BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

TE KOOP

Overal thuis



Vraagprijs € 450.000,- k.k.

AARLE-RIXTEL

Baroniestraat 11

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

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

NVM



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

RUSTIG GELEGEN **WONING**

Kenmerken

Energielabel:	B
Soort (woning):	**Eengezinswoning**
Bouwvorm/ type:	**2-onder-1-kapwoning**
Bouwjaar:	**1988**
Kamers:	**5**
Woonoppervlakte:	**124 m²**
Perceeloppervlakte:	**289 m²**
Inhoud:	**509 m³**
Bijgebouwen:	**15 m²**
Tuin gelegen op:	**Noordwest**
Ligging:	**aan rustige weg, in woonwijk, vrij**
Isolatie:	**Volledig geisoleerd**



Op een rustige locatie, grenzend aan het buitengebied van Aarle-Rixtel, is op een privacy biedend perceel deze uitgebouwde 2/1 kapwoning met inpandige garage gelegen.

De woning biedt volop leefruimte heeft 5 slaapkamers en dankzij het ontbreken van achterburen is het in de diepe achtertuin optimaal genieten.

Via de rustige straat en ruime oprit is de woning bereikbaar.



Hal

In de hal bevinden zich de moderne meterkast, trapopgang en de toiletruimte met hangend toilet en fonteintje met meubel.



De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en is afgewerkt met een houten vloer.

De wanden en plafonds zijn in lichte tinten afgewerkt en dankzij de vele ramen ontstaat hierdoor een aangename lichte leefruimte.

Aan de achterzijde loopt de woonkamer over in de open keuken.

Woonkamer







De open keuken is ruim van opzet dankzij de aanwezigheid van een aanbouw aan de achterzijde.

De keuken is in hoekopstelling geplaatst en voorzien van een 1,5 rvs spoelbak, inductie kookplaat, rvs afzuigkap, vaatwasser, combi-magnetron en koelkast.



Keuken



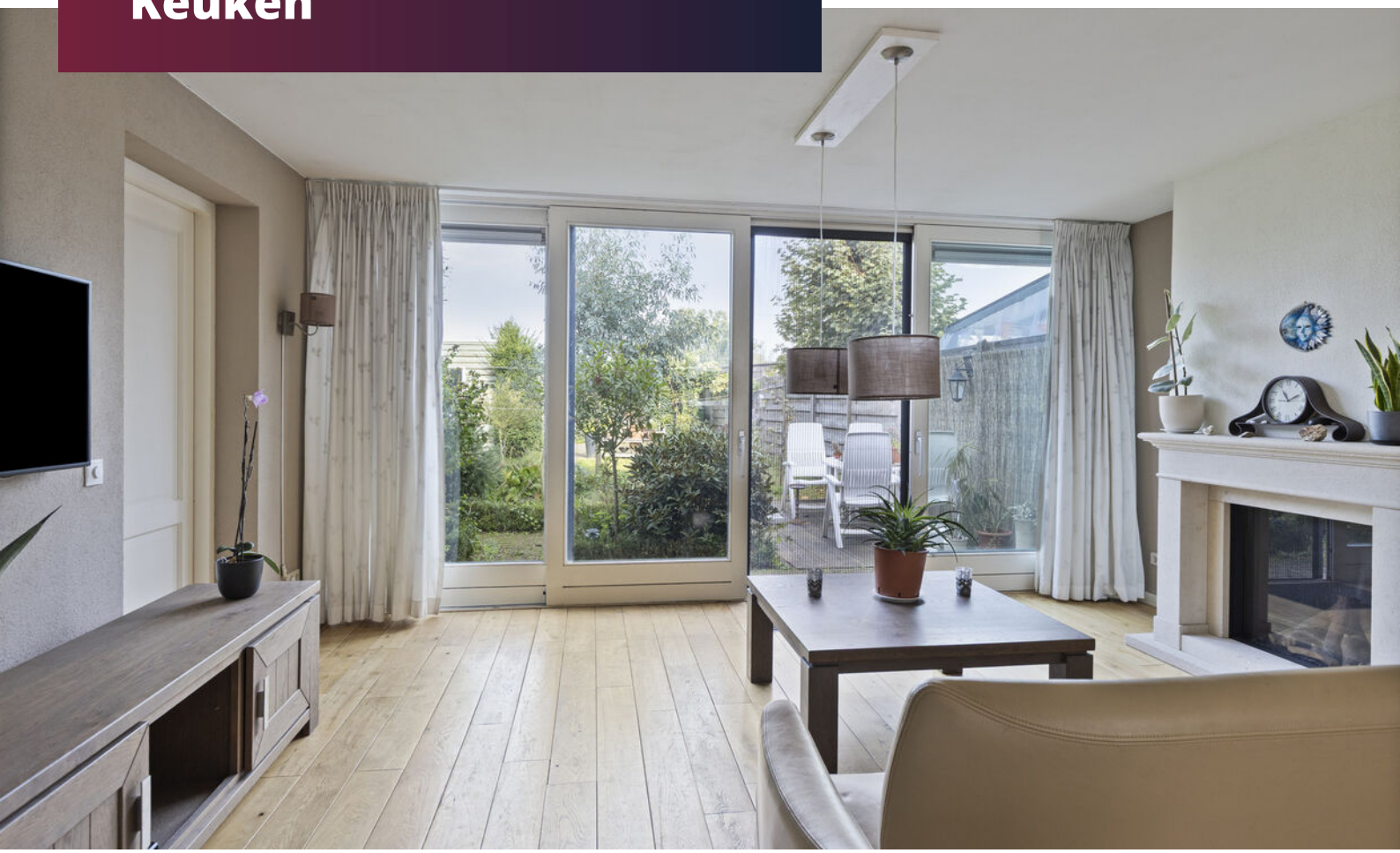




In de keuken is een gashaard met schouw aanwezig en de grote raampartijen met schuifpui geven zicht op en toegang tot de achtertuin.

Aangrenzend bevindt zich de inpandige garage met elektrisch bedienbare sectionaaldeur, verlichting en een praktische bergzolder.
Ook zijn hier de witgoedaansluitingen aanwezig. Aan de achterzijde geeft een loopdeur toegang tot de achtertuin.

Keuken





De achtertuin is vrij gelegen, waardoor u hier volop privacy ervaart. De tuin is volledig omheind, voorzien van sierbestrating, gazon en borders.

Achter in de tuin bevindt zich de ruime houten berging. Een poort geeft toegang tot de achtergelegen zandpad met een directe connectie met het buitengebied van Aarle-Rixtel en het kanaal.





Tuin

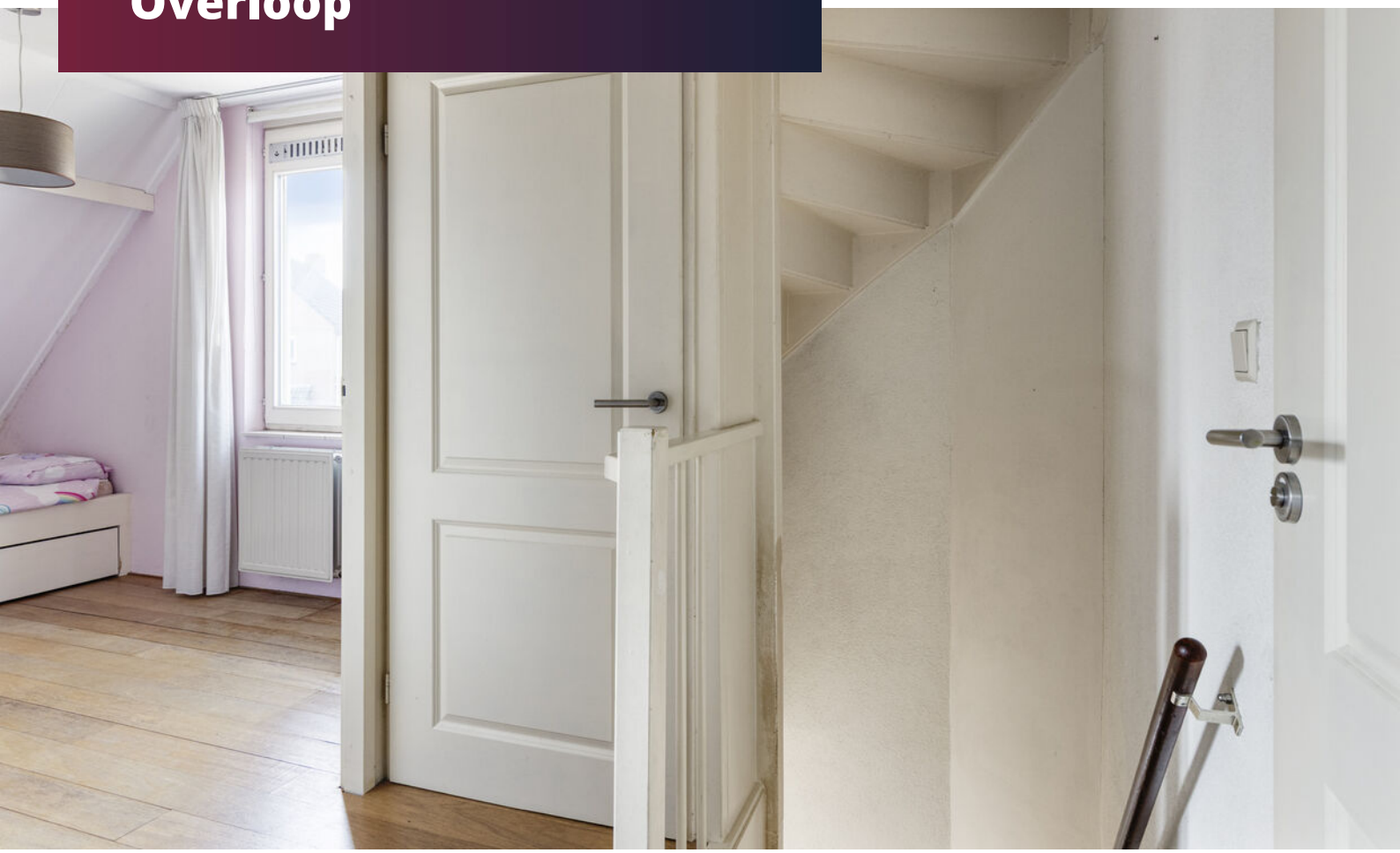






Aan de overloop op de 1e verdieping zijn de badkamer en 3 slaapkamers gelegen.

Overloop







De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een ligbad, douche, wastafelmeubel en hangend toilet.

Badkamer





Slaapkamer



De 3 slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en op de hoofdslaapkamer is een vaste kast met schuifdeuren aanwezig.




KETTLER







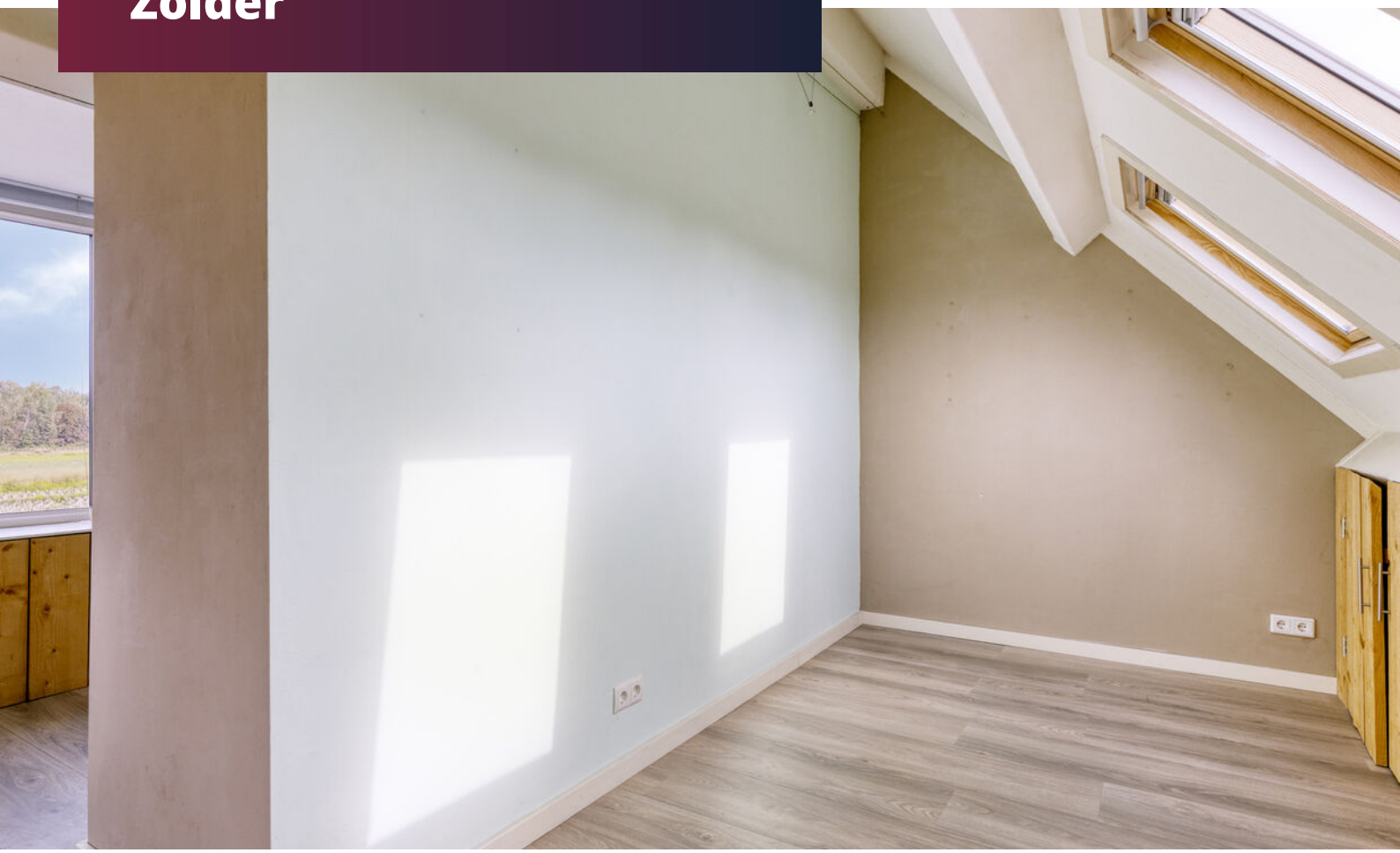
Een vaste trap geeft toegang tot de 2e verdieping.
Hier is aan de achterzijde een royale dakkapel geplaatst en aan de voorzijde zijn 2 dakvensters aanwezig. Hierdoor geniet de verdieping van volop lichtinval.

Tevens geeft de dakkapel fraai zicht op het achtergelegen buitengebied.

Middels een scheidingswand is de zolder verdeeld in 2 slaapgedeeltes.

Ook de zolderverdieping is afgewerkt met een laminaatvloer. In een kast bevindt zich de cv-installatie.

Zolder









Bijzonderheden

- Uitgebouwde 2/1 kapwoning
- Vrij gelegen achtertuin
- Inpandige garage en vrijstaande berging
- 5 slaapkamers
- 6 zonnepanelen
- Gunstig gelegen aan het buitengebied, maar ook nabij het dorpshart van Aarle-Rixtel

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

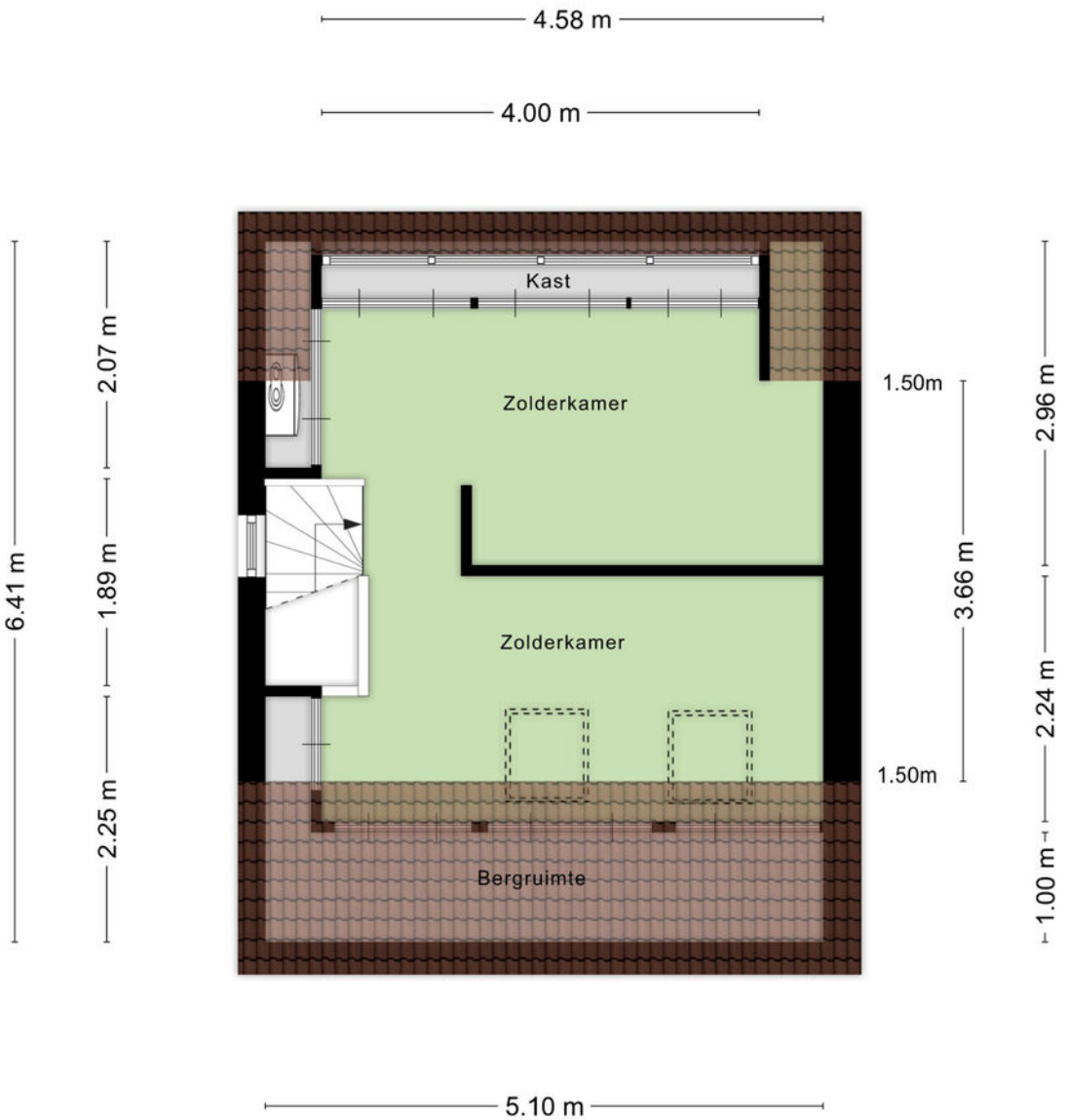
Plattegrond



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

1e verdieping

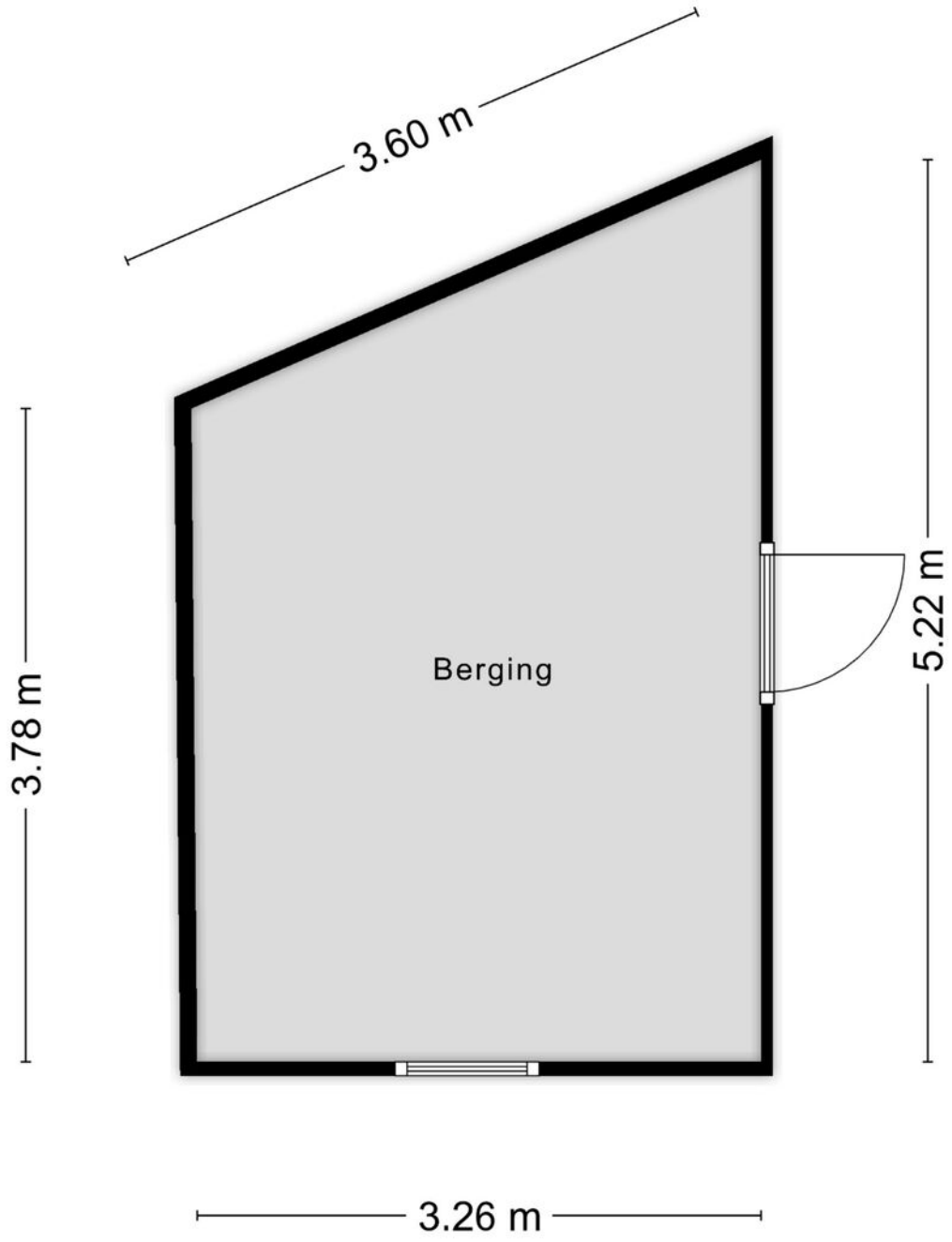
Plattegrond



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

2e verdieping

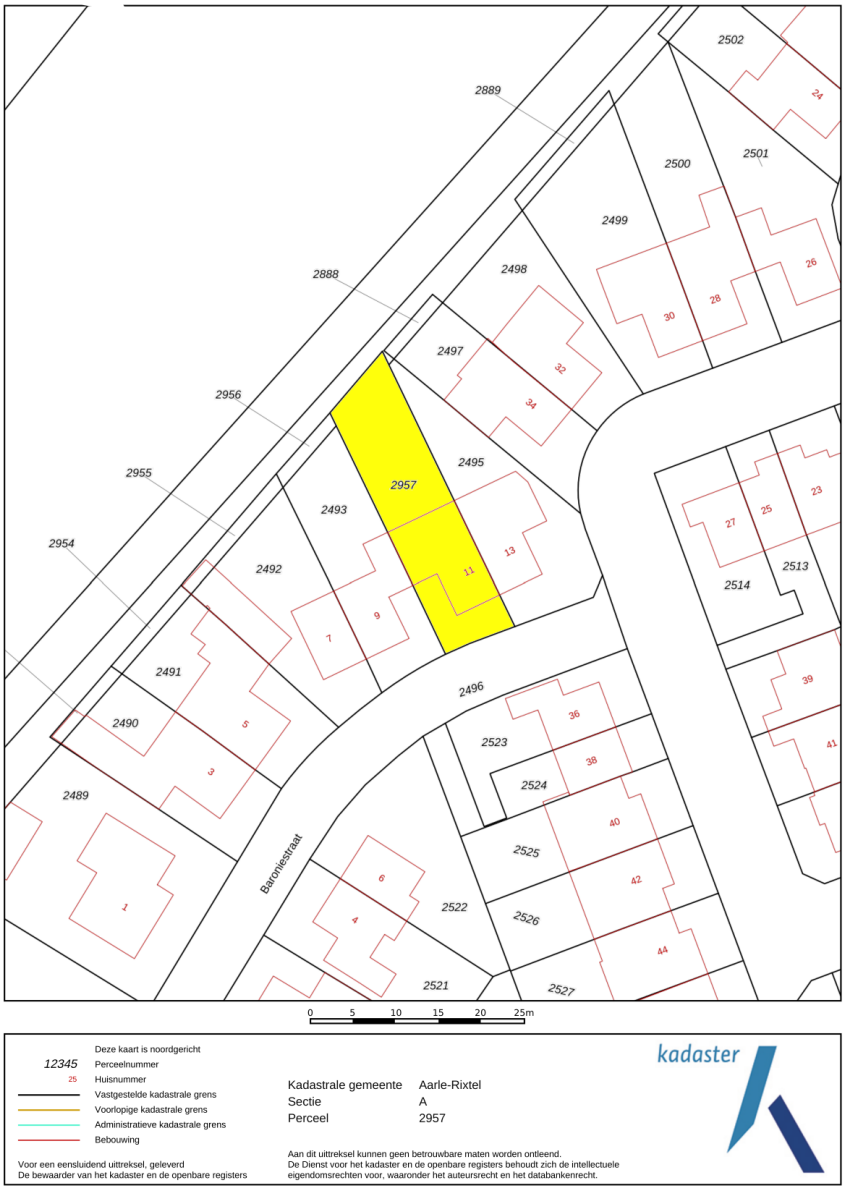
Plattegrond



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

Berging

Kadaster & Locatie



Kadastrale gemeente
Aarle-Rixtel

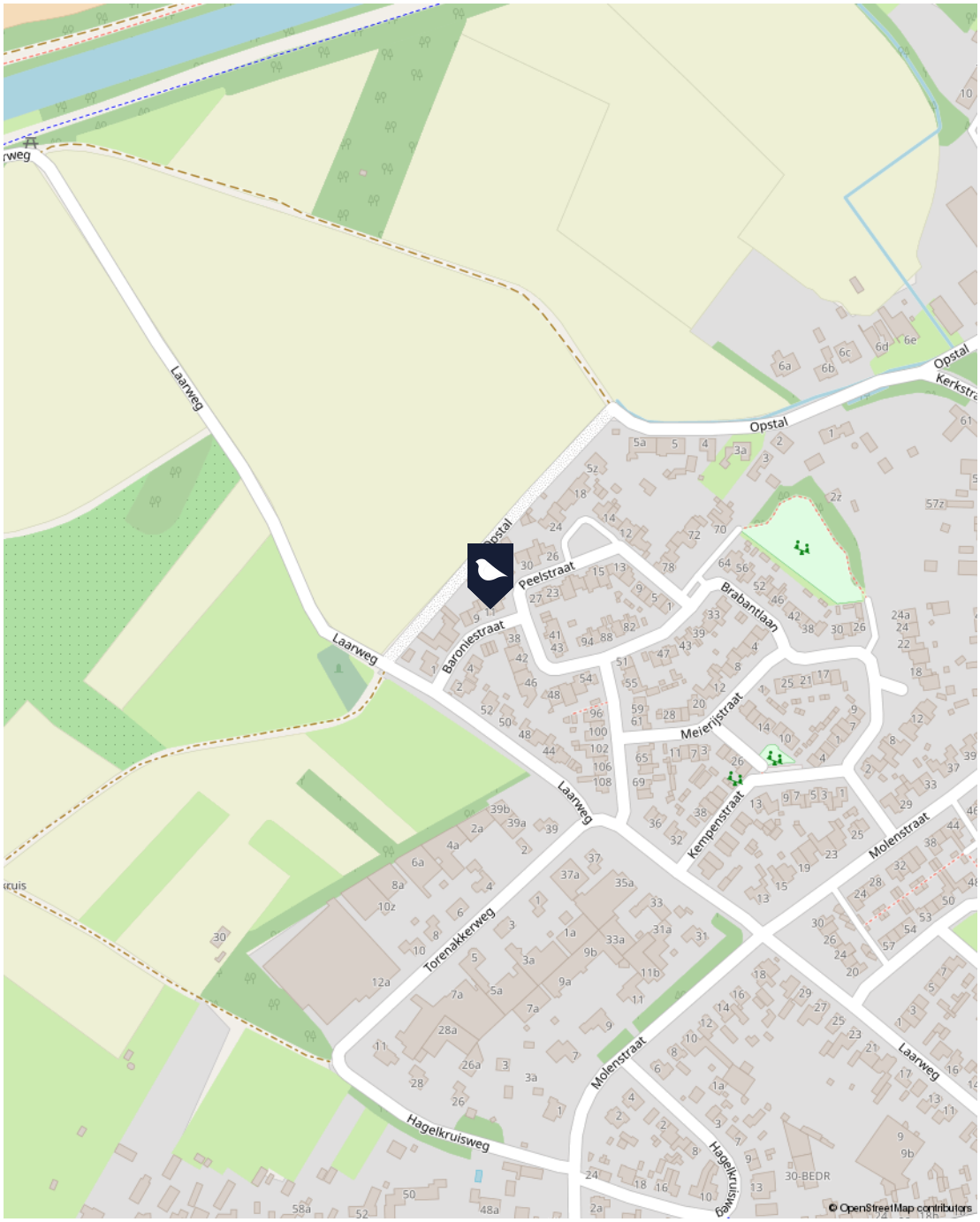
Sectie en perceel
A 2957

Oppervlakte
289 m²



Staat hier uw nieuwe woning?

In de omgeving



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	✓		
Designradiator(en)	✓		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✓		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	✓		
- losse (hang)lampen	✓		
- Alle verlichting blijft achter. De huidige lamp op de ouderslaapkamer gaat wel mee,	✓		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse 2 deurs kast kinderslaapkamer	✓		
- 3 deurs inbouw kast ouderslaapkamer, 2 deuren 1 spiegel. Geheel in kersenhout look.	✓		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✓		
- gordijnen	✓		
- overgordijnen	✓		
- rolgordijnen	✓		
- jaloezieën	✓		
- (losse) horren/rolhorren	✓		
- Horren op 2 slaapkamers en de badkamer zijn op maat gemaakt, geleverd door Bugs-out. Tevens zijn er 2 horren beschikbaar voor de andere slaapkamer op de zolder zijn de ramen van de dakkapel ook voorzien van horren, de klapramen aan de voorkant nietr	✓		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	✓		
- laminaat	✓		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Alle vloeren blijven achter, de woonkamer is voorzien van een (echt) licht eikenhouten	✓		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	✓		
- Garage, koelkast AEG en diepvrieskast LIEBHERR,	✓		
- Salontafel voor, salon tafel achter, eethoek met 6 stoelen, dressoir/ tv kast achter, kapstok in de gang, klok op de schouw blijft achter	✓		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✓		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	✓		
- (gas)fornuis	✓		
- afzuigkap	✓		
- combi-oven/combimagnetron	✓		
- koelkast	✓		
- vriezer	✓		
- vaatwasser	✓		
- koffiezetapparaat		✓	
- Koelkast en diepvriezer in de garage blijven achter	✓		
Keukenaccessoires, te weten			
-		✓	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✓		
- toiletrolhouder	✓		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	✓		
- fontein	✓		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✓		
- douche (cabine/scherm)	✓		
- wastafel	✓		
- wastafelmeubel	✓		
- toiletkast	✓		
- toiletrolhouder	✓		
- toiletborstel(houder)	✓		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	✓		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✓		
Rookmelders		✓	
(Klok)thermostaat	✓		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✓		
Waterslot wasautomaat		✓	
Zonnepanelen	✓		
Alle cactus planten en metalen etagere in de tuin gaan mee		✓	
Tuinset wit, tafel met 4 stoelen en 3 kussens	✓		
Houten teak tafeltje blijft achter	✓		
Garage: houten proviandkast, houten schoenenkast houten werkbla	✓		
2 persoons bed, box sprong M-Line elektrisch verstelbaar, 1 kant werkt momenteel niet, kan een batterij van de afstandsbediening z	✓		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✓		

Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	✓		
Beplanting	✓		
Terraskachel	✓		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	✓		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	✓		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	✓		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	✓		
Alle spullen in de berging/tuinhuis blijven achter, grasmaaier, tuingereedschap, tuinstoelen 4x (kuipstoelen) ijzeren kast heggenschaar, elekrt en handmatig, alles blijft achter	✓		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	✓		
- Kunststof tuinset incl 4 stoelen	✓		
- Kruiwagen, kunstof/RVS buitenkeuken aanrecht mobiel, workmate, alle tuingereedscha	✓		

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



Debbie van der Burgt
Commercieel medewerkster binnendienst
T 0492 - 38 66 00
E d.vanderburgt@berkkerkhof.nl

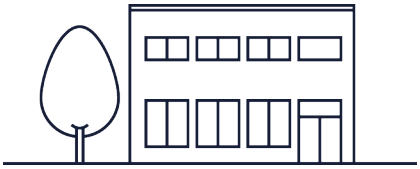
BERK & KERKHOF

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!

NVM

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	Baroniestraat 11
Postcode/plaats	5735kk, Aarle-Rixtel
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	28-09-2026
Datum meetrapport	29-09-2026
Certificaatnummer	1687838

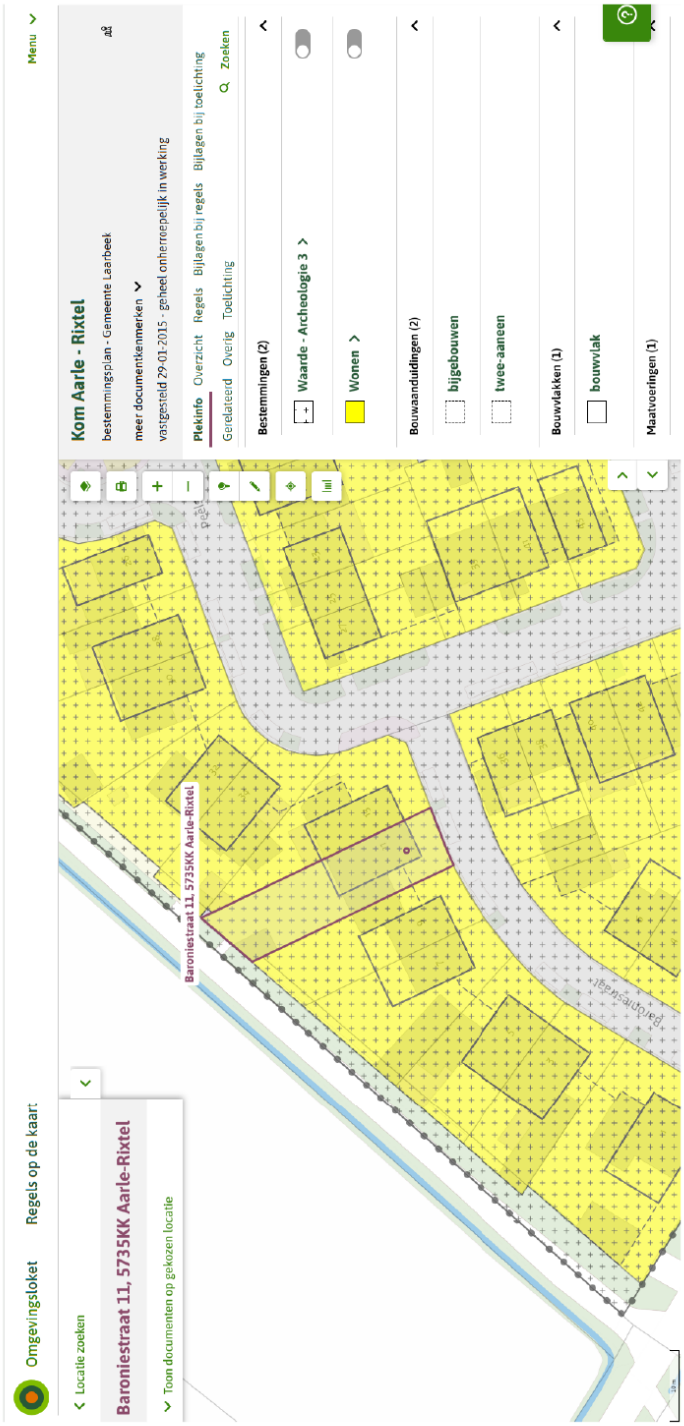
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	124,40	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	19,20	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M^2
Externe bergruimte	14,80	M^2

Bruto vloeroppervlak	177,00	M^2
Bruto inhoud woning	508,59	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



Artikel 13 Wonen

- ## 13.1 Bestemmingsomschrijving
  - ### 13.1.1 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;
    i. doeleinden van openbaar nut.
  - ### 13.1.2 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.
  - ### 13.1.3 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.

13.1.4 Garageboxen

Ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden uitsluitend bestemd voor:

a. garageboxen;
b. opritten;
c. groenvoorzieningen;
d. parkeervoorzieningen;
e. doeleinden van openbaar nut.

13.2 Bouwregels

13.2.1 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 aanduidingen 'maximum goothoogtre (m)', 'maximum bouwhoogte (m)' respectievelijk 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal de aangeduide goot- en/of bouwhoogte 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.

- **13.2.2 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 bijgebouwen	3,5 m	5 m
aangebouwde bijgebouwen	3,5 m	6 m

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;
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaande bijgebouwen' mogen bijgebouwen uitsluitend worden gebouwd als een vrijstaand bijgebouw. Aangebouwde bijgebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van een aangebouwd bijgebouw, zoals een portaal of erker, conform het bepaalde onder f. Volledig in de woning geïntegreerde garages en opbergruimtes zijn wel toegestaan.

13.2.3 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

a. de garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' 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.

13.2.4 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.

- ## 13.3 Nadere eisen

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

  a. de situering en afmetingen van de in artikel 13.2.1 en 13.2.2 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.

- ## 13.4 Afwijken van de bouwregels
  - ### 13.4.1 Afwijken voor het bouwen buiten het bouwvlak

    Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 13.2.1 onder a. en 13.2.2 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.
  - ### 13.4.2 Afwijken van de afschuiningshoek

    Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 13.2.2, 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.

- ## 13.5 Specifieke gebruiksregels

- ### 13.5.1 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.

- ### 13.5.2 Gebruiksregels garageboxen

  Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' 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.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

- ### 13.6.1 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 13.5.1, 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.

- **13.6.2 Afwijken voor het realiseren van een afhankelijke woonruimte**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 13.5.1, 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.