrijstaande houten garage met overkapping. De grote garage heeft een elektrische roldeur en een 220V-aansluiting en is in 2000 geïsoleerd en voorzien van een nieuw dak. Op eigen terrein is er bovendien voldoende ruimte om voor de garage te parkeren. Ook in de directe omgeving van de woning is volop gratis parkeergelegenheid aanwezig.



De Dobbelaere
Makelaars

Bijzonderheden:

- Bestemming: Gemengd, download de brochure voor meer informatie
- 22 zonnepanelen, 12 geïnstalleerd in 2017 en 10 in 2022
- CV-ketel woning: HR Combi Vaillant (2008) met elektrische boiler
- CV-ketel winkel: HR Combi Vaillant (2018)
- Energielabel woning: B, geldig tot 02-09-2036
- Energielabel winkel: A++, geldig tot 02-09-2036
- Hardhouten kozijnen met dubbel glas in de woning; kozijnen dakkapel vernieuwd in 2016
- Kunststof kozijnen met dubbel glas in de winkel; houten kozijnen dakkapel
- Houten verdiepingsvloer winkel, betonnen verdiepingsvloer woning
- Houten garage met overkapping 2017
- Buitenzonwering aan de achterzijde van de woning

Benieuwd naar de mogelijkheden van dit veelzijdige woon-/winkelpand? Neem gerust contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging in te plannen.



Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning met winkelpand
Bouwjaar	1982

Maten object	
Aantal kamers	7 kamers
Aantal slaapkamers	4 slaapkamer(s), 5 mogelijk
Inhoud woning + winkelpand	1.409 m ³
Perceel oppervlakte	490 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	280 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in centrum
Voorzieningen	Buitenzonwering, Zonnepanelen
Schuur / berging	Vrijstaand hout
Garage	Aangebouwd steen
Kabel	Nee
Buitenzonwering	Ja

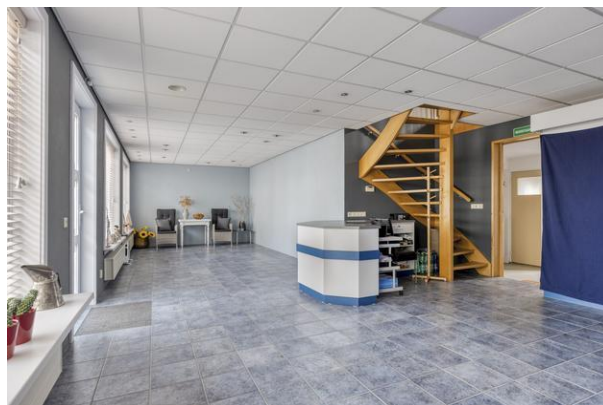
Energie	
Energielabel	B (woning) + A++ (winkelpand)
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, HR-glas, HR+ glas
Verwarming	C.V.-Ketel 2x
Warmwater	C.V.-ketel, elektrische boiler eigendom
C.V.-ketel	HR Combi (Gas gestookt combiketel uit 2008 + 2018, eigendom)

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint



**De Dobbelaere
Makelaars**

Foto's



Prinsestraat 3 + 3A - 4506 AG Cadzand

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl



**De Dobbelaere
Makelaars**

Foto's



Prinsestraat 3 + 3A - 4506 AG Cadzand

**De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl**



De Dobbelaere
Makelaars

Foto's



Prinsestraat 3 + 3A - 4506 AG Cadzand

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl



**De Dobbelaere
Makelaars**

Foto's



Prinsestraat 3 + 3A - 4506 AG Cadzand

**De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl**



**De Dobbelaere
Makelaars**

Foto's



Prinsestraat 3 + 3A - 4506 AG Cadzand

**De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl**



**De Dobbelaere
Makelaars**

Foto's



Prinsestraat 3 + 3A - 4506 AG Cadzand

**De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl**



**De Dobbelaere
Makelaars**

Foto's



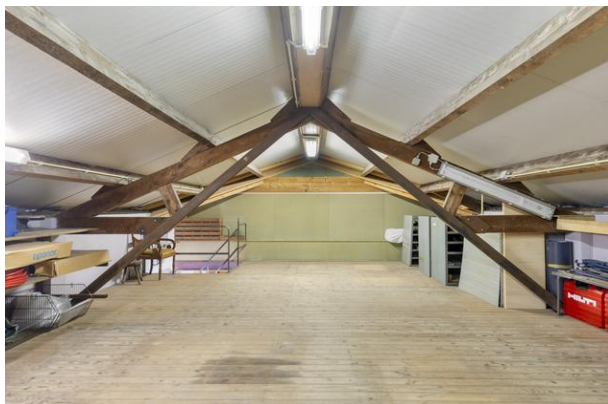
Prinsestraat 3 + 3A - 4506 AG Cadzand

**De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl**



**De Dobbelaere
Makelaars**

Foto's



Prinsestraat 3 + 3A - 4506 AG Cadzand

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl



De Dobbelaere
Makelaars

Foto's



Prinsestraat 3 + 3A - 4506 AG Cadzand

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl



**De Dobbelaere
Makelaars**

Foto's



Prinsestraat 3 + 3A - 4506 AG Cadzand

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl



De Dobbelaere
Makelaars

Foto's



Prinsestraat 3 + 3A - 4506 AG Cadzand

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl



**De Dobbelaere
Makelaars**

Plattegrond



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

Prinsestraat 3 + 3A - 4506 AG Cadzand

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl



De Dobbelaere
Makelaars

Plattegrond



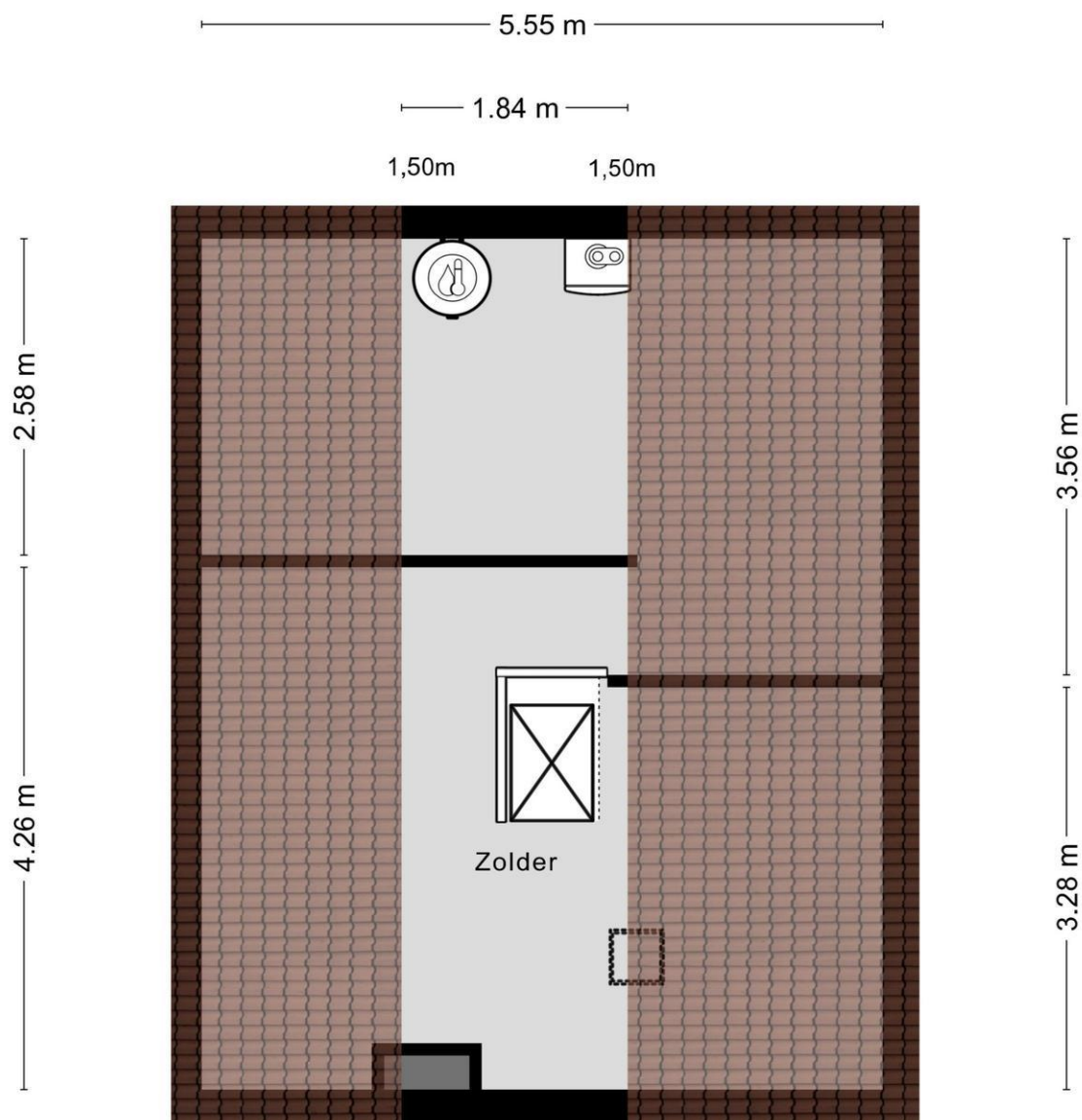
Prinsestraat 3 + 3A - 4506 AG Cadzand

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl



De Dobbelaere
Makelaars

Plattegrond



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

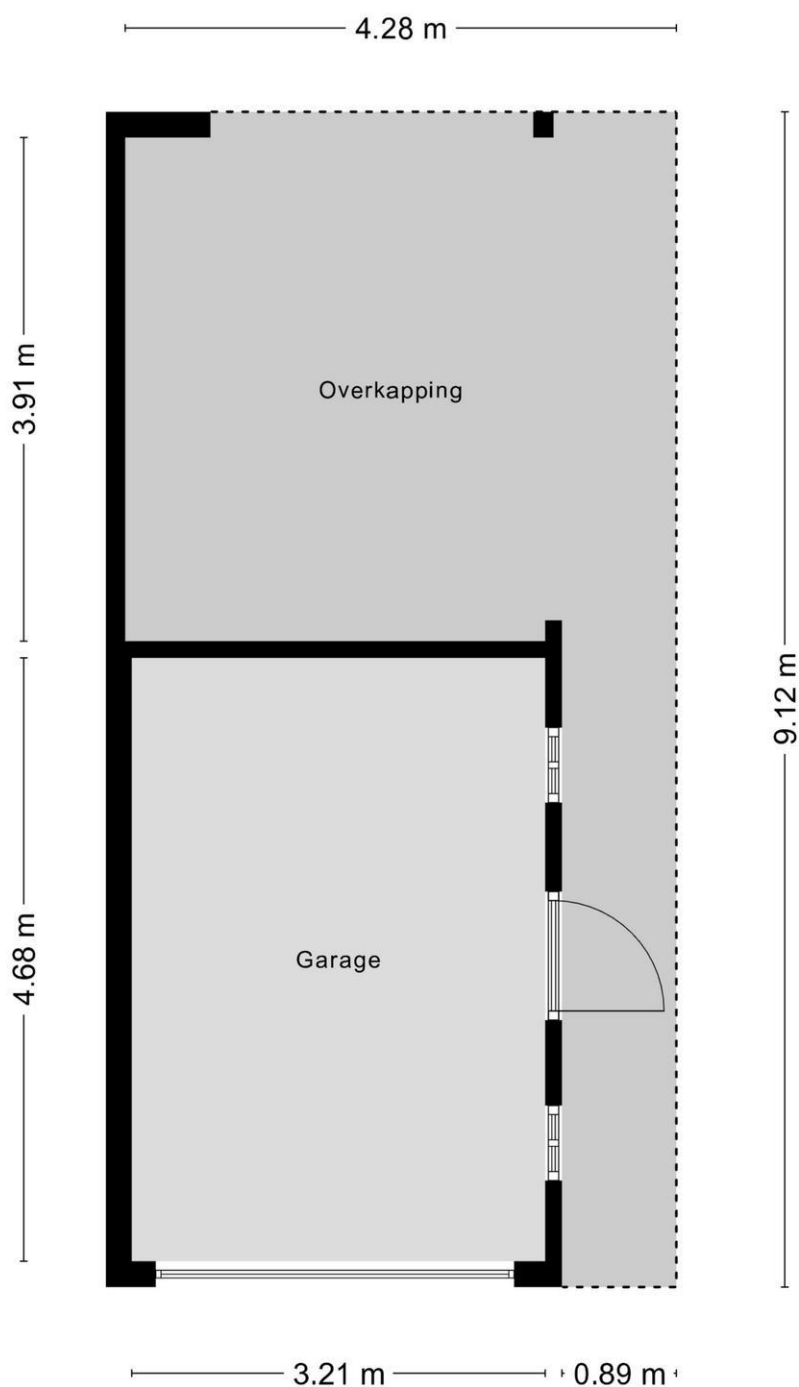
Prinsestraat 3 + 3A - 4506 AG Cadzand

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl



De Dobbelaere
Makelaars

Plattegrond



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

Prinsestraat 3 + 3A - 4506 AG Cadzand

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl

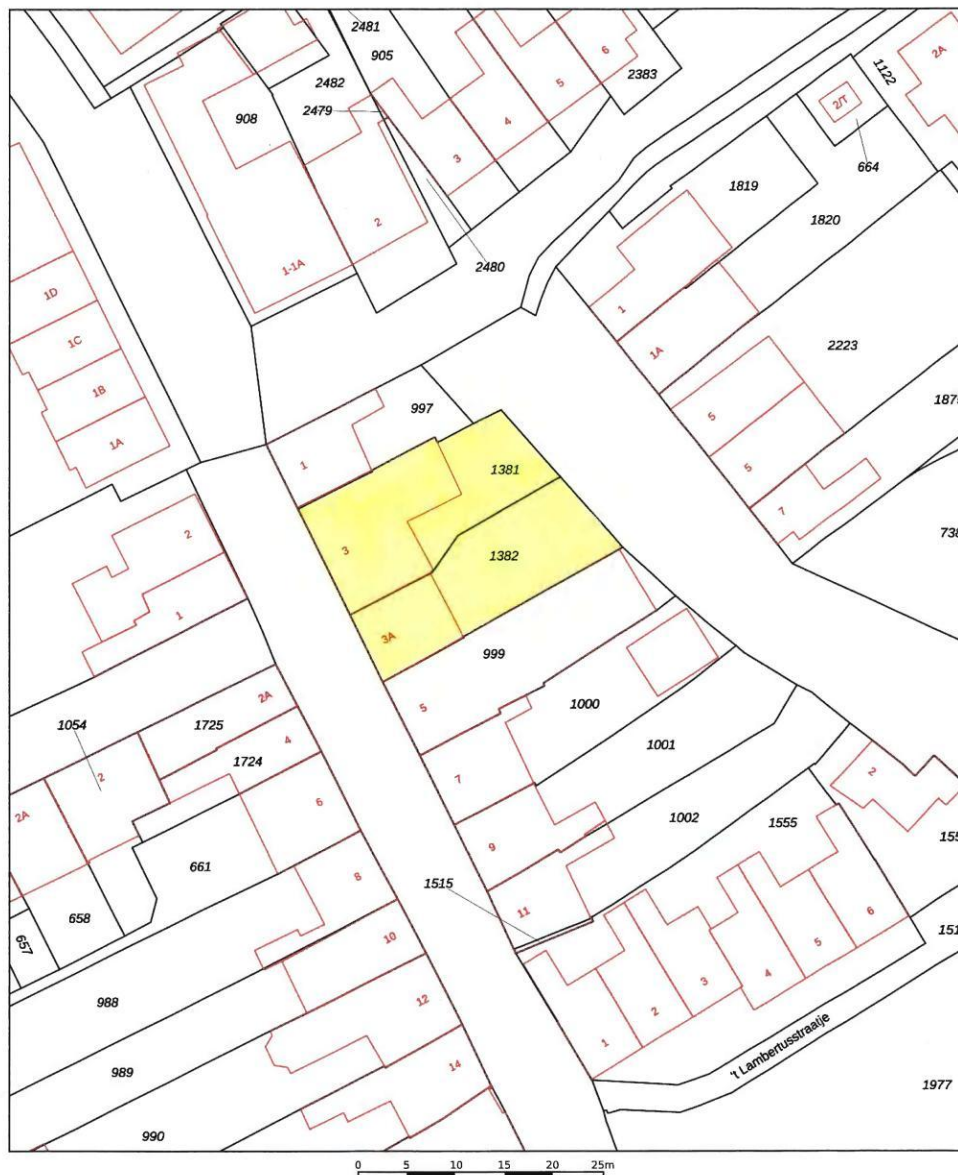


De Dobbelaere
Makelaars

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

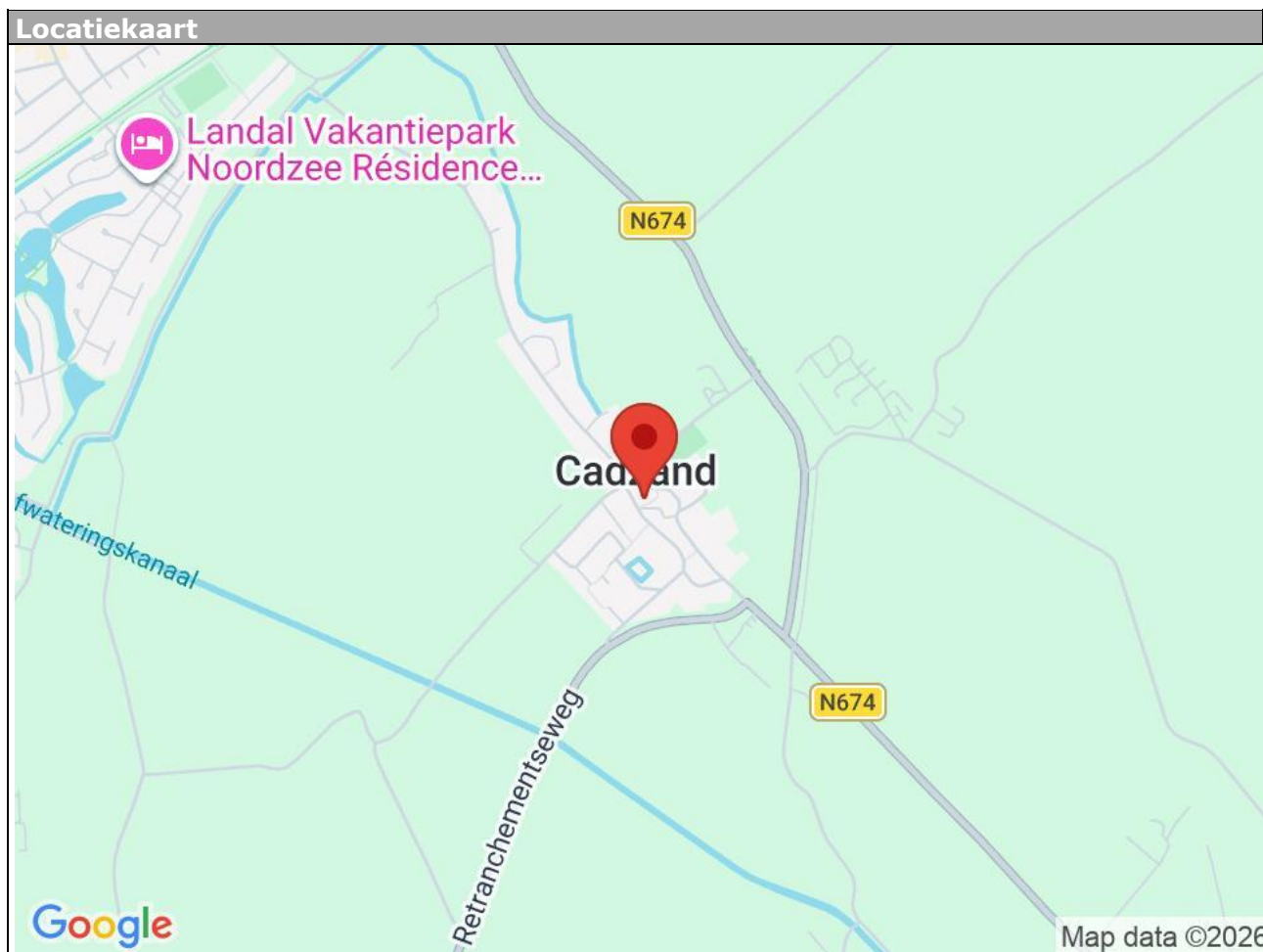
Uw referentie: 4506 AG 3





De Dobbelaere
Makelaars

Locatie



Prinsestraat 3 + 3A - 4506 AG Cadzand

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26
E-mail: info@dedobbelaere.nl
www.dedobbelaere.nl



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
- Lamp woonkamer achter	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- Lamellen winkel	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achte r	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
- Losse koelkast + diepvries	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilettrolhouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☐	☐	☐	☒

	Blijft achte r	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	☐	☐	☐	☒
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Twee wastafels	☒	☐	☐	☐
- Spiegel	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning, op één slaapkamer	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie 2x	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens keuken	☒	☐	☐	☐
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achte r	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☒	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				



**De Dobbelaere
Makelaars**

Beste heer, mevrouw,

Onze hartelijke dank voor uw interesse.

U hebt nu een goede eerste indruk van dit object.

Wij maken graag met u een afspraak voor (nog) een vrijblijvende bezichtiging.

Indien u vragen heeft, meer informatie wenst, of voor het maken van een afspraak, neemt u dan gerust contact met ons op:

De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8.001
4501 BM Oostburg
Telefoon: 0117454526

Onze openingstijden zijn van maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 12.00 uur en van 13.00 tot 17.00 uur.

Buiten kantooruren zijn wij beschikbaar op afspraak.

U bent natuurlijk ook van harte welkom op ons kantoor.

Via onze website kunt u al jaren ons aanbod bekijken. Maar de ontwikkelingen op internet staan niet stil, dus wij ook niet. Om u nog beter van dienst te kunnen zijn, kunt u ons ook volgen via Facebook (www.facebook.com/dedobbelaeremakelaars), YouTube (www.youtube.com/dedobbelaere) en LinkedIn.

Graag tot binnenkort.

Met vriendelijke groet,
De Dobbelaere Makelaars



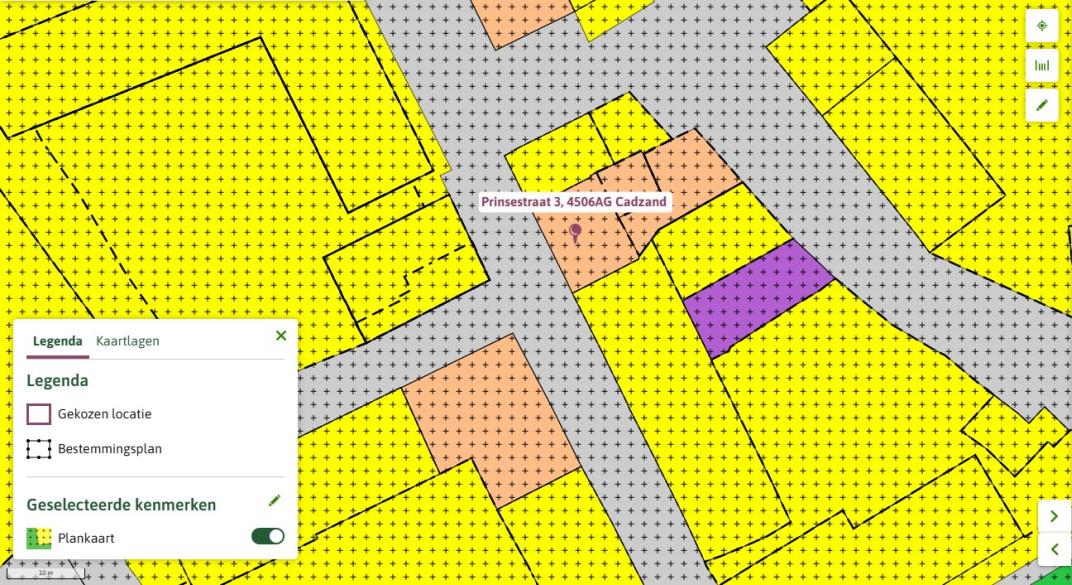
De Dobbelaere Makelaars
Ledelplein 8 001
4501 BM, OOSTBURG
Tel: +31 (0) 117 45 45 26

E-mail: info@dedobbelaere.nl

← Locatie zoeken

Prinsestraat 3, 4506AG Cadzand

✓ Toon documenten op gekozen locatie



Kom Cadzand

bestemmingsplan - Gemeente Sluis

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 25-01-2018 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo Overzicht Regels Bijlagen bij de regels Bijlagen bij toelichting

Gerelateerd Overig

Bestemmingen (2) ▴

-  **Gemengd** >
-  **Waarde - Archeologie - 1** >

Bouwvlakken (1) ▴

-  **bouwvlak**



Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Bestemming

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuur en ontspanning;
- b. detailhandelsbedrijven;
- c. dienstverlening;
- d. kantoren;
- e. maatschappelijk;
- f. praktijkruimten;
- g. horeca tot en met categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- h. wonen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - logeeraccommodatie': tevens voor een logeeraccommodatie;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 2b': tevens voor horeca tot en met categorie 2b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- k. verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

6.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de verbeelding aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 6.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de naar de weg gekeerde zijde van het bouwvlak. Indien voor een bouwperceel twee zijden van het bouwvlak grenzen aan de weg, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 6 meter, tenzij op de verbeelding een andere goothoogte is aangegeven;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 meter meer dan de goothoogte;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij gebouwen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is het maximum aantal woningen bepaald.

6.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij hoofdgebouwen mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf' worden gebouwd;
- b. de maximale goothoogte bedraagt 3,30 meter;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter;
- d. de afstand tussen het hoofdgebouw en vrijstaande bijgebouwen bedraagt minimaal 1 meter;
- e. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 1 meter bedragen, tenzij gebouwen in de perceelsgrens worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen de gronden tot maximaal 40% worden bebouwd met bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen meegerekend met een maximum van 60 m²;
- g. in afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2, sub f bedraagt de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen 90 m² voor aaneengesloten percelen met een omvang van meer dan 1.000 m² behorende bij de woning;
- h. in afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2, sub f en g bedraagt de maximaal toelaatbare oppervlakte aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen 120 m² voor aaneengesloten percelen met een omvang van meer dan 2.500 m² behorende bij de woning;
- i. indien de toelaatbare bebouwing ingevolge het gestelde onder lid 6.2.2, sub f minder bedraagt dan 20 m² is een bebouwingspercentage van 50% tot een maximum van 20 m² toegestaan.
- j. in afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2, sub f bedraagt het maximum bebouwd oppervlak, daar waar een dergelijke maat op de verbeelding is aangegeven, de op de verbeelding aangegeven maat.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bij hoofdgebouwen mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3 meter;
 - vlaggenmasten: 10 meter;
 - overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 2 meter.
- b. in afwijking van het bepaalde onder lid 6.2.3, sub a bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding, die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1 meter.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.2, sub f voor een grotere oppervlakte aan erfbebouwing, met dien verstande dat:
 1. een grotere oppervlakte noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
 2. per bouwperceel maximaal 40% mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen;
 3. per bouwperceel het maximum bebouwd oppervlak maximaal 75 m² bedraagt;
- b. lid 6.2.3, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

6.3.2 Voorwaarden

De in lid 6.3.1 genoemde afwijkingen bij omgevingsvergunning kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Verboden gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt in ieder geval gerekend:

- a. detailhandel op de verdieping(en);
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van personen;
- c. garages en bergplaatsen voor handel en distributie van goederen;
- d. uitoefening bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen.

6.4.2 Toegestaan gebruik

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo wordt niet gerekend:

- a. (permanente) buitenopslag van goederen en materialen voor de voorgevellijn, met dien verstande dat dergelijke opslag tot een hoogte van maximaal 2 meter is toegestaan voor zover en indien de minimale afstand van de opslaglocatie tot de rand van de openbare weg minimaal 10 meter bedraagt;
- b. het gebruik per bouwperceel voor maximaal één woning;
- c. het in samenhang met het wonen gebruiken van gedeelten van hoofdgebouwen, inclusief aan- en uitbouwen, voor beroepen aan huis, met dien verstande dat:
 - 1. het vloeroppervlak ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen ten hoogste 25% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, met een maximum van 50 m² bedraagt;
 - 2. het beroep uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
 - 3. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
 - 4. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
 - 5. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
 - 6. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
 - 7. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur.
- d. het gebruiken van een deel van de woning, een aan- of uitbouw van de woning ten behoeve van het ontvangen of verlenen van mantelzorg.

6.5 Afwijking van de gebruiksregels

6.5.1 Bedrijf aan huis

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4.1, sub d voor de uitoefening bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende aan- en uitbouwen met een oppervlakte van ten hoogste 25% met een maximum van 50 m², met dien verstande dat:

- a. het bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;

- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
- e. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. er geen verstoring plaatsvindt in de evenwichtige opbouw in de voorzieningenstructuur;
- g. geen vergunning tot afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van bijlage I van het Bor of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige activiteit.

6.5.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1.1 voor het inrichten en/of gebruiken van een woning en/of aan- en uitbouw als bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. de vergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. de aanvrager bewoner is van het perceel;
- c. het hoofdgebouw op het perceel permanent wordt bewoond;
- d. de bed & breakfast uitsluitend voor niet-permanente bewoning wordt gebruikt;
- e. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- f. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende hoofdgebouw (veiligheid, milieuhinder);
- g. op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt geboden en indien op eigen terrein geen ruimte is voor parkeergelegenheid, dan dient in de nabijheid van de eigen woning ruim voldoende openbare parkeergelegenheid te zijn, zodanig dat de activiteiten geen parkeeroverlast kunnen veroorzaken.

6.5.3 Mantelzorg in bijgebouw

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4.2, sub d voor het inrichten en/of gebruiken van een (gedeelte van een) bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. de vergunning uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. er sprake is van mantelzorg waarbij een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of een doktersverklaring als toetsinstrument wordt toegepast;
- c. per bouwperceel maximaal 1 woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg is toegestaan;
- d. maximaal 75 m² van de bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
- e. de vergunning tot afwijking niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- f. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder).