

Voorstel Gemeenteraad



Datum B&W vergadering:	12-11-2024
Datum Raadsvergadering:	19-12-2024
Afdeling:	RUIMTE
Raadscie:	CIEG
Portefeuillehouder:	Ralph Diederer
Steller:	Luc Bischoff

Onderwerp

Bestuurlijke lus vaststelling bestemmingsplan "Landgoed Looiwinkel Spaubeek"

Korte inhoud

Uw raad heeft in de vergadering van 2 december 2021 het bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel te Spaubeek (ten opzichte van het ontwerp) gewijzigd vastgesteld. Dit plan voorziet in de ontwikkeling van een landgoed waarbij vijf vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Een groot deel van het plan wordt openbaar toegankelijk gemaakt en zal worden bestemd voor nieuw groen.

Tegen het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan hebben twee appellanten beroep ingesteld. De zitting bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: "de Afdeling") heeft eind april plaatsgevonden en op woensdag 21 augustus jl. heeft de Afdeling een tussenuitspraak gedaan. De Afdeling heeft aantal gronden van appellanten in die uitspraak al ongegrond verklaard.

Op twee van de gronden van beroep heeft de Afdeling overwogen dat de raad in de gelegenheid wordt gesteld om het eerder genomen besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan te herstellen.

De Afdeling is daarmee van oordeel dat er nog gebreken aan het eerdere besluit van de raad kleven maar dat die gebreken kunnen worden hersteld. De Afdeling ziet dan ook voldoende aanleiding om de gemeente de gelegenheid te geven om de geconstateerde gebreken te herstellen. Dit wordt in juridische termen een "bestuurlijke lus" genoemd. De Afdeling stelt daartoe een termijn van 26 weken. Daarmee wordt uw raad in de gelegenheid gesteld om te komen tot een aanvullende motivering en een gewijzigd besluit.

De afgelopen periode heeft intensief overleg plaatsgevonden met en tussen alle betrokken partijen waaronder ook en nadrukkelijk met appellanten. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in afspraken tussen ontwikkelaar en appellanten en een voorstel om te komen tot aanpassing/wijziging van het bestemmingsplan, het landschappelijke inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan (op een aantal onderdelen). Alle partijen hebben aangegeven zich in die oplossing (die is worden vertaald in dit voorstel) te kunnen vinden. Tussen appellanten en de ontwikkelaar zijn de gemaakte afspraken vastgelegd en van die afspraken maakt deel uit dat appellanten de beroepen zullen intrekken nadat uw raad het bestemmingsplan, het landschappelijke inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan gewijzigd heeft vastgesteld.

De raad wordt voorgesteld om de gebreken te herstellen door de plannen wat betreft het voldoen aan de modules "Nieuwe landgoederen" en "Nieuwe (solitaire) woningen" alsnog toereikend te onderbouwen en motiveren en het eerder genomen besluit te wijzigen en daarbij tevens rekening te houden met de tussen de ontwikkelaar en appellanten gemaakte afspraken. Die afspraken zijn vertaald.

Daarna kan de Afdeling het geschil als het ware definitief beslechten doordat de Afdeling op de hoogte wordt gebracht over de bereikte overeenstemming tussen partijen, de intrekking van de beroepen door beide appellanten en de aanpassingen van het bestemmingsplan (en het daarvan deel uitmakende landschappelijke inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan).

Aanleiding

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder aangeduid als: “de Afdeling”) heeft op woensdag 21 augustus 2024 een tussenuitspraak gedaan. De uitspraak ziet op het besluit van de gemeenteraad van 2 december 2021 ter zake de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan “Landgoed Looiwinkel Spaubeek”. Het plan voorziet in de ontwikkeling van een landgoed waarbij vijf luxe vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Het plangebied is gesitueerd aan de westzijde van de kern Spaubeek, ten zuiden van de Looiwinkelstraat. Een groot deel van het plangebied wordt openbaar toegankelijk en verder ontwikkeld tot een landschap met natuurwaarden.

Volgens de Afdeling is het besluit van 2 december 2021 tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan “Landgoed Looiwinkel Spaubeek” in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) genomen voor wat betreft de toetsing aan het Limburgs kwaliteitsmenu (LKM).

De Afdeling ziet aanleiding om uw raad, op grond van artikel 8:51d van de Awb, de gelegenheid te geven om de twee geconstateerde gebreken te herstellen en een gewijzigd besluit te nemen. Dit wordt in juridische termen een ‘bestuurlijke lus’ genoemd. De Afdeling stelt daartoe een termijn van 26 weken.

Hieronder gaan wij in op de Afdeling geconstateerde motiveringsgebreken en de mogelijkheid om die gebreken te herstellen. Allereerst beschrijven wij kort de relevante inhoud van de tussenuitspraak. Daarna vullen wij de motivatie aan.

Daarbij wordt vooraf opgemerkt dat er belang is bij het zo goed als mogelijk verantwoorden van dit plan in relatie tot de tussenuitspraak. Die tussenuitspraak is immers wel bindend; ongeacht de mogelijkheid en de afspraak dat de beroepen worden ingetrokken na gewijzigde vaststelling.

Om die reden zijn de wijzigingen in het bestemmingsplan, het landschappelijke inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan niet alleen op hetgeen voortvloeit uit de afspraken tussen appellanten en de ontwikkelaar. Er worden daarmee ook een aantal wijzigingen voorgesteld die voortvloeien uit de tussenuitspraak maar de afspraken tussen appellanten en de ontwikkelaar niet doorkruisen. Het belangrijkste is echter dat met de voorgestelde aanpassingen uiteraard rekening is gehouden met de wensen vanuit en gedachten van appellanten.

Overwegingen

Het beroep

Tegen uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel Spaubeek (en de daarvan deel uitmakende plannen) is door twee omwonenden, verder te noemen appellant(en), beroep aangetekend. Dit beroep is nadien meermaals aangevuld, waarna van gemeentewege steeds aanvullende verweerschriften zijn ingediend.

Appellant 1 woont in Spaubeek. Zijn perceel grenst aan de noordoostelijke zijde van het plangebied. Hij is het niet eens met het plan, omdat het volgens hem niet voldoet aan het provinciale beleid, waaronder het Limburgs kwaliteitsmenu (hierna ook: LKM). Daarnaast is de uitvoering van het landschappelijk inrichtingsplan “Stedenbouwkundige afronding westelijke dorpsrand Spaubeek” van 8 januari 2016 (hierna: inrichtingsplan), dat als bijlage 1 bij de planregels is gevoegd, volgens hem niet voldoende geborgd.

Appellant 2 woont eveneens in Spaubeek. Zijn perceel grenst ook aan de noordoostelijke zijde van het plangebied. Hij is het niet eens met het plan, omdat het volgens hem niet voldoet aan het provinciale beleid, waaronder het LKM, en het gemeentelijke beleid. Bovendien bevat het plan volgens hem onduidelijkheden en strijdigheden.

Er is daarmee sprake van nagenoeg gelijklopende beroepen. Beide appellanten hebben op goede gronden beroep ingesteld en een tweetal gronden van hun beroep zijn zodanig beoordeeld dat het eerder genomen besluit aanpassing of wijziging behoeft.

In het navolgende zal daar nader op worden ingegaan.

Inhoud uitspraak

De Afdeling heeft de beroepen van twee appellanten deels ongegrond verklaard. Het merendeel van de gronden van de beroepen, die zien op vermeende strijdigheid tussen het bestemmingsplan en het landschappelijk inrichtingsplan, de vermeende strijdigheid tussen beeldkwaliteitsplan en het landschappelijk inrichtingsplan, vermeende rechtsonzekerheid, strijdigheid met gemeentelijk beleid, gestelde onaanvaardbare belemmering van de zichtlijnen op het landschap en op de goothoogte, wordt door de Afdeling ongegrond geacht. De beroepsgronden die zien op de vraag of het plan voldoet aan het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) slagen echter deels wel.

Daarbij is echter van belang dat de Afdeling de gemeenteraad in de gelegenheid stelt om de door de Afdeling geconstateerde gebreken te herstellen.

In de kern is het besluit van de gemeenteraad vernietigd omdat het plan (nog) niet voldoet aan de inhoudelijke eisen van het Limburgs kwaliteitsmenu (hierna aangeduid als "LKM"). In dat kader zijn twee modules toegepast; de toepassing van twee modules in een plan is mogelijk maar het plan dient dan wel te voldoen aan de inhoudelijke eisen van het LKM.

Module nieuwe landgoederen

- Oppervlakte

De raad heeft bij de berekening van het totaal aantal hectaren nieuw groen waarin het plan voorziet, de bestemmingen "Natuur", "Groen" en "Tuin" betrokken en opgeteld. Deze bestemmingen bij elkaar opgesteld, is volgens de raad sprake van ongeveer 10,26 ha nieuw groen. De raad heeft hiermee maatwerk willen toepassen, hetgeen door de Afdeling ook is onderkend.

In het vorige bestemmingsplan "Buitengebied Beek 2011" was aan de gronden binnen het plangebied de bestemming "Agrarisch met waarden - Natuur en landschap" toegekend. De raad heeft de gronden daarom volgens de Afdeling terecht *niet* aangemerkt als bestaande natuur, omdat er geen uitdrukkelijke natuurbestemming op rustte.

De Afdeling is echter van oordeel dat de bestemmingen "Groen" en "Tuin" niet hadden mogen betrekken bij de berekening van het totaal aantal hectaren nieuw groen waarin het plan voorziet, omdat op grond van deze bestemmingen ook verhardingen, zoals een verhard pad en parkeervoorzieningen, aangebracht mogen worden binnen deze bestemmingen. De raad heeft hiermee volgens de Afdeling niet gemotiveerd of en waarom in dit geval wordt afgeweken van de voorwaarde dat ongeveer 10 ha nieuw groen wordt aangelegd en maatwerk wordt toegepast.

De Afdeling heeft hierbij overwogen dat maatwerk wel mogelijk is.

- Openstelling

De Afdeling is van oordeel dat LKM op het onderdeel openstelling sprake is van een vaste eis, te weten dat 90% openstelling nodig is. De Afdeling overweegt dat uit het LKM volgt dat openstelling van 90% van het landgoed vereist is om de recreatieve en uitloofunctie van het landgoed voor de omgeving te realiseren.

Kortom, volgens de Afdeling wordt op onderdelen niet voldaan aan de voorwaarden van de module "nieuwe landgoederen".

Module solitaire woningen

In het LKM staat over deze module dat een ontwikkeling alleen mogelijk is als die ontwikkeling per saldo leidt tot een "ruimtelijke kwaliteitsverbetering". De Afdeling overweegt dat niet wordt voldaan aan het uitgangspunt ruimtelijke kwaliteitsverbetering omdat de bebouwing en het asfalt die al aanwezig zijn, hoe dan ook verwijderd moeten worden om het plan mogelijk te maken.

Dat bebouwing en asfalt voor de uitvoering van het plan moeten worden verwijderd, kan daarom volgens de Afdeling niet worden aangemerkt als een kwaliteitsbijdrage als bedoeld in het LKM, aangezien daarmee geen kosten van kwaliteitsverbetering in verband met de bouw van de nieuwe (solitaire) woning worden gecompenseerd.

Kortom, volgens de Afdeling wordt op het onderdeel "kwaliteitsverbetering" niet (geheel) voldaan aan de module omdat geen sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering althans die verbetering onvoldoende is.

De Afdeling ziet aanleiding om de raad, op grond van artikel 8:51d van de Awb, de gelegenheid te geven om de geconstateerde gebreken te herstellen via een bestuurlijke lus.

Een "bestuurlijke lus" is een procedurele mogelijkheid binnen het bestuursrecht die een bestuursorgaan de kans geeft om gebreken in een besluit tijdens de beroepsprocedure te herstellen, voordat de rechter een definitieve uitspraak doet. Dit wordt vaker toegepast in zaken waarin bijvoorbeeld een bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Uw raad kan de door de Afdeling beschreven gebreken herstellen door het plan wat betreft het voldoen aan de modules "Nieuwe landgoederen" en "Nieuwe (solitaire) woningen" alsnog toereikend te onderbouwen en motiveren, zo nodig het besluit te wijzigen, dan wel in plaats daarvan een ander (nieuw) besluit te nemen. Daarbij is relevant dat de beroepen door appellanten worden ingetrokken nadat uw raad het bestemmingsplan gewijzigd heeft vastgesteld.

Ondanks dat die beroepen onder voorwaarden worden ingetrokken, is het voorstel aan uw raad om het bestemmingsplan op een aantal onderdelen (onder meer planregels, plantoelichting en plank kaart), het landschappelijk inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen. Die aanpassingen vloeien deels voort uit de afspraken tussen de ontwikkelaar en appellanten en deels uit eigen inzichten; dit mede naar aanleiding van de tussenuitspraak van de Afdeling.

Doelstelling van dit voorstel is daarmee te voldoen aan de gemaakte afspraken en zoveel als mogelijk tevens te voldoen aan de overwegingen van de Afdeling voor wat betreft de voorwaarden aan de toepassing van de beide modules.

De wijze van herstel

Over de wijze van herstel heeft de achterliggende periode intensief overleg plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en betrokken partijen. Daarbij heeft de ontwikkelaar het voortouw genomen en ook gepoogd om tot een regeling in der minne te komen. .

Vanuit de zijde van appellanten is in het overleg met de ontwikkelaar meegedacht over mogelijke aanpassingen en oplossingen.

Uiteindelijk hebben de inspanningen van alle betrokken partijen geleid tot een oplossing op maat waarbij ook tegemoet wordt gekomen aan een aantal bezwaren en wensen van appellanten. De uitvoerbaarheid van het plan is daarmee niet gewijzigd. Het plan blijft daarmee aldus (financieel) uitvoerbaar.

Onderstaand gaan wij nader in op de resultante hiervan.

Aanpassingen en wijzigingen bestemmingsplan "Landgoed Looiwinkel Spaubeek" en landschappelijk inrichtingsplan op basis van afspraken tussen ontwikkelaar en appellanten

Vanuit appellanten is onder meer de wens naar voren gebracht om de hoogte van de nieuwe woningen te beperken. Ontwikkelaar en appellanten hebben overeenstemming over het verlagen van de bouwhoogte in het bestemmingsplan naar 6,50 m (inclusief zonnepanelen, warmtewisselaars etc.).

Verder is tussen partijen overeenstemming bereikt over het op korte termijn saneren van het terrein grenzend aan de Looiwinkelstraat en over het verplaatsen van de voorziene laagstamfruitbomen die eerder waren gesitueerd gelegen achter de percelen kadastraal bekend gemeente Beek sectie B nummers 3950, 3949, 3948 en 2990 die op basis van de afspraken elders in het plan worden gesitueerd.

Appellanten zullen op hun beurt na uitvoering van genoemde afspraken de beroepen bij de Afdeling onvoorwaardelijk intrekken. Deze afspraken zijn vastgelegd in de vertrouwelijke vaststellingsovereenkomsten tussen ontwikkelaar en appellanten en zijn daarmee bindend.

Op basis van de tussen partijen gemaakte afspraken wordt aldus voorgesteld om:

1. De planregels van het bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel Spaubeek gewijzigd vast te stellen in die zin dat de bouwhoogte van de woningen niet meer dan 6,5 mag zijn (inclusief zonnepanelen, warmtewisselaars etc.).
2. Het landschappelijk inrichtingsplan op een onderdeel aan te passen op een zodanige wijze en in die zin dat de eerder achter de bestaande woningen Looiwinkel geplande fruitbomen (kadas- traal bekend gemeente Beek sectie B nummers 3950, 3949, 3948 en 2990) elders in het plan worden gepland (volgens de schets zoals als bijlage 2 gehecht aan dit raadsvoorstel en raads- besluit).

Overige aanpassingen en wijzigingen bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel Spaubeek en landschappelijk inrichtingsplan

Volgens de Afdeling mocht uw raad zich op het standpunt stellen dat het plan mocht worden gesplitst in een plandeel dat valt onder de module "Nieuwe landgoederen" en een plandeel dat valt onder de module "Nieuwe (solitaire) woningen". Want in het LKM staat niet dat dit niet is toegestaan en het volgt daaruit ook niet anderszins.

Uw raad heeft er volgens de Afdeling terecht op gewezen dat in het LKM ruimte wordt geboden om meerdere modules toe te passen en dat in bepaalde situaties maatwerk mogelijk is. Er bestaat volgens de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de raad het bestemmingsplan niet mocht splitsen bij de toetsing aan de voormelde twee modules, mits elk deel aan de daarop van toepassing zijnde module wordt getoetst.

In het kader van die toetsing heeft de Afdeling overwogen dat het eerder genomen besluit een gebrek in de motivering dan wel onderbouwing kent voor wat betreft de eisen die voortvloeien uit de beide modules.

- Module solitaire woningen

In het LKM is geregeld dat een ontwikkeling op basis van de module "solitaire woning" alleen mogelijk is als die ontwikkeling per saldo leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Uit de uitspraak van de Afdeling volgt dat aan de eis van kwaliteitsverbetering niet wordt voldaan indien het verwijderen van bestaande bebouwing en asfalt nodig is om het plan mogelijk te maken. Dat betekent dat wel wordt c.q. kan worden voldaan aan de voorwaarde van het verwijderen van de bestaande bebouwing en asfalt indien het asfalt en de bebouwing aanwezig kunnen blijven; ook na uitvoering van het plan.

De kwaliteitscommissie heeft (in 2015) kenbaar gemaakt dat het verwijderen van asfalt en bebouwing als een kwaliteitsverbetering kan worden beschouwd. Door de Afdeling is niet aangegeven dat dit uitgangspunt niet juist zou zijn.

De Afdeling legt echter wel een relatie tussen de vraag of het asfalt en de bebouwing moet worden verwijderd en het kunnen uitvoeren van het plan. Zolang die relatie bestaat, kan het verwijderen niet als kwaliteitsbijdrage in het kader van het LKM worden beschouwd. Daarbij is het mogelijk dat over de loods een misverstand is ontstaan over de ligging en de aanwezigheid van die loods.

Appellanten hebben aangegeven geen bezwaren (meer) te hebben tegen het gewijzigde plan en de eerder door hen ingestelde beroepen in te trekken. Dat neemt niet weg dat aanleiding wordt gezien om het bestemmingsplan op een aantal onderdelen gewijzigd vast te stellen voor wat betreft deze module.

Om te voldoen aan de uitspraak van de Afdeling en het advies van de Kwaliteitscommissie (2015) zijn het bestemmingsplan, landschappelijke inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan aangepast op de navolgende onderdelen:

1. De oppervlakte en indeling van het gebied dat is gelegen binnen de module solitaire woning is aangepast in vergelijking met de oppervlakte en de indeling zoals die is opgenomen in het eerder door de raad vastgestelde bestemmingsplan (aanpassing bestemmingsplan).
2. Op de plankaart en in de toelichting bij het gewijzigde bestemmingsplan zijn de bestaande loods en het asfalt inzichtelijk gemaakt (aanpassing bestemmingsplan) en die bestaande loods en het asfalt zijn tevens inzichtelijk gemaakt op pagina 29 van het landschappelijke inrichtingsplan en op de plankaart van pagina 48 (bestemmingsplankaart Landgoed Looiwinkel Spaubeek);
3. Op de plankaart behorend bij het gewijzigde bestemmingsplan (aanpassing bestemmingsplan) en op het kavelpaspoort van Kavel A (aanpassing beeldkwaliteitsplan) is de kavel die valt binnen de module solitaire woning aangepast in die zin dat duidelijk is dat zowel (een deel van de loods als een deel van het asfalt niet is gelegen binnen dit deel van het plangebied. Daarmee is tot uitdrukking gekomen dat de bebouwing en het asfalt die in het kader van de kwaliteitsbijdrage moeten worden verwijderd hoe dan ook niet verwijderd moeten worden om het plan mogelijk te maken;
4. In de toelichting behorend bij het gewijzigde bestemmingsplan is een korte tekstpassage toegevoegd over deze module en de aanpassingen in relatie tot de uitspraak van de Afdeling;
5. In de toelichting behorend bij het gewijzigde bestemmingsplan zijn de kosten voor het verwijderen van zowel de loods als het asfalt inzichtelijk gemaakt;
6. In de toelichting bij het gewijzigde bestemmingsplan is aangegeven dat er verder ook nog extra natuur is toegevoegd aan deze kavel.

- Module nieuwe landgoederen

Voor wat betreft de module nieuwe landgoederen werd volgens de Afdeling niet geheel voldaan de twee voorwaarden, te weten:

1. de voorwaarde ter zake de openstelling (minimaal 90%);
2. de voorwaarde ter zake de oppervlakte nieuw groen (minimaal 10 ha).

Op basis van de tussenuitspraak van de Afdeling en het door de gemeenteraad in de vergadering van 2 december 2021 vastgestelde bestemmingsplan blijkt dat sprake is van een kwaliteitsverbetering en dat een aanzienlijke oppervlakte nieuwe natuur wordt toegevoegd.

Op basis van de beoordeling door de Afdeling en die motivering blijkt dat minimaal 8,3 ha nieuwe natuur wordt toegevoegd; dat is de natuur die ontstaat buiten de gronden die zijn gereserveerd voor groen en de woningen. De reden dat strikt genomen niet kan worden voldaan aan de beide voorwaarden heeft te maken met een noodzakelijke aanpassing van het plan die heeft plaatsgevonden nadat de Kwaliteitscommissie in 2015 het plan heeft beoordeeld.

Door omstandigheden en buiten partijen om is gedurende de voorbereiding van het plan een deel van de gronden uit dit plan weggefallen en daarmee is ook een wijziging opgetreden in de oppervlakte nieuwe natuur en de mogelijkheid om 90% open te stellen.

Appellanten hebben aangegeven geen bezwaren (meer) te hebben tegen het gewijzigde plan en de eerder door hen ingestelde beroepen in te trekken. Dat neemt niet weg dat aanleiding wordt gezien om het bestemmingsplan op een aantal onderdelen gewijzigd vast te stellen voor wat betreft deze module. Dus ondanks dat de beroepen worden ingetrokken, wordt het vanuit het oogpunt van de zorgvuldigheid wenselijk geacht het plan te wijzigen.

Om ondanks de intrekking van de beroepen (na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de raad) en ondanks de andere aanpassingen van het plan toch zo goed als mogelijk invulling te geven aan het uitgangspunt dat een bestemmingsplan wordt vastgesteld dat een verbetering van de kwaliteit met zich meebrengt en ook nog meer nieuw groen en een hoger percentage openstelling, heeft de ontwikkelaar van het plan besloten om het plan op onderdelen aan te passen.

Openstelling

De raad is eerder voorgesteld om maatwerk toe te passen en heeft dat maatwerk ook toegepast bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De Afdeling heeft overwogen dat duidelijk is dat de raad maatwerk heeft willen toepassen maar dat die mogelijkheid tot maatwerk beperkt is omdat sprake is van vereisten die eerder zijn vastgesteld. Het LKM biedt volgens de Afdeling geen mogelijkheid tot maatwerk voor wat betreft de openstelling.

Dat betekent dat de raad wordt voorgesteld om in dit geval af te wijken van de normstelling en het eerder vastgestelde beleid. Dus geen maatwerk maar een afwijking van beleid in dit specifieke geval.

De raad is weliswaar in het algemeen – volgens de Afdeling – niet gebonden aan provinciaal beleid maar de raad dient daar wel rekening mee te houden door dit beleid in de belangenafweging te betrekken. Maar omdat de raad eerder het LKM heeft opgenomen in de structuurvisie Beek 2012-2022 “Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit” en in de toelichting wordt verwezen naar het LKM heeft de raad het LKM als eigen beleid “omarmd” en is de raad bij de beoordeling van het eerder vastgestelde bestemmingsplan gebonden aan het LKM als eigen beleid.

In het kader van de uitspraak van de Afdeling en gelet op de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan wordt voorgesteld om de afwijking van het beleid (lees: LKM en de structuurvisie Beek 2012-2022 “Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit”) deze specifieke ontwikkeling ook juridisch te vertalen in het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Om daaraan te voldoen wordt voorgesteld:

- 1) voor wat betreft module ‘nieuwe landgoederen’ af te wijken van de norm van 90% openstelling en die afwijking van toepassing te laten zijn op het percentage openstelling met dien verstande dat het gehele plangebied (met uitzondering van de bestemmingen “wonen” en “tuin”) openbaar toegankelijk zal zijn.
- 2) om te besluiten dat voor wat betreft dit bestemmingsplan wordt afgeweken van de structuurvisie Beek 2012-2022 “Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit” voor wat betreft het hanteren van de richtlijn dat moet worden voldaan aan de normeringen (lees: oppervlakte en percentage openstelling) en dat in dit geval de normeringen gelden zoals na gewijzigde vaststelling toegepast.

Om te voldoen aan de uitspraak van de Afdeling en het advies van de Kwaliteitscommissie wordt het bestemmingsplan in de navolgende zin aangepast.

- 1) In de toelichting behorend bij het gewijzigde bestemmingsplan is de passage over het LKM en de verwijzing naar het LKM aangepast in die zin dat duidelijk is verwoord dat het LKM wel de basis heeft gevormd voor het mogelijk maken van het plan Landgoed Looiwinkel maar dat de raad maatwerk toepast voor wat betreft de oppervlakte en afwijkt voor wat betreft het percentage openstelling. In de toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen dat wordt afgeweken van de structuurvisie voor wat betreft het hanteren van richtlijn dat moet worden voldaan aan de normeringen (oppervlakte en percentage openstelling) (aanpassing bestemmingsplan).
- 2) Voor wat betreft de openstelling geldt dat als uitgangspunt dat het gehele plan wordt opengesteld met uitzondering van de kavels van de woningen;
- 3) In de plantoelichting behorend bij het gewijzigde bestemmingsplan wordt aangegeven dat de gebieden met de bestemmingen “natuur” en “groen” volledig worden opengesteld (aanpassing bestemmingsplan, meer specifiek toelichting).
- 4) De oppervlakte en indeling van het gebied dat is gelegen binnen de module “landgoederen” is aangepast in vergelijking met de oppervlakte en de indeling zoals die is opgenomen in het eerder door de raad vastgestelde bestemmingsplan in die zin dat de bestemming “groen” uitsluitend of ten minste is bestemd voor nieuw groen. In de planregels wordt geregeld dat binnen deze bestemming, met uitzondering van een oppervlakte die is gereserveerd voor het aanleg van een weg en de opritten, geen verhardingen of bebouwing mag plaatsvinden. Hiermee neemt de oppervlakte “nieuw groen” ook toe in vergelijking met het eerder in 2021 door de raad vastgestelde bestemmingsplan. Deze passage wordt opgenomen in de toelichting (aanpassing bestemmingsplan) en in hoofdstuk 6 van het landschappelijk inrichtingsplan (aanpassing landschappelijk inrichtingsplan).

Oppervlakte

Ten aanzien van de voorwaarde inhoudende dat ongeveer 10 ha nieuw groen moet worden toegevoegd, geldt dat de Afdeling heeft overwogen dat (wel) maatwerk mogelijk is. De raad heeft dat maatwerk eerder dan ook op goede gronden toegepast. De Afdeling overweegt dat de raad op goede gronden heeft overwogen dat maatwerk mogelijk is maar dat de berekening van die oppervlakte anders dient plaats te vinden.

In die zin is het mogelijk dat de raad alsnog nader onderbouwd dat maatwerk wordt toegepast en dat ook voldoende nieuw groen mogelijk wordt gemaakt.

Om te voldoen aan de uitspraak van de Afdeling en het advies van de Kwaliteitscommissie is het bestemmingsplan aangepast.

- 1) In de toelichting behorend bij het gewijzigde bestemmingsplan is de passage over het LKM en de verwijzing naar het LKM aangepast in die zin dat duidelijk is verwoord dat het LKM wel de basis heeft gevormd voor het mogelijk maken van het plan Landgoed Looiwinkel Spaubeek maar dat de raad maatwerk toepast voor wat betreft de oppervlakte en afwijkt voor wat betreft het percentage openstelling (aanpassing bestemmingsplan).
- 2) Voor wat betreft de oppervlakte geldt dat die oppervlakte toeneemt als gevolg van een omzetting van een deel van het plangebied dat is bestemd voor “groen”;
- 3) In de toelichting behorend bij het gewijzigde bestemmingsplan is een passage toegevoegd dat de raad afwijkt van de oppervlakte van 10 ha en dat sprake is van maatwerk op dit onderdeel en dat het plan weliswaar minder dan 10 ha nieuwe natuur en groen bevat maar dat nog steeds sprake is van aanzienlijke toevoeging oppervlakte nieuw groen in de zin van de module (aanpassing bestemmingsplan).

Voor genoemde aanpassingen zijn inmiddels verwerkt in het voorliggende gewijzigde bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel Spaubeek, met het bijbehorende beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inrichtingsplan.

Aanpassingen beeldkwaliteitsplan

Om te voldoen aan de gemaakte afspraken tussen partijen, de tussenuitspraak van de Afdeling en het advies van de Kwaliteitscommissie wordt het beeldkwaliteitsplan in de navolgende zin aangepast:

1. Op de voorpagina van het beeldkwaliteitsplan zijn de woorden “aangepast 2024” toegevoegd zodat inzichtelijk is dat dit plan is gewijzigd in 2024 (aanpassing beeldkwaliteitsplan).
2. In de inleiding van het plan zijn de oppervlaktes aangepast in die zin dat die overeenstemmen met de aanpassingen van het bestemmingsplan (aanpassing beeldkwaliteitsplan).
3. Op de themakaart: “openbaar – privé” (pagina 6) zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd (aanpassing beeldkwaliteitsplan).
4. Op pagina 19 van het plan is de navolgende passage toegevoegd (“bijzondere aandacht”): Bij de hoogte van de woningen (maximaal 6,5 meter) dient rekening te worden gehouden met de uitgangspunt dat de totale hoogte inclusief zonnepanelen etc. maximaal 6,5 meter mag bedragen (aanpassing beeldkwaliteitsplan).
5. Op pagina 20 (“Stedenbouw”) wordt de bouwhoogte van 8,5 meter aangepast naar 6,5 meter en is toegevoegd dat de bij maximale bouwhoogte inclusief zonnepanelen etc. maximaal 6,5 mag bedragen.
6. De kaart is voor wat betreft kavel A en de situering van de fruitbomen aangepast (aanpassing beeldkwaliteitsplan).

Financiële overwegingen

De kosten van de adviseurs in deze zijn deels voor rekening van de ontwikkelaar, deels voor rekening van de gemeente. De Afdeling heeft aangegeven in de eindspraak te beslissen over vergoeding van gemaakte proceskosten en het betaalde griffierecht.

Voor wat betreft het plan zijn er verder geen financiële verplichtingen vanuit de gemeente verbonden.

De financiële uitvoerbaarheid van het plan was reeds geregeld en verzekerd en daarin treedt verder geen wijziging in op.

Uitvoering of vervolgstappen

Nadat uw raad het herstelbesluit heeft genomen worden de Afdeling, appellanten en de ontwikkelaar (als derde belanghebbende) daarover geïnformeerd. Ook wordt dit besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt.

Gelet op de door de Afdeling gegeven hersteltermijn van 26 weken moet dit alles uiterlijk op 21 februari 2025 hebben plaatsgevonden.

Beslispunten

De motiveringsgebreken in het raadsbesluit van 2 december 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Landgoed Looiwinkel Spaubeek', het beeldkwaliteitsplan en het landschappelijk inrichtingsplan te herstellen en de afspraken tussen de ontwikkelaar en appellanten te regelen conform de aanvullende motivatie en de voorgestelde aanpassingen zoals verwoord in dit voorstel (en de van dit voorstel deel uitmakende bijlagen) en het raadsbesluit.

Beek,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BEEK,

Paul de Jonge
Gemeentesecretaris

Christine van Basten-Boddin
Burgemeester

Bijlagen:

- 1) Tussenuitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 21 augustus 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:3421)
- 2) Schets gewijzigde situering fruitbomen plangebied
- 3) Aangepast bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel Spaubeek (planregels en toelichting)
- 4) Lijst van wijzigingen en aanpassingen bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel Spaubeek, het landschappelijk inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Beek;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12-11-2024;

gelezen de tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (verder: de Afdeling Bestuursrechtspraak) van 21 augustus 2024 met als zaaknummer 202201168/1/R2;

overwegende dat het bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel Spaubeek op 2 december 2021 gewijzigd is vastgesteld;

er binnen een termijn van 6 weken beroep kon worden ingesteld tegen het besluit van de gemeenteraad en dat beroep kon worden ingediend bij de Afdeling bestuursrechtspraak;

er binnen de termijn twee beroepsschriften zijn ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak, waarvan beiden van belang zijn voor dit besluit;

de Afdeling Bestuursrechtspraak in de tussenuitspraak van 21 augustus 2024 (met als zaaknummer 202201168/1/R2) een gebrek heeft geconstateerd in de motivering en onderbouwing van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan;

de Afdeling Bestuursrechtspraak gelet op de inhoud van de tussenuitspraak, ook in het belang van een spoedige beëindiging van het geschil, aanleiding heeft gezien om de gemeenteraad op grond van artikel 8:51d van de Awb de gelegenheid te geven om de geconstateerde gebreken te herstellen;

de Afdeling Bestuursrechtspraak heeft overwogen dat de gemeenteraad de gebreken kan herstellen door het plan wat betreft het voldoen aan de modules "Nieuwe landgoederen" en "Nieuwe (solitaire) woningen" alsnog toereikend te onderbouwen en te motiveren en zo nodig het (eerder genomen) besluit te wijzigen;

de gemeenteraad door de Afdeling Bestuursrechtspraak daarmee in de gelegenheid wordt gesteld om de beide gebreken te herstellen binnen 26 weken na verzending van de tussenuitspraak;

er vervolgens in afstemming tussen de initiatiefnemer en beide appellanten is gezocht naar mogelijkheden om het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat wordt voldaan aan de afspraken tussen de initiatiefnemer en appellanten en aan de tussenuitspraak;

de initiatiefnemer en appellanten afspraken hebben gemaakt over enkele door te voeren aanpassingen in het bestemmingsplan, het landschappelijk inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan onder de voorwaarde dat de beroepen worden ingetrokken na gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad;

de aanpassingen van het landschappelijk inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan met name voortvloeien en een gevolg zijn van de aanpassing van het bestemmingsplan, de afspraken tussen partijen dat daarmee wordt gewaarborgd dat alle documenten met elkaar in overeenstemming zijn;

er voldoende mogelijkheden zijn gezien om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat enerzijds tegemoet wordt gekomen aan de wensen van beide appellanten en anderzijds de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak en dat dit heeft geleid tot een aantal ambtshalve wijzigingen en aanpassingen;

dat die wijzigingen en aanpassingen zijn beschreven in het raadsvoorstel en (tekstueel) inzichtelijk zijn gemaakt in de “lijst van wijzigingen en aanpassingen bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel Spaubeek, het landschappelijk inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan” (bijlage 4);

de Afdeling Bestuursrechtspraak heeft bepaald dat bij de voorbereiding van het vervangende besluit de openbare voorbereidingsprocedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht niet hoeft te worden toegepast;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en het overgangsrecht;

Besluit:

1. De tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 21 augustus 2024 (met als zaaknummer 202201168/1/R2) uit te voeren door middel van toepassing van een zogenaamde ‘bestuurlijke lus’ (artikel 8:51d van de Awb);
2. Ter uitvoering van de tussenuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak en de afspraken tussen initiatiefnemer en appellanten het op 2 december 2021 gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan “Landgoed Looiwinkel Spaubeek” (met destijds planidentificatienummer NL.IMRO.0888.BPBGLGLOOWINKEL 15-VA01) opnieuw en gewijzigd vast te stellen met planidentificatienummer NL.IMRO.0888.BPBGLGLOOWINKEL 15-VA02 met daarin verwerkt de aanpassingen en wijzigingen zoals beschreven en inzichtelijk gemaakt in de “lijst van wijzigingen en aanpassingen bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel Spaubeek, het landschappelijk inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan” (bijlage 4 behorend bij dit besluit);
3. Voor wat betreft module ‘nieuwe landgoederen’ af te wijken van de norm van 90% openstelling en die afwijking van toepassing te laten zijn op het percentage openstelling met dien verstande dat het gehele plangebied (met uitzondering van de bestemmingen “wonen” en “tuin”) openbaar toegankelijk zal zijn;
4. Voor wat betreft de vaststelling van het gewijzigde bestemmingsplan afwijken van de structuurvisie Beek 2012-2022 “Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit” voor wat betreft het hanteren van de richtlijn dat moet worden voldaan aan de normeringen (lees: oppervlakte en percentage openstelling) en dat voor dit bestemmingsplan specifiek de normeringen gelden zoals na gewijzigde vaststelling toegepast;
5. Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan het bestemmingsplan “Landgoed Looiwinkel Spaubeek”, het landschappelijk inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan ter kennis te brengen aan beide appellanten en aan de Afdeling bestuursrechtspraak.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Beek in zijn openbare raadsvergadering van 19 december 2024.

Beek, 19-12-2024
GEMEENTERAAD,

Guliël Erven
Raadsgriffier

Christine van Basten-Boddin
Voorzitter

Uitspraak 202201168/1/R2

Datum uitspraak:

21 augustus 2024

Inhoudsindicatie:

Bij besluit van 2 december 2021 heeft de raad van de gemeente Beek het bestemmingsplan "Landgoed Looiwinkel Spaubeek" vastgesteld. Het plan voorziet in de ontwikkeling van een landgoed waarbij vijf luxe vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Het plangebied is gesitueerd aan de westzijde van de kern Spaubeek, ten zuiden van de Looiwinkelstraat. Een groot deel van het plangebied wordt openbaar toegankelijk en verder ontwikkeld tot een landschap met natuurwaarden. [appellant sub 1] woont op het perceel [locatie A] in Spaubeek. Hij is het niet eens met het plan, omdat het volgens hem niet voldoet aan het provinciale beleid, waaronder het Limburgs kwaliteitsmenu. Daarnaast is de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan "Stedenbouwkundige afronding westelijke dorpsrand Spaubeek" van 8 januari 2016 volgens hem niet voldoende geborgd. [appellant sub 2] woont op het perceel [locatie B] in Spaubeek. Hij is het niet eens met het plan, omdat het volgens hem niet voldoet aan het provinciale beleid, waaronder het LKM, en het gemeentelijke beleid. Bovendien bevat het plan volgens hem onduidelijkheden en strijdigheden.

📄 tussenuitspraak/bestuurlijke lus

📄 ro- limburg

Volledige tekst

202201168/1/R2

Datum uitspraak: 21 augustus 2024

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) in het geding tussen:

1. [appellant sub 1], wonend in Spaubeek, gemeente Beek,
 2. [appellanten sub 2] (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: [appellant sub 2]), beiden wonend in Spaubeek, gemeente Beek,
- appellanten,

en

de raad van de gemeente Beek,

verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 2 december 2021 heeft de raad het bestemmingsplan "Landgoed Looiwinkel Spaubeek" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben [appellant sub 1] en [appellant sub 2] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 2] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op de zitting behandeld op 29 april 2024, waar [appellant sub 1], bijgestaan door mr. M.A. de Boer, rechtsbijstandverlener in Amsterdam, [appellant sub 2], bijgestaan door mr. F.K. van den Akker, advocaat in Eindhoven, en de raad, vertegenwoordigd door L. Bischoff, bijgestaan door mr. S.A.R. Lely, rechtsbijstandverlener in Voerendaal, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Wyckerveste B.V., vertegenwoordigd door [belanghebbenden A] (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: [belanghebbende]) en [gemachtigde], 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 3 september 2021 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure de Wet ruimtelijke ordening, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Bestuurlijke lus

2. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

Inleiding

3. Het plan voorziet in de ontwikkeling van een landgoed waarbij vijf luxe vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Het plangebied is gesitueerd aan de westzijde van de kern Spaubeek, ten zuiden van de Looiwinkelstraat. Een groot deel van het plangebied wordt openbaar toegankelijk en verder ontwikkeld tot een landschap met natuurwaarden.

4. [appellant sub 1] woont op het perceel [locatie A] in Spaubeek. Zijn perceel grenst aan de noordoostelijke zijde van het plangebied. Hij is het niet eens met het plan, omdat het volgens hem niet voldoet aan het provinciale beleid, waaronder het Limburgs kwaliteitsmenu (hierna ook: LKM). Daarnaast is de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan "Stedenbouwkundige afronding westelijke dorpsrand Spaubeek" van 8 januari 2016 (hierna: inpassingsplan), dat als bijlage 1 bij de planregels is gevoegd, volgens hem niet voldoende geborgd.

5. [appellant sub 2] woont op het perceel [locatie B] in Spaubeek. Zijn perceel grenst ook aan de noordoostelijke zijde van het plangebied. Hij is het niet eens met het plan, omdat het volgens hem niet voldoet aan het provinciale beleid, waaronder het LKM, en het gemeentelijke beleid. Bovendien bevat het plan volgens hem onduidelijkheden en strijdigheden.

6. [belanghebbende] is eigenaar van de gronden in het plangebied. Wyckerveste B.V. is de ontwikkelaar van die gronden.

Toetsingskader

7. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

8. De relevante wettelijke bepalingen en planregels zijn opgenomen in de bijlage die deel uitmaakt van deze uitspraak.

De beroepsgronden die zijn ingetrokken

9. Op de zitting hebben [appellant sub 1] en [appellant sub 2] beiden hun beroepsgrond over de Provinciale Omgevingsvisie Limburg ingetrokken.

Limburgs Kwaliteitsmenu

10. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betogen dat het plan niet voldoet aan het LKM. De raad heeft bij de toetsing aan het LKM het plan namelijk ten onrechte verdeeld onder de twee modules "Nieuwe landgoederen" en "Nieuwe (solitaire) woningen". Dit is volgens hen niet toegestaan, omdat het plan in zijn geheel een ondeelbare ruimtelijke samenhang heeft en niet kan worden gesplitst, waarbij separaat aan verschillende modules wordt getoetst. Daarbij komt nog dat het plan niet aan beide modules voldoet. Aan de module "Nieuwe landgoederen" wordt volgens [appellant sub 2] niet voldaan, omdat niet ongeveer 10 ha nieuwe natuur wordt aangelegd. Ter onderbouwing verwijst hij naar de uitspraken van de Afdeling van 24 augustus 2016 ([ECLI:NL:RVS:2016:2331](#)) en van 8 december 2021 ([ECLI:NL:RVS:2021:2763](#)) waarin de Afdeling volgens hem heeft overwogen dat het begrip "nieuwe natuur" planologisch moet worden uitgelegd, zodat alleen die gronden binnen het bestemmingsplan die een bestemming "Natuur" hebben gekregen, kunnen bijdragen aan de benodigde 10 ha oppervlakte aan nieuwe natuur. Verder wordt er volgens [appellant sub 1] en [appellant sub 2] niet voldaan aan de voorwaarde dat 90% van het landgoed openbaar toegankelijk moet zijn. Volgens hen wordt slechts 82,6% dan wel 80% openbaar toegankelijk. Volgens [appellant sub 2] wordt ten onrechte de meest noordelijke woning in het plan niet bij de berekening van het totaal benodigde aantal hectare nieuw groen meegeteld en staat in het inpassingsplan ten onrechte dat sprake is van "openbaar toegankelijk" terwijl het gebied slechts wordt "opengesteld" en privé kavels slechts voor publiek grotendeels zichtbaar zijn. Volgens [appellant sub 2] moet het gebied ook daadwerkelijk toegankelijk zijn voor publiek.

Voor zover is getoetst aan de module "Nieuwe (solitaire) woningen" is het, volgens [appellant sub 1] en [appellant sub 2], onduidelijk of de vereiste kwaliteitsbijdrage van € 60.000,00 volledig wordt geleverd en wordt besteed aan de sloop van asfalt en bebouwing. Een onderbouwing van de met de ontwikkeling gemoeide kosten ontbreekt. Ook is de vraag of er sprake is van een afdoende kwaliteitsbijdrage door de voorgenomen sloop.

10.1. De raad stelt zich allereerst op het standpunt dat het plan, bij de toetsing aan het LKM, verdeeld mocht worden onder de twee modules "Nieuwe landgoederen" en "Nieuwe (solitaire) woningen". Het LKM biedt de mogelijkheid tot maatwerk en ook de ruimte om te werken met de verschillende modules waaronder het gebruik van een combinatie van modules. Bovendien heeft de Stichting Kwaliteitscommissie Limburg (hierna: kwaliteitscommissie) deze verdeling goedgekeurd en geconcludeerd dat in dit geval maatwerk kan worden geleverd, vanwege de kwalitatieve verbetering van het landschap en de hoogwaardige kwaliteit van de in dit landschap voorgestelde architectuur.

Verder stelt de raad zich op het standpunt dat aan beide modules wordt voldaan. Ten eerste wordt er aan de module "Nieuwe landgoederen" voldaan. Er wordt meer dan 10 ha nieuw groen aangelegd wanneer de bestemmingen "Natuur", "Groen" en "Tuin" bij elkaar worden opgeteld. Bij elkaar gaat het om 10,26 ha nieuw groen. Daarbij is van belang dat de gronden in het vorige plan waren bestemd als "Agrarisch met waarden- Natuur en landschap" en een agrarische hoofdfunctie hadden en grotendeels niet openbaar toegankelijk waren. Op grond van het nieuwe plan vallen deze gronden onder "nieuw groen", omdat nu wel expliciet een natuurbestemming is toegekend. Verder geldt voor de bestemming "Tuin" dat die ook onder "nieuw groen" valt, omdat voor de gronden met die bestemming dezelfde voorwaarden gelden als voor de gronden met de bestemming "Natuur".

Weliswaar wordt er niet voldaan aan de voorwaarde dat 90% van het gebied openbaar toegankelijk moet zijn, maar het gaat hierbij om maatwerk dat een inherente afwijking van de norm rechtvaardigt, waarbij van belang is dat een aanzienlijk deel van het gebied openbaar toegankelijk wordt. De raad wijst erop dat het LKM het begrip "openstelling", zoals opgenomen in de voorwaarden voor de module "Nieuwe landgoederen" niet nader specificeert. De raad heeft bij de toepassing van de voorwaarde dat 90% van het gebied openbaar toegankelijk moet zijn, aangesloten bij de door de Staatssecretaris van Financiën en de Minister van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie geschreven resolutie van 8 februari 1991, waarin de definitie van een opengesteld landgoed nader wordt ingevuld. Deze is inmiddels vervat in het besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 27 november 2020 dat het beleid bevat over de fiscale faciliteiten in de Natuurschoonwet 1928 (hierna: NSW) (Stcrt. 2020, 62986). Onder meer moet er sprake zijn van een opengesteld gedeelte van het landgoed van 5 ha aaneengesloten gebied. Volgens de raad is daaraan in ieder geval voldaan.

Ten tweede wordt er voldaan aan de module "Nieuwe (solitaire) woningen". Ook hierbij geldt volgens de raad dat maatwerk is geboden, voor de hoogte alsmede de inzet van compensatie, waarbij rekening wordt gehouden met het voorliggende plan en de werkzaamheden zoals die in dit plan zullen moeten worden uitgevoerd om het plan op een verantwoorde wijze te kunnen realiseren. De raad stelt zich daarbij op het standpunt dat het noodzakelijk is om de bebouwing en het asfalt, die al in het plangebied aanwezig zijn, te verwijderen, omdat het plan anders feitelijk niet kan worden uitgevoerd. Daarom staat vast dat de kosten ook daadwerkelijk (moeten) worden gemaakt en compensatie daadwerkelijk zal plaatsvinden. Volgens de raad zullen de daadwerkelijke kosten hoger uitvallen dan € 60.000,00.

Is de raad gebonden aan het LKM?

10.2. Als uitgangspunt geldt dat de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan niet aan provinciaal beleid is gebonden. Wel dient de raad daarmee rekening te houden, wat betekent dat dit beleid kenbaar in de belangenafweging moet worden betrokken.

Maar de Afdeling stelt vast dat in de structuurvisie Beek 2012-2022 "Ruimte voor veelzijdigheid en vitaliteit" (hierna: structuurvisie) staat dat de gemeente Beek voor het verwezenlijken van de in die structuurvisie geformuleerde doelstellingen en ambities, gebruik maakt van onder meer de modules "Nieuwe landgoederen" en "Nieuwe (solitaire) woningen" uit het LKM. Ook staat hierin dat als richtlijn de in het LKM opgenomen normeringen voor het ontwikkelen van landgoederen gelden. Bovendien wordt in de plantoelichting verwezen naar het LKM en vermeld dat dit op het plan van toepassing is. Gelet hierop heeft de raad het LKM als eigen beleid omarmd en is de raad bij de beoordeling van dit plan gebonden aan het LKM als eigen beleid.

Voldoet het plan aan het LKM?

10.3. In paragraaf 5.1 van de plantoelichting heeft de raad verwezen naar het advies van de kwaliteitscommissie van 21 december 2015. In dit positieve advies, dat als bijlage 6 bij de plantoelichting is gevoegd, staat dat het plan niet geheel voldoet aan de eisen uit de module "Nieuwe Landgoederen" van het LKM, maar volgens de commissie kan maatwerk worden toegepast, vanwege de kwalitatieve verbetering van het landschap en de hoogwaardige kwaliteit van de in dit landschap voorgestelde architectuur. De kwaliteitscommissie heeft zich niet negatief uitgelaten over de splitsing van het plan bij de toetsing aan de twee modules "Nieuwe landgoederen" en "Nieuwe (solitaire) woningen" en heeft wat de module "(Nieuwe) solitaire woningen" betreft een positief advies gegeven over de inzet van de verschuldigde kwaliteitsbijdrage van de solitaire woning voor het slopen van asfalt en gebouwen.

10.4. De Afdeling moet als eerste de vraag beantwoorden of de raad het plan mocht splitsen bij de toetsing aan twee modules. Daarna zal de Afdeling beoordelen of aan de voorwaarden uit de modules "Nieuwe landgoederen" en "(Nieuwe) solitaire woningen" wordt voldaan.

Mocht de raad het plan splitsen bij de toetsing aan twee modules?

10.5. De raad mocht zich op het standpunt stellen dat het plan mocht worden gesplitst in een plandeel dat valt onder de module "Nieuwe landgoederen" en een plandeel dat valt onder de module "Nieuwe (solitaire) woningen". Want in het LKM staat niet dat dit niet is toegestaan en het volgt daaruit ook niet anderszins. Daarentegen wijst de raad er terecht op dat in het LKM ruimte wordt geboden om

meerdere modules toe te passen en dat in bepaalde situaties maatwerk mogelijk is. Er bestaat geen grond voor het oordeel dat de raad het bestemmingsplan niet mocht splitsen bij de toetsing aan de voormelde twee modules, mits elk deel aan de daarop van toepassing zijnde module wordt getoetst.

De betogen slagen in zoverre niet.

10.6. Gelet op het voorgaande, moet het plandeel dat valt onder de module "Nieuwe landgoederen"- dit plandeel ziet op maximaal vier woningen- worden getoetst aan de voorwaarden uit die module. Het plandeel dat valt onder de module "Nieuwe (solitaire) woningen"- dit betreft de meest noordelijke woning in het plangebied- moet worden getoetst aan de voorwaarden uit die module. Hierna zal de Afdeling beoordelen of aan die voorwaarden wordt voldaan.

Module "Nieuwe landgoederen"

10.7. In de module "Nieuwe landgoederen" uit het LKM staat dat ter versterking van de natuurlijke, landschappelijke, economische en recreatieve functie van het buitengebied nieuwe landgoederen kunnen worden opgericht. Ook staat er dat een landgoed een minimale oppervlakte heeft van ongeveer 10 ha nieuw groen, maar dat maatwerk daarin mogelijk is. Het "rood"- dat wil zeggen: bebouwing- kan verschillende passende functies herbergen, maar wanneer deze functie wonen betreft wordt bij een landgoed van ongeveer 10 ha gedacht aan maximaal vier wooneenheden in een gebouw van allure of in een samenhangend ensemble. Als variant kunnen bij bestaande (woon)gebouwen, zoals voormalige boerenbedrijven, landgoederen worden gevormd met een oppervlakte van minimaal 5 ha nieuwe natuur. Daarbij kan een passende functionele invulling van de gebouwen worden gezocht. Enige uitbreiding van de bestaande bebouwing is mogelijk. Voorts staat in het LKM dat de te bereiken kwaliteiten belangrijker zijn dan de exacte oppervlakte. Landgoederen zijn over het algemeen sterk verbonden met de lokale situatie en het is dan ook aan het gemeentebestuur om op het lokale niveau verder invulling aan deze ontwikkeling te geven. Om de recreatieve en uitlooppunt van het landgoed voor de omgeving te realiseren is openstelling van 90% van het landgoed vereist. Verder staat in het LKM dat voor de ontwikkeling van een landgoed de richtlijnen van de NSW als handreiking kunnen worden gebruikt.

10.8. Gelet op het voorgaande, moet het plan, om te voldoen aan de module "Nieuwe landgoederen" voorzien in ongeveer 10 ha nieuw groen, behoudens maatwerk, en moet het beoogde landgoed voor 90% openbaar toegankelijk worden.

-Wordt voorzien in ongeveer 10 ha nieuw groen?

10.9. De raad heeft bij de berekening van het totaal aantal hectaren nieuw groen waarin het plan voorziet, de bestemmingen "Natuur", "Groen" en "Tuin" betrokken. Deze bestemmingen bij elkaar opgesteld, is er volgens de raad sprake van ongeveer 10,26 ha nieuw groen.

10.10. De Afdeling is van oordeel dat het begrip "nieuw groen" of "nieuwe natuur" planologisch moet worden uitgelegd. Dit betekent dat de gronden binnen een nieuw landgoed die in het voorheen geldende bestemmingsplan een natuurbestemming hadden, beschouwd moeten worden als bestaande natuur. In het vorige bestemmingsplan "Buitengebied Beek 2011" was aan de gronden binnen het plangebied de bestemming "Agrarisch met waarden- Natuur en landschap" toegekend. De raad heeft de gronden terecht niet aangemerkt als bestaande natuur, omdat er geen uitdrukkelijke natuurbestemming op rustte. Weliswaar was het op deze gronden toegestaan natuur te realiseren, maar dit was in het voorheen geldende bestemmingsplan niet geborgd, zodat ook ander gebruik mogelijk was. Vergelijk (onder 6.6) de uitspraak van de Afdeling van 8 december 2021 ([ECLI:NL:RVS:2021:2763](#)). Dit betekent dat de gronden die op grond van het vorige plan de bestemming "Agrarisch met waarden- Natuur en landschap" hadden, kunnen worden betrokken bij de berekening van het totaal aantal hectaren nieuw groen of nieuwe natuur waarin het plan voorziet.

De Afdeling is in het verlengde hiervan van oordeel dat de raad de bestemmingen "Groen" en "Tuin" niet mocht betrekken bij de berekening van het totaal aantal hectaren nieuw groen waarin het plan voorziet, omdat op grond van deze bestemmingen ook verhardingen, zoals een verhard pad en parkeervoorzieningen, aangebracht mogen worden (artikel 3.1, aanhef en onder c en f, van de planregels en artikel 5.1, aanhef en onder c en h, van de planregels). In de planregels is niet geborgd dat de gronden met de bestemmingen "Groen" en "Tuin" uitsluitend of ten minste voor het in de berekeningen betrokken deel, bestemd zijn voor nieuw groen. Weliswaar heeft de raad er op de zitting op gewezen dat deze verhardingen minimaal zijn, maar, naar het oordeel van de Afdeling, blijkt nergens

uit dat deze mogelijke verhardingen in de berekeningen buiten beschouwing zijn gelaten. Bovendien staan de planregels niet in de weg aan uitbreiding van deze verhardingen. Dit betekent dat het plan niet op adequate wijze voorziet in de aanleg van 10 ha nieuw groen. Hoewel de raad er terecht op wijst dat in het LKM staat dat ongeveer 10 ha nieuw groen aangelegd moet worden en dat maatwerk mogelijk is, heeft de raad ten onrechte het standpunt ingenomen dat het plan voorziet in 10,26 ha nieuw groen door middel van de bestemmingen "Natuur", "Groen" en "Tuin". De raad heeft dus niet gemotiveerd of en waarom in dit geval wordt afgeweken van de voorwaarde dat ongeveer 10 ha nieuw groen wordt aangelegd en maatwerk wordt toegepast. [appellant sub 2] betoogt dan ook terecht dat niet deugdelijk is onderbouwd dat wordt voldaan aan de voorwaarde dat ongeveer 10 ha nieuw groen moet worden aangelegd.

Het betoog slaagt in zoverre.

- Wordt het beoogde landgoed voor 90% opengesteld?

10.11. In paragraaf 5.2 van het inpassingsplan staat: "De bestemmingen natuur, groen en verkeer worden opengesteld voor het publiek en zijn fysiek te betreden. Dit is ongeveer 80% van de totale oppervlakte van het landgoed. Hoewel de privé kavels niet openbaar toegankelijk zijn (niet fysiek te betreden), zijn deze wel voor een groot deel zichtbaar voor het publiek. Gesteld kan worden dat 90% van de oppervlakte vanuit de gebruiker zichtbaar en van meerwaarde is."

10.12. In opdracht van de raad heeft HeusschenCopier NV op 3 juli 2023 een memo opgesteld waarin een nadere toelichting wordt gegeven op het inpassingsplan en de toepassing van het LKM. Daarin staat onder meer dat ten aanzien van de eis dat 90% van het landgoed is opengesteld voor publiek, geldt dat die eis in het LKM niet nader wordt gespecificeerd en dat voor de beoordeling wat onder "openstelling" wordt verstaan, is aangesloten bij het besluit van de Staatssecretaris van Financiën van 27 november 2020 dat het beleid bevat over de fiscale faciliteiten in de NSW.

10.13. De Afdeling stelt vast dat, zoals [appellant sub 1] en [appellant sub 2] terecht betogen, het plan niet voldoet aan het vereiste dat 90% van het landgoed moet worden opengesteld. De raad stelt zich op het standpunt dat maatwerk mogelijk is, maar de Afdeling is van oordeel dat, zoals hiervoor onder 10.7 is overwogen, het LKM op dit punt openstelling van 90% vereist en, anders dan bij de voorwaarde dat ongeveer 10 ha nieuw groen mogelijk moet worden gemaakt, geen mogelijkheid biedt tot maatwerk.

Voor zover de raad stelt dat wordt voldaan aan de voorwaarde dat 90% van het landgoed wordt opengesteld omdat het een aaneengesloten gebied van ten minste 5 ha vormt als bedoeld in de NSW, overweegt de Afdeling dat het kunnen aanmerken als voor publiek opengesteld landgoed als bedoeld in de NSW alleen gevolgen heeft voor de heffing en de invordering van de verschuldigde rechten van successie, schenking en overgang. Het in het LKM genoemde percentage van 90 heeft daarop echter geen betrekking. Vergelijk (onder 7.6) de uitspraak van 2 maart 2016 ([ECLI:NL:RVS:2016:522](#)). Voor zover de raad zich op het standpunt stelt dat 90% van het landgoed in elk geval voor publiek zichtbaar is en om die reden alsnog aan de vereiste openstelling van 90% wordt voldaan, overweegt de Afdeling dat uit het LKM volgt dat openstelling van 90% van het landgoed vereist is om de recreatieve en uitloof functie van het landgoed voor de omgeving te realiseren. Om die reden is de Afdeling van oordeel dat de tuinen van toekomstige bewoners van het landgoed niet onder "openstelling" van het landgoed vallen, ook niet als deze voor het publiek zichtbaar zijn, omdat dit privé terreinen zijn en zij dus niet kunnen bijdragen aan de recreatieve en uitloof functie van het landgoed.

De betogen slagen in zoverre.

- Conclusie module "Nieuwe landgoederen"

10.14. Gelet op wat hiervoor is overwogen, voldoet het bestemmingsplan niet aan de module "Nieuwe landgoederen".

Module "Nieuwe (solitaire) woningen"

10.15. In de module "Nieuwe (solitaire) woningen" uit het LKM staat dat deze module een vervolg is op het in Limburg gevoerde VORM-beleid en dit beleid van toepassing is op die gevallen waarin de bestemming van een perceel wordt gewijzigd in een woonbestemming, waardoor woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Ook is het van toepassing indien op een woonbestemming via bestemmingswijziging een nieuwe woning (extra) kan worden gebouwd. Verder staat in het LKM dat

een bestemmingswijziging alleen mogelijk is op een locatie binnen een bestaand lint of cluster of aansluitend aan de rond de plattelandskernen getrokken contour. Het bouwen van solitaire woningen "in het vrije veld" blijft uitgesloten, met uitzondering van nieuwe landgoederen. Deze ontwikkeling is alleen mogelijk indien zij per saldo tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering leidt. Om invulling te geven aan deze voorwaarde zal ter plaatse sprake moeten zijn van kwaliteit, maar dient ook een (financiële) kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Volgens het LKM is het uitgangspunt voor de kwaliteitsbijdrage dat de bouw plaatsvindt op onbebouwde grond op locaties waar de ontsluiting (hoofdinfrastructuur) al aanwezig is en kosten van bouw- en woonrijp maken relatief laag zijn (betreffen vooral huisaansluitingen). Om het bouwen van woningen in het buitengebied niet te stimuleren wordt in het LKM geadviseerd aan de gemeenten om de kwaliteitsbijdrage per gemeente af te stemmen op het lokale prijsniveau. Dat betekent dat in 'dure' gemeenten een hogere kwaliteitsbijdrage wordt gevraagd dan de drempelwaarde. Voor kleinschalige woningbouwontwikkelingen in het buitengebied geldt als drempelwaarde voor de kwaliteitsbijdrage € 100,00 per vierkante meter uitgeefbare grond/nieuwe woonbestemming. In het LKM staat dat een initiatiefnemer ook zelf kwaliteitsverbeteringen kan uitvoeren, bijvoorbeeld door middel van de sloop van bebouwing. Dit wordt dan verrekend met zijn berekende kwaliteitsbijdrage. De sloop van bebouwing en glasopstanden moet, volgens het LKM, bestuursrechtelijk en/of privaatrechtelijk worden geregeld.

10.16. In het inpassingsplan staat dat voor de solitaire woning die het plan mogelijk maakt, een kwaliteitsbijdrage geldt van € 100,00 per vierkante meter. Dat komt neer op totaal € 60.000,00. Ook staat in het inpassingsplan dat in samenspraak met de kwaliteitscommissie, de gemeente en de initiatiefnemer is afgesproken dat de verschuldigde kwaliteitsbijdrage wordt ingezet voor het slopen van asfalt en gebouwen op het beoogde landgoed. De kwaliteitscommissie heeft op 21 december 2015 over deze inzet van de kwaliteitsbijdrage positief geadviseerd.

10.17. De Afdeling is van oordeel dat [appellant sub 1] en [appellant sub 2] terecht betogen dat het plan niet voldoet aan de module "Nieuwe (solitaire) woningen". In het LKM staat over die module namelijk dat een ontwikkeling alleen mogelijk is als die ontwikkeling per saldo leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Daaraan is, naar het oordeel van de Afdeling, niet voldaan, aangezien de bebouwing en het asfalt die al aanwezig zijn, hoe dan ook verwijderd moeten worden om het plan mogelijk te maken. Dat bebouwing en asfalt voor de uitvoering van het plan moeten worden verwijderd, kan, naar het oordeel van de Afdeling, niet worden aangemerkt als een kwaliteitsbijdrage als bedoeld in het LKM, aangezien daarmee geen kosten van kwaliteitsverbetering in verband met de bouw van de nieuwe (solitaire) woning worden gecompenseerd. Om die reden voldoet het plan niet aan de module "Nieuwe (solitaire) woningen".

De betogen slagen in zoverre.

Conclusie LKM

10.18. Gelet op wat hiervoor onder 10.14 en 10.17 is overwogen, voldoet het plan niet aan de modules "Nieuwe landgoederen" en "Nieuwe (solitaire) woningen" uit het LKM. Het plan is daarom in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb vastgesteld.

Landschappelijk inpassingsplan

11. [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betogen dat het bestemmingsplan niet overeenkomt met het inpassingsplan. Zij voeren aan dat uit impressiefoto's in het inpassingsplan volgt dat de woningen worden voorzien van 1 tot 2 bouwlagen. Volgens [appellant sub 2] komt dat neer op een bouwhoogte van maximaal 5,5 m. Het plan maakt daarentegen woningen mogelijk van 2,5 bouwlaag met een maximale bouwhoogte van 8,5 m, waarvan ook nog eens met 10% kan worden afgeweken. Volgens [appellant sub 2] mocht de raad de maximale bouwhoogte van 8,5 m met 2,5 bouwlaag ook niet in het plan opnemen, omdat deze bouwhoogte en het aantal bouwlagen alleen in het beeldkwaliteitsplan zijn beschreven. In tegenstelling tot het inpassingsplan, is het nadien opgestelde beeldkwaliteitsplan niet meer door de kwaliteitscommissie goedgekeurd, zodat de daarin opgenomen bouwhoogte en bouwlagen niet in het plan konden worden overgenomen.

11.1. Op grond van artikel 7.2.2, aanhef en onder f, van de planregels geldt er voor de gronden met de bestemming "Wonen- landschappelijk wonen" een maximale bouwhoogte van 8,5 m met maximaal 2,5 bouwlagen. In artikel 7.4.1 van de planregels is de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de gronden met die bestemming als zodanig mogen worden gebruikt onder de voorwaarde dat het landschappelijk inpassingsplan wordt uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

11.2. Voor zover [appellant sub 2] aanvoert dat het beeldkwaliteitsplan en de daarin opgenomen bouwhoogte en bouwlagen ook nog door de kwaliteitscommissie beoordeeld moesten worden voordat deze hoogte en lagen in het plan konden worden overgenomen, oordeelt de Afdeling dat het niet voorleggen van het beeldkwaliteitsplan aan de kwaliteitscommissie geen gevolgen heeft voor de aanvaardbaarheid van de in het plan opgenomen maximale bouwhoogte van 8,5 m met een maximum van 2,5 bouwlaag. Er bestaat namelijk geen rechtsregel die bepaalt dat de raad het plan opnieuw aan de kwaliteitscommissie moest voorleggen nadat het beeldkwaliteitsplan was opgesteld. In het LKM staat daarentegen dat de kwaliteitscommissie adviseert over de benodigde kwaliteit op basis van de bestaande documenten, zoals visie en streefbeelden. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad mogen volstaan met het inwinnen van een advies van de kwaliteitscommissie op basis van de destijds voorgelegde documenten. Wat [appellant sub 2] heeft aangevoerd, geeft dan ook geen aanleiding voor de conclusie dat de raad er niet voor mocht kiezen een maximale bouwhoogte van 8,5 m met een maximum van 2,5 bouwlaag in het plan op te nemen.

Voor zover [appellant sub 1] en [appellant sub 2] betogen dat het plan in strijd is met het inpassingsplan, overweegt de Afdeling dat het bestemmingsplan voorop staat, zodat het veeleer gaat om de vraag of het inpassingsplan leidt tot met het bestemmingsplan strijdige verplichtingen, in het bijzonder vanwege de in artikel 7.4.1 van de planregels opgenomen voorwaardelijke verplichting dat aan het inpassingsplan moet worden voldaan. Naar het oordeel van de Afdeling is dit niet het geval, omdat in het inpassingsplan geen maximale bouwhoogte of een maximum aantal bouwlagen zijn opgenomen.

De betogen slagen niet.

Uitvoering inpassingsplan

12. [appellant sub 1] betoogt dat de uitvoering van het inpassingsplan niet is geborgd in de planregels. Weliswaar geldt voor de bestemming "Wonen- landschappelijk wonen" de voorwaardelijke verplichting van artikel 7.4.1 van de planregels, op grond waarvan aan het inpassingsplan moet worden voldaan, maar die geldt niet voor de overige bestemmingen binnen het plangebied, zodat niet is geborgd dat die bestemmingen conform het inpassingsplan worden gebruikt en ingericht.

[appellant sub 2] betoogt dat de voorwaardelijke verplichting van artikel 7.4.1 van de planregels rechtsonzeker is, omdat daaruit niet duidelijk volgt wanneer uitvoering moet worden gegeven aan het inpassingsplan. Het is namelijk onduidelijk of uitvoering aan het inpassingsplan moet worden gegeven voordat wordt begonnen met bouwen van de woningen of nadat de woningen zijn gebouwd, maar voordat die woningen in gebruik worden genomen.

12.1. De raad heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat in de voorwaardelijke verplichting van artikel 7.4.1 van de planregels voldoende is geborgd dat aan het inpassingsplan moet worden voldaan. De raad stelt terecht dat deze voorwaardelijke verplichting niet rechtsonzeker is. Uit artikel 7.4.1 van de planregels volgt namelijk voldoende duidelijk dat de gronden met de bestemming "Wonen- Landschappelijk wonen" niet "als zodanig", dat wil zeggen: voor woondoeleinden, gebruikt mogen worden voordat het gehele inpassingsplan is uitgevoerd. Naar het oordeel van de Afdeling valt hieronder de bewoning van de woningen. Anders dan [appellant sub 1] lijkt te betogen, is de Afdeling van oordeel dat uit artikel 7.4.1 van de planregels ook volgt dat voor de overige bestemmingen het inpassingsplan moet worden uitgevoerd, voordat de beoogde woningen bewoond mogen worden. Nog afgezien daarvan is voor de bestemmingen "Groen", "Natuur" en "Tuin" in de planregels bepaald dat het inpassingsplan van toepassing is (artikel 3.1, aanhef en onder b, artikel 4.1, aanhef en onder b, en artikel 5.1, aanhef en onder b, van de planregels), zodat ook daarmee is geborgd dat aan het inpassingsplan moet worden voldaan.

De betogen slagen niet.

Het beroep van [appellant sub 2] voor het overige

Zijn het beeldkwaliteitsplan en het inpassingsplan met elkaar in strijd?

13. [appellant sub 2] betoogt dat het beeldkwaliteitsplan en het inpassingsplan niet overeenkomen. Hij voert aan dat in het inpassingsplan ervan wordt uitgegaan dat bouwvolumes deels in het terrein worden ingegraven, maar dit is niet in het beeldkwaliteitsplan terug te vinden. Daarin wordt slechts bepaald dat de woningen binnen het bouwvlak in de diepte kunnen worden ontwikkeld. Niet valt in te zien hoe de beoogde woningen aan zowel het inpassingsplan als aan het beeldkwaliteitsplan kunnen voldoen als deze niet overeenkomen.

13.1. De raad stelt terecht dat het beeldkwaliteitsplan en het inpassingsplan verschillende doelstellingen hebben en betrekking hebben op verschillende aspecten. Het beeldkwaliteitsplan richt zich namelijk op de architectonische uitwerking van de beoogde woningen, terwijl het inpassingsplan is gericht op inpassing van het plan in de omgeving en de invulling van onder meer de groenstructuur. Dat het beeldkwaliteitsplan en het inpassingsplan betrekking hebben op verschillende aspecten, volgt ook uit de planregels. In artikel 7.2.1, onder a, van de planregels staat namelijk dat gebouwen en andere bouwwerken uitsluitend mogen worden opgericht als die qua aard en afmetingen bij de bestemming passen en voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. In artikel 7.4.1 van de planregels staat daarentegen dat voordat de gronden met de bestemming "Wonen- Landschappelijk wonen" als zodanig gebruikt mogen worden, het inpassingsplan moet zijn uitgevoerd (zoals hiervoor is overwogen onder 12.1).

Het betoog slaagt niet.

Is het plan rechtsonzeker?

14. [appellant sub 2] betoogt dat het plan rechtsonzeker is. Hij voert aan dat het beeldkwaliteitsplan niet voldoende objectief en concreet begrensd is, aangezien het veelal open geformuleerde uitgangspunten en richtlijnen bevat en slechts weinig objectief en concreet begrensde normen. Hij geeft hierbij enkele voorbeelden. Ook de eisen die aan de woningen worden gesteld zijn, volgens [appellant sub 2], onduidelijk. Ter onderbouwing verwijst [appellant sub 2] naar de uitspraak van de Afdeling van 27 oktober 2021 ([ECLI:NL:RVS:2021:2388](#)).

14.1. De raad stelt terecht dat het plan niet rechtsonzeker is. Uit het beeldkwaliteitsplan, waaraan op grond van artikel 7.2.1, onder a, van de planregels moet worden voldaan, de overige planregels en de planverbeelding volgen voldoende duidelijk de voornaamste eisen waaraan de beoogde woningen moeten voldoen, waaronder de omvang, de maximale bouwhoogte en bouwlagen, en het bebouwingspercentage van de beoogde woningen (artikel 7.2.2 van de planregels). Dat het beeldkwaliteitsplan op bepaalde punten nog een nadere invulling vereist, betekent naar het oordeel van de Afdeling niet dat het plan om die reden rechtsonzeker is. Daarbij komt dat de raad erop heeft gewezen dat de toekomstige bouwplannen voor de beoogde woningen in het kader van de welstandtoets beoordeeld moeten worden door de dorpsbouwmeester.

Het betoog dat de bepaling over het peil met betrekking tot stedenbouw op pagina 20 van het Beeldkwaliteitsplan strijdig zou zijn met de in artikel 1.35 van de planregels gegeven definitie van het peil volgt de Afdeling niet, alleen al nu dat artikel er niet aan in de weg staat dat een hoger peil wordt gehanteerd dan het referentiepeil.

Het betoog slaagt niet.

Gemeentelijk beleid

15. [appellant sub 2] betoogt dat het plan in strijd is met gemeentelijke beleidsregels. Ten eerste erkent de raad in paragraaf 3.3 van de plantoelichting dat het plan in strijd is met de "Beleidsregel kleine woningbouwinitiatieven 2017". De raad doet hier vervolgens niets mee. Ten tweede is sprake van strijd met de "Beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg", omdat niet aan de derde voorwaarde uit die beleidsregel wordt voldaan. Allereerst is er geen sprake van "inbreiding voor uitbreiding". Verder betreft het geen woningen ten behoeve van zorg. Voorts is geen sprake van een gewenst woningbouwprogramma, aangezien het plan in strijd is met de "Woonvisie Beek 2019-2035" (hierna: woonvisie). In de plantoelichting staat namelijk dat de ontwikkeling van het landgoed los staat van het beleid in de woonvisie, zodat daaruit volgens [appellant sub 2] kan worden geconcludeerd dat het landgoed niet voldoet aan de woonvisie.

15.1. Zoals hiervoor onder 10.2 is overwogen, was de raad bij de voorbereiding van het plan gebonden aan het door hem omarmde provinciale beleid in het LKM. Zoals hiervoor onder 10.6 en 10.15 ook is overwogen geldt bij de beoordeling van het plan onder meer de module "Nieuwe (solitaire) woningen" waarin de voorwaarde is opgenomen dat een kwaliteitsbijdrage moet worden geleverd voor de bouw van de solitaire woning. Het beleid uit het LKM en de daarin opgenomen modules moeten, naar het oordeel van de Afdeling, worden gezien als een zogenoemde lex specialis ten opzichte van de "Beleidsregel financiële compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven Zuid-Limburg" en de "Beleidsregel kleine woningbouwinitiatieven 2017". Om die reden is de Afdeling van oordeel dat de hiervoor genoemde beleidsregels in dit geval niet van toepassing zijn en het al dan niet voldoen aan de hiervoor genoemde beleidsregels daarom niet kan leiden tot vernietiging van het plan.

Het betoog slaagt niet.

Het beroep van [appellant sub 1] voor het overige

Zichtlijnen

16. [appellant sub 1] betoogt dat de zichtlijnen op het landschap, waar het inpassingsplan zich op lijkt te richten, niet worden behouden. De bouw van de woningen en de voorziene fruitboomgaard zullen de zichtlijnen vanuit zijn woning helemaal blokkeren.

16.1. De raad mocht zich op het standpunt stellen dat het plan de zichtlijnen op het landschap niet onaanvaardbaar belemmert. Uit het inpassingsplan volgt namelijk dat met de zichtlijnen rekening is gehouden, die bovendien de bestemming "Natuur" hebben, zodat daarop geen bebouwing mogelijk is. Verder is de Afdeling van oordeel dat het planten van fruitbomen - wat volgens het inpassingsplan als mitigerende maatregel zou kunnen dienen als leef- en foerageergebied voor de aanwezige dassen in het landschap - nog niet betekent dat de zichtlijnen worden belemmerd.

Het betoog slaagt niet.

Goothoogte

17. De Afdeling begrijpt het betoog van [appellant sub 1] aldus dat in het bestemmingsplan ten onrechte geen maximale goothoogte is opgenomen, zodat die net zo hoog kan worden als de maximale bouwhoogte van 8,5 m.

17.1. [appellant sub 1] betoogt terecht dat in de planregels geen maximale goothoogte voor de beoogde woningen is opgenomen, zodat de goothoogte net zo hoog kan zijn als de maximale bouwhoogte. In het beeldkwaliteitsplan staat dat de beoogde woningen (bij voorkeur) van een plat dak worden voorzien. De Afdeling ziet niet dat de raad, die een plat dak mogelijk wil maken, gehouden zou zijn een maximale goothoogte in de planregels op te nemen.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

18. Gelet op wat is overwogen onder 10.18, is het besluit van 2 december 2021 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Landgoed Looiwinkel Spaubeek", in zoverre genomen in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 van de Awb.

19. De Afdeling ziet in het voorgaande, ook in het belang van een spoedige beëindiging van het geschil, aanleiding om de raad op grond van artikel 8:51d van de Awb de gelegenheid te geven om de geconstateerde gebreken te herstellen. De Afdeling zal daartoe een termijn stellen.

Zoals de Afdeling heeft overwogen in haar uitspraak van 27 maart 2024, [ECLI:NL:RVS:2024:1174](#), blijft op een gewijzigd of nieuw besluit het recht, zoals dat gold vóór 1 januari 2024, van toepassing. Afdeling 3.4 van de Awb hoeft bij de voorbereiding van een gewijzigd of nieuw besluit niet opnieuw te worden toegepast.

20. De raad kan de gebreken herstellen door het plan wat betreft het voldoen aan de modules "Nieuwe landgoederen" en "Nieuwe (solitaire) woningen" alsnog toereikend te onderbouwen en motiveren, zo nodig het besluit te wijzigen, dan wel in plaats daarvan een ander besluit te nemen.

Proceskosten

21. In de einduitspraak zal worden beslist over vergoeding van de gemaakte proceskosten en het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt de raad van de gemeente Beek op om binnen 26 weken na verzending van deze tussenuitspraak:

a. met inachtneming van wat onder 18 is overwogen, de daar omschreven gebreken in het besluit van 2 december 2021, waarbij het bestemmingsplan "Landgoed Looiwinkel Spaubeek" is vastgesteld, te herstellen, en zo nodig het besluit te wijzigen dan wel in plaats daarvan een ander besluit te nemen, en;

b. de uitkomst aan de Afdeling en de andere partijen mee te delen en een eventueel gewijzigd of nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en toe te sturen.

Aldus vastgesteld door mr. J.E.M. Polak, voorzitter, en mr. J.M.L. Niederer en mr. M. Soffers, leden, in tegenwoordigheid van mr. A.J. Kuipers, griffier.

w.g. Polak

voorzitter

w.g. Kuipers

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 21 augustus 2024

271-1019

BIJLAGE

Algemene wet bestuursrecht

Artikel 3:2 luidt:

"Bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen."

Artikel 3:46 luidt:

"Een besluit dient te berusten op een deugdelijke motivering."

Artikel 8:51d luidt:

"Indien de bestuursrechter in hoogste aanleg uitspraak doet, kan hij het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen. De artikelen 8:51a, eerste lid, tweede volzin, en tweede lid, 8:51b, tweede en derde lid, en 8:51c, aanhef en onderdelen b tot en met d, zijn van toepassing."

Bestemmingsplan "Landgoed Looiwinkel Spaubeek"

Artikel 1.35 "peil" luidt:

"a. voor gebouwen: de hoogte ter plaatse van de naar de weg gekeerde bouwgrens;

b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld."

Artikel 3.1 luidt:

"De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;

b. de landschappelijke inpassing in de vorm van gebiedseigen groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen- inpassingsplan (sg-ip)', een en ander overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels;

c. een verhard pad voor langzaam verkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'pad' (pd)'

d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;

e. maximaal 1 inrit per woning, met een breedte van maximaal 5,00 meter;

f. parkeren;

g. doeleinden van openbaar nut."

Artikel 4.1 luidt:

"De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

[...];

b. de landschappelijke inpassing in de vorm van gebiedseigen groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen- inpassingsplan (sg-ip)', een en ander overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels;

[...]."

Artikel 5.1 luidt:

"De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- b. de landschappelijke inpassing in de vorm van gebiedseigen groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen- inpassingsplan (sg-ip)', een en ander overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van deze regels;
- c. verhardingen, uitsluitend ten behoeve van parkeren;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. parkeren, uitsluitend voor de voorgevelrooilijn;
- h. één inrit per woonkavel, met een lengte van maximaal 50 meter en een breedte van maximaal 5 meter."

Artikel 7.2.1 luidt:

"a. Op of in de tot "Wonen- Landschappelijk wonen" bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken worden opgericht die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen en voldoen aan het bepaalde zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitplan Landgoed Looiwinkel, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels;

[...]."

Artikel 7.2.2 luidt:

"Regels voor woningen:

[...];

c. de inhoud van een woning bedraagt maximaal 2.500 m³;

[...];

e. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;

f. de bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 8,5 meter in niet meer dan 2,5 bouwlagen;"

Artikel 7.3 luidt:

"Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

a. van de in artikel 7 lid 2 genoemde maten, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad;

[...]."

Artikel 7.4.1 luidt:

"De voor "Wonen- Landschappelijk wonen" aangewezen gronden mogen als zodanig worden gebruikt onder voorwaarde van de uitvoering en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan, zoals opgenomen als bijlage 1 bij deze regels en op de verbeelding aangeduid middels de aanduiding 'specifieke vorm van groen- inpassingsplan (sg-ip)'."

Bijlage 2

Schets gewijzigde situering fruitbomen plangebied



BIJLAGE 4 BEHOREND BIJ RAADSVOORSTEL EN RAADSBESLUIT

Lijst van wijzigingen en aanpassingen Landgoed Looiwinkel Spaubeek

Lijst van wijzigingen en aanpassingen

1. bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel Spaubeek
2. landschappelijk inrichtingsplan Landgoed Looiwinkel Spaubeek
3. beeldkwaliteitsplan Landgoed Looiwinkel Spaubeek

Wijzigingen in het bestemmingsplan (zoals dat op 2 december 2021 werd vastgesteld):

1. Een aanpassing van de planregels van het bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel Spaubeek en meer specifiek het bepaalde in de artikelen 2.3 ("bouwhoogte van een bouwwerk") en artikel 7.2.2. ("woningen").

Artikel 2.3 wordt aangepast in navolgende zin (wijziging **vet** gedrukt):

*"vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, **met inbegrip** van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen".*

Artikel 7.2.2. wordt aangepast in navolgende zin (wijziging **vet** gedrukt): :

"Artikel 7.7.2 Woningen

Regels voor woningen:

- a. *woningen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;*
 - b. *per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan;*
 - c. *de inhoud van een woning bedraagt maximaal 2.500 m³;*
 - d. *woningen dienen in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd, tot maximaal 5 meter achter de voorgeleedlijn;*
 - e. *het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'bebouwingspercentage (%)' is aangegeven;*
 - f. *de bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan **6,5 meter** in niet meer dan 2,5 bouwlagen;"*
2. Een aanpassing van de plankaart voor wat betreft kavel A. De oppervlakte en indeling van het gebied dat is gelegen binnen de module solitaire woning is aangepast in vergelijking met de oppervlakte en de indeling zoals die is opgenomen in het eerder door de raad vastgestelde bestemmingsplan.
 3. Een aanpassing van de plankaart voor wat betreft het inzichtelijk maken van de loods en het asfalt. Op de plankaart zijn de bestaande loods en het asfalt inzichtelijk gemaakt. Daarmee is inzichtelijk dat zowel (een deel van de loods als een deel van het asfalt niet is gelegen binnen dit deel van het plangebied.
 4. Een aanpassing voor wat betreft de plantoelichting voor wat betreft de toepassing van de solitaire woning in de navolgende zin:
 - a) In de toelichting bij het gewijzigde bestemmingsplan zijn de bestaande loods en het asfalt op een kaart inzichtelijk gemaakt.
 - b) Tevens is daaraan een passage toegevoegd inhoudende dat duidelijk is dat zowel (een deel) van de loods als (een deel) van het asfalt niet is gelegen binnen dit deel van het plangebied. En wordt tot uitdrukking gebracht dat de bebouwing en het asfalt die in het kader van de kwaliteitsbijdrage moeten worden verwijderd hoe dan ook niet verwijderd moeten worden om het gewijzigde bestemmingsplan mogelijk te maken.
 - c) In de toelichting behorend bij het gewijzigde bestemmingsplan is een tekstpassage toegevoegd over deze module en de aanpassingen in relatie tot de tussenuitspraak van de Afdeling;
 5. Een aanpassing voor wat betreft de plantoelichting.
In de toelichting behorend bij het gewijzigde bestemmingsplan zijn de (indicatieve) kosten voor het verwijderen van zowel de loods als het asfalt inzichtelijk gemaakt.
 6. Een aanpassing voor wat betreft de plantoelichting.
In de toelichting bij het gewijzigde bestemmingsplan is aangegeven dat er verder ook nog extra natuur is toegevoegd aan deze kavel A.

7. Een aanpassing voor wat betreft de plantoelichting.
In de toelichting behorend bij het gewijzigde bestemmingsplan is de passage over het LKM en de verwijzing naar het LKM aangepast in die zin dat duidelijk is verwoord dat het LKM wel de basis heeft gevormd voor het mogelijk maken van het plan Landgoed Looiwinkel maar dat maatwerk wordt toegepast voor wat betreft de oppervlakte en dat wordt afgeweken voor wat betreft het percentage openstelling.
8. Een aanpassing voor wat betreft de plantoelichting.
In de toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen dat wordt afgeweken van de structuurvisie voor wat betreft het hanteren van richtlijn dat moet worden voldaan aan de normeringen (oppervlakte en percentage openstelling).
9. Een aanpassing voor wat betreft de plantoelichting.
In de toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen dat voor wat betreft de openstelling als uitgangspunt geldt dat het gehele plan wordt open gesteld met uitzondering van de kavels van de woningen.
10. Een aanpassing voor wat betreft de plantoelichting.
In de toelichting bij het bestemmingsplan is opgenomen dat de gebieden in het plan met de bestemmingen “natuur” en “groen” volledig worden open gesteld.
11. Een aanpassing van de planregels.
De oppervlakte en indeling van het gebied dat is gelegen binnen de module landgoederen is aangepast in vergelijking met de oppervlakte en de indeling zoals die is opgenomen in het eerder door de raad vastgestelde bestemmingsplan in die zin dat de bestemming “groen” uitsluitend of ten minste is bestemd voor nieuw groen. In de planregels wordt geregeld dat binnen deze bestemming, met uitzondering van een oppervlakte die is gereserveerd voor het aanleg van een weg en de opritten, geen verhardingen of bebouwing mag plaatsvinden. Hiermee neemt de oppervlakte “nieuw groen” ook toe in vergelijking met het eerder door de raad vastgestelde bestemmingsplan.
12. Een aanpassing voor wat betreft de plantoelichting.
In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan is de passage over het LKM en de verwijzing naar het LKM aangepast in die zin dat duidelijk is verwoord dat het LKM wel de basis heeft gevormd voor het mogelijk maken van het plan Landgoed Looiwinkel Spaubeek maar dat maatwerk wordt toegepast voor wat betreft de oppervlakte en dat wordt afgeweken voor wat betreft het percentage openstelling.
13. Een aanpassing voor wat betreft de plantoelichting.
In de toelichting behorend bij het bestemmingsplan is een passage toegevoegd dat de raad afwijkt van de oppervlakte van 10 ha en dat sprake is van maatwerk en dat het plan weliswaar minder dan 10 ha nieuwe natuur en groen bevat maar dat nog steeds sprake is van aanzienlijke toevoeging oppervlakte nieuw groen in de zin van de module.

Wijzigingen in het landschappelijk inrichtingsplan

1. Het landschappelijk inrichtingsplan wordt aangepast in die zin dat de eerder achter de bestaande woningen Looiwinkel (kadastraal bekend gemeente Beek sectie B nummers 3950, 3949, 3948 en 2990) geplande fruitbomen elders in het plan worden gepland c.q. gesitueerd (volgens de schets zoals als bijlage 2 gehecht aan dit raadsvoorstel en raadsbesluit).
2. De bestaande loods en het asfalt worden inzichtelijk gemaakt op pagina 29 van het landschappelijke inrichtingsplan en op de plankaart van pagina 48.
3. Het landschappelijk inrichtingsplan wordt tekstueel en voor wat betreft de kaarten aangepast in die zin dat dit plan in overeenstemming wordt gebracht met de wijzigingen zoals die voortvloeien uit de aanpassing en wijziging van het bestemmingsplan zoals verwoord in het voorstel (overeenstemming tussen plannen).

Wijzigingen in van het beeldkwaliteitsplan

1. Op de voorpagina van het beeldkwaliteitsplan zijn de woorden “aangepast 2024” toegevoegd zodat inzichtelijk is dat dit plan is gewijzigd in 2024.
2. In de inleiding van het plan zijn de oppervlaktes aangepast in die zin dat die overeenstemmen met de aanpassingen van het bestemmingsplan.
3. Op de themakaart: “openbaar – privé” (pagina 6) zijn een aantal aanpassingen doorgevoerd.

4. Op pagina 19 van het plan is de navolgende passage toegevoegd ("bijzondere aandacht"): *Bij de hoogte van de woningen (maximaal 6,5 meter) dient rekening te worden gehouden met de uitgangspunt dat de totale hoogte inclusief zonnepanelen etc. maximaal 6,5 meter mag bedragen.*
5. Op pagina 20 ("Stedenbouw") wordt de bouwhoogte van 8,5 meter aangepast naar 6,5 meter en is toegevoegd dat de bij maximale bouwhoogte inclusief zonnepanelen etc. maximaal 6,5 mag bedragen.
6. De kaart is voor wat betreft kavel A aangepast. Op het kavelpaspoort van Kavel A vloeit voort dat de kavel die valt binnen de module solitaire woning is aangepast in die zin dat duidelijk is dat zowel (een deel van de loods als een deel van het asfalt niet is gelegen binnen dit deel van het plangebied.