

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 uitloof functie 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

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.