



**Bestemmingsplan
Landgoed Looiwinkel
Spaubeek**

Gemeente Beek

COLOFON

Opdrachtgever:	Widdershoven Architecten B.V.
IDN-nummer:	NL.IMRO.0888.BPBGLGLOOIWINKEL15-
Versie:	VA02
Status:	vastgesteld
Datum:	19 december 2024
Projectnummer:	VPA 2013.17

Regels



Inhoud

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten.....	8
2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 "Groen"	9
Artikel 4 "Natuur"	10
Artikel 5 "Tuin"	13
Artikel 6 "Verkeer".....	15
Artikel 7 "Wonen - Landschappelijk wonen"	16
Artikel 8 "Waarde - Archeologie 2"	19
Artikel 9 "Waarde - Archeologie 3"	21
Artikel 10 "Waarde - Archeologie 4"	23
Artikel 11 "Waarde - Landschappelijke openheid"	25
3 Algemene regels	26
Artikel 12 Anti-dubbeltelregel	26
Artikel 13 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 14 Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 16 Algemene wijzigingsregels	29
Artikel 17 Overige regels.....	29
4 Overgangs- en slotregels	30
Artikel 18 Overgangsrecht	30
Artikel 19 Slotregel	30
Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan	31
Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan	32



1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel Spaubeek met identificatienummer NL.IMRO.0888.BPBGLGLOOIWINKEL15-VA02 van de gemeente Beek.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan huis gebonden bedrijf

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, en lichte bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2, waarbij de omvang van de activiteiten in een woning en daarbij behorende bijgebouwen zodanig is dat de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in het kader van het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf.

1.4 aan huis gebonden beroep

de uitoefening van een beroep of praktijk op administratief, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning of daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen in ieder geval niet te worden begrepen de uitoefening van ambachten en detailhandel (behoudens beperkte verkoop in het klein in het kader van het uitgeoefende beroep) alsmede prostitutie, seksinrichting en escortbedrijf. Hierbij kan de functie ook uitgeoefend worden door een ander dan de feitelijke bewoner van het pand.

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft.

1.7 archeologische waarde

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis.

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.10 bed & breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Onder een bed & breakfastvoorziening wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.



1.11 bestaand

- a. bestaand bij bouwwerken: zoals bestond ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;
- b. bestaand bij gebruik: zoals bestond ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bijgebouw

een gebouw dat in functioneel en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen woning en dat ten dienste staat van deze woning.

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag, laag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond. Hieronder wordt niet begrepen:

- een onderbouw; een gedeelte van een gebouw dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 meter boven peil is gelegen;
- een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10% van de onderliggende laag;
- een zolder waarvan de oppervlakte, voor zover de hoogte groter is dan 1,50 meter, niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van de onderliggende laag;
- een trappenhuis, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 10% van de onderliggende laag.

1.18 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.21 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vinden in of op de grond.



1.22 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt. Archeologische waarden zijn hieronder begrepen.

1.23 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen, die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.24 ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling.

1.25 extensieve dagrecreatie

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, fietsen, varen, paardrijden, zwemmen, vissen; onder extensieve (dag)recreatie vallen geen gemotoriseerde sporten.

1.26 gebouw

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.27 geluidgevoelige functies

bewoning of andere geluidgevoelige functies, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder.

1.28 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur.

1.29 LKM

Limburgs Kwaliteitsmenu.

1.30 milieuhygiënische uitvoerbaarheid

Indien geen sprake is van een onaanvaardbare milieusituatie, bedoeld aan de hand van op dat moment van kracht zijnde regelgeving en bestaande milieukwaliteit.

1.31 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, hydrologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang.

1.32 normale onderhoudswerkzaamheden

werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Hieronder vallen niet de incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurhistorische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde.

1.33 omgevingskwaliteit

het samenhangende systeem van water, milieu, natuur- en landschapskwaliteit.

1.34 onderkomens

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voor- en vaartuigen waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, tenten, schuilhutten en keten, al dan niet



ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voorzover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

1.35 peil

- 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.

1.36 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.37 selectiebesluit

een archeologische inhoudelijke afweging na een onderzoeksfase over eventuele archeologische vervolgstappen.

1.38 straatprostitutie

het zich op de openbare weg respectievelijk in openbare ruimten of in zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimten bevindend voertuig zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.39 verbeelding

de verbeelding (digitaal en/of analoog), waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

1.40 voorgevelrooilijn

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen.

1.41 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.



Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de lengte c.q. de breedte van een bouwwerk:

horizontaal buitenwerks tussen de hoofdgevelvlakken en/of de harten de van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van een bouwwerk.

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.6 de breedte van een bouwperceel:

tussen de twee zijdelingse bouwperceelsgrenzen, gemeten op een afstand van 10 meter uit de bouwperceelsgrens aan de zijde van een weg, dan wel gemeten in de bouwgrens, indien een bouwgrens staat aangeduid.

2.7 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel, een bouwvlak of een ander terrein:

de oppervlakten van alle op een bouwperceel/bouwvlak of een ander terrein gelegen bouwwerken tezamen.

2.8 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.



2 Bestemmingsregels

Artikel 3 "Groen"

3.1 Bestemmingsomschrijving

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.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor "Groen" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

3.2.2 Gebouwen

Regels met betrekking tot gebouwen:

- a. uitsluitend gebouwen voor doeleinden van openbaar nut, zoals trafohuisjes, zijn toegestaan, mits:
 - 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 - 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,00 meter.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3,00 meter bedragen, met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van de straatverlichting, waarvan de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen;
- b. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik of laten gebruiken van gronden anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 3 lid 1 alsmede het gebruik ten behoeve van (straat)prostitutie.



Artikel 4 "Natuur"

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen natuurlijke-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden;
- 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 pad ten behoeve van de ontsluiting van langzaam verkeer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'pad (pd)';
- d. de opbouw van de potentiële landschappelijke en natuurlijke waarden;
- e. het behoud van holle wegen en graften;
- f. de verbetering van het milieu voor de natuurlijke leefgemeenschappen;
- g. de bodembescherming;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. doeleinden van openbaar nut;
- j. extensieve dagrecreatie;
- k. onverharde paden.

Een en ander met bijbehorende voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor "Natuur" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht ten behoeve van de doeleinden die qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen en met dien verstande dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 lid 2 ten behoeve van:

- a. schuil- of schaftgelegenheid voor personen wier aanwezigheid verband houdt met het in de tot "Natuur" bestemde gronden uit te voeren werken of werkzaamheden, mits;
 1. deze noodzakelijk is;
 2. deze geen caravan, woon- of stacaravan, dan wel een aan zijn gebruik onttrokken voer- of vaartuig betreft;
 3. de oppervlakte niet meer dan 20 m² bedraagt;
 4. de goothoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
 5. de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedraagt.
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor de brandpreventie of brandbestrijding, mits de bouwhoogte niet meer dan 35 meter bedraagt;
- c. een hoogzit ten behoeve van de uitoefening van de jacht of natuurstudie, mits de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt;
- d. een voederberging of voederruif voor de instandhouding van het wild, mits:
- e. de inhoud niet meer dan 3 m³ bedraagt;
- f. de bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedraagt.



- g. ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, straatvoorzieningen voor afvalstoffen, telefooncellen en wachthuisjes, met dien verstande dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m³ zal bedragen en de (goot)hoogte niet meer dan 3 meter zal bedragen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstellen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 4 lid 1, meer in het bijzonder:

- a. als staan- of ligplaats voor onderkomens, behoudens voor zover en voor zolang de aanwezigheid van onderkomens nodig is in verband met de tot de bestemde gronden uit te voeren werken of werkzaamheden;
- b. als staanplaats voor wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- c. voor agrarische doeleinden, behoudens indien zodanig gebruik reeds plaatsvond ten tijde van inwerkingtreding van dit plan;
- d. voor sport-, wedstrijd- of speelterrein, kampeer- of caravanterreinen, dagcampings, parkeerterreinen, lig- of speelweiden, zwemgelegenheden of buitenmaneges;
- e. voor militaire oefeningen;
- f. voor het winnen van bosstrooisel of mos;
- g. voor opslagdoeleinden, uitgezonderd opslagdoeleinden die verband houden met het beheer en onderhoud;
- h. het gebruik van gronden als volkstuin;
- i. het beoefenen van lawaaisporten;
- j. paardenbakken;
- k. het geplaatst houden van kampeermiddelen;
- l. het dempen van wateren, behoudens voor zover dat ten dienste staat van de instandhouding of ontwikkeling van de natuurwaarden;
- m. het aanleggen van drainage en het graven van sloten, behoudens voor zover dat ten dienste staat van de instandhouding of ontwikkeling van de natuurwaarden of het verbeteren van de waterhuishouding;
- n. ten behoeve van ontgrondings-/ontginningsactiviteiten;
- o. wonen;
- p. voor de uitoefening van een beroep of bedrijf.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Afwijken voor militair gebruik

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 lid 4 sub e voor het toestaan van militaire oefeningen, mits het de aard en het karakter van hetgeen in artikel 4 lid 1 is opgenomen, niet aantast.

4.5.2 Afwijken voor parkeren

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4 lid 4 sub d voor het toestaan van parkeren, mits het betreft parkeren ten behoeve van recreatief medegebruik onder voorwaarde dat het de aard en het karakter van de aanwezige natuurwaarden niet aantast.



4.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.6.1 Algemeen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van waterlopen;
- c. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen, het egaliseren, het verwijderen van graften;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
- f. het vellen en/of rooien van bomen of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben;
- g. het bebossen van gronden, die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan niet als bos konden worden aangemerkt;
- h. het aanleggen en/of inrichten van dagcampings, picknickplaatsen, alsmede van speel- en/of ligweiden.

4.6.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in artikel 4 lid 6.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale onderhoudswerkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik, zulks met uitzondering van het blijvend scheuren van grasland;
- d. werken en werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip geldende vergunning, ontheffing of anderszins kunnen worden uitgevoerd;
- e. zover de Boswet of krachtens die Wet gestelde voorschriften van toepassing zijn, aanvulling bos;
- f. het vellen of rooien bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- g. het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout voor zover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande bodemgebruik;
- h. werken en werkzaamheden waarop de verordening op ontgrondingen van Limburg van toepassing is;
- i. werken of werkzaamheden die zullen worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet en handelingen opleveren waarvoor ingevolge artikel 12 van de Wet een vergunning van de Minister van Economische Zaken is vereist, dan wel handelingen welke zijn voorzien in een beheersplan, als bedoeld in artikel 14 van die Wet.

4.6.3 Afwegingskader

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 4 lid 6.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.



Artikel 5 "Tuin"

5.1 Bestemmingsomschrijving

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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor "Tuin" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Algemeen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- b. het aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het graven, verbreden, uitdiepen, dempen en/of verleggen van waterlopen;
- d. het ontginnen, bodemverlagen of afgraven, het ophogen, het egaliseren, het verwijderen van graften;
- e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden, aanleg- en ligplaatsen of vlonders;
- g. het vellen en/of rooien van bomen of het verrichten van werkzaamheden welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben;



- h. het bebossen van gronden, die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan niet als bos konden worden aangemerkt;
- i. het aanleggen en/of inrichten van dagcampings, picknickplaatsen, alsmede van speel- en/of ligweiden.

5.3.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in artikel 5 lid 3.1 bepaalde is niet van toepassing voor:

- a. werkzaamheden, normale werkzaamheden zijnde;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden binnen het kader van de normale bodemexploitatie en bodemgebruik, zulks met uitzondering van het blijvend scheuren van grasland;
- d. werken en werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip geldende vergunning, ontheffing of anderszins kunnen worden uitgevoerd;
- e. zover de Boswet of krachtens die wet gestelde voorschriften van toepassing zijn, aanvulling bos;
- f. het vellen of rooien bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand;
- g. het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout voor zover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande bodemgebruik;
- h. werken en werkzaamheden waarop de verordening op ontgrondingen in Limburg van toepassing is;
- i. werken of werkzaamheden die zullen worden uitgevoerd in een beschermd natuurmonument in de zin van de Natuurbeschermingswet en handelingen opleveren waarvoor ingevolge artikel 12 van de wet een vergunning van de Minister van Economische zaken vereist is, dan wel handelingen welke zijn voorzien in een beheersplan, als bedoeld in artikel 14 van die wet.

5.3.3 Afwegingskader

De werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 5 lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de in de aanhef van dit artikel genoemde waarden en doeleinden niet onevenredig worden aangetast dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de eerstbedoelde waarden niet wezenlijk worden verkleind.



Artikel 6 "Verkeer"

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingsstructuren, fiets- en voetpaden;
- b. parkeren;
- c. groen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor "Verkeer" aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Regels met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 10,00 meter bedragen, met uitzondering van straatmeubilair waarvan de bouwhoogte maximaal 16,00 meter mag bedragen;
- b. ze dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij deze bestemming te passen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 6 lid 1 alsmede het gebruik ten behoeve van verkooppunten van motorbrandstoffen alsmede (straat)prostitutie.



Artikel 7 "Wonen - Landschappelijk wonen"

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - Landschappelijk wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak en

al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep met een maximaal vloeroppervlak van 35 m²;

- b. onverharde paden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. doeleinden van openbaar nut;
- e. parkeren, uitsluitend op eigen terrein;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. oppervlakteverharding, uitsluitend ten behoeve van een terras, tot een maximaal oppervlak van 100 m².

Een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

- 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;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-archeologisch onderzoek' mogen gebouwen en andere bouwwerken uitsluitend worden opgericht nadat uit archeologisch proefsleuvenonderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

7.2.2 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 voorgeelrooilijn;
- 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;

7.2.3 Bijgebouwen

Regels voor bijgebouwen:

- a. bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,00 meter.



7.2.4 Regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn uitsluitend toegestaan binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen bouwwerken zijnde mag maximaal 3,00 meter bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

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;
- b. ten behoeve van het bouwen van bouwwerken van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, straatvoorzieningen voor afvalstoffen, telefooncellen en wachthuisjes, met dien verstande dat de inhoud per op te richten bouwwerk niet meer dan 50 m³ zal bedragen en de (goot)hoogte niet meer dan 3,00 meter bedraagt;
- c. voor het in geringe mate overschrijden van de op de verbeelding aangegeven grenzen van de bouw kavels, met inachtneming van het overig bepaalde in deze regels, indien de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en mits passend binnen het stedenbouwkundig beeld van de omgeving.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

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 in bijlage 1 bij deze regels en op de verbeelding aangeduid middels de aanduiding 'specifieke vorm van groen – inpassingsplan (sg-ip)'.

7.4.2 Voorwaardelijke verplichting bodemkwaliteit

Op of in de voor "Wonen - Landschappelijk wonen" aangewezen gronden gelden in het kader van de borging van de bodemkwaliteit de volgende voorwaarden:

- a. gebouwen en andere bouwwerken mogen uitsluitend worden opgericht nadat alle bodemvreemde en niet-gebiedseigen stoffen op maaiveld en in de eerste 0,50 meter onder het maaiveld zijn verwijderd en uit nader bodemonderzoek is gebleken dat de gronden geschikt zijn voor de woonfunctie en bijbehorende tuin en eventuele verontreiniging met kobalt blijvend is verwijderd;
- b. gebouwen en andere bouwwerken mogen - indien uit bodemonderzoek blijkt dat de gronden nog niet geschikt zijn voor de woonfunctie en bijbehorende tuin - uitsluitend worden opgericht nadat op de gronden een bovenafdichtingsconstructie is aangebracht en in stand wordt gehouden, waarbij als voorwaarde geldt dat de bovenafdichtingsconstructie is gelegen op de bovenkant van de gestorte afvalstoffen.

7.4.3 Strijdig gebruik

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 7 lid 1, meer in het bijzonder:



1. agrarische doeleinden;
 2. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest;
 3. het gebruik van gronden als volkstuin;
 4. het beoefenen van lawaaisporten;
 5. paardenbakken;
 6. het geplaatst houden van kampeermiddelen;
 7. het dempen van wateren, behoudens voor zover dat ten dienste staat van de instandhouding of ontwikkeling van de natuurwaarden;
 8. het aanleggen van drainage en het graven van sloten, behoudens voor zover dat ten dienste staat van de instandhouding of ontwikkeling van natuurwaarden of het verbeteren van de waterhuishouding;
 9. militair gebruik;
 10. ten behoeve van ontgrondings-/ontginningsactiviteiten;
 11. wonen, behoudens voor zover het betreft de gebouwen binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken;
 12. voor de uitoefening van een beroep of praktijk;
 13. parkeren, behoudens ter plaatse van de gronden die zijn verhard.
- b. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de opstallen anders dan het toegestane gebruik op grond van het bepaalde in artikel 7 lid 1, meer in het bijzonder:
1. voor bewoning, behoudens voor zover het betreft de gebouwen binnen de op de verbeelding aangeduide bouwvlakken;
 2. voor (detail-)handelsdoeleinden;
 3. voor de uitoefening van een beroep of praktijk, behoudens voor zover het betreft een aan huis gebonden beroep of praktijk binnen de woning, waarbij tevens de volgende voorwaarden gelden:
 - de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd;
 - geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 - aan het karakter van de woning en de woonomgeving wordt geen onevenredige afbreuk gedaan;
 - de parkeerbalans in de directe woonomgeving wordt niet onevenredig nadelig beïnvloed.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Afwijken ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7 lid 4.3 sub b onder 3 voor het gebruik van de aanwezige bebouwing voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, onder de voorwaarden dat:

1. de bedrijfsmatige functie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie;
2. ten hoogste 40% van het totale woonoppervlak als zodanig in gebruik wordt genomen en de totale oppervlakte die voor deze functie wordt gebruikt niet meer dan 35 m² per woning bedraagt;
3. geen publiekgerichte functie wordt uitgeoefend;
4. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten;
5. geen belemmering optreedt voor nabij gelegen functies;
6. het stedenbouwkundig beeld en de ruimtelijke kwaliteit alsmede cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast;
7. geen verstoring van de parkeerbalans in de omgeving plaatsvindt.



Artikel 8 "Waarde - Archeologie 2"

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 2" (gebied met lage verwachtingswaarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de voor "Waarde - Archeologie 2" aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

8.2.2 Uitzonderingen op het verbod

Het bepaalde in artikel 8 lid 2.1 is niet van toepassing op:

- a. indien de bodemversturende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 10.000 m²;
- b. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en waarbij de onderbouw van het gebouw ook niet dieper reikt dan de bestaande onderbouw;
- c. bouwprojecten waarvoor een reguliere bouwvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
- d. gronden die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen negatief selectiebesluit.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8 lid 2.1 ten behoeve van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de verbeelding aangewezen bestemming.

8.3.2 Afwegingskader

Een in artikel 8 lid 3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts verleend worden indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarden geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van de bodem tot meer dan 0,3 meter;
- b. het aanleggen van drainage en het graven van sloten;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het



- aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk.

8.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in artikel 8 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. waarvan de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 10.000 m²;
- b. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. waarin de Monumentenwet 1988 voorziet;
- e. die plaatsvinden ten behoeve van archeologisch onderzoek.

8.4.3 Afwegingskader

Een in artikel 8 lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van archeologische waarden, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.



Artikel 9 "Waarde - Archeologie 3"

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 3" (gebied met middelhoge verwachtingswaarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de voor "Waarde - Archeologie 3" aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

9.2.2 Uitzonderingen op het verbod

Het bepaalde in artikel 9 lid 2.1 is niet van toepassing op:

- a. indien de bodemversturende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 2.500 m²;
- b. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en waarbij de onderbouw van het gebouw ook niet dieper reikt dan de bestaande onderbouw;
- c. bouwprojecten waarvoor een reguliere bouwvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld;
- d. gronden die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen negatief selectiebesluit.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9 lid 2.1 ten behoeve van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de verbeelding aangewezen bestemming.

9.3.2 Afwegingskader

Een in artikel 9 lid 3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarden geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van de bodem tot meer dan 0,3 meter;
- b. het aanleggen van drainage en het graven van sloten;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het



- aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk.

9.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in artikel 9 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. waarvan de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 2.500 m²;
- b. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. die plaatsvinden ten behoeve archeologisch onderzoek.

9.4.3 Afwegingskader

Een in artikel 9 lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van archeologische waarden, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.



Artikel 10 "Waarde - Archeologie 4"

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Archeologie 4" (gebieden met een hoge verwachtingswaarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor "Waarde - Archeologie 4" aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

10.2.2 Uitzonderingen op het verbod

Het bepaalde in artikel 10 lid 2.1 is niet van toepassing op:

- a. indien de bodemversturende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 2.500 m²;
- b. gebouwen ter vervanging van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd en waarbij de onderbouw van het gebouw ook niet dieper reikt dan de bestaande onderbouw;
- c. bouwprojecten waarvoor een regulier bouwvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarden van het terrein in voldoende mate is vastgelegd;
- d. gronden die zijn vrijgegeven door middel van een door het bevoegd gezag genomen negatief selectiebesluit.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10 lid 2.1 ten behoeve van bouwwerken als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de verbeelding aangewezen bestemming.

10.3.2 Afwegingskader

Een in artikel 10 lid 3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarden geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden zijn:

- a. het afgraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van de bodem tot meer dan 0,3 meter;
- b. het aanleggen van drainage en het graven van sloten;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het



- aanbrengen van leidingen ten behoeve van de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten, anders dan een bouwwerk.

10.4.2 Uitzonderingen op het verbod

Het in artikel 10 lid 4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. waarvan de bodemverstorende ingreep een gebied beslaat kleiner dan 2.500 m²;
- b. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. waarin de Monumentenwet 1988 voorziet;
- d. die plaatsvinden ten behoeve van archeologisch onderzoek.

10.4.3 Afwegingskader

Een in artikel 10 lid 4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden of door de direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan, geen bezwaar of nadeel ontstaat voor de bescherming van archeologische waarden, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.



Artikel 11 "Waarde - Landschappelijke openheid"

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waarde - Landschappelijke openheid" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het in stand houden en versterken van de openheid van het landschap.

11.2 Bouwregels

Binnen deze dubbelbestemming mogen geen bouwwerken worden opgericht.

11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.3.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, behoudens bij wijze van verzorging;
- b. het aanleggen van parkeergelegenheden;
- c. het aanbrengen van bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, tenzij deze verband houden met het op de bestemming gerichte gebruik;
- d. het ophogen en egaliseren van gronden;
- e. het aanbrengen van hoogopschietende beplantingen.

11.3.2 Uitzondering op verbod

Het in artikel 11 lid 3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op de volgende werken en werkzaamheden:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde omgevingsvergunning, vrijstelling/ontheffing/afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd;
- d. het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan bestaande bodemgebruik.



3 Algemene regels

Artikel 12 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is gekomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming. Onder een strijdig gebruik met de bestemming wordt tenminste verstaan:

- a. het gebruik voor opslag, al dan niet voor de verhuur of de verkoop van machines, voer- of vaartuigen, welke bruikbaar en niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- b. het gebruik voor het opslaan, storten of bergen van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
- c. het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, prostitutie en straatprostitutie;
- d. het (laten) gebruiken van gronden als paardenbak.

13.2 Parkeren

13.2.1 Parkeren

- a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd dat op eigen terrein, aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen en dat deze parkeergelegenheid in stand wordt gehouden. Daarbij moet worden voldaan aan de parkeernormen zoals neergelegd in de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek';
- b. De afmetingen van de onder a. bedoelde parkeergelegenheid moeten voldoen aan de daarvoor geldende richtlijnen zoals opgenomen in de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek';
- c. Indien de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek' wordt gewijzigd of herzien, moet rekening worden gehouden met deze wijziging dan wel deze herziening.

13.2.2 Laden en lossen

Indien de bestemming aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. In deze behoefte moet op eigen terrein worden voorzien. De ruimte voor het laden en lossen van goederen moet tevens in stand worden gehouden.



13.2.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij de omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik nadere eisen stellen ten aanzien van de maatvoering van de parkeervoorzieningen, zoals bedoeld in artikel 13 lid 2.1 sub b indien dit, gelet op de feitelijke omstandigheden, noodzakelijk is.

13.2.4 Afwijken

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 13 lid 2.1 en/of artikel 13 lid 2.2, indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of;
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

13.2.5 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in artikel 13 lid 2.1 en/of artikel 13 lid 2.2, is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- b. de woon- en leefsituatie.

13.2.6 Beleidsregels

Het bevoegd gezag past de regels als bedoeld in artikel 13 lid 2.4 en/of artikel 13 lid 2.5 toe conform hetgeen daarover is opgenomen in de 'Parkeernota 2018 gemeente Beek'.

13.3 Afwijken van de gebruiksregels

13.3.1 Paardenbak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13 lid 1 sub d voor het gebruik van gronden als paardenbak en voor de bouw van daarbij horende voorzieningen. Een paardenbak is uitsluitend toegestaan binnen de voor "Wonen - Landschappelijk wonen" aangewezen gronden.

13.3.2 Afwegingskader

De in artikel 13 lid 3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de paardenbak is gekoppeld aan de woonfunctie;
- b. de afstand tussen de paardenbak en de woning van derden niet minder is dan 25 meter;
- c. de bouwhoogte van de omheining niet meer dan 1,8 meter bedraagt.

Artikel 14 Algemene aanduidingsregels

14.1 milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg

Ter plaatse van de aanduiding milieuzone - beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg geldt dat die gronden, naast de andere aangewezen bestemming(en), tevens dienen voor de bescherming van de kwaliteit van de bodem en het grondwater en de waarden daarvan. De regels ter bescherming van de bodem, zoals vermeld in Hoofdstuk 4, paragraaf 5 van de



Omgevingsverordening Limburg zijn in het Bodembeschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg van toepassing.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

15.1 Afwijken

Indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels een omgevingsvergunning kan worden verleend, kunnen Burgemeester en Wethouders bij omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van goothoogten, bouwhoogten en de bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10%, mits:
 1. de ontwikkeling moet zijn gericht op verbetering van de omgevingskwaliteit. Hiertoe moet een landschappelijk inpassingsplan worden overlegd, waaromtrent advies wordt ingewonnen bij de Kwaliteitscommissie, zoals bedoeld in het Limburgs Kwaliteitsmenu;
 2. met het oog op de hemelwaterproblematiek dienen voorzieningen te worden getroffen voor de afkoppeling van hemelwater.
- b. het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut, alsmede religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakel huisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, monumenten, kapellen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 1. de oppervlakte van een bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m²;
 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 meter;
 4. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter mag bedragen.
- c. geringe afwijkingen, welke in het belang zijn van een ruimtelijk beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- d. het in geringe mate afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van de weg, alsmede de vorm van bouwvlakken, voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij de uitmeting blijken werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
- e. het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen, voor zover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15 meter voor antennes voor privégebruik en niet meer dan 30 meter voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik.

15.2 Afwegingskader

Een in artikel 15 lid 1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. landschappelijke waarden;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de externe veiligheid.



Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

16.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken, dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Deze overschrijding mag niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

16.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in artikel 16 lid 1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Wettelijke regelingen

Indien en voor zover in de regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

17.2 Afstemming beeldkwaliteitsplan

Voor zover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- a. de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte;
- b. de plaatsing op het bouwperceel;
- c. de dakafdekking;

ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden voor het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels.



4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig, in afwijking van het eerste lid, een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde in artikel 18 lid 1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, als bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang worden verkleind;
- c. Indien het gebruik, als bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode van langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde in artikel 18 lid 2 sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Landgoed Looiwinkel Spaubeek van de gemeente Beek.



Bijlage 1 Landschappelijk inrichtingsplan



Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan

