

ECLI

ECLI:NL:RVS:2026:1535

Datum uitspraak

18 maart 2026

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 21 juni 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas het wijzigingsplan "[locatie 1], Lottum" vastgesteld. [partij] is eigenaar van het perceel aan de [locatie 1] in Lottum. Op het perceel bevinden zich een voormalige agrarische bedrijfswoning en enkele bouwwerken, waaronder een loods en een mantelzorgwoning. Het perceel heeft in het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" de bestemming "Agrarisch met waarden". [partij] bewoont de voormalige agrarische bedrijfswoning en heeft het college verzocht het bestemmingsplan te wijzigen met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6, eerste lid, sub a van de Wro en artikel 3.8.5 van de planregels van het bestemmingsplan. Bij besluit van 21 juni 2021 heeft het college het wijzigingsplan vastgesteld, waarbij de bestemming op het perceel is gewijzigd in de bestemming "Wonen". [appellant] woont aan de overzijde van het plangebied en kan zich niet met het wijzigingsplan verenigen. Volgens [appellant] is met het wijzigingsplan tevergeefs beoogd om de loods en andere bouwwerken op het perceel te legaliseren.

Volledige tekst

202105197/1/R2.

Datum uitspraak: 18 maart 2026

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant A] en [appellante B], beiden wonend in Lottum, gemeente Horst aan de Maas, (hierna tezamen en in enkelvoud: [appellant]),

appellanten,

en

het college van burgemeester en wethouders van Horst aan de Maas,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 21 juni 2021 heeft het college het wijzigingsplan "[locatie 1], Lottum" (hierna: het wijzigingsplan) vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant] en het college hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft meerdere verzoeken van partijen om uitstel van de behandeling van de zaak op zitting gehonoreerd.

De Afdeling heeft de zaak op zitting behandeld op 12 november 2025, waar [appellante B], bijgestaan door mr. D.N. Lavain, advocaat in Stein, en het college, vertegenwoordigd door mr. R.C.H. Schrömbges en K. Thissen, zijn verschenen. Voorts zijn ter zitting [partij A] en [partij B] (hierna tezamen en in enkelvoud: [partij]) als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een wijzigingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het wijzigingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 15 januari 2021 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro), zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Wettelijk kader

2. De relevante planregels zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak. De bijlage maakt onderdeel uit van de uitspraak.

Toetsingskader

3. Met het bestaan van de wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan mag de planologische aanvaardbaarheid van de nieuwe bestemming binnen het gebied waarover de wijzigingsbevoegdheid gaat in beginsel als een gegeven worden beschouwd als is voldaan aan de in het bestemmingsplan gestelde wijzigingsvoorwaarden. Dit neemt niet weg dat het bij het vaststellen van een wijzigingsplan gaat om een bevoegdheid en niet om een plicht. Het feit dat is voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden die in een bestemmingsplan zijn opgenomen, doet niets af aan de plicht van het college van burgemeester en wethouders om in de besluitvorming over de vaststelling van een wijzigingsplan ook na te gaan of uit het

oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming gerechtvaardigd is.

Inleiding

4. [partij] is eigenaar van het perceel aan de [locatie 1] in Lottum. Op het perceel bevinden zich een voormalige agrarische bedrijfswoning en enkele bouwwerken, waaronder een loods en een mantelzorgwoning. Het perceel heeft in het bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas" (hierna: het bestemmingsplan) de bestemming "Agrarisch met waarden". [partij] bewoont de voormalige agrarische bedrijfswoning en heeft het college verzocht het bestemmingsplan te wijzigen met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6, eerste lid, sub a van de Wro en artikel 3.8.5 van de planregels van het bestemmingsplan. Bij besluit van 21 juni 2021 heeft het college het wijzigingsplan vastgesteld, waarbij de bestemming op het perceel is gewijzigd in de bestemming "Wonen".

[appellant] woont aan de overzijde van het plangebied en kan zich niet met het wijzigingsplan verenigen. Volgens [appellant] is met het wijzigingsplan tevergeefs beoogd om de loods en andere bouwwerken op het perceel te legaliseren.

Beroepsgronden

Is wijziging van de oorspronkelijke bestemming uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening gerechtvaardigd?

5. [appellant] betoogt dat het college het wijzigingsplan niet had kunnen vaststellen om daarmee de bestaande illegale loods op het perceel te legaliseren. De gewijzigde woonbestemming verzet zich daartegen. Daartoe voert [appellant] aan dat de loods op minder dan 2,5 m van de zijdelingse perceelsgrens staat, terwijl artikel 21.2.2 van de planregels behorend bij de woonbestemming bepaalt dat de afstand van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 2,5 m dient te zijn. Volgens [appellant] kent het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkingsregels om de loods te kunnen legaliseren, waardoor het in de rede ligt om in plaats van een wijzigingsplan een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor het perceel, zodat een gedegen ruimtelijke en verkeerskundige afweging gemaakt kan worden. Bij deze ruimtelijke afweging moet volgens [appellant] worden betrokken dat de loods op te korte afstand van de weg De Papeling staat die volgens [appellant] openbaar is.

Verder stelt [appellant] dat het college de gevolgen van de woning voor de omgeving, waaronder de aspecten verkeer en parkeren, stikstof en geluid, onvoldoende heeft meegenomen in de belangenafweging.

Daarnaast bevindt het perceel met de woonbestemming zich binnen de richtafstand van 30 m, die volgens de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten van 2009 (hierna: de VNG-Brochure) moet worden aangehouden voor het aspect geluid tussen het nabij gelegen agrarische bedrijf aan de [locatie 2] en de voorgevel van de woning op het perceel.

5.1. Volgens de plantoelichting wordt met het wijzigingsplan beoogd om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming zodat de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning kan worden bewoond en het perceel als woonperceel kan worden gebruikt. Met het wijzigingsplan is dus niet beoogd om alle bestaande bijbehorende bouwwerken, voor zover nodig, in hun huidige omvang te legaliseren. Weliswaar is door het college nagegaan in hoeverre voor bestaande bouwwerken onder de nieuwe woonbestemming een vergunning kan worden verleend, maar tevens is onderkend dat hiervoor nog aanpassingen en

afwijkingsvergunningen nodig zijn. Omdat het wijzigingsplan niet is vastgesteld om de bestaande bijbehorende bouwwerken te legaliseren kan [appellant] niet worden gevolgd in zijn betoog dat het wijzigingsplan niet kon worden vastgesteld omdat daarmee niet de bestaande loods kan worden gelegaliseerd. De vraag of voor de bestaande bijbehorende bouwwerken een vergunning kan worden verleend en of deze uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wenselijk zijn ligt hier niet ter beoordeling voor. Het betoog slaagt niet.

5.2. In paragraaf 5.6. van de plantoelichting staat dat de woning voldoet aan de parkeernorm in de "Nota Parkeernormen Horst aan de Maas" omdat minimaal twee parkeerplaatsen aanwezig zijn. Verder heeft het plan door de verkeerskundige kleinschaligheid geen of nauwelijks consequenties voor verkeersintensiteiten, verkeersveiligheid en het gebruik van openbare parkeerplaatsen, aldus de toelichting. Daarmee zijn de gevolgen voor verkeer en parkeren voldoende afgewogen.

Verder overweegt de Afdeling ten aanzien van het aspect stikstof dat uit de geschiedenis van de totstandkoming van de Wet aanpassing bestuursprocesrecht (Kamerstukken II, 2009/10, 32 450, nr. 3, blz. 18-20) blijkt dat de wetgever met artikel 8:69a van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) de eis heeft willen stellen dat er een verband is tussen een beroepsgrond en het belang waarin de appellant door het bestreden besluit dreigt te worden geschaad. De bestuursrechter mag een besluit niet vernietigen wegens schending van een rechtsregel die kennelijk niet strekt tot bescherming van het belang van degene die in (hoger) beroep komt. Het Natura 2000-gebied de 'Maasduinen (Leeremarksche Heide)' ligt op ongeveer 1,8 km afstand van het plangebied. Die afstand is te groot om te concluderen dat het belang van [appellant] bij een goede leefomgeving is verweven met de belangen die de Wet natuurbescherming beoogt te beschermen.

In paragraaf 5.1.2. staat dat voor het omzetten van een bestaande agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Daarmee is ook het aspect geluid voldoende afgewogen.

Het betoog, voor zover dat betrekking heeft op de gevolgen van het plan voor de aspecten verkeer en parkeren, stikstof en geluid, slaagt niet.

5.3. Wat betreft het betoog van [appellant] over de niet in acht genomen richtafstand tussen het agrarisch bedrijf aan de [locatie 2] en de woning in het plangebied in verband met het van dat agrarisch bedrijf afkomstig geluid overweegt de Afdeling het volgende. De bepalingen in de VNG-Brochure over de aan te houden richtafstand tussen het nabij gelegen agrarisch bedrijf en de woning in het plangebied in verband met het aspect geluid strekken niet ter bescherming van het belang van [appellant], maar ter bescherming van de belangen van de bewoners van het perceel en het agrarische bedrijf aan de [locatie 2]. [appellant] beroept zich op een deelaspect van de norm van een goede ruimtelijke ordening dat kennelijk niet strekt tot bescherming van zijn belang, omdat hij niet woonachtig is aan de [locatie 1] of de [locatie 2]. De Afdeling is van oordeel dat het in artikel 8:69a van de Awb opgenomen relativiteitsvereiste in de weg staat aan vernietiging van het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan. De Afdeling ziet daarom af van een inhoudelijke bespreking van deze beroepsgrond.

Het betoog slaagt niet.

Voldoet het plan aan de wijzigingsvoorwaarden?

Agrarisch bedrijf

6. [appellant] stelt ter zitting dat de agrarische bedrijfsuitoefening op het perceel niet is

beëindigd, waardoor het plan in strijd is met artikel 3.8.5, aanhef en onder b, van de planregels. Het bedrijf staat volgens [appellant] ingeschreven in de Kamer van Koophandel en er vinden nog feitelijke werkzaamheden plaats.

6.1. Volgens paragraaf 1.1. van de plantoelichting is het agrarisch bedrijf al een aantal jaren volledig beëindigd. [appellant] heeft zijn stelling dat het agrarisch bedrijf niet is beëindigd onvoldoende onderbouwd. Ter zitting hebben het college en [partij] onweersproken toegelicht dat het agrarisch bedrijf dat op het perceel werd uitgeoefend is gestopt en dat hij nu werkzaam is als zzp-er en niet op locatie. Het betoog slaagt niet.

Mantelzorgwoning

7. [appellant] betoogt dat de aanwezigheid van de mantelzorgwoning op het perceel ertoe leidt dat het wijzigingsplan in strijd is met de wijzigingsvoorwaarden, zoals is opgenomen in artikel 3.8.5, aanhef en onder d, f en h, van de planregels.

De mantelzorgwoning is ten onrechte gebruikt om aan het hele perceel een woonbestemming toe te kennen, terwijl de gronden aan de rechterzijde van de bestaande bedrijfswoning de agrarische bestemming konden behouden. Hierdoor kunnen de landschappelijke, cultuurhistorische en architectonische waarden niet behouden blijven, zijn de niet tot de woonfunctie behorende gronden ten onrechte niet bestemd als "Agrarisch met waarden", zonder bouwvlak en wordt niet voldaan aan de voorwaarde dat wonen uitsluitend is toegestaan in de bestaande bedrijfswoning.

7.1. Volgens paragraaf 4.1.2. van de plantoelichting heeft het plan alleen betrekking op een wijziging van de bestemming van het perceel om burgerbewoning van de voormalige bedrijfswoning mogelijk te maken. Volgens de zienswijzennota worden er ten gevolge van de bestemmingswijziging geen cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurlijke waarden aangetast. Gelet hierop kon het college zich op het standpunt stellen dat de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden op het perceel, zoals bedoeld in artikel 3.8.5, aanhef en onder d, van de planregels, behouden blijven.

7.2. Volgens de zienswijzennota is een woonperceel met deze oppervlakte geen uitzondering in het buitengebied. Verder heeft het college toegelicht dat de rest van het perceel waarop de voormalige bedrijfswoning staat ook tot de woonfunctie behoort. De mantelzorgwoning op het perceel is volgens het college vergunningvrij geplaatst en zal worden verwijderd na beëindiging van de mantelzorg. Anders dan door [appellant] is gesteld, is de mantelzorgwoning volgens het college dan ook niet gebruikt om aan het gehele perceel een woonbestemming toe te kennen.

Gelet hierop kon het college zich op het standpunt stellen dat het plan niet in strijd is met de voorwaarde dat overige niet tot de woonfunctie behorende gronden worden bestemd als "Agrarisch met waarden" zonder bouwvlak in artikel 3.8.5, aanhef en onder f, van de planregels.

7.3. Ingevolge artikel 21.2.1. van de planregels behorend bij de woonbestemming is per bestemmingsvlak niet meer dan 1 woning toegestaan. De voormalige bedrijfswoning is daarmee bestemd als burgerwoning. Gelet hierop kon het college zich op het standpunt stellen dat voldaan is aan de voorwaarde in artikel 3.8.5, aanhef en onder h, van de planregels dat wonen uitsluitend is toegestaan in de bestaande bedrijfswoning.

7.4. De conclusie is dat het wijzigingsplan niet in strijd is met de wijzigingsvoorwaarden in artikel 3.8.5, aanhef en onder d, f en h, van de planregels. Het betoog slaagt niet.

Inrichtingsplan

8. [appellant] betoogt dat het wijzigingsplan niet voldoet aan de voorwaarde in artikel 3.8.5, aanhef en onder e, van de planregels dat door middel van een inrichtingsplan is aangetoond dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering, waarbij zorg gedragen wordt voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing of landschappelijke compensatie. Daartoe voert [appellant] aan dat het inrichtingsplan niet in de verbeelding is opgenomen en dat er geen voorwaardelijke verplichting in de planregels staat die de landschappelijke inpassing moet borgen.

8.1. Het college stelt zich in de zienswijzennota op het standpunt dat met [partij] een anterieure overeenkomst is gesloten, waarin verplichtingen zijn opgenomen voor [partij] ten aanzien van de realisering en instandhouding van het landschappelijke inpassingsplan. Daarnaast is aan het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan het volgende voorschrift verbonden: "De initiatiefnemer realiseert de ruimtelijke en landschappelijke inpassing zoals opgenomen in de bijlage bij dit wijzigingsplan overeenkomstig het bepaalde in de ook als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegde anterieure overeenkomst uiterlijk 18 maanden na het onherroepelijk worden van dit besluit en houdt deze kwalitatief en kwantitatief in stand." Hierdoor is de landschappelijke inpassing volgens het college publiekrechtelijk geborgd.

8.2. Voor de wijziging van een agrarische bestemming in een woonbestemming verplicht artikel 3.8.5, aanhef en onder e, van de planregels dat met een inrichtingsplan is aangetoond dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering, waarbij zorg gedragen wordt voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing of landschappelijke compensatie. Gelet op deze voorwaarde en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acht het college het van belang dat de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd.

Voor zover het college voor de realisering en borging van de landschappelijke inpassing verwijst naar de anterieure overeenkomst overweegt de Afdeling als volgt. Zoals in de uitspraak van de Afdeling van 9 juli 2025, [ECLI:NL:RVS:2025:3076](#), onder 27.4 is overwogen, ziet de Afdeling in de situatie dat een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten om de realisatie en instandhouding van die maatregel te verzekeren, niet langer een rechtvaardiging om af te zien van het borgen in de planregels van de realisatie en instandhouding van die maatregel. De Afdeling overweegt verder dat het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan geen algemeen verbindend voorschrift is. Voorts is de anterieure overeenkomst, waar in het vaststellingsbesluit naar wordt verwezen, niet opgenomen als bijlage bij het wijzigingsplan. Het college heeft op de zitting toegelicht dat de wijzigingsvoorwaarde zo moet worden uitgelegd dat de realisering en instandhouding van de landschappelijke inpassing moet worden opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de planregels. Gelet hierop kon naar het oordeel van de Afdeling niet worden volstaan met het in het vaststellingsbesluit opgenomen voorschrift en voldoet het wijzigingsplan daarom niet aan artikel 3.8.5, aanhef en onder e, van de planregels.

Het betoog slaagt.

Conclusie

9. Gelet op wat [appellant] heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover in de planregels geen voorwaardelijke verplichting is opgenomen voor de realisering en instandhouding van de landschappelijke inpassing, is genomen in strijd met artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.8.5, aanhef en onder e, van de planregels van het bestemmingsplan "Buitengebied

Horst aan de Maas". Het beroep is gegrond, zodat het bestreden besluit in zoverre moet worden vernietigd.

Zelf voorzien

10. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb op de hierna te melden wijze zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit van 21 juni 2021, voor zover dit is vernietigd. De Afdeling acht het niet aannemelijk dat belanghebbenden hierdoor in hun belangen zouden kunnen worden geschaad.

Opdracht

11. De Afdeling ziet aanleiding het college op te dragen om het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening.

Proceskosten

12. Het college moet de proceskosten vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Horst aan de Maas van 21 juni 2021 waarbij het wijzigingsplan "[locatie 1], Lottum" is vastgesteld, voor zover in de planregels geen voorwaardelijke verplichting is opgenomen om de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 2 van de plantoelichting te realiseren en in stand te houden;

III. bepaalt dat: Hoofdstuk 1 van de planregels van het wijzigingsplan als volgt wordt aangevuld:

"artikel 1.2 Voorwaardelijke verplichting [locatie 1]:

Onder strijdig gebruik van de gronden met de bestemming "Wonen" aan de [locatie 1] in Lottum wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van gronden en/of bouwwerken conform deze bestemming indien de ruimtelijke en landschappelijke inpassing zoals opgenomen in de bijlage 2 bij dit wijzigingsplan niet uiterlijk 18 maanden na het onherroepelijk worden van dit wijzigingsplan is gerealiseerd en kwalitatief en kwantitatief in stand wordt gehouden";

IV. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het besluit van 21 juni 2021, voor zover dit is vernietigd;

V. draagt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Horst aan de Maas op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat de hiervoor vermelde onderdeel nummer III wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening;

VI. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Horst aan de Maas tot vergoeding van bij [appellant A] en [appellante B] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.868,00, geheel toe te

rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VII. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Horst aan de Maas aan [appellant A] en [appellante B] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 181,00 vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. E.A. Minderhoud, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.P.F. Boermans, griffier.

w.g. Minderhoud
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Boermans
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 18 maart 2026

429-1186

BIJLAGE

Planregels bestemmingsplan "Buitengebied Horst aan de Maas"

Artikel 3 Agrarisch met waarden

Artikel 3.8.5 Wijzigen in de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. deze wijziging niet is toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'Overige zone - ontwikkelingsgebied glastuinbouw' en/of 'overige zone - ontwikkelingsgebied TOV';
- b. de agrarische bedrijfsuitoefening is beëindigd;
- c. er sprake is van een bedrijfscomplex dat redelijkerwijs niet (meer) bruikbaar is (gebleken) c.q. kan worden gemaakt voor eigentijdse agrarische bedrijfsvoering, dan wel een locatie waar voortzetting van de agrarische bedrijfsvoering ongewenst is in verband met de belasting van het milieu dan wel de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden;
- d. de landschappelijke, cultuurhistorische en/of architectonische waarden behouden blijven;
- e. door middel van een inrichtingsplan is aangetoond dat er sprake is van een kwaliteitsverbetering, waarbij zorg gedragen wordt voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing of landschappelijke compensatie;
- f. overige niet tot de woonfunctie behorende gronden worden bestemd als 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak;
- g. eventuele aanwezige teeltondersteunende voorzieningen en waterbassins behorende bij het (voormalige) agrarische bedrijf worden verwijderd en de bijbehorende aanduidingen worden verwijderd

h. wonen uitsluitend is toegestaan in de bestaande bedrijfswoningen, waarbij het bestaande aantal bedrijfswoningen niet mag worden vergroot:

i. in uitzondering op het voorgaande is splitsing van rijks- of gemeentelijke monumenten, van panden zoals opgenomen in Bijlage 7 Karakteristieke panden, dan wel karakteristieke panden die zijn aangewezen in door het bevoegd gezag vastgesteld cultuurhistorisch beleid, in meerdere woningen toegestaan, met dien verstande dat:

1. het aantal woningen na splitsing niet meer bedraagt dan 3;
 2. de woningsplitsing noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden;
 3. de bestaande inhoud van de woning c.q. het pand niet wordt vergroot en de uiterlijke kenmerken behouden dienen te blijven;
 4. indien het een monumentaal of karakteristiek bebouwingscluster betreft woningsplitsing in het hele cluster is toegestaan, met dien verstande dat de karakteristiek van het cluster behouden blijft;
 5. de woningen na splitsing elk een inhoud te hebben van minimaal 350 m³;
 6. het bouwperceel per woning maximaal 1.000 m² bedraagt;
 7. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen niet meer bedraagt dan 150 m²;
 8. de te realiseren extra woning(en) binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma passen;
 9. het bevoegd gezag de aanhef onder i kan wijzigen door het toevoegen of verwijderen van karakteristieke panden indien het gemeentelijk cultuurhistorisch beleid wordt gewijzigd of herzien.
- j. de wijziging niet mag leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
- k. er vooraf schriftelijk advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap en de Keur van het waterschap in acht genomen dient te worden;
- l. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 21 van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 21 Wonen

Artikel 21.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

De maatvoering voor gebouwen en bijbehorende bouwwerken is als volgt:

(...)

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken:

(...)

- Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens: min. 2,5 m.

(...)

- Totale gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken: 150 m² per wooneenheid, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'oppervlakte', waarvoor geldt dat de maximale oppervlakte per wooneenheid niet meer mag bedragen dan is aangegeven, met dien verstande dat indien op een perceel met de aanduiding 'oppervlakte' 2 wooneenheden zijn toegestaan, de aangeduide oppervlakte de totale gezamenlijke oppervlakte van alle bijgebouwen op het perceel betreft