

Artikel 23 Wonen

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. eengezinshuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor beroep aan huis aan huis;
- b. de uitoefening van een bedrijf aan huis in de vorm van een bed and breakfast ter plaatse van de functieaanduiding 'bed & breakfast';
- c. de uitoefening van een bedrijf aan huis ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf aan huis', met dien verstande dat de volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan:
 1. een tentoonstellingsruimte voor oude rijtuigen;
 2. een atelier voor het vervaardigen en tentoonstellen van schilderijen;
 3. opslag;
 4. productiegebonden detailhandel, uitsluitend in directie relatie met de uitoefening van de onder 2 genoemde nevenactiviteiten;
- d. een kantoor ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor';
- e. de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een veehandel ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehandel';
- f. een paardrijbak ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - rijbak';
- g. bijbehorende bouwwerken;

met daaraan ondergeschikt:

- h. garageboxen ten behoeve van woningen
- i. opritten, parkeervoorzieningen en paden;

met de daarbij behorende:

- j. tuinen en erven;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. er mogen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot-, en bouwhoogte in meters niet meer dan de aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het bebouwingspercentage per perceel niet meer dan het aangegeven percentage bedragen;

- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak ' mag het bebouwd oppervlak per perceel niet meer dan de aangegeven oppervlakte bedragen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met het aantal wooneenheden per gebouw niet meer bedragen dan het aangegeven maximum;
- f. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- g. indien de inhoud van een woning, zoals die bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, groter is dan 600 m³, mag die (grotere) inhoud gehandhaafd worden;
- h. indien de goot- en/of bouwhoogte van een woning, zoals die bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van dit plan, groter is dan de hoogte die op de plankaart is aangegeven mag die (grotere) hoogte worden gehandhaafd;

23.2.2 hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. er mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, maar er mogen geen zelfstandige hoofdgebouwen worden gebouwd;
- b. er mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten';
- c. er mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - paardrijbak';
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, welke gelegen zijn op het erf dat zich bevindt:
 - 1. binnen deze bestemming;
 - 2. buiten het bouwvlak;
 - 3. achter de naar de weg toegekeerde grens van het bouwvlak en het verlengde daarvan; mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van dat gedeelte van het erf tot een maximum van 100 m². Indien die oppervlakte op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan groter is dan 100 m², mag die grotere oppervlakte worden gehandhaafd op dezelfde plaats;
- e. goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag:
 - 1. indien aangebouwd niet meer bedragen dan 0,30 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 2. indien vrijstaand niet meer dan 3 meter bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 6 meter bedragen.

23.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bestaande woning Werkerlaan 3 en 5 te Hasselt

Voor bijgebouwen bij de bestaande woning ter plaatse van de aanduiding 'bouwaanduiding - bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen;

- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' mag het bebouwd oppervlak per perceel niet meer dan de aangegeven oppervlakte bedragen; de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen op het perceel Werkerlaan 3 mag niet meer bedragen dan 70 m²;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen op het perceel Werkerlaan 5 mag niet meer bedragen dan 250 m²;
- e. de bouwhoogte van een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen

23.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zonder dak gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 1 meter bedragen, maar de bouwhoogte van erf- of perceelafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen, indien:
 - 1. op het erf of perceel al een gebouw staat, waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie staat;
 - 2. gebouwd wordt achter de naar de weg toegekeerde gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
 - 3. gebouwd wordt op een afstand van meer dan 1 meter van openbaar toegankelijk gebied;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- c. een hobbymatige paardrijbak is niet toegestaan;
- d. lichtmasten ten behoeve van een hobbymatige paardrijbak zijn niet toegestaan;

23.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de erfstructuur;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de mogelijkheid om in voldoende mate te kunnen parkeren;
- e. de sociale veiligheid;
- f. een goede milieusituatie;
- g. de bescherming van de groenstructuur;
- h. de bescherming van het landschappelijke beeld;

- i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- j. het behoud of herstel van de karakteristieke gebouwen en/of erven, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

23.4 Afwijking van de bouwregels

23.4.1 Bevoegdheid m.b.t. de vergroting van het bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in de aanhef van artikel [23.2.1](#) om toe te staan dat een bouwvlak wordt vergroot, mits daardoor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;

23.4.2 Bevoegdheid m.b.t. een vergroting van de goot- en/of bouwhoogte van een bouwwerk

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel [23.2.1](#) onder b om toe te staan dat de goothoogte en/of bouwhoogte van een bouwwerk wordt vergroot met niet meer dan 1 meter;

23.4.3 Bevoegdheid m.b.t. het vergroten van de inhoud van een woning tot maximaal 750 m³

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in artikel [23.2.1](#) onder e om toe te staan dat de inhoud van een woning wordt vergroot tot maximaal 750 m³;

23.4.4 Bevoegdheid m.b.t. legaal opgerichte landschapsontsierende bijbehorende bouwwerken

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in [23.2.2](#) onder d om toe te staan dat legaal opgerichte landschapsontsierende bijbehorende bouwwerken boven een oppervlakte van 100 m² wordt vernieuwd, waarbij het volgende geldt;

1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak terug gebouwd worden;
2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² terug gebouwd worden;
3. van het gesloopte oppervlak boven de 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden terug gebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt terug gebouwd nooit meer bedraagt dan 350 m²;

23.4.5 Bevoegdheid m.b.t. een hobbymatige rijbak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel [23.2.4](#) onder c om toe te staan dat een hobbymatige rijbak, inclusief een tredmolen, wordt opgericht met een oppervlakte van ten hoogste 800 m² en een omheining met een bouwhoogte van ten hoogste 1,80 meter.

23.4.6 Bevoegdheid m.b.t. lichtmasten bij een hobbymatige paardrijbak

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in [23.2.4](#) onder d om toe te staan dat er lichtmasten geplaatst mogen worden bij een hobbymatige rijbak, met dien verstande dat:

1. per paardrijbak maximaal 4 lichtmasten zijn toegestaan;

2. de hoogte van een lichtmast niet meer dan 6 meter mag bedragen;
3. boven de bodem van de paardrijbak maximaal 60 LUX/m² gemeten mag worden;
4. de lichtbundel van de lichtmast door afscherming gericht is op de rijbak;
5. geen lichtmasten zijn toegestaan binnen een Natura-2000 gebied of binnen een zone van 100 meter van een Natura-2000 gebied;

23.4.7 Voorwaarden

De in artikel [23.4](#) genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de ervenstructuur;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;
- h. het landschappelijk beeld;
- i. het behoud en/of herstel van de karakteristieke kenmerken van erven ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- j. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

23.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen op een perceel voor meer dan 1 woning;
- b. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
- c. het gebruik van gebouwen voor beroep en bedrijf aan huis en, tenzij het gedeelte dat voor beroep aan huis wordt gebruikt, niet groter is dan 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen op het perceel tot een maximum van 100 m²;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor nevenactiviteiten;
- e. het gebruik van bouwwerken en het bijbehorende erf voor de uitoefening van een bedrijf, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afwijkend gebruik' in welk geval het gebruik is toegestaan voor:
 1. statische opslag met een oppervlakte van meer dan 250 m² op het perceel Boerweg 12 te Hasselt
 2. kleinschalige horeca in de bestaande bebouwing op het perceel Verburgweg 4 te Hasselt;
 3. een zaalaccommodatie met ondersteunende horeca op het perceel Baarlo 4 te Zwartsluis;

4. statische opslag voor wat betreft het aangegeven bebouwingspercentage op het perceel Cellemuiden 9 te Genemuiden;
 5. een trouwlocatie op het perceel Nieuwe Wetering 16;
 6. een beroep aan huis en een kleinschalige horecagelegenheid op het perceel Polleboersweg 2 te Genemuiden;
 7. een dierenpension op het perceel Nieuwe Wetering 14, met een bebouwde oppervlakte van 200 m² en een speelweide van 300 m²;
- f. ten aanzien van het onder artikel 23.5 onder e.6 bedoelde beroep aan huis gelden de volgende specifieke gebruiksregels:
1. de voor de beroepsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte mag maximaal 100 m² per woning beslaan;
 2. het beroep moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
 3. er mag geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie worden gedaan;
 4. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 5. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
 6. de activiteiten mogen niet vergunningplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer;
 7. reclame- en naamborden worden getoetst in het kader van de welstand.
- g. ten aanzien van de onder artikel 23.5 onder e.6 bedoelde kleinschalige horecagelegenheid gelden de volgende specifiek gebruiksregels:
1. de bed and breakfast mag zowel in het hoofdgebouw als in het bijgebouw worden gerealiseerd;
 2. er mogen maximaal drie bed and breakfasteenheden binnen het bestemmingsvlak worden gerealiseerd;
 3. er mag geen onevenredige milieu- of verkeershinder ontstaan;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- i. het verhuren of anderszins beschikbaar stellen van woonruimte aan derden ten behoeve van de uitoefening van een beroep hoe gering ook van omvang, tenzij een afwijkend gebruik is toegestaan;
- j. het gebruik van onbebouwde gronden als opslagplaats anders dan voor opslag ten behoeve van normaal tuinonderhoud;
- k. het gebruik van onbebouwde gronden als stallingsplaats of standplaats van kampeermiddelen;

23.6 Afwijking van de gebruiksregels

23.6.1 Bevoegdheid m.b.t. het splitsen van een karakteristieke woning

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel [23.5](#) onder a om een karakteristieke woning van ten minste 1.000 m³ te splitsen in 2 of 3 woningen.

23.6.2 Bevoegdheid m.b.t. bedrijf aan huis

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel [23.5](#) onder c ten behoeve van het gebruik van gebouwen voor bedrijf aan huis tot een maximum van 100 m² ;

23.6.3 Bevoegdheid m.b.t. het gebruik van karakteristieke gebouwen voor beroep en bedrijf aan huis

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel [23.5](#) onder d ten behoeve van het gebruik van karakteristieke gebouwen voor nevenactiviteiten met een oppervlakte die groter is dan 50 m² onder voorwaarde dat:

1. de nevenactiviteit in pandig wordt uitgeoefend;
2. de bestaande infrastructuur berekend is op de nevenactiviteit;
3. er geen buitenopslag plaatsvindt;
4. parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;

23.6.4 Bevoegdheid m.b.t. Polleboersweg 2 te Genemuiden

Bij een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het verbod als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het bepaalde in artikel [23.5](#) onder e.6 en onder f ten behoeve van, met dien verstande dat:

1. de voor de bedrijfsuitoefening te gebruiken vloeroppervlakte maximaal 100 m² per woning mag beslaan;
2. het bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
3. er geen onevenredige afbreuk aan de woonfunctie mag worden gedaan;
4. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
5. er geen onevenredige milieu- of verkeershinder mag ontstaan;
6. de activiteiten niet vergunning- of meldingsplichtig mogen zijn op grond van de Wet milieubeheer; reclame- en naamborden worden getoetst in het kader van de welstand.

23.6.5 Voorwaarden

De in artikel [23.6](#) genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de ervenstructuur;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de parkeergelegenheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de milieusituatie;
- g. de groenstructuur;

- h. het landschappelijk beeld;
- i. het behoud en/of herstel van de karakteristieke kenmerken van erven ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- j. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

23.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemming '[Wonen](#)' wijzigen in die zin dat een locatie met een voormalig agrarisch bouwvak gewijzigd kan worden in de bestemming Agrarisch met bouwvlak, mits aan de hand van een bedrijfsplan wordt aangetoond dat er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf en geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- 1. de woonsituatie;
- 2. de verkeersveiligheid;
- 3. de parkeergelegenheid;
- 4. de sociale veiligheid;
- 5. de milieusituatie;
- 6. de groenstructuur;
- 7. het landschappelijk beeld;
- 8. het behoud en/of herstel van de karakteristieke kenmerken van erven ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- 9. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.