

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 ten opzichte van 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 voorgevloerlijn;*
 - 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.
 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.
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” uit-sluitend 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 ten opzichte van het landschappelijk inrichtingsplan

1. Het landschappelijk inrichtingsplan wordt aangepast in die zin dat de eerder achter de bestaande woningen Looiwinkel 54 – 58 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. Het landschappelijk inrichtingsplan wordt 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.

Wijzigingen ten opzichte 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.