

Artikel 22 Wonen

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' uitsluitend een recreatiewoning, indien tevens naast de aanduiding 'recreatiewoning' ook de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-persoonsgebonden overgangsrecht' is opgenomen gelden tevens de bepalingen zoals opgenomen in [artikel 44 lid 3](#) ;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' tevens voor een bed and breakfast met kookstudio;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' tevens voor een cursusruimte met theehuis;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'congrescentrum' tevens voor een congrescentrum';
- f. ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' tevens voor een caravanstalling;
- g. **een beroep of bedrijf aan huis;**
- h. een bedrijf aan huis zoals weergegeven in onderstaande tabel:
 - 1.

functie/aard bebouwing	adres	huisnr.	aantal m²
Bed and breakfast	Antwerpseweg	61	82
importeur paardenrijtuigen	Boomkensevaart	2	60
Ontwerpstudio	Ettenseweg	34	200
witgoed/tv-reparateur	Breedschotsestraat	5	60
webwinkel en meubelmakerij	Kraaiheuvelstraat	1	100
transportbedrijf (stalling van twee vrachtwagens)	Voorste Schaapsdijk	3	60
administratiekantoor	Hoefstraat	4	60
importeur paardenrijtuigen	Achtmaalseweg	136	60
keukenmonteur	Weduwestraat	3a	60
installatiebedrijf	Groenestraat	2	220
Hovenier	Stuivezandseweg	52	60
Cateringbedrijf	Grote Heistraat	33	90
hondentrimsalon	Moersebaan	10	60
schoonheidssalon	Ettenseweg	54	60
(mobiele) fietsenmaker	Fort Oranjestraat	10	60
ontwerpbureau	Hellegatweg	33	88
administratiekantoor	De Lange Dreef	2	60
antiekopslag met ondergeschikte detailhandel	Den Dries	22	220
kantoor	Helstraat	4b	60
hondenuitlaatservice	Laveibosstraat	1	60
hovenier	prof. van Vessemstraat	56	60
(binnenhuis)architectenbureau	Gelderdonksestraat	7	150

opslag goederen	Oekelsestraat	31	415
Kleinschalig agrarisch loonwerkbbedrijf (opslag)	Achtmaalseweg	125a	320
Hovenier	Oekelsestraat	3	200

- i. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. het behoud, versterking en/of herstel van de cultuurhistorische waarde van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde'.

22.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming en wel:

- a. een woning;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' uitsluitend een recreatiewoning;
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'congrescentrum' mogen gebouwen ten behoeve van dat gebruik worden opgericht.

22.2.1 Algemeen

- a. de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m;
- b. de afstand tot de zijdelingse eigendomsgrenzen met derden en nieuw te bouwen bouwwerken mag niet minder bedragen dan 5 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee aaneen' of 'aaneengebouwd' dienen de woningen aaneen gebouwd te worden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' geldt in afwijking van en in aanvulling van he bepaalde in [artikel 22 lid 2.2](#) en [artikel 22 lid 2.3](#) dat de hoofdvorm van de aangewezen gebouwen (bepaald door de oppervlakte, de gevelbreedte, de bouwhoogte, de goothoogte, de dakhelling en de nokrichting), zoals die hoofdvorm bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan gehandhaafd dient te worden. Een verzoek om een omgevingsvergunning inhoudende een wijziging aan de hoofdvorm, zal worden voorgelegd aan de monumentencommissie.

22.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. een permanente woning is niet toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'recreatiewoning';
- b. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste het op de planverbeelding aangegeven aantal woningen is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'tae' maximaal twee aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;

- d. ter plaatse van de aanduiding 'aeg' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan, waarvan het maximum aantal op de planverbeelding is weergegeven;
- e. nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van vervangende nieuwbouw;
- f. het slopen van of het realiseren van vervangende nieuwbouw bij een woonboerderij ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waarde' is niet toegestaan;
- g. de goot- en bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5 en 9 m;
- h. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 750 m³;
- i. in afwijking van het bepaalde onder h mogen woonboerderijen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' in hun geheel als woning worden benut.

22.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij woningen

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m², mits voldaan wordt aan een bebouwingspercentage van 50% van het bouwperceel;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor voormalige agrarische bedrijfswoningen dat de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken 200 m² mag bedragen, indien een wijziging heeft plaatsgevonden van de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' al dan niet met de aanduiding 'vab' in de bestemming 'Wonen';
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. en b. geldt dat voor legale (en vergunde) bijbehorende bouwwerken met een grotere oppervlakte, de vergunde en eventueel al aanwezige oppervlakte, de maximale oppervlakte is;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt voor (twee)aaneengebouwde woningen zoals aangeduid als 'twee aaneen' of 'aeg' dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning maximaal 75 m² bedraagt;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d. geldt voor twee aaneengebouwde woningen ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen', dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning maximaal 200 m² bedraagt;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a. t/m e. geldt dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' de op de planverbeelding opgenomen maximum m² geldt;
- g. de afstand tot een zijdelingse eigendomsgrens met derden mag niet minder dan 3 m bedragen;
- h. de goot- en bouwhoogte mag respectievelijk maximaal 3,5 m en 6 m bedragen;
- i. vrijstaande bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 2 m achter de voorgevellijn van de woning te worden opgericht.

22.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij woningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. de oppervlakte van een carport bedraagt maximaal 30 m² en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- e. een paardenbak is niet toegestaan.

22.2.5 Recreatiewoningen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van een recreatiewoning en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding 'recreatiewoning' is uitsluitend de bouw van een recreatiewoning toegestaan;
- b. per functieaanduiding is maximaal 1 recreatiewoning toegestaan;
- c. de inhoud van een recreatiewoning bedraagt maximaal 450 m³;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;
- f. bij elke recreatiewoning mogen enkel vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 20 m²;
 2. de goothoogte en bouwhoogte bedraagt maximaal 3,25 m;
 3. de afstand tot een perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;
 4. de afstand van een bijbehorend bouwwerk ten opzichte van de voorgevellijn van de recreatiewoning bedraagt minimaal 2 m.
- g. In aanvulling op en/of in afwijking van bovenstaande regels geldt een maximumoppervlakte op de volgende adressen:
 - 1.

Adres	Maximale oppervlakte
Boven Heining 2	50 m ²
Nieuw Ginnekensebaan 5a	50 m ²
Pater Taksweg 7	510 m ²
Pater Taksweg 5	50 m ²
Zandstraat 9	50 m ²
Finestraat 3a	50 m ²
Pannenhoefsebaan 44	50 m ²
Boven Heining 1	50 m ²

- h. voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de
- i. volgende bepalingen:
 1. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding bedraagt maximaal 2m;
 2. de bouwhoogte van een erf- of terreinafscheiding voor de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 m;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m;
 4. paardenbakken zijn niet toegestaan.

22.2.6 Gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'congrescentrum'

Ter plaatse van de aanduiding 'congrescentrum' mag nog een bijbehorend bouwwerk worden gebouwd ten behoeve van opslag en dergelijke waarbij de volgende regels gelden:

- a. de oppervlakte bedraagt maximaal 50 m²;

- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- c. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m;
- d. het bijbehorend bouwwerk mag alleen vrijstaand worden gebouwd.

22.3 Nadere eisen

Ter uitvoering van de bestemmingsbeschrijving in [artikel 22 lid 1](#) zijn burgemeester en wethouders bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, met in achtneming van het bepaalde in [artikel 22 lid 2](#), bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en hun omgeving;
- b. het behoud en herstel van waardevolle elementen en structuren en de bestaande ruimtelijke karakteristiek;
- c. voorzieningen ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met nieuwe bebouwing;
- d. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. voorzieningen voor parkeren, laden en lossen op eigen terrein;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de milieusituatie;
- h. landschappelijke inpassing, waarbij moet worden voldaan aan de regels voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering, conform het provinciaal beleid;
- i. de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen.

22.4 Afwijken van de bouwregels

22.4.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. [artikel 22 lid 2.1 sub a](#) voor het bouwen van gebouwen op een afstand minder dan 15 m tot de as van de weg mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet worden aangetast.
- b. [artikel 22 lid 2.1 sub b](#) voor het bouwen binnen 5 m van de zijdelingse eigendomsgrenzen met derden mits hierdoor het stedenbouwkundig beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

22.4.2 Afwijken ten behoeve van tijdelijke woonunits ten behoeve van mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 22 lid 5.4 sub b](#) teneinde en extra bebouwing toe te staan in de vorm van woonunit ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeentewege erkende instantie;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- e. per woning is maximaal één woonunit toegestaan;
- f. de oppervlakte van de woonunit bedraagt maximaal 80 m²;

- g. de bouwhoogte van de woonunit bedraagt maximaal 3,25 m;
- h. indien de woonunit aan een zijgevel van de woning wordt geplaatst, dient deze minimaal 3 m achter de voorgevellijn te worden gerealiseerd;
- i. indien de woonunit vrij van de woning wordt gerealiseerd, geldt dat de maximale afstand tussen de woning en de woonunit 25 m bedraagt;
- j. de woonunit is een tijdelijk gebouw en er is dan ook geen sprake van een tweede wooneenheid.

Burgemeester en wethouders trekken de omgevingsvergunning in indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning gebleken noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

22.4.3 Afwijken ten behoeve van een paardenbak voor hobbymatig gebruik

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 21.2.4

teneinde ten behoeve van hobbymatig gebruik binnen deze bestemming maximaal één paardenbak toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is ter plaatse geen sprake van een recreatiewoning;
- b. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast, waarbij in ieder geval een afstand van minimaal 25 m wordt aangehouden ten opzichte van (bedrijfs)woningen van derden, alsmede een afstand van minimaal 20 m tot belendende percelen van derden;
- c. de omvang van een paardenbak mag in totaal niet meer bedragen dan 800 m²;
- d. schuurtjes, lichtmasten en andere aan de paardenbak verwante bouwwerken zijn niet toegestaan;
- e. voor afrasteringen gelden de volgende bepalingen:
 - 1. de hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - 2. afrasteringen worden uitgevoerd in een open constructie;
- f. er mag geen grotere opslag van mest plaatsvinden dan 1 m³;
- g. er wordt voldaan aan de milieu- en dierenwelzijnswetgeving.

22.5 Specifieke gebruiksregels

22.5.1 Horeca

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca' is tevens een horecabedrijf in de vorm van een (eet)café of restaurant toegestaan met dien verstande dat:

- a. de hoofdfunctie horeca mag alleen plaatsvinden op de begane grondvloer. Op de verdiepingvloer zijn ondergeschikte functies zoals kantoor, magazijn of kantine voor personeel toegestaan;
- b. de begane grondvloer mag tevens gebruikt worden voor wonen, zodat er een volledige grondgebonden woning aanwezig is binnen de functieaanduiding;
- c. een bovenwoning boven de horecafunctie is toegestaan; deze bovenwoning is tevens de bedrijfswoning van het horecabedrijf;
- d. het aantal m² bedrijfsvloeroppervlak dat aanwezig is ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan mag niet worden vergroot.

22.5.2 Congrescentrum

Ter plaatse van de functieaanduiding 'congrescentrum' is tevens een congrescentrum toegestaan, met dien verstande dat:

- a. aan het congrescentrum ondergeschikte en kleinschalige horeca is toegestaan;
- b. de totale bedrijfsvloeroppervlakte (de verdiepingen meegerekend) mag niet meer bedragen dan 281 m².

22.5.3 Beroep en bedrijf aan huis

Binnen deze bestemming is een beroep en bedrijf aan huis bij een woning toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de uitoefening van het beroep of bedrijf mag uitsluitend in de woning of in een bijbehorend bouwwerk bij de woning plaatsvinden;
- b. indien de uitoefening van het beroep of bedrijf plaatsvindt in een bijbehorend bouwwerk, bedraagt de afstand tussen het bijbehorend bouwwerk en de bedrijfswoning maximaal 25 m;
- c. de primaire woonfunctie wordt in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate gehandhaafd;
- d. de omvang van de activiteit bedraagt maximaal 60 m²;
- e. degene die het beroep of bedrijf uitoefent is tevens gebruiker van de bedrijfswoning;
- f. er mogen maximaal twee personen in dienst zijn voor ondersteunende werkzaamheden;
- g. uitsluitend bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 zijn toegestaan, of categorie 2 mits aangetoond is dat zij naar aard en omvang vergelijkbaar is met categorie 1;
- h. er vindt geen buitenopslag, horeca, detailhandel, groothandel of seksinrichting plaats;
- i. er is geen sprake van een publieksgericht karakter waarbij sprake is van onbelemmerde en onbeperkte toegang voor publiek;
- j. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- k. de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen -waaronder parkeervoorzieningen- in het openbaar gebied noodzakelijk zijn;
- l. parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost;
- m. er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- n. uitzondering op lid g. en/of j. gelden voor de volgende adressen:

functie/aard bebouwing	adres	huisnr.	aantal m ²
Bed and breakfast	Antwerpseweg	61	82
importeur paardenrijtuigen	Boomkensevaart	2	60
Ontwerpstudio	Ettenseweg	34	200
witgoed/tv-reparateur	Breedschotsestraat	5	60
webwinkel en meubelmakerij	Kraaiheuvelstraat	1	100
transportbedrijf (stalling van twee vrachtwagens)	Voortse Schaapsdijk	3	60
administratiekantoor	Hoefstraat	4	60
importeur paardenrijtuigen	Achtmaalseweg	136	60
keukenmonteur	Weduwestraat	3a	60

installatiebedrijf	Groenestraat	2	220
Hovernier	Stuivezandseweg	52	60
Cateringbedrijf	Grote Heistraat	33	90
hondentrimsalon	Moersebaan	10	60
schoonheidssalon	Ettenseweg	54	60
(mobiele) fietsenmaker	Fort Oranjestraat	10	60
ontwerpbureau	Hellegatweg	33	88
administratiekantoor	De Lange Dreef	2	60
antiekopslag met ondergeschikte detailhandel	Den Dries	22	220
kantoor	Helstraat	4b	60
hondenuitlaatservice	Laveibosstraat	1	60
hovenier	prof. van Vessemstraat	56	60
(binnenhuis)architectenbureau	Gelderdonksestraat	7	150
opslag goederen	Oekelsestraat	31	415
Kleinschalig agrarisch loonwerkbedrijf (opslag)	Achtmaalseweg	125a	320

A.O.

22.5.4 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gronden voor:

- seksinrichtingen;
- het gebruik van bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning en/ of afhankelijke woonruimte;
- ~~beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis met uitzondering van de uitoefening van een vrij beroep aan huis en de activiteiten zoals genoemd in de tabel in artikel 22.1 sub g;~~
- permanente bewoning van kampeermiddelen of verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een bed and breakfast of een recreatiewoning;
- het gebruik van gronden voor kamperen;
- buitenopslag/ opslag van goederen en materialen uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' of de aanduiding 'bedrijf aan huis' voor zover opslag in de tabel in [artikel 22 lid 1 sub g](#) als zodanig is toegestaan;
- bijzondere woonvormen.

22.6 Afwijken van de gebruiksregels

22.6.1 ~~Afwijken ten behoeve van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis~~

~~Afwijken ten behoeve van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis~~

~~Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 22.5.3 sub c en beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:-~~

- ~~er is geen sprake van een recreatiewoning;~~
- ~~de uitoefening van het beroep of bedrijf mag uitsluitend in de woning of bijbehorend bijgebouw plaatsvinden;~~

- c. ~~indien de uitoefening van het beroep of bedrijf plaatsvindt in een bijbehorend bijgebouw, bedraagt de afstand tussen het bijbehorend bijgebouw en de woning maximaal 25 m;~~
- d. ~~de primaire woonfunctie wordt in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate gehandhaafd;~~
- e. ~~de omvang van de activiteit bedraagt maximaal van 60 m²;~~
- f. ~~degene die het beroep of bedrijf uitoefent is tevens gebruiker van de woning;~~
- g. ~~er mogen maximaal twee personen in dienst zijn voor ondersteunende werkzaamheden;~~
- h. ~~uitsluitend bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 zijn toegestaan, of categorie 2 mits aangetoond is dat zij naar aard en omvang vergelijkbaar is met categorie 1;~~
- i. ~~er vindt geen buitenopslag, horeca, detailhandel, groothandel of seksinrichting plaats;~~
- j. ~~er is geen sprake van een publieksgericht karakter waarbij sprake is van onbelemmerende en onbeperkte toegang voor publiek;~~
- k. ~~er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;~~
- l. ~~de activiteit geen zodanige verkeersaantrekkende werking heeft dat als gevolg daarvan extra verkeersmaatregelen – waaronder parkeervoorzieningen – in het openbaar gebied noodzakelijk zijn;~~
- m. ~~parkeren dient op eigen terrein te worden opgelost;~~
- n. ~~er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;~~

22.6.2 Afwijken ten behoeve van nevenactiviteiten, bed & breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 22 lid 5.4 sub d](#) en bedrijfsmatige - nevenactiviteiten in de vorm van een bed & breakfast worden toegestaan bij een woning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. er is ter plaatse geen sprake van een recreatiewoning;
- b. de nevenactiviteit in de vorm van bed & breakfast vindt plaats binnen bestaande bebouwing (de woning of bijbehorende gebouwen) en is ondergeschikt aan de woonfunctie;
- c. de kamers mogen niet als zelfstandige wooneenheid functioneren;
- d. het gebruik is recreatief, met dien verstande dat permanente bewoning niet is toegestaan;
- e. het is niet toegestaan bed & breakfast te gebruiken voor het huisvesten van arbeiders voor tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/ of arbeid;
- f. maximaal 4 kamers worden voor bed & breakfastvoorziening gebruikt, voor maximaal 8 personen;
- g. de bed & breakfast mag niet meer bedragen dan 40% van het totale woonoppervlak;
- h. er mogen geen andere horeca-activiteiten dan het verstrekken van logies en ontbijt plaatsvinden;
- i. de activiteiten mogen geen afbreuk veroorzaken aan de volgens het bestemmingsplan gegeven gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
- j. de activiteiten moeten infrastructureel goed inpasbaar zijn en geen aanmerkelijke toename van de verkeersbelasting tot gevolg hebben;
- k. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte, met dien verstande dat minimaal één parkeerplaats per kamer beschikbaar is op eigen terrein;
- l. er mag geen extra inrit worden aangelegd;
- m. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.
- n. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid.

22.6.3 Afwijken ten behoeve van afhankelijke woonruimte mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 22 lid 5.4 sub b](#) en worden toegestaan dat een bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, onder de voorwaarde dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. de zorgbehoefte is aangetoond door een van gemeentewege erkende instantie;
- c. aangetoond wordt dat er op het perceel geen ruimte is voor het plaatsen van een woonunit;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. de afhankelijke woonruimte binnen een bijgebouw wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
- f. indien een vrijstaand bijgebouw bij de woning voor huisvesting voor mantelzorg in gebruik wordt genomen, geldt dat de maximale afstand tussen de woning en het vrijstaande bijgebouw maximaal 25 m bedraagt;
- g. de bewoning van het vrijstaande bijgebouw is tijdelijk en er is dan ook geenszins sprake van een twee woningen(eenheid).

De omgevingsvergunning vervalt, indien de bij het verlenen van deze omgevingsvergunning bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig.