

Uitspraak 201705209/1/R2

Datum van uitspraak: donderdag 27 december 2018
Tegen: de raad van de gemeente Gemert-Bakel
Proceduresoort: Eerste aanleg - meervoudig
Rechtsgebied: RO - Noord-Brabant
ECLI: **ECLI:NL:RVS:2018:4280**

201705209/1/R2.

Datum uitspraak: 27 december 2018

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant,
appellant,

en

de raad van de gemeente Gemert-Bakel,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 20 april 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2017" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft het college beroep ingesteld.

Bij besluit van 9 november 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2017" gewijzigd vastgesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

De raad en het college hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 2 augustus 2018, waar het college, vertegenwoordigd door J.D.F. Verboom, en de raad, vertegenwoordigd door mr. drs. F.T.H. Branten, zijn verschenen. Verder is [belanghebbende], vertegenwoordigd door [gemachtigde], ter zitting gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het besluit van 20 april 2017 betreft een partiële herziening van het voorheen geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. Bij het besluit van 9 november 2017 is het eerder vastgestelde bestemmingsplan in zijn geheel opnieuw vastgesteld en is de verbeelding gewijzigd in die zin dat het plandeel met de bestemming "Bedrijf" ter plaatse van Daalhorst 38, te Gemert, is verkleind.

Het college kan zich niet met het plan verenigen, omdat het plan volgens het college op een aantal onderdelen in strijd is met de provinciale Verordening ruimte 2014 van Noord-Brabant (hierna: de Verordening).

De relevante planregels en wettelijke regels die ten grondslag liggen aan de hierna volgende rechtsoverwegingen zijn opgenomen in de bijlage bij deze uitspraak.

Toetsingskader

2. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. De Afdeling stelt niet zelf vast of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, maar beoordeelt aan de hand van die gronden of de raad zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening.

Besluit van 9 november 2017

3. Gelet op hetgeen is bepaald in artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) strekt het beroep van het college zich ook uit tot het besluit van 9 november 2017.

Met de verkleining van het bouwperceel voor het perceel Daalhorst 38 te Gemert is de raad in zoverre tegemoet gekomen aan het beroep van het college, zodat het beroep van rechtswege in zoverre geen betrekking heeft op het besluit van 9 november 2017.

De Afdeling zal het beroep van rechtswege voor zover gericht tegen de planregeling voor De Kruisberglaan 17 en artikel 17.2.1. van de planregels hierna behandelen.

Kruisberglaan 17

4. Het college kan zich niet verenigen met de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden = 2" ter plaatse van het perceel Kruisberglaan 17 in De Rips. Het college betoogt dat het toestaan van een extra woning in het plan strijdig is met artikel 6.7, eerste lid, onder a, van de Verordening, omdat volgens dit artikel enkel bestaande burgerwoningen in de groenblauwe mantel zijn toegestaan. Het college stelt dat geen sprake is van twee bestaande burgerwoningen, zoals bedoeld in artikel 2, derde lid, van de Verordening, omdat op 21 september 2000 een bouwvergunning is verleend voor de bouw van een woning, onder de voorwaarde dat de oude woning zou worden gesloopt, en deze sloop nooit heeft plaatsgevonden. Gelet hierop heeft de raad het provinciaal belang in onvoldoende mate in zijn afweging laten meewegen, aldus het college.

4.1. Volgens de raad is, anders dan het college stelt, sprake van twee bestaande burgerwoningen, zoals bedoeld in artikel 2, derde lid, van de Verordening. Bij besluit van 24 juni 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders volgens de raad besloten tot behoud van de oorspronkelijke woning. Op grond van het destijds geldende verplaatsingsbeleid bestond recht op betaling van een gemeentelijke toeslag. In plaats van het overgaan tot betaling van deze toeslag is gekozen voor het

toestaan dat de tweede woning behouden mocht blijven. De raad stelt dat handhavend optreden gelet op het besluit van 24 juni 2008 onredelijk bezwarend zou zijn en het als zodanig bestemmen van de woning, niet in strijd is met de Verordening.

4.2. Het perceel Kruisberglaan 17 in de Rips is gelegen in een gebied dat op de kaart behorende bij de Verordening is aangeduid als groenblauwe mantel.

Artikel 6.7, eerste lid, van de Verordening luidt:

"Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt dat:

a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan; [...]"

Artikel 2, derde lid, van de Verordening luidt:

"Waar in deze verordening gesproken wordt over een bestaand bouwperceel, bestaande bebouwing, een bestaande planologische gebruiksactiviteit of een bestaande omvang, wordt daaronder verstaan:

a. datgene wat het geldende bestemmingsplan zonder toepassing van wijzigingsbevoegdheden toestaat, met inbegrip van datgene wat nadien wordt toegestaan op grond van:

I. een uitwerking van het geldend bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet; of

II. een besluit van het gemeentebestuur als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter.

b. datgene waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is."

4.3. Artikel 6.7, eerste lid, aanhef en onder a, van de Verordening bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen in de groenblauwe mantel zijn toegestaan. Artikel 2, derde lid, aanhef en onder b, van de Verordening bepaalt dat waar in de verordening wordt gesproken over bestaande bebouwing of bestaande planologische gebruiksactiviteit tevens wordt verstaan "datgene waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is". Zoals de Afdeling reeds heeft overwogen in haar uitspraak van 23 november 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:3145](#), brengt een redelijke uitleg van artikel 2, derde lid, aanhef en onder b, van de Verordening met zich dat wat betreft bebouwing als bestaande bebouwing in de zin van de Verordening alleen bebouwing moet worden aangemerkt waartegen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) niet meer handhavend kan worden opgetreden. De Afdeling ziet zich gesteld voor de vraag of handhaving nog mogelijk is.

4.4. Op 21 september 2000 is bouwvergunning verleend voor de bouw van een woning op het perceel Kruisberglaan 17, onder de voorwaarde dat de oude woning binnen 6 maanden na oplevering van de nieuwe woning zou worden gesloopt. De sloop van de oude woning heeft echter niet plaatsgevonden. Bij besluit van 24 juni 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders een expliciete toezegging gedaan dat niet handhavend zal worden opgetreden tegen de tweede woning aan de Kruisberglaan 17 in De Rips. In de daaraan ten grondslag liggende stukken wordt erop gewezen dat het ging om een bedrijfsverplaatsing met toepassing van de provinciale subsidieregeling Verplaatsing Intensieve Veehouderijen. Bij verplaatsingen gold het gemeentelijke beleid dat bij een dergelijke bedrijfsverplaatsing een toeslag door de gemeente werd uitbetaald van 20% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Dit bedrag is niet steeds daadwerkelijk uitbetaald, maar werd ook vertaald in de vorm van ruimtelijke medewerking aan de bouw van een woning, aldus genoemde onderliggende stukken. In dit geval is geen toeslag betaald, maar is de toezegging gedaan dat niet

handhavend zal worden opgetreden tegen de oude woning. Daarbij komt dat in de periode na 24 juni 2008 tot 20 april 2017 niet is gebleken van handhavingsactiviteiten en evenmin is gebleken dat derden om handhaving hebben verzocht.

Het college heeft erop gewezen dat de toezegging in strijd was met het destijds geldende provinciale beleid. Dit neemt niet weg dat in de bijzondere omstandigheden van dit geval initiatiefnemer aan genoemde handelswijze het vertrouwen heeft mogen ontlenen dat het college niet handhavend zou optreden tegen de tweede woning. Naar het oordeel van de Afdeling staan bij afweging van de betrokken belangen geen zwaarder wegende belangen aan het honoreren van de gewekte verwachtingen in de weg.

Alhoewel het college zich dus terecht op het standpunt stelt dat er op zichzelf een bevoegdheid tot handhaven bestaat vanwege het handelen in strijd met het aan de bouwvergunning verbonden voorschrift, heeft de raad zich naar het oordeel van de Afdeling terecht op het standpunt gesteld dat aanwending van deze bevoegdheid gelet op het besluit van 24 juni 2008 niet meer mogelijk is. Naar het oordeel van de Afdeling staat derhalve redelijkerwijs vast dat handhaving niet meer mogelijk is en dat daarmee is voldaan aan artikel 2, derde lid, aanhef en onder b, van de Verordening.

De Afdeling merkt hierbij op dat de genoemde toezegging zag op het niet handhavend optreden ten aanzien van de op dat moment aanwezige tweede woning. Ingevolge artikel 9, lid 9.2.2, onder 3, van de planregels wordt thans een woning toegestaan met een inhoud van 600m³. Uit de stukken is inzichtelijk geworden dat de aanwezige tweede woning waarop de toezegging betrekking heeft, een kleinere inhoud heeft dan 600 m³. Voor zover het plan voorziet in een grotere inhoud dan de inhoud van de woning waarop het gewekte vertrouwen betrekking heeft, is naar het oordeel van de Afdeling geen sprake van een bestaande woning in de zin van artikel 6.7, eerste lid, aanhef en onder a, van de Verordening in samenhang met artikel 2, derde lid, aanhef en onder b, van de Verordening.

Het betoog slaagt.

Mantelzorg

5. Voorts kan het college zich niet verenigen met artikel 17.2.1, van de planregels, voor zover gelet op het bepaalde onder 1 van dit artikel in een familierelatie in de eerste lijn (ouder-kind-relatie) niet hoeft te worden aangetoond dat er sprake is van een noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg.

Volgens het college maakt het plan op deze wijze in strijd met artikel 6.7, eerste lid, aanhef en onder b, en artikel 7.7, eerste lid, aanhef en onder b, van de Verordening, zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen in de groenblauwe mantel mogelijk. Volgens het college creëert de raad zo de mogelijkheid dat personen in een familierelatie in de eerste lijn feitelijk onafgebroken bij elkaar in een niet voor bewoning bestemd gebouw kunnen wonen, zonder dat sprake is van enige zorgbehoefte, zodat geen sprake is van mantelzorg, aldus het college.

5.1. De raad stelt dat de afwijkingsbevoegdheid in artikel 17.2.1 van de planregels tweeledig is. Er is een mogelijkheid om een vergunning te verlenen voor een afhankelijke woning voor zorg met een medische behoefte, maar ook voor een afhankelijke woning voor zorg binnen de familierelatie ouder-kind, zonder dat sprake hoeft te zijn van een medische zorgbehoefte. De raad stelt dat hij in de definitie van mantelzorg ook sociale zorg heeft opgenomen, omdat hij het wenselijk acht dat ook gevallen waarin sprake is van eenzaamheid bij ouderen zonder dat dit tot directe gezondheidsklachten leidt, onder de definitie vallen. Ter zitting heeft de raad toegelicht dat wanneer er sprake is van een ouder-kind relatie waarbij de ouder 65 jaar of ouder is er in het geheel geen sprake hoeft te zijn van sociale of medische zorg, zodat ouders uit voorzorg in een mantelzorgwoning in de nabijheid van hun kind(eren) kunnen wonen. In het kader van de afwijkingsbevoegdheid zal het volgens de raad wel altijd gaan om een afhankelijke woonruimte die niet bestemd zal worden en waarbij wordt bepaald dat nadat de inwoner de woning heeft verlaten, de mogelijkheid tot bewoning ongedaan dient te worden

gemaakt, aldus de raad. De raad wijst erop dat door het opnemen van het omgevingsvergunningenstelsel tot afwijken de gemeente weet waar bewoning in het kader van de mantelzorg plaatsvindt. Bij de vergunningsvrije mantelzorgwoningen weet de gemeente dat vaak niet.

5.2. Naar het oordeel van de Afdeling is artikel 17.2.1, onder 1, van de planregels in samenhang gelezen met artikel 17.2.1, aanhef, en de artikelen 2.10 en 2.53 van de planregels rechtsonzeker. Daartoe overweegt de Afdeling als volgt.

Ingevolge artikel 17.2.1, aanhef, van de planregels is afwijking uitsluitend mogelijk ten behoeve van een afhankelijke woonruimte. Bij een afhankelijke woonruimte dient het ingevolge artikel 2, lid 2.10, van de planregels te gaan om de huisvesting van een gedeelte van de huishouding dat daar uit een oogpunt van mantelzorg is gevestigd.

Ingevolge artikel 2, lid 2.53, van de planregels moet in geval van mantelzorg sprake zijn van zorg aan iemand die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch of sociaal vlak.

In artikel 17.2.1, onder 1, van de planregels is evenwel bepaald dat als er sprake is van een familierelatie in de eerste lijn (ouder-kind-relatie) niet aangetoond hoeft te worden dat er sprake is van noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg. Voorts heeft de raad in het verweerschrift en ter zitting toegelicht dat ingeval van een ouder-kind relatie, waarbij de ouder ouder is dan 65 jaar, geen sprake hoeft te zijn van mantelzorg, noch in medische, noch in sociale zin. Overigens komt deze leeftijdsgrens in de planregels verder niet tot uitdrukking. Naar het oordeel van de Afdeling is dan ook onduidelijk hoe hetgeen is bepaald in artikel 17.2.1, onder 1, van de planregels zich verhoudt tot de aanhef van artikel 17.2.1, waarin wordt gesproken over afhankelijke woonruimte.

Nu niet duidelijk is of en derhalve niet uitgesloten is dat het plan binnen de groenblauwe mantel en gemengd landelijk gebied zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet zelfstandige recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen mogelijk maakt, is het plan in zoverre vastgesteld in strijd met artikel 6.7, eerste lid, onder b, en artikel 7.7, eerste lid, onder b, van de Verordening. Voor zover met de planregel is beoogd tweede woningen bij afwijkingsvergunning mogelijk te maken, zonder dat sprake hoeft te zijn van mantelzorg, ook al is dat met de beperking dat dit uitsluitend geldt voor familieleden in de eerste lijn (ouder-kind-relatie) is dit eveneens in strijd met genoemde bepalingen uit de Verordening.

Voor zover de planregel in artikel 17.2.1. betrekking heeft op een zelfde situatie als waarop artikel 2, aanhef en lid 22, van bijlage II, van het Bor ziet, hecht de Afdeling eraan op te merken dat in zoverre aan artikel 17.2.1 van de planregels - dat voorziet in een omgevingsvergunningplicht tot afwijken van het plan - geen betekenis toekomt, nu het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg op grond van het Bor is vrijgesteld van de vergunningplicht als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Het betoog slaagt.

Conclusie

6. Gelet op het overwogene onder 4.4. en 5.2. is het beroep van rechtswege van het college tegen het besluit van 9 november 2017 gegrond. Het besluit van 9 november 2017 voor zover het betreft de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden = 2" ter plaatse van het perceel Kruisberglaan 17 en artikel 17.2.1 van de planregels dienen te worden vernietigd.

Besluit van 20 april 2017

7. De gebreken die onder 6 zijn geconstateerd kleven ook aan het oorspronkelijke besluit van 20 april 2017 tot vaststelling van het plan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2017". Het beroep van het college tegen dit besluit is derhalve eveneens gegrond. Het besluit van 20 april 2017,

voor zover dat betreft de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden = 2" ter plaatse van het perceel Kruisberglaan 17 in De Rips, alsmede voor zover het artikel 17.2.1 van de planregels dient te worden vernietigd.

Opdracht

8. De Afdeling ziet aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb de raad op te dragen om ten aanzien van de woning aan de Kruisberglaan 17 waarop de toezegging van 24 juni 2008 betrekking heeft, met inachtneming van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen, opdat het plan geen grotere woning mogelijk maakt dan waarop genoemde toezegging betrekking had, en zal daartoe een termijn stellen. Het door de raad te nemen nieuwe besluit behoeft niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb te worden voorbereid.

Proceskosten

9. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen, is niet gebleken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep van rechtswege tegen het besluit van

9 november 2017 tot de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2017", gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Gemert-Bakel van 9 november 2017 tot de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2017", voor zover het betreft:

a. de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden = 2" ter plaatse van het perceel Kruisberglaan 17 in De Rips;

b. artikel 17.2.1 van de planregels;

III. verklaart het beroep tegen het besluit van 20 april 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2017", gegrond;

IV. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Gemert-Bakel van 20 april 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied herziening januari 2017", voor zover het betreft

a. de aanduiding "maximaal aantal wooneenheden = 2" ter plaatse van het perceel Kruisberglaan 17 in De Rips;

b. artikel 17.2.1 van de planregels;

V. draagt de raad van de gemeente Gemert-Bakel op om binnen 20 weken na de verzending van deze uitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen ten aanzien van het hiervoor vermelde onderdeel II.a en IV.a een nieuw besluit te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;

VI. gelast dat de raad van de gemeente Gemert-Bakel aan het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 333,00 (zegge: driehonderddrieëndertig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. R. Uylenburg, voorzitter, mr. E.A. Minderhoud en mr. E.J. Daalder, leden, in tegenwoordigheid van mr. P.F.W. Tuit, griffier.

w.g. Uylenburg w.g. Tuit
voorzitter

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 27 december 2018

425-858.

BIJLAGE BIJ C.U. - relevante regelgeving

BESLUIT OMGEVINGSRECHT

Artikel 2.3. Bouwen en planologische gebruiksactiviteiten

2. In afwijking van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a of c, van de wet is geen omgevingsvergunning vereist voor de categorieën gevallen in artikel 2 in samenhang met artikel 5 en artikel 8 van bijlage II.

Bijlage II. Behorende bij de artikelen 2.3, 2.5a en 2.7

Artikel 1

1. In deze bijlage wordt verstaan onder:

huisvesting in verband met mantelzorg: huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning;

mantelzorg: intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

Artikel 2

Een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a of c, van de wet is niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op:

22. het gebruiken van een bestaand bouwwerk voor huisvesting in verband met mantelzorg.

PROVINCIALE VERORDENING RUIMTE 2014

6.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt dat:

a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn

toegestaan;

b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

(...)

7.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat: a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;

b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

(...)

PLANREGELS

Artikel 2 Begrippen

2.10 Afhankelijke woonruimte

Een (gedeelte van een) bijbehorend bouwwerk die qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

2.53 Mantelzorg

Het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak. De zorgverlening vindt plaats op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

9.2.2 Maatvoering

Op of in de in 9.1 bedoelde gronden mag worden gebouwd met inachtneming van artikel 9.2.1 en de volgende maatvoering:

(...)

3. de woning mag een inhoud hebben van maximaal 600m³;

17.2 Afwijken van de gebruiksregels

17.2.1 Mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van dit plan om toe te staan dat een bijbehorend bouwwerk bij een (bedrijfs)woning c.q. een (deel van een) (bedrijfs)gebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte om te voorzien in een tijdelijke behoefte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. behoudens als er sprake is van een familierelatie in de eerste lijn (ouder-kind-relatie) dient aangetoond te worden dat er sprake is van noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg;
2. er blijft sprake van de huisvesting van één huishouden;
3. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen, waaronder die van

omwonenden en (agrarische) bedrijven;

4. de afhankelijke woonruimte past binnen de regeling inzake bijbouwen die dit bestemmingsplan voor de verschillende bestemmingen bevat;
5. de totale vloeroppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag maximaal 80m² zijn;
6. de afstand tussen de afhankelijke woonruimte en de woning mag maximaal 20 meter bedragen;
7. aan de omgevingsvergunning wordt in ieder geval het voorschrift verbonden dat binnen twee maanden nadat het gebruik als afhankelijke woonruimte is beëindigd, dit door de hoofdbewoner van het pand schriftelijk wordt gemeld bij het college van burgemeester en wethouders en dat binnen drie maanden na deze melding de betreffende woonruimte ongeschikt wordt gemaakt voor bewoning.