



Vraagprijs € 425.000,- k.k.

AARLE-RIXTEL

Lieshoutseweg 45



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

VERRASSENDE WONING

Kenmerken

Energielabel:

D

Soort (woning):

Eengezinswoning

Bouwvorm/ type:

Tussenwoning

Bouwjaar:

1941

Kamers:

5

Woonoppervlakte:

123 m²

Perceeloppervlakte:

304 m²

Inhoud:

436 m³

Bijgebouwen:

50 m²

Tuin gelegen op:

Zuid

Ligging:

aan drukke weg

Isolatie:

Dakisolatie, dubbel glas

Uitgebouwde, karakteristieke tussenwoning met royale garage en berging van ca. 47 m². De woning heeft 4 slaapkamers, een tuin op het zuiden met overdekt en afsluitbaar terras en er is een badkamer op de begane grond aanwezig.

In de hal valt direct de karakteristieke sfeer op van deze bijzondere woning. In de hal bevinden zich de moderne meterkast en de trapopgang naar de 1e verdieping.

De gezellige woonkamer is uitgevoerd in houten balklaag met een laminaatvloer en het plafond is voorzien van sierbalken. In de kamer is onder de trapopgang een ruime en praktische bergkast aanwezig. Aan de achterzijde gaat de woonkamer over in de open keuken en zorgen 2 lichtkoepels voor volop lichtinval.

Begane grond





Hal & woonkamer







De keukeninrichting is in carré-opstelling geplaatst en voorzien van een gezellige eetbar aan de woonkamer. De keuken beschikt over volop kastruimte, een ruim werkblad, inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, oven, combi-oven en rvs spoelbak.

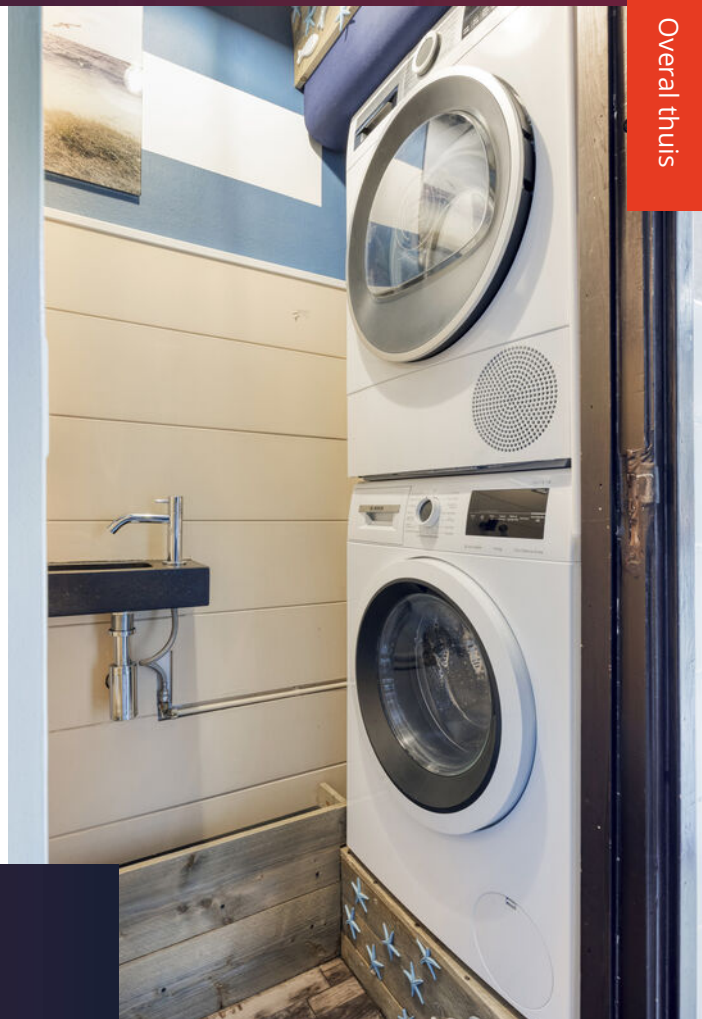
In de aanbouw bevinden zich een toiletruimte, badkamer en portaal naar de serre. In een kast is de cv-installatie uit 2025 aanwezig. De toiletruimte is voorzien van een hangend toilet, fonteintje en witgoedaansluitingen.

De badkamer beschikt over een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en toilet.

Keuken







Toilet





Het portaal geeft toegang tot de royale serre annex overdekt terras aan de achterzijde.

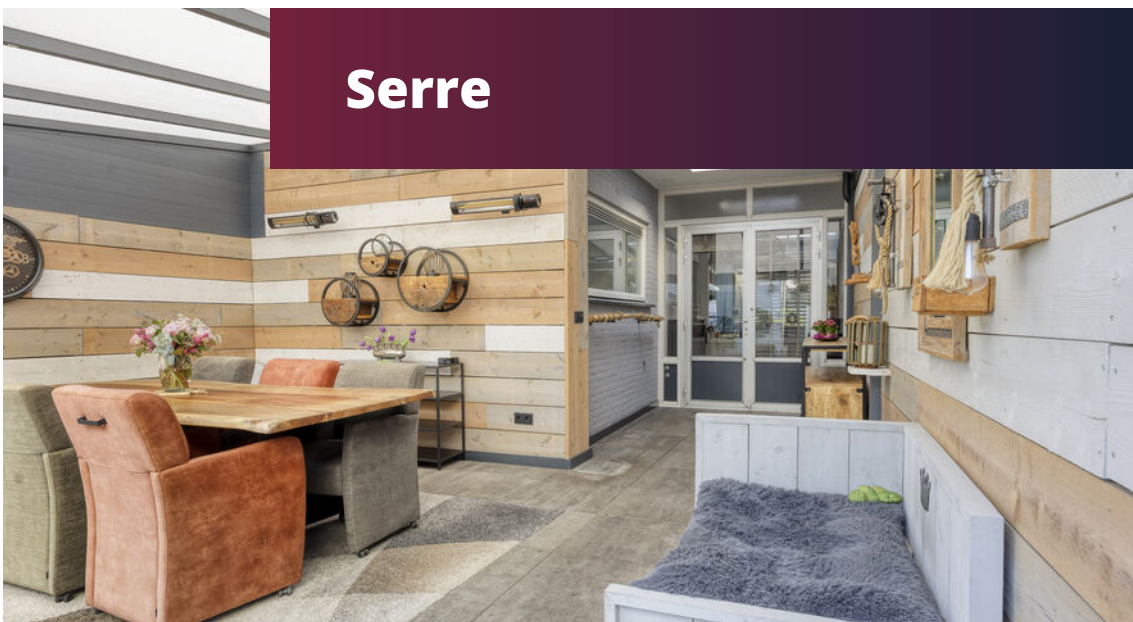
De glazen schuifpuien geven namelijk de mogelijkheid om de serre volledig te sluiten of om er een overdekt terras van te maken.

De tuin is gelegen op het zuiden, waardoor de serre van volop lichtinval geniet. Achter in de tuin bevinden zich de dubbele garage met berging en een achterom.



Portaal





Serre



De royale garage en berging zijn in totaal ca. 47 m² en worden verwarmd via een eigen cv-installatie, zijn voorzien van verlichting en elektra en zijn deels geïsoleerd. Middels een kanteldeur is aan de achterzijde een brede pad bereikbaar. Naast de garage is een extra berging gelegen.

Het pad aan de achterzijde is eigen terrein, maar dient ook als overpad voor de buurpanden.



Garage





Aan de overloop op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers en 2 praktische vaste kasten gelegen.

De 1e slaapkamer is aan de achterzijde gelegen en dankzij een dakkapel geniet deze kamer van volop lichtinval. De 2e en 3e slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen en voorzien van kunststof vensters.

De overloop en de slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer.

Een vaste trap geeft toegang tot de slaapkamer met werkruimte op de 2e verdieping. Deze kamer is stijlvol afgewerkt en geniet lichtinval dankzij twee dakvensters.

De werkplek is voorzien van een vast bureau. De kap van de woning is onderschoten met isolatieplaten.

1e verdieping

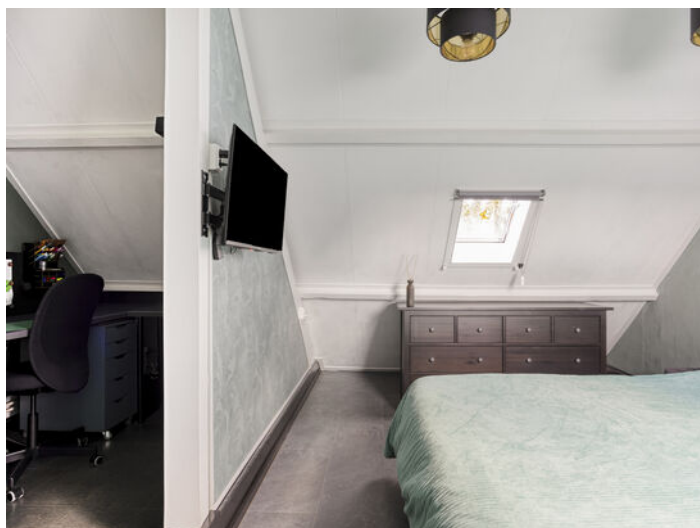
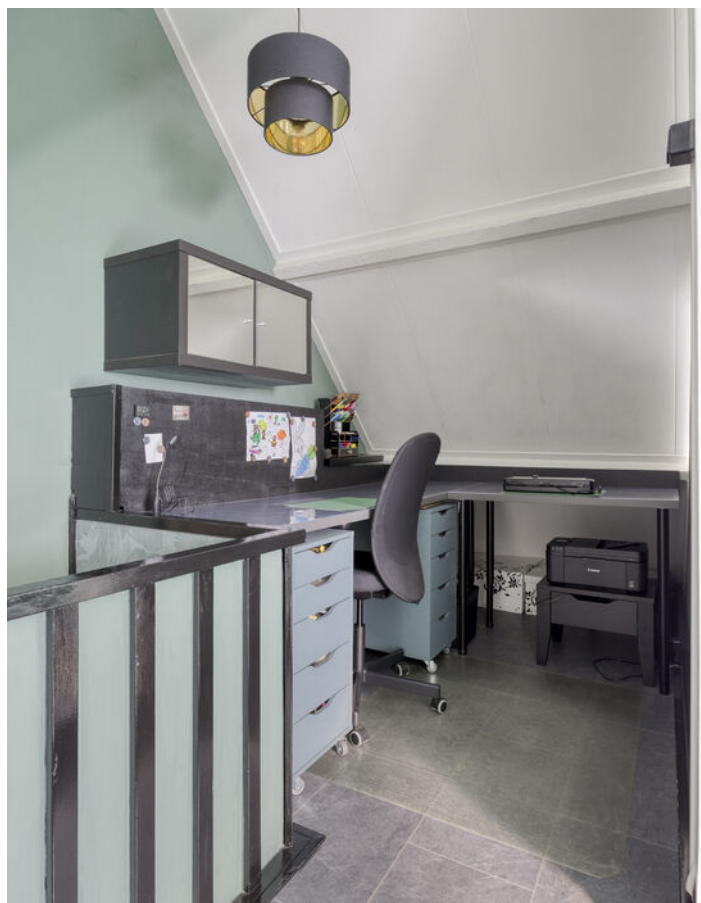






2e verdieping





2e verdieping







Bijzonderheden

- Garage met berging van in totaal ca. 47 m²
- 4 slaapkamers
- Gezellige woonkamer met open keuken
- Complete, moderne keuken in carré-opstelling
- Badkamer op de begane grond
- Tuin op het zuiden met achterom
- Ruim, afsluitbaar overdekt terras

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

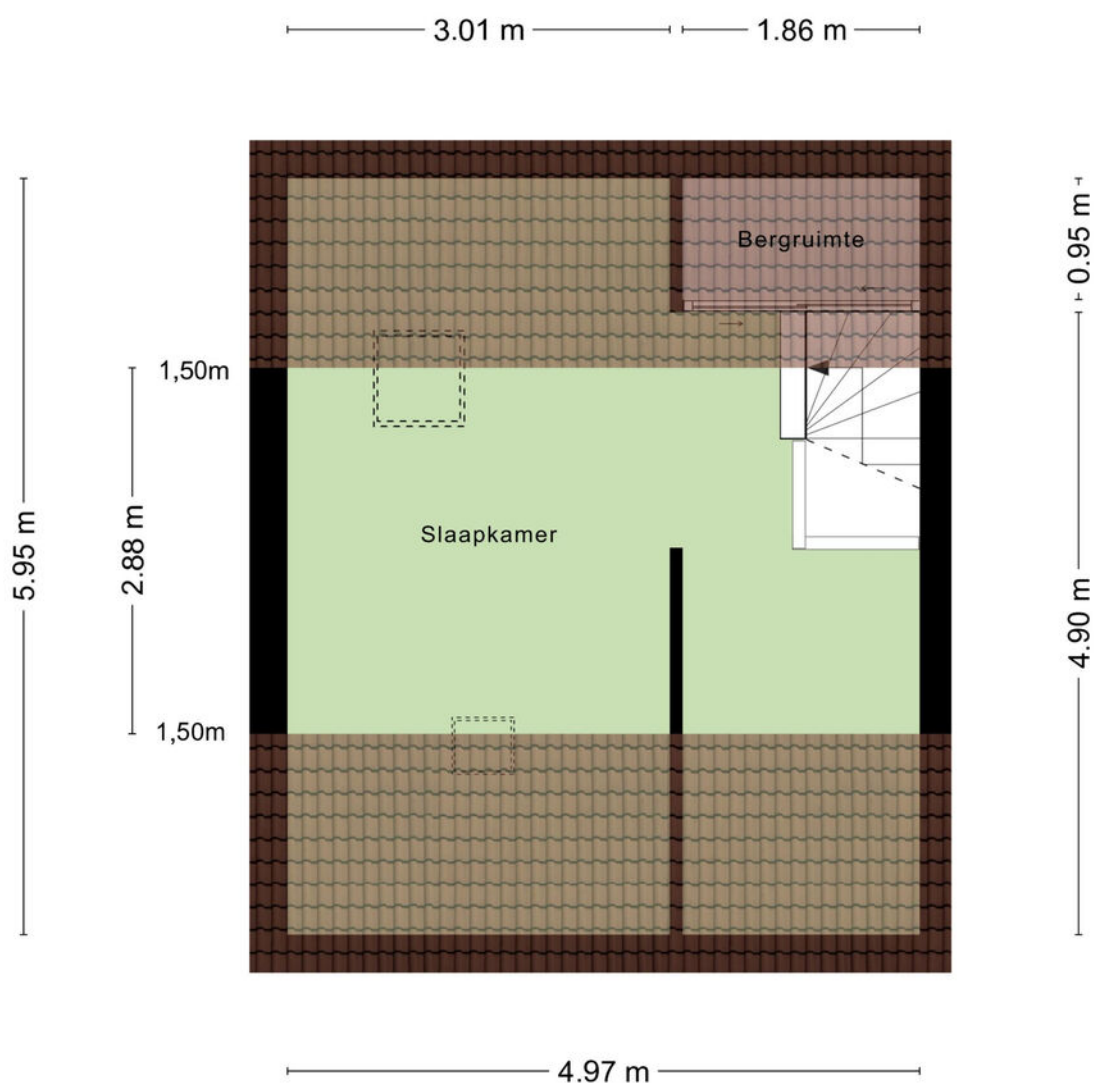
Plattegrond



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

1e verdieping

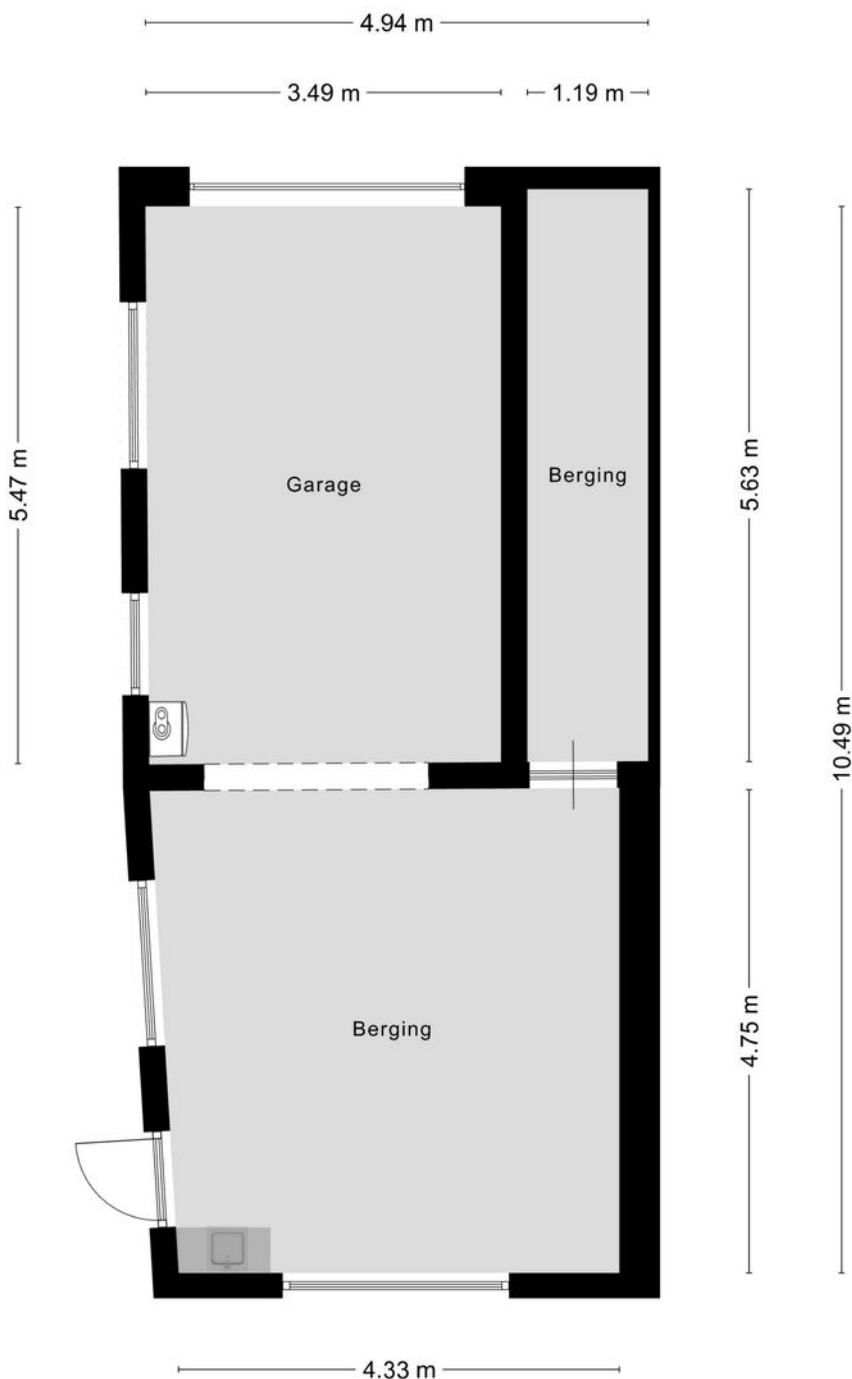
Plattegrond



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

Garage & berging

Kadaster & Locatie

Kadastrale kaart

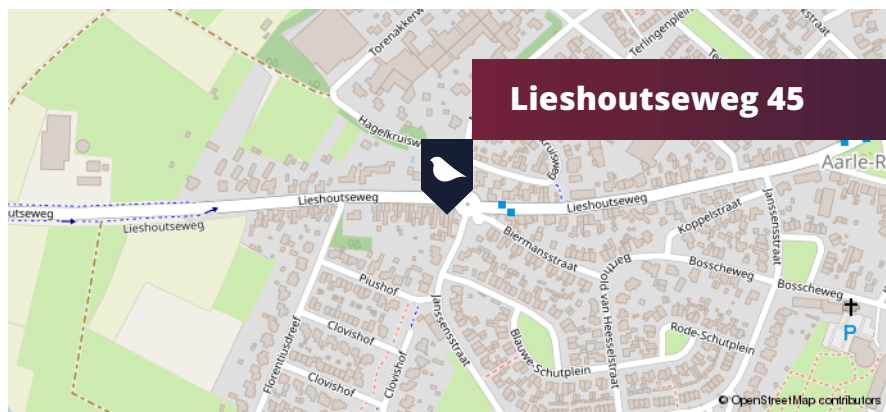


12345	Deze kaart is noordgericht	Kadastrale gemeente	Aarle-Rixtel
25	Perceelnummer	Sectie	C
	Huisnummer	Perceel	2577
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.

kadaster



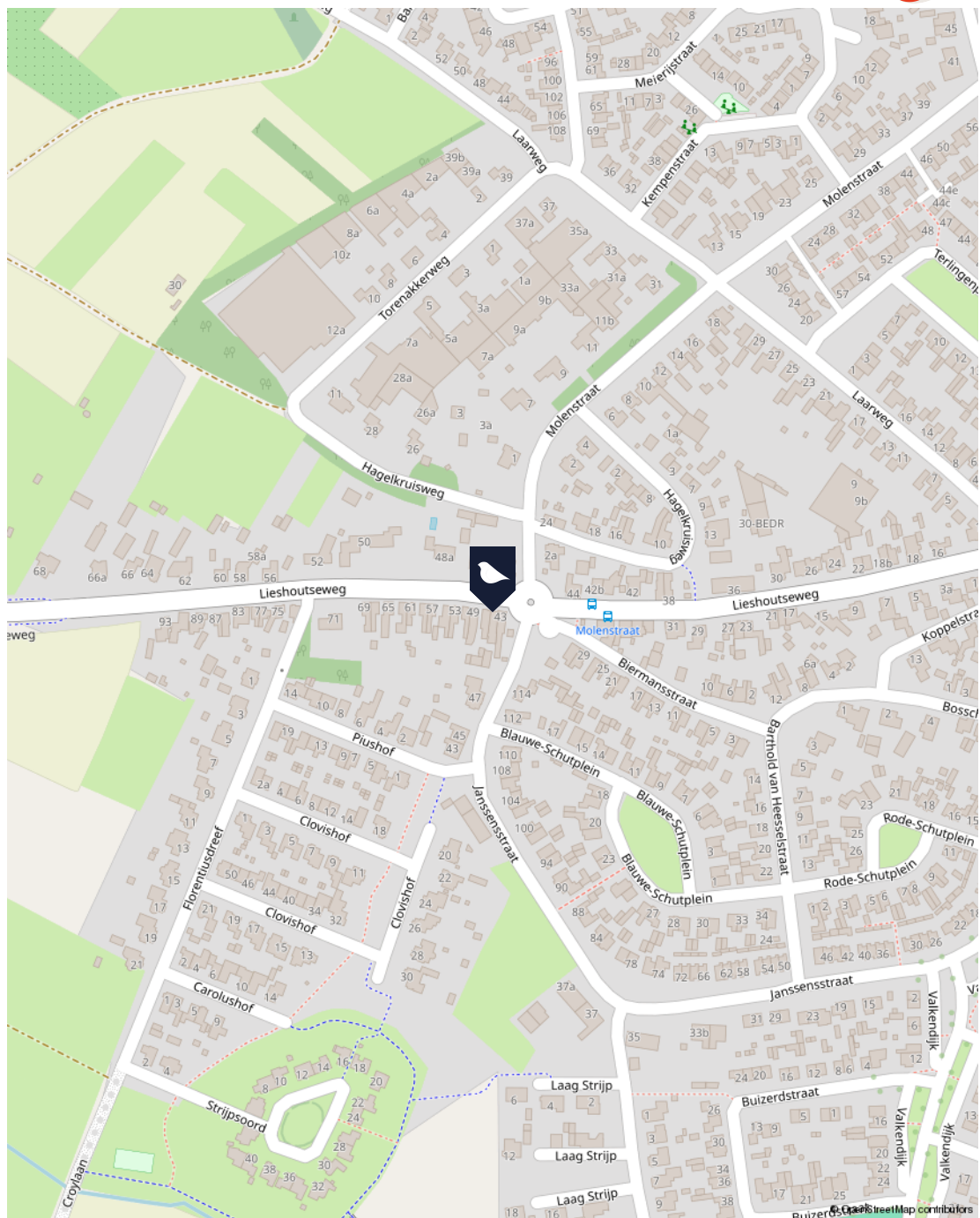
Kadastrale gemeente
Aarle-Rixtel

Sectie en perceel
C 2577

Oppervlakte
304 m²

**Staat
hier uw
nieuwe
woning?**

In de omgeving





Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			
- losse (hang)lampen			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Garage			
- Kelder			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			
- jaloezieën			
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking			
- laminaat			
Overig, te weten			
- elektrische Haard			
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat			
- afzuigkap			
- oven			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron			
- koelkast			
- vriezer			
- koel-vriescombinatie			
- koffiezetapparaat			
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			
(Voordeur)bel			
Rookmelders			
(Klok)thermostaat			
Warmwatervoorziening, te weten			



Lijst van zaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie			
Tuin - Inrichting			
Beplanting			
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)			

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 - 24 75 48 79

E e.klessens@berkkerkhof.nl



Merel Jacobs

Commercieel medewerker binnendienst

T 0492 - 38 66 00

E m.jacobs@berkkerkhof.nl

BERK & KERKHOF

MAKELAARS, TAXATEURS EN ADVISEURS

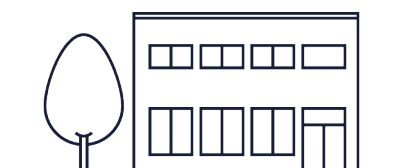


Vestiging Aarle-Rixtel

Dorpsstraat 8a, 5735 ED Aarle-Rixtel

T 0492 – 38 66 00

E info@berkkerkhof.nl



Vestiging Best

Eindhovenseweg 30b 5683 KH Best

T 0499 – 37 55 65

E best@berkkerkhof.nl

Disclaimer

Ons kantoor besteedt de uiterste zorg aan de betrouwbaarheid en actualiteit van de gegevens in de door ons samengestelde verkoopbrochure. Onjuistheden en onvolledigheden kunnen echter voorkomen. Aan de door ons gepresenteerde gegevens waaronder de teksten en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Probeer te allen tijde alle voor u relevante informatie vooraf te verkrijgen.



Graag tot ziens bij Van den Berk & Kerkhof!



WWW.BERKKERKHOF.NL



Bijlage: Meetrapport

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	Lieshoutseweg 45
Postcode/plaats	5735bb, Aarle-Rixtel
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 06-10-2026
Datum meetrapport 07-10-2026
Certificaatnummer 1690240

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	123,10	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	28,80	M ²
Externe bergruimte	49,60	M ²
Bruto vloeroppervlak	188,50	M ²
Bruto inhoud woning	435,98	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



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 goothoogte (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.