

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 uitloof functie 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)'."