

Betreft : Einduitspraak Raad van State inzake bestemmingsplan Zanderij Tjebbes
Aan : Leden van de commissie Fysiek Domein
T.b.v. : Commissie van woensdag 25 november 2020
Van : Roland Boom
Behandelaar: Gerrit Klompmaker
Datum : 19 november 2020

Geachte leden van de commissie,

Hierbij treft u aan de einduitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan Zanderij Tjebbes. Deze uitspraak heeft tot gevolg dat het gewijzigde bestemmingsplan (raadsbesluit 28 mei 2020) onherroepelijke rechtskracht heeft.

Even een korte terugblik:

1. In de vergadering van de raad van 7 november 2013 heeft de raad besloten het onderdeel "kwekerij" uit te zonderen van het bestemmingsplan Buitenwijken. Daarmee stelde de raad omwonenden en eigenaar in de gelegenheid gezamenlijk en langs de weg van participatie tot een alternatieve bestemming te komen.
2. Hoewel de insteek was om hiervoor een jaar de gelegenheid te geven, heeft dit vele jaren geduurd.
3. Uiteindelijk heeft de raad in november 2017 een bestemmingsplan vastgesteld, waar de omwonenden en Stichting de Limiten en Valkeveen zich echter niet in konden vinden.
4. Dit bestemmingsplan is vastgesteld, mede gelet op de schriftelijke verklaring van de provincie dat het bestemmingsplan niet strijdig is met de Provinciaal Ruimtelijke Verordening (PRV).
5. Het tegen dit bestemmingsplan ingediende beroep leidde tot een tussenuitspraak van de Raad van State. Hierin oordeelde de Raad van State dat alle *materiele* beroepen ongegrond waren. De Raad van State stelde evenwel ook dat het bestemmingsplan wél in strijd was met de PRV.
6. Gemeente en Provincie werden in de gelegenheid gesteld dit "gebrek" op te heffen.
7. Dit heeft geleid tot een wijzigingsplan dat bij de raad voorlag in zijn vergadering van 28 mei 2020. Hiervoor is intensief samengewerkt met de provincie.
8. Vervolgens heeft de Raad van State einduitspraak gedaan in deze inmiddels uiterst complex geworden kwestie.
9. Het bestemmingsplan dat in november 2017 door de raad is vastgesteld heeft het niet gehaald, zoals ook uit de tussenuitspraak kon worden afgeleid. Reden: strijd met de PRV.
10. Het gewijzigde bestemmingsplan (28 mei 2020) heeft wél de zgn. eindstreep gehaald, waarmee onherroepelijk een nieuwe (woon) bestemming is komen vast te staan en dit dossier kan worden gesloten.
11. Als gevolg van punt 9 dient de gemeente wel proceskosten te betalen, een bedrag van circa € 2.100.
12. Gelet op punt 4 (de verklaring van de provincie dat het bestemmingsplan niet strijdig was met de PRV), acht ik het reëel dat de provincie een deel van deze proceskosten voor rekening neemt. Een verzoek om 50% van deze kosten te dragen is inmiddels (ambtelijk) gedaan. Ik ga ervan uit dat de provincie hierin bewilligt, mede gelet op de goede samenwerking in dit hele omvangrijke dossier.

Ik ben verheugd dat na zeven jaar overleg/participatie tussen partijen en intensieve pogingen (tevergeefs) van onze ambtelijke dienst om partijen tot overeenstemming te brengen, de Raad van State een uitspraak heeft gedaan waarmee het (gewijzigde) bestemmingsplan onherroepelijk is geworden. Tegelijkertijd hebben we het bijzondere karakter van het gebied verankerd in dit onherroepelijke bestemmingsplan. Ook dat stemt mij verheugd.

Roland Boom
wethouder

Raad van State

Uitspraak 201800094/2/R1

ECLI:	ECLI:NL:RVS:2020:2746
Datum uitspraak:	18 november 2020
Inhoudsindicatie:	Bij besluit van 9 november 2017 heeft de raad van de gemeente Huizen het bestemmingsplan "Zanderij Tjebbes" vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van kwekerij De Limieten aan de Naarderstraat. De bestemming "Kwekerij" ter plaatse wordt omgezet naar een woon-, tuin- en natuurbestemming. Het terrein van de kwekerij heeft een oppervlakte van ongeveer 5,6 hectare. Met de woonbestemming wordt voorzien in de bouw van een woning met een maximaal oppervlak van 400 m ² . Het plangebied is aan de oost-, zuid- en westkant omringd door burgerwoningen. Ten oosten van het plangebied ligt de Limitische Heide en ten zuiden ligt de Nieuw Bussumerheide.

eerste aanleg- meervoudig

ro- noord-holland

Volledige tekst

201800094/2/R1.

Datum uitspraak: 18 november 2020

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

1. Stichting de Limiten en Valkeveen, gevestigd te Naarden,

2. [appellant sub 2] en anderen, allen wonend te Huizen,

appellanten,

en

de raad van de gemeente Huizen,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 9 november 2017 heeft de raad het bestemmingsplan "Zanderij Tjebbes" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Stichting de Limieten en Valkeveen (hierna: Stichting LeV) en [appellant sub 2] en anderen beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

Kwekerij De Limieten B.V. heeft desgevraagd een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Stichting LeV en de raad hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 6 februari 2019, waar partijen zijn verschenen.

Bij tussenuitspraak van 20 maart 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:897](#) heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen twintig weken na verzending van de tussenuitspraak het daarin omschreven gebrek in het besluit van 9 november 2017 te herstellen. Deze tussenuitspraak is aangehecht.

In verband met de wijziging van de samenstelling van de zittingskamer heeft de Afdeling partijen op 11 december 2019 opnieuw ter zitting gehoord.

Bij beschikking van 26 februari 2020 heeft de Afdeling de in de tussenuitspraak geboden termijn verlengd tot 17 juni 2020.

Bij besluit van 28 mei 2020 heeft de raad het bestemmingsplan "Zanderij Tjebbes" (hierna: het wijzigingsbesluit) gewijzigd vastgesteld.

Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen zijn in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen over de wijze waarop het besluit van 9 november 2017 is hersteld. Van deze gelegenheid hebben Stichting LeV, [appellant sub 2] en anderen en Kwekerij De Limieten B.V. gebruik gemaakt.

De Afdeling heeft bepaald dat een nadere zitting achterwege blijft.

Overwegingen

Het wijzigingsbesluit

1. Ingevolge artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) heeft het beroep van rechtswege mede betrekking op een besluit tot intrekking, wijziging of vervanging van het bestreden besluit, tenzij partijen daarbij onvoldoende belang hebben.
2. Het besluit van 20 mei 2020 is een besluit als bedoeld in artikel 6:19, eerste lid, van de Awb. Nu Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen een belang hebben bij dit besluit, is het beroep van rechtswege mede gericht tegen het besluit van 20 mei 2020.

De tussenuitspraak

3. Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologisch kader voor de herontwikkeling van kwekerij De Limieten aan de Naarderstraat. De bestemming "Kwekerij" ter plaatse wordt omgezet naar een woon-, tuin- en natuurbestemming. Het terrein van de kwekerij heeft een oppervlakte van ongeveer 5,6 hectare. Met de woonbestemming wordt voorzien in de bouw van een woning met een maximaal oppervlak van 400 m². Het plangebied is aan de oost-, zuid- en westkant omringd door burgerwoningen. Ten oosten van het plangebied ligt de Limitische Heide en ten zuiden ligt de Nieuw Bussumerheide.

4. In overweging 13.3- 13.8 van de tussenuitspraak heeft de Afdeling overwogen dat de raad heeft miskend dat het bestemmingsplan in strijd met artikel 5c, eerste lid, van de Provinciale Ruimtelijke verordening Noord-Holland, zoals deze luidde ten tijde van belang, is vastgesteld, omdat, daarin staat dat "het bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied voorziet in een kleinschalige ontwikkeling, terwijl deze niet wordt voorzien in een bestaand bouwblok dat reeds voor een stedelijke functie was voorzien." De beroepen tegen het besluit van 19 november 2017 zijn gegrond. Het besluit dient wegens strijd met artikel 5c, eerste lid, van de PRV, zoals die luidde ten tijde van belang, te worden vernietigd.

5. Ter uitvoering van de tussenuitspraak heeft de raad het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld, met dien verstande dat op een strook grond van ongeveer vijf meter breed binnen de tuinbestemming opgaande beplanting en/of houtopstanden hoger dan twee meter niet zijn toegestaan. De raad beoogt hiermee de visuele (beleving van de) openheid van het achterliggende gebied te waarborgen en daarmee te voldoen aan artikel 15, tweede lid, van de Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland, zoals die luidde ten tijde van de vaststelling van het wijzigingsbesluit (hierna: de PRV 2019).

Bespreking van de zienswijzen van Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen

Raadbesluit ontbreekt

6. Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen betogen dat geen rechtsgeldig herstel van het in de tussenuitspraak geconstateerde gebrek heeft plaatsgevonden, alleen al omdat de raad daartoe geen besluit heeft genomen. Onder verwijzing naar het besluit van 28 mei 2020, overweegt de Afdeling dat dit betoog feitelijke grondslag mist.

Het betoog faalt.

Artikel 15 PRV 2019 niet van toepassing

7. Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen betogen dat artikel 15 van de PRV vanwege de systematiek van de PRV niet kan worden toegepast in de voorliggende situatie. Hiertoe voeren zij aan dat artikel 15, tweede lid, van de PRV niet kan worden aangemerkt als een 'ander artikel op grond van deze verordening' als bedoeld in artikel 5c, derde lid, van de PRV, omdat artikel 15, in tegenstelling tot artikelen 16 en 19 van de PRV, niet de zinsnede bevat 'in afwijking van het bepaalde in artikel 5c'. Volgens Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen is bovendien met artikel 15 niet beoogd om een zelfstandige mogelijkheid te bieden om ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied mogelijk te maken. Zou het al een zelfstandige mogelijkheid bieden, dan zou dit alleen gelden voor kleinschalige ontwikkelingen, zo volgt volgens hen uit artikel 5c, derde lid, van de PRV.

7.1. De raad heeft beoogd met toepassing van artikel 15 van de PRV tegemoet te komen aan het gebrek dat in de tussenuitspraak is geconstateerd. Daargelaten of artikel 15 van de PRV kan worden aangemerkt als een 'ander artikel op grond van deze verordening' als bedoeld in artikel 5c, derde lid, van de PRV, overweegt de Afdeling dat, anders dan bij het raadsbesluit van 9 november 2017 ten behoeve van het wijzigingsbesluit is gedaan, getoetst dient te worden aan de PRV zoals deze door provinciale staten van Noord-Holland is vastgesteld op 27 mei 2019 (hierna: de PRV 2019). Aan artikel 5c is inmiddels een vijfde lid toegevoegd, waarmee nadrukkelijk wordt voorzien in de toepassing van artikel 15 van de PRV 2019 in een situatie als bedoeld in artikel 5c, eerste lid, van de PRV 2019. Voor zover Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen betogen dat artikel 15, tweede lid, van de PRV 2019, alleen kan worden toegepast indien wordt voorzien in een kleinschalige ontwikkeling als bedoeld in artikel 5c, eerste lid, van de PRV, en dat de nu voorziene ontwikkeling niet als zodanig kan worden aangemerkt, overweegt de Afdeling het volgende. Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen keren zich hiermee tegen overweging 13.3- 13.7 van de tussenuitspraak, waarin staat dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als

bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i, van het Besluit ruimtelijke ordening en dat gelet op artikel 2, onder y, van de PRV de voorziene ontwikkeling daarom moet worden aangemerkt als een kleinschalige ontwikkeling als bedoeld in artikel 5c van de PRV. Behoudens zeer uitzonderlijke gevallen kan de Afdeling niet terugkomen van een in de tussenuitspraak gegeven oordeel. Een zeer uitzonderlijk geval is hier niet aan de orde, zodat van het in de tussenuitspraak gegeven oordeel moet worden uitgegaan. Nog daargelaten dat de Afdeling, gezien de tekst van artikel 15 van de PRV 2019, geen aanleiding ziet om Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen te volgen in hun betoog dat slechts toepassing kan worden gegeven aan artikel 15, tweede lid, van de PRV 2019 bij kleinschalige ontwikkelingen. Evenmin ziet de Afdeling aanleiding Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen te volgen in hun betoog dat aan de artikelen 5c, 16 en 17 in dat geval geen zelfstandige betekenis meer toekomen.

Het betoog faalt.

7.2. Voor zover Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen aanvoeren dat de plantoelichting in strijd met artikel 15, derde lid, van de PRV 2019, geen motivering bevat waaruit blijkt dat aan artikel 15, tweede lid, van de PRV 2019 is voldaan, overweegt de Afdeling onder verwijzing naar paragrafen 2.2 en 3.4 van de plantoelichting dat dit betoog feitelijke grondslag mist.

Het betoog faalt.

7.3. Voor zover Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen aanvoeren dat slechts toepassing kan worden gegeven aan artikel 15, tweede lid, van de PRV 2019 na instemming van het college van gedeputeerde staten (al dan niet neergelegd in een formeel goedkeuringsbesluit), overweegt de Afdeling dat zij dit standpunt niet deelt. Nog daargelaten of een dergelijk goedkeuringsvereiste gelet op artikel 4.1a van de Wet ruimtelijke ordening houdbaar zou zijn, volgt uit artikel 15 van de PRV niet dat slechts na goedkeuring van het college van gedeputeerde staten (al dan niet neergelegd in een formeel besluit) toepassing kan worden gegeven aan het tweede lid. Het betoog mist feitelijke grondslag.

Het betoog faalt.

Strijd met artikel 15, tweede lid, PRV 2019

8. Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen betogen verder dat in strijd met artikel 15, tweede lid, van de PRV 2019 de openheid van de Zanderij onvoldoende is gewaarborgd. Hiertoe voeren zij, kort gezegd, aan dat de gronden met de woonbestemming nog steeds nagenoeg volledig kunnen worden volgebouwd. Daarnaast heeft de toevoeging van artikel 4.4 in de planregels volgens hen geen toegevoegde waarde, omdat met toepassing van artikel 4.3.3, onder a en c, van de planregels nog steeds erf- en perceelafscheidings van maximaal 2 meter onderscheidenlijk bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van 3 meter hoog geplaatst kunnen worden op de gronden met de tuinbestemming.

8.1. In wat Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het bestemmingsplan in strijd met artikel 15, tweede lid, van de PRV 2019 voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied. Hiertoe overweegt de Afdeling dat het toetsingskader van artikel 15, tweede lid, van de PRV 2019 in paragrafen 2.2 en 3.4 van de plantoelichting uitgebreid wordt besproken aan de hand van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie. Zo volgt uit deze paragrafen dat de Zanderij is ontstaan doordat het aldaar aanwezige zand werd afgegraven en afgevoerd voor uitbreiding van de Amsterdamse grachtengordel. In de jaren negentig is in de Zanderij een kwekerij ontstaan, waardoor de Zanderij vol is komen te staan met bomen en waarmee de oorspronkelijke openheid in de Zanderij verdween. Langs de randen van de Zanderij zijn verder in de loop der jaren woningen gerealiseerd, zo staat in de plantoelichting. Het

bestemmingsplan voorziet blijkens de plantoelichting met de bestemming "Natuur- Landschap- en cultuurhistorische waarden" grotendeels in het realiseren/herstel van open landschap, omdat het voorziet in een (planologische) beëindiging van de kwekerij en het realiseren van open weidelandschap in de Zanderij. Verder volgt uit de plantoelichting dat de raad de voorziene woning heeft gesitueerd op het lager gelegen deel van de Zanderij, aansluitend aan de bebouwing van de Naarderstraat, teneinde het overgrote gedeelte van het terrein onbebouwd te houden, zo staat in de plantoelichting.

8.2. Voor zover Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen aanvoeren dat de openheid van de Zanderij onvoldoende is gewaarborgd in de planregels, en dat dit in strijd zou zijn met artikel 15, tweede lid, van de PRV 2019, overweegt de Afdeling het volgende. Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen stellen op zich terecht dat met de voorziene woonbestemming in ruime bouwmogelijkheden wordt voorzien ten behoeve van de bouw van één woning. De Afdeling begrijpt het standpunt van de raad echter aldus dat hij meent dat ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan het nu voorliggende bestemmingsplan in zijn totaliteit leidt tot een versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het plangebied als beschreven in de Leidraad Landschap en Cultuurhistorische, waaronder de openheid van de Zanderij. Gezien wat al onder 8.1 is overwogen, ziet de Afdeling in hetgeen Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen hebben aangevoerd geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op dit standpunt heeft kunnen stellen. Voorts neemt de Afdeling bij dit oordeel in aanmerking dat op de gronden met de bestemming "Natuur- Landschaps- en cultuurhistorische waarden" helemaal niet mag worden gebouwd, op de gronden met de bestemming "Tuin", behoudens de vergunningvrije bouwmogelijkheden op grond van het Besluit omgevingsrecht, geen gebouwen zijn toegestaan en dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gezien artikel 4.2.2 van de planregels, niet bij recht zijn voorzien. Voor de oprichting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de voorziene tuinbestemming is een omgevingsvergunning nodig, die, gezien artikel 4.3 van de planregels pas wordt verleend indien de natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast. Verder is op de strook grond met de aanduiding "overige zone- openheid" opgaande beplanting en/of houtopstanden hoger dan twee meter binnen de tuinbestemming niet toegestaan, omdat dit blijkens artikel 4.4, onder a, van de planregels tot een significante aantasting van de openheid van het achterliggende gebied leidt.

Het betoog faalt.

Overig

9. Voor zover Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen nog aanvoeren dat de in artikel 4.4 geformuleerde gebruiksregels onduidelijk zijn geredigeerd, overweegt de Afdeling dat zij in deze niet nader onderbouwde stelling van Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen geen aanleiding ziet voor dat oordeel.

Het betoog faalt.

10. Voor zover Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen betogen dat voor een goede beoordeling van de ruimtelijke kwaliteit een inrichtingsplan noodzakelijk is, overweegt de Afdeling dat dit niet volgt uit artikel 15, tweede lid, van de PRV 2019.

Het betoog faalt.

11. In hetgeen Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen voor het overige hebben aangevoerd ziet de Afdeling evenmin aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het bestemmingsplan niet in strijd met artikel 15, tweede lid, van de PRV 2019 is vastgesteld. Het betoog faalt.

Verzoek nadere zitting

12. Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen hebben verzocht om een nadere zitting. De Afdeling acht zich echter voldoende voorgelicht en heeft daarom met toepassing van artikel 8:57, tweede lid, onder c, van de Awb bepaald dat een nader onderzoek ter zitting achterwege blijft.

Conclusie

13. Gelet op overweging 8 van de tussenuitspraak is het beroep van [appellant sub 2] en anderen, voor zover ingediend door [8 anderen], niet-ontvankelijk.

14. Gelet op overweging 4 zijn de beroepen tegen het besluit van 19 november 2017 gegrond en dient dat besluit te worden vernietigd.

15. Gelet op het voorgaande zijn de beroepen van Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen tegen het wijzigingsbesluit ongegrond.

Proceskosten

16. De raad dient ten aanzien van [appellant sub 2] en anderen op de hierna te vermelden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld. Ten aanzien van Stichting LeV is van proceskosten niet gebleken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het beroep van [appellant sub 2] en anderen niet-ontvankelijk voor zover ingediend door [8 anderen];
- II. verklaart de beroepen van Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen tegen het besluit van de raad van de gemeente Huizen 9 november 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Zanderij Tjebbes" gegrond;
- III. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Huizen van 9 november 2017 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Zanderij Tjebbes";
- IV. verklaart de beroepen van Stichting LeV en [appellant sub 2] en anderen tegen het besluit van de raad van 28 mei 2020 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Zanderij Tjebbes" ongegrond;
- V. veroordeelt de raad van de gemeente Huizen tot vergoeding van bij [appellant sub 2] en anderen in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.575,00 (zegge: vijftienhonderdvijfenzeventig euro), 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;
- VI. gelast dat de raad van de gemeente Huizen aan appellanten vergoedt het door hen voor de behandeling van de beroepen betaalde griffierecht ten bedrage van € 338,00 (zegge: driehonderdachtendertig euro) voor Stichting de Limiten en Valkeveen en € 170,00 (zegge: honderdzeventig euro) voor [appellant sub 2] en anderen vergoedt, waarbij ten aanzien van [appellant sub 2] en anderen geldt dat het bestuursorgaan bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. F.C.M.A. Michiels, voorzitter, en mr. H.C.P. Venema en mr. P.H.A. Knol, leden, in tegenwoordigheid van mr. E.C. Koziolak-Stoof, griffier.

w.g. Michiels
voorzitter

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 18 november 2020

749.

Bijlagen

Provinciale Ruimtelijke Verordening Noord-Holland 2019

Artikel 5c Kleinschalige ontwikkeling

1. Een bestemmingsplan maakt een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied uitsluitend mogelijk binnen een bestaand bouwblok dat al voorziet in een stedelijke functie. Het aantal burgerwoningen mag hierbij niet toenemen
2. In afwijking van het eerste lid is bebouwing buiten het bestaande bouwblok mogelijk, mits het bebouwd oppervlak niet wordt vergroot.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied indien dit op grond van een ander artikel in deze verordening is toegestaan.
4. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een kleinschalige ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied ter plaatse van een bestemmingsvlak, dat reeds voorziet in een stedelijke functie, naar een woonfunctie voor maximaal twee burgerwoningen, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. de omzetting naar een woonfunctie beperkt de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven niet;
 - b. aan maximaal 2500 m² van het oorspronkelijke bestemmingsvlak dat voorziet in de stedelijke functie wordt de woonbestemming toegekend;
 - c. de bestaande bedrijfsbebouwing op de overige gronden wordt gesloopt en aan deze gronden wordt een bestemming toegekend zonder bouwmogelijkheden, en;
 - d. een tweede burgerwoning is alleen mogelijk als meer dan 1.500 m² grondoppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing op het bestemmingsvlak wordt gesloopt.
5. Artikel 15 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 15 Ruimtelijke kwaliteitseis ingeval van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied

1. Gedeputeerde Staten stellen de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vast, die de provinciale belangen beschrijft ten aanzien van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied, indien gelet op de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie:
 - a. rekening wordt gehouden met:
 - i. de ambities en ontwikkelprincipes van het toepasselijke ensemble, en;
 - ii. de ambities en ontwikkelprincipes van de toepasselijke provinciale structuren, en;
 - b. hierbij worden betrokken:
 - i. de kansen zoals beschreven bij de ambities en ontwikkelprincipes;
 - ii. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van het toepasselijke ensemble, en;

- iii. de ontstaansgeschiedenis en de kernwaarden van de toepasselijke provinciale structuren.
- 3. De toelichting van een bestemmingsplan bevat een motivering waaruit moet blijken dat voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.
- 4. Gedeputeerde Staten kunnen de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) om advies vragen over ontwikkelingen die een grote impact kunnen hebben op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden of indien wordt afgeweken van de ontwikkelprincipes als bedoeld in het tweede lid onder a.