

Uitspraak 201803036/1/A1

ECLI	ECLI:NL:RVS:2019:797
Datum uitspraak	13 maart 2019
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 25 juli 2017 heeft het college [vergunninghouder] een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouwen en het aanleggen van een toegangsweg naar deze woning op het perceel [locatie 1] te Groesbeek (hierna: het perceel).

Volledige tekst

201803036/1/A1.

Datum uitspraak: 13 maart 2019

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellante], wonend te Groesbeek,

tegen de uitspraak van de rechtbank Gelderland van 1 maart 2018 in zaak nr. 17/4641 in het geding tussen:

[appellante]

en

het college van burgemeester en wethouders van Berg en Dal.

Procesverloop

Bij besluit van 25 juli 2017 heeft het college [vergunninghouder] een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouwen en het aanleggen van een toegangsweg naar deze woning op het perceel [locatie 1] te Groesbeek (hierna: het perceel).

Bij uitspraak van 1 maart 2018 heeft de rechtbank het door [appellante] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellante] hoger beroep ingesteld.

Het college en [vergunninghouder] hebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 8 januari 2019, waar [appellante], vertegenwoordigd door mr. M.A. Jansen, advocaat te Heerenveen, en het college, vertegenwoordigd door D.A.M.W. van Kessel, vergezeld door mr. C.A.J. van Dolder-Geenen, zijn verschenen. Voorts zijn daar [vergunninghouder] en [gemachtigde] gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. De nieuw te bouwen woning is voorzien in het buitengebied van Groesbeek. De verleende omgevingsvergunning daarvoor ziet op de activiteiten bouwen, het uitvoeren van een werk en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

[appellante] woont op een tegenover gelegen perceel, dat door een weg van het perceel is gescheiden, op een afstand van ongeveer 140 m van de voorziene woning. Zij kan zich niet met het bouwplan verenigen omdat dit naar zij stelt in ernstige mate afbreuk doet aan het half open landschap ter plaatse, waarop zij vanuit haar woning zicht heeft.

2. Ingevolge het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek" (hierna: het bestemmingsplan) rust op het perceel de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden", met de gebiedsaanduiding "Noordelijk hellinggebied". Niet in geschil is dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan. Het besluit vermeldt daarover dat de artikelen 3.1 en 3.2 van de planregels het bouwen van de woning met de bijbehorende bouwwerken ter plaatse niet toestaan.

Het college heeft de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onderdeel 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) verleend, teneinde het bouwplan toch mogelijk te maken. Het heeft aan dit besluit de ruimtelijke onderbouwing "Wylersbaan ong. Groesbeek" van Buro Waalbrug van 17 januari 2017 (hierna: de ruimtelijke onderbouwing), ten grondslag gelegd.

3. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt het volgende.

De ouders van [vergunninghouder] hadden in het verleden een kwekerij op het perceel. Zij hebben vanaf 2002 verzocht om in ruil voor beëindiging van de kwekerij en de sloop van de bijbehorende kassen met een omvang van circa 2100 m², een extra woning op het perceel te mogen realiseren. Deze verzoeken zijn aanvankelijk afgewezen, onder meer omdat destijds geen vastgesteld beleid bestond dat daarin voorzag. In 2005 heeft hierover opnieuw overleg plaatsgevonden. De provincie heeft zich toen blijkens de ruimtelijke onderbouwing op het standpunt gesteld dat een bouwplan voor een extra woning mogelijk zou zijn, mits dit zou voldoen aan diverse voorwaarden. Een voorwaarde was dat uitgezonderd de voormalige dienstwoning alle op het perceel aanwezige opstallen zouden worden gesloopt. Een andere voorwaarde was dat het bouwplan uit één gebouw moest bestaan, waarin twee wooneenheden waren toegestaan. De gemeente heeft [vergunninghouder] naar niet in geschil is, onder die voorwaarden in 2005 principemedewerking voor de realisering van een extra woning toegezegd. De toezegging is in 2013 bij de totstandkoming van het bestemmingsplan herhaald.

De kwekerij is in de periode tussen 2005 en 2007 beëindigd en de kassen zijn destijds overeenkomstig de gestelde voorwaarde gesloopt.

[vergunninghouder] wenst echter op het perceel twee afzonderlijke erven met woningen te realiseren. Het gaat om het bestaande erf met de voormalige dienstwoning en een nieuw erf voor de nieuw te realiseren woning. Hij heeft daarom in 2014 een nieuw principeverzoek ingediend. Het college heeft daarmee ingestemd bij een principebesluit van 15 mei 2014. Het heeft daaraan ten grondslag gelegd dat in 2007 voor de stadsregio Arnhem-Nijmegen de "Notitie functieverandering buitengebied" is vastgesteld. Deze door de provincie geaccordeerde regionale beleidsinvulling voor functieverandering van agrarische bedrijfsbebouwing is in 2013 vertaald in het bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek". Volgens dit beleid zou het nu wel mogelijk zijn om bij beëindiging van de kwekerij en de sloop van de kassen de nieuwbouw van een extra woning toe te staan op de nu beoogde plaats. Verder heeft het college hieraan ten grondslag gelegd dat volgens het bij het verzoek gevoegde "Erfadvies [locatie 2], Groesbeek" van het Gelders Genootschap van 25 februari 2014 (hierna: het erfadvies), twee afzonderlijke erven met op elk erf een vrijstaande woning, tot een betere ruimtelijke inpassing leiden dan een gebouw met twee wooneenheden op het bestaande erf.

[vergunninghouder] heeft op 16 april 2016 de aanvraag voor het bouwplan ingediend.

4. Het wettelijk kader is weergegeven in de bijlage die deel uitmaakt van deze uitspraak.

De gronden van het hoger beroep

5. [appellante] betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat aan het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt. Zij voert daartoe aan dat in de ruimtelijke onderbouwing bij de afweging of het bouwplan ruimtelijk aanvaardbaar is, ten onrechte een vergelijking is gemaakt tussen de nieuwe situatie met de woning en de planologische en feitelijke situatie zoals die was vóórdat de eerder aanwezige kassen op het perceel werden gesloopt. Volgens haar moet de nieuwe situatie worden vergeleken met de feitelijke en planologische situatie zoals die actueel bestaat, waarin geen bebouwing op het perceel aanwezig is en ook niet mag zijn. Aldus had de rechtbank moeten onderkennen dat het bouwplan tevens in strijd is met artikel 26.5.1, aanhef en onder b en c van de planregels, die bepalen dat ter plaatse van de aanduiding 'Noordelijk hellinggebied' de gronden mede zijn bestemd voor het behoud van afwisseling van halfopen en meer besloten ruimten, alsmede voor het behoud en de versterking van landschapselementen. Hieraan voldoet het bouwplan volgens [appellante] niet.

5.1. Dit betoog slaagt niet. De rechtbank heeft het college terecht gevolgd in het standpunt dat de verlening van de omgevingsvergunning verband houdt met de hiervoor besproken bedrijfsbeëindiging en het bouwplan derhalve kon worden beoordeeld als een functiewijziging van de vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen. Daaruit vloeit voort dat in de ruimtelijke onderbouwing de nieuwe situatie kon worden vergeleken met de vóór de bedrijfsbeëindiging bestaande feitelijke en planologische situatie. In die situatie bevond zich de kwekerij op het perceel, met een oppervlakte van circa 2100 m² aan kassen op de locatie waar nu de woning is voorzien.

De rechtbank heeft daarom terecht in aanmerking genomen dat de nieuwe woning en het nieuwe erf gerealiseerd worden op een locatie waar eerder al bebouwing en een erf aanwezig en planologisch mogelijk waren en er dus, anders dan [appellante] betoogt, geen (van oudsher) aanwezige open ruimte verloren gaat. Het geheel afzien van deze feitelijke en planologische voorgeschiedenis en het enkel rekening houden met de huidige situatie zonder bebouwing, zoals [appellante] wenst, ligt niet in de rede, nu die huidige situatie direct verband houdt met en het gevolg is van de bestuurlijke en planologische besluitvorming die

deel uitmaken van die voorgeschiedenis.

De rechtbank heeft eveneens terecht het betoog dat de vergunning niet had mogen worden verleend omdat het bouwplan mede in strijd is met artikel 26.5.1, aanhef en onder b en c, van de planregels, niet gevolgd. Daartoe wordt allereerst overwogen dat, daargelaten of het bouwplan op meer punten in strijd is met het bestemmingsplan dan met de in het besluit van 25 juli 2017 nadrukkelijk genoemde planregels, de vergunde afwijking van het bestemmingsplan niet beperkt is tot alleen die in het besluit genoemde regels. Op grond van het dictum van het besluit is vergunning verleend voor het gehele bouwplan, inclusief alle afwijkingen van het bestemmingsplan.

Voor zover het betoog van [appellante] aldus moet worden opgevat dat de rechtbank heeft miskend dat deze afwijking niet in redelijkheid kon worden toegestaan, slaagt ook dat betoog niet. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat daarin ook het bouwplan in relatie tot artikel 26.5.1 van de planregels is besproken. Daarbij is onder meer vermeld:

"De bestaande landschapselementen op het perceel die passen bij het agrarisch cultuurlandschap aan de oostzijde van Groesbeek, zoals de bestaande haag aan de noordzijde en enkele solitaire bomen, worden behouden. De landschapselementen die niet passend zijn en het open karakter met de doorzichten ondermijnen, worden verwijderd. (...). Langs de toegangswegen worden graskruidenstroken aangelegd als begeleiding van de wegen naar de erven en ter behoud en accentuering van de openheid en doorzichten. (...)." Hieruit blijkt dat nadrukkelijk aandacht is besteed aan de bestaande landschapselementen en aan de openheid van het gebied. Dit blijkt tevens uit het eerdergenoemde erfadvies, waarin uitgangspunten en randvoorwaarden worden gesteld waarmee wordt beoogd de bestaande landschapselementen te behouden en te versterken, alsmede de openheid van het gebied zoveel mogelijk te behouden. Dit erfadvies maakt als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing deel uit van de vergunning. Ingevolge de voorschriften bij de vergunning dient [vergunninghouder] de erfinrichting en landschappelijke inpassing conform het erfadvies te realiseren, te beheren en in stand te houden.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de rechtbank terecht in het aangevoerde geen grond heeft gevonden voor het oordeel dat het besluit niet is voorzien een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing.

Het betoog faalt.

6. [appellante] betoogt voorts dat de rechtbank heeft miskend dat het college materieel had moeten toetsen aan de normen uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) en had moeten toetsen of een noodzaak voor realisering van de woning aanwezig is.

De rechtbank heeft onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling van 2 september 2015 ([ECLI:NL:RVS:2015:2754](#)) en 20 april 2016 ([ECLI:NL:RVS:2016:1066](#)), terecht geoordeeld dat artikel 3.1.6 van het Bro niet op dit geval van toepassing is, omdat de realisering van één woning, gelet op de kleinschaligheid daarvan, niet is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in die bepaling, gelezen in verbinding met artikel 1.1.1., eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

[appellante] betoogt op zichzelf terecht, met verwijzing naar jurisprudentie van de Afdeling, dat ook indien artikel 3.1.6., tweede lid, van het Bro niet van toepassing is, niettemin uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening de vraag aan de orde is of behoefte bestaat aan de voorziene woningbouw. In de ruimtelijke onderbouwing is, in paragraaf 3.2.2., weergegeven dat het gaat om een zogeheten klein particulier initiatief, waarbij één nieuwe vrijstaande

woning wordt toegevoegd, dat wordt toegerekend aan het voor de subregio Nijmegen beschikbare aantal van 70 woningen. Daarmee past het initiatief in de voor de subregio Nijmegen vastgestelde kwantitatieve opgave wonen. [appellante] heeft dit niet gemotiveerd bestreden. Het betoog leidt daarom niet tot het door [appellante] beoogde doel.

7. [appellante] betoogt verder dat de rechtbank heeft miskend dat het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand. Zij voert daartoe aan dat de woning niet past binnen het welstandsbeleid van de gemeente, omdat het gaat om een witte woning met een contrasterende zwarte garage. Dit geheel past niet in de omgeving en gaat niet op in het landschap. Het gebouw is verder niet gelijk aan, of lijkend op de traditionele bebouwing in de streek, aldus [appellante].

7.1. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 3 oktober 2012; ECLI:NL:RVS:2012:BX8987) mag het college, hoewel het niet aan een welstandsadvies is gebonden en de verantwoordelijkheid voor welstandstoetsing bij hem berust, aan het advies in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen. Tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat het college dit niet - of niet zonder meer - aan zijn oordeel omtrent de welstand ten grondslag heeft mogen leggen, behoeft het overnemen van een welstandsadvies in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders indien de aanvrager of een derde-belanghebbende een advies overlegt van een andere deskundig te achten persoon of instantie dan wel gemotiveerd aanvoert dat het welstandsadvies in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria. Ook laatstgenoemde omstandigheid kan aanleiding geven tot het oordeel dat het besluit van het college in strijd is met artikel 2.10, eerste lid, aanhef en onder d, van de Wabo of niet berust op een deugdelijke motivering. Dit neemt echter niet weg dat een welstandsnota criteria kan bevatten die zich naar hun aard beter lenen voor beoordeling door een deskundige dan voor beoordeling door een aanvrager of derde-belanghebbende.

7.2. Het college heeft aan de welstandsbeoordeling de adviezen van het Geldersch Genootschap van 1 februari 2017 en 10 mei 2017 ten grondslag gelegd. Getoetst is blijkens het advies van 10 mei 2017 aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en aanvullend aan het Beeldkwaliteitsplan. De welstandscommissie heeft het bouwplan akkoord bevonden.

De rechtbank heeft terecht overwogen dat [appellante] geen deskundig tegenadvies heeft overgelegd en dat zij evenmin aanknopingspunten naar voren heeft gebracht voor twijfel aan de juistheid of de volledigheid van de genoemde welstandsadviezen. Haar enkele niet onderbouwde stelling dat de woning met de garage niet past in de omgeving en het geheel niet lijkt op de traditionele bebouwing aldaar, is daartoe onvoldoende.

Het betoog faalt.

8. [appellante] betoogt verder dat de rechtbank heeft miskend dat aan het besluit geen deugdelijke belangenafweging ten grondslag is gelegd. Zij voert daartoe aan dat het halfopen landschap door de bebouwing ernstig wordt geschaad. Daardoor en doordat realisering van de woning haar uitzicht in grote mate beïnvloedt, wordt zij in ernstige mate in haar belangen geschaad, aldus [appellante].

8.1. Het college heeft zich in het besluit op het standpunt gesteld dat gelet op de ruimtelijke onderbouwing geen zwaarwegende belemmeringen bestaan voor de realisatie van het project en dat deze realisatie evenmin onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen. In het verweerschrift in beroep heeft het college de belangenafweging nader toegelicht. Het stelt zich op het standpunt dat het bouwplan voor omwonenden, waaronder [appellante], een verbetering vormt wat betreft uitzicht, landschap

en het behoud van het half open gebied ten opzichte van hetgeen eerder planologisch mogelijk was. Hiervoor is reeds overwogen dat het college deze omstandigheid bij het besluit heeft mogen betrekken.

Ook heeft het college er terecht op gewezen dat het eerdergenoemde erfadvies mede tot het bouwplan behoort. Dit voorziet in een passende erfinrichting en landschappelijke inpassing van het bouwplan, welke mede de belangen van de omwonenden dienen.

Weliswaar blijkt ook uit de stukken dat voor [appellante] vanuit haar woning enig zicht op de nieuw te realiseren woning zal ontstaan, echter dit nadeel is niet dermate onevenredig te achten, dat dit moet leiden tot het oordeel dat het college de omgevingsvergunning niet in redelijkheid mocht verlenen. De rechtbank is terecht tot het zelfde oordeel gekomen.

Het betoog faalt.

Conclusie

9. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

10. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. E. Helder, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. D.L. Bolleboom, griffier.

w.g. Helder w.g. Bolleboom
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 13 maart 2019

641.

BIJLAGE

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Artikel 2.1:

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

- a. het bouwen van een bouwwerk,
- b. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald,
- c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, (...).

Artikel 2.12:

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,

2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of

3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 1.1.1, eerste lid:

In dit besluit en de hierop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

i. stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Artikel 3.1.6, tweede lid:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Bestemmingsplan "Buitengebied Groesbeek"

Artikel 3.1 van de planregels:

De voor 'Agrarisch met waarden - natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;

b. grondgebonden agrarische bedrijven en bijbehorende voorzieningen ter plaatse van het bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:

1. 'intensieve kwekerij' tevens een intensieve kwekerij is toegestaan;

2. 'intensieve veehouderij' tevens een intensieve veehouderij is toegestaan;

3. 'paardenhouderij' tevens een gebruiksgerichte paardenhouderij is toegestaan;

waarbij niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn per bouwvlak;

c. één bedrijfswoning per bouwvlak met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:

1. 'maximum aantal wooneenheden' het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven

2. 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan.

d. beroep of dienstverlening aan huis;

e. een caravanstalling;

- f. kleinschalig kamperen;
- g. productiegebonden detailhandel;
- h. nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf zoals genoemd in de 'Tabel Nevenactiviteiten';
- i. een graf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - graf';
- j. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- k. behoud, herstel en bescherming van onverharde en semiverharde wegen ter plaatse van de aanduiding 'recreatieweg';
- l. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging': uitsluitend voorzieningen voor waterzuivering, infiltratie en waterberging, waaronder wadi's en infiltratiegebieden;
- m. een boomgaard ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - boomgaard';
- n. camperplaatsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - camperplaatsen';
- o. een discgolfbaan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - discgolfbaan';
- p. een mestzak uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - mestzak 1' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - mestzak 2';
- q. een paardenbak buiten een bouwvlak uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paardenbak';
- r. een romeins tentenkamp uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - romeins tentenkamp';
- s. behoud, herstel en bescherming van natuurwaarden, landschapswaarden, aardkundige waarden, geomorfologische en cultuurhistorische waarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 - 1. het reliëf van erosiedalen ter plaatse van de aanduiding 'erosiedal'.
 - 2. de openheid ter plaatse van de aanduiding 'openheid';
 - 3. landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'landschapselement';
 - 4. steilranden ter plaatse van de aanduiding 'steilrand';
 - 5. ecologisch beekherstel;
- t. extensief recreatief medegebruik;
- u. paden, wegen en parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- v. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- w. groenvoorzieningen;
- x. nutsvoorzieningen.

Artikel 3.2.1

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:

- a. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan, indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven worden deze bestemmingsvlakken aangemerkt als één bouwvlak.
- b. Gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- c. Binnen het bouwvlak mag de oppervlakte van gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, verhardingen, erven en tuinen, niet meer bedragen dan 1 ha, tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (ha)'. Bebouwing moet binnen deze oppervlaktemaat geclusterd worden gerealiseerd.
- d. In afwijking van het bepaalde onder c zijn sleufsilo's en kuilvoerplaten binnen het hele bouwvlak toegestaan waarbij moet worden voldaan aan het bepaalde in lid 3.2.5.
- e. Bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen mogen niet worden gebouwd voor de voorgevellijn van de bedrijfswoning.
- f. In afwijking van het bepaalde onder e mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwen voor voorgevel' bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen voor de voorgevellijn van de bedrijfswoning worden gebouwd.
- g. De afstand van gebouwen tot de perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m.
- h. Kelders en souterrains zijn toegestaan onder bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. De kelder mag niet dienen als verblijfruimte.
 - 2. De kelder en het souterrain mogen maximaal één bouwlaag diep zijn.
- i. Ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' mag niet worden gebouwd.

Artikel 26.5.1:

Ter plaatse van de aanduiding 'noordelijk hellinggebied' zijn de gronden mede bestemd voor:

- a. behoud en accentueren van het reliëf, geen vermindering van hoogteverschillen of beplanting van erosiedalen en geen egalisatie van steilranden;
- b. behoud afwisseling van halfopen en meer besloten ruimten;
- c. behoud en versterking van landschapselementen.