

gemeente

HORST A/D MAAS

Ontwerp bestemmingsplan “Mgr. Schravenlaan 18, Lottum”

NL.IMRO.1507.LTMGRSCHRAVENLN18-BPO1



Bestemmingsplan Mgr. Schravenlaan 18 Lottum

Ontwerp

Verantwoording en Status

Titel: Bestemmingsplan Mgr. Schravenlaan 18 Lottum
Rapportnummer: NL.IMRO.1507.LTMGRSCHRAVENLN18-BPO1
Ontwerp: 6 september 2018
Definitief:

BEUSMANS & JANSSEN
Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Locatie- en haalbaarheidsonderzoeken ■ Bestemmingsplannen ■ Ruimtelijke onderbouwingen
Planschaderisico-analyses ■ Begeleiding bouwprojecten

I: www.beusmans-jansen.nl T: 077 374 48 17 E: info@beusmans-jansen.nl

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING	4
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	4
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
 HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED	 6
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.2 Feitelijke staat van het plangebied	7
 HOOFDSTUK 3 BELEID	 9
3.1 Rijksbeleid	9
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	9
3.1.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg	11
3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014	13
3.2.3 Provinciale Woonvisie	14
3.3 Regionaal beleid	15
3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
3.4.1 Integrale structuurvisie Horst aan de Maas	16
3.4.2 Masterplan Wonen Horst aan de Maas	16
3.4.3 Bestemmingsplan	17
3.5 Conclusie	18

HOOFDSTUK 4	PLANBESCHRIJVING	19
4.1	Uitgangspunten en doelstellingen van het plan	19
4.2	Stedenbouwkundige/ruimtelijke aspecten	20
HOOFDSTUK 5	SECTORALE ASPECTEN	21
5.1	Milieuaspecten	21
5.1.1	Milieu effect beoordeling	21
5.1.2	Bodem- en grondwaterkwaliteit	21
5.1.3	Geluid	22
5.1.4	Luchtkwaliteit	22
5.1.5	Geurhinder	24
5.1.6	Bedrijven en milieuzoneringen	25
5.1.7	Externe veiligheid	26
5.2	Waterparagraaf	28
5.2.1	Verhard afvoerend oppervlak en riolering	29
5.2.2	Overleg waterschap	29
5.3	Kabels en leidingen	29
5.4	Natuurbeschermingswet	29
5.4.1	Gebiedsbescherming	30
5.4.2	Soortenbescherming	30
5.5	Archeologie en cultuurhistorie	31
5.6	Verkeer en parkeren	33
5.7	Duurzaamheid	34
HOOFDSTUK 6	UITVOERBAARHEID	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Handhaving	35
6.3	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	36
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE TOELICHTING	38
7.1	Planstukken	38
7.2	Toelichting op de verbeelding	38
7.3	Toelichting op de regels	39

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Aan de Mgr. Schravenlaan 18, 18a en 18b te Lottum (gemeente Horst aan de Maas) zijn een Buurtsuper met hierboven een appartement en de naastgelegen bedrijfswoning gesitueerd. Initiatiefnemer wil de Buurtsuper gaan hergebruiken als praktijk voor fysio- en manuele therapie, de bovenwoning (nummer 18a) legaliseren en de bedrijfswoning behorende bij de buurtsuper voorzien van een reguliere woonbestemming (nummer 18b).

Deze locatie valt binnen het bestemmingsplan Maaskernen (vastgesteld op 3 februari 2009) en heeft hierin de bestemming Detailhandel (met aanduiding 'bedrijfswoning') gekregen.

Het bestemmingsplan kent geen toereikende afwijkings- of wijzigingsregels om een praktijk voor fysio- en manuele therapie toe te staan in de bestaande bebouwing binnen de bestemming 'Detailhandel' en de twee woningen positief te bestemmen.

Het verlenen van medewerking aan het gewenste gebruik van de bestaande bebouwing kan wel plaatsvinden via het opstellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

De gemeente heeft bij brief van 16 april 2018 (kenmerk: WABO-2018-0077) aangegeven onder een aantal voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

Om het gewenste gebruik in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van het kerkdorp Lottum (gemeente Horst aan de Maas) en is plaatselijk bekend als Mgr. Schravenlaan 18, 18a en 18b te Lottum. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Grubbenvorst, sectie A nummer 5328. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt 599 m². De begrenzing van het plangebied

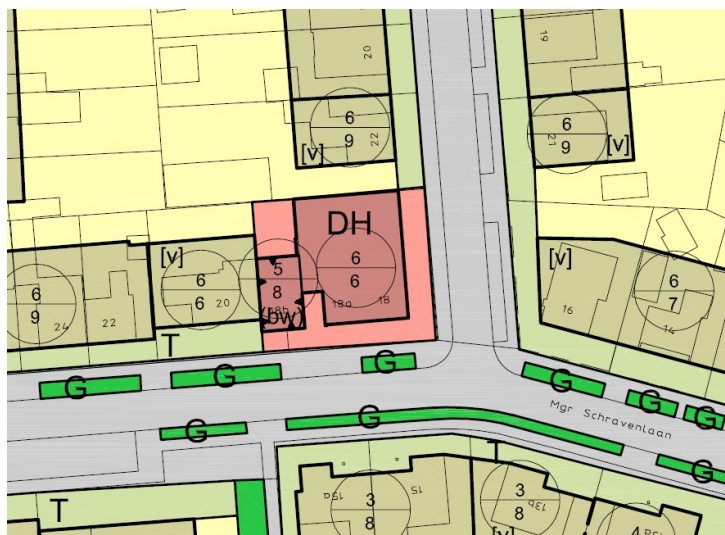
is op onderstaande figuur in rood weergegeven:



Ligging perceel/plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De locatie Mgr. Schravenlaan 18, 18a en 18b valt binnen het bestemmingsplan Maaskernen (vastgesteld op 3 februari 2009) en heeft hierin de bestemming Detailhandel (met aanduiding 'bedrijfswoning') gekregen, zoals op onderstaande afbeelding is te zien.



Uitsnede verbeelding

Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. een bedrijfswoning (ter plaatse van aanduidingsvlak bw);
- c. wonen op de verdieping, (ter plaatse van aanduidingsvlak ww);

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Het bestemmingsplan kent geen toereikende afwijkings- of wijzigingsregels om een praktijk voor fysio- en manuele therapie toe te staan in de bestaande bebouwing binnen de bestemming 'Detailhandel' en de beide aanwezige woningen als burgerwoning te bestemmen.

Het verlenen van medewerking aan het gewenste gebruik van de bestaande bebouwing kan wel plaatsvinden via het opstellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met een beschrijving van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Hoofdstuk 4 bevat een beschrijving van de te regelen ruimtelijke ontwikkeling zelf. Vervolgens geeft hoofdstuk 5 inzicht in de relevante milieu-planologische aspecten. De uitvoerbaarheid is neergelegd in hoofdstuk 6 en ten slotte de juridische toelichting in hoofdstuk 7.

HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied bevindt zich aan de Mgr. Schravenlaan 18-18a-18b te Lottum, midden in de kern/bebouwde kom van Lottum (gemeente Horst aan de Maas). Vanuit de kern van het dorp waaiert de bebouwing lintvormig het omringende buitengebied in. Hierdoor ontstaat de kenmerkende stedenbouwkundige “spinstructuur” die vele vergelijkbare dorpen in de regio kenmerkt. De Mgr. Schravenlaan ligt in het hart van de belangrijkste ontsluitende wegen (Horsterdijk en Hoofdstraat) van en naar Lottum. Via die wegen is Lottum verbonden met de kernen Melderslo, Horst, Grubbenvorst en de A73. Deze ruimtelijke hoofdstructuur wordt versterkt door de aanwezige groenstructuur.

De directe omgeving van het plangebied is functioneel gezien een zeer homogeen gebied. De woonfunctie is veruit dominant en is te kwalificeren als een (rustige) woonstraat.

2.2 Feitelijke staat van het plangebied

Binnen het plangebied bevindt zich de her te bestemmen bebouwing. Het betreft de Buurtsuper met hierboven een appartement en de naastgelegen bedrijfswoning.

Onderstaande afbeeldingen geven een beeld van de bestaande bebouwing weer.



Voormalige bedrijfswoning bij Buurtsuper



Voormalige buurtsuper

HOOFDSTUK 3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze vervangt de Nota Ruimte. De SVIR is het nieuwe kader dat de (nieuwe) ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 benoemt. Een van de kernbegrippen in de Structuurvisie is decentralisatie. Dit kabinet wil beslissingen over ruimtelijke ontwikkelingen dichterbij burgers en bedrijven brengen en provincies en gemeenten letterlijk de ruimte geven om maatwerk te leveren voor regionale opgaven.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, alsook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur en landschap krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Met de onderhavige planontwikkeling zijn geen nationale belangen gemoeid. Er is slechts sprake van een kleinschalig lokaal initiatief en een gebruikswijziging van reeds bestaande bebouwing, waarbij geen van de in de SVIR genoemde nationale belangen in het geding zijn. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen en er is geen sprake van aantasting van natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Vanaf 1 juli 2017 moeten ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken worden getoetst aan de nieuwe Ladder Duurzame Verstedelijking. De grondslag voor de nieuwe Ladder-toets is het nieuwe artikel 3.1.6 lid 2 Bro. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand

stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt dat in beginsel sprake is van een stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien niet meer dan 11 woningen binnen een bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is er volgende de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geen sprake van de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i van het Bro (zie uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 (dorpskern Annen)).

Het onderhavige plan voorziet in de herbestemming van twee woningen en is derhalve geen stedelijke ontwikkeling.

De herbestemming van de buurtsuper (detailhandelsvestiging) ten behoeve van het gebruik van de bestaande bebouwing als praktijk voor fysio- en manuele therapie is evenmin een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Immers, als enkel sprake is van een planologische functiewijziging dan is in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (tenzij het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft), aldus ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075. Een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bedrijfsbebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, voorziet in beginsel niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie ook de uitspraak van de Afdeling van 15 juli 2015 in zaak nr. 201408879/1/R3 en van 5 augustus 2015 in zaak nr. 201500276/1/R2). In casu doet zich die uitzondering niet voor.

3.1.3 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening ((Barro) voorheen ook genoemd: AMvB Ruimte) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nationale landschappen, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Er is slechts sprake van een kleinschalig lokaal initiatief en een gebruikswijziging van bestaande bebouwing, waarbij geen van de genoemde rijksbelangen rechtstreeks doorwerken in dit bestemmingsplan. In het gebied is verder ook geen sprake van een gebiedsreservering voor de lange termijn. Het bestemmingsplan is dan ook in lijn met het Barro en de eerste aanvulling hierop.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal omgevingsplan Limburg

Het POL 2014 heeft vier wettelijke functies: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), provinciaal verkeer- en vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer). In het POL 2014 formuleert de provincie een aantal zogenoemde 'Limburgse principes' welke de komende jaren richtinggevend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Limburg.

Belangrijke principes in dit nieuwe omgevingsbeleid zijn:

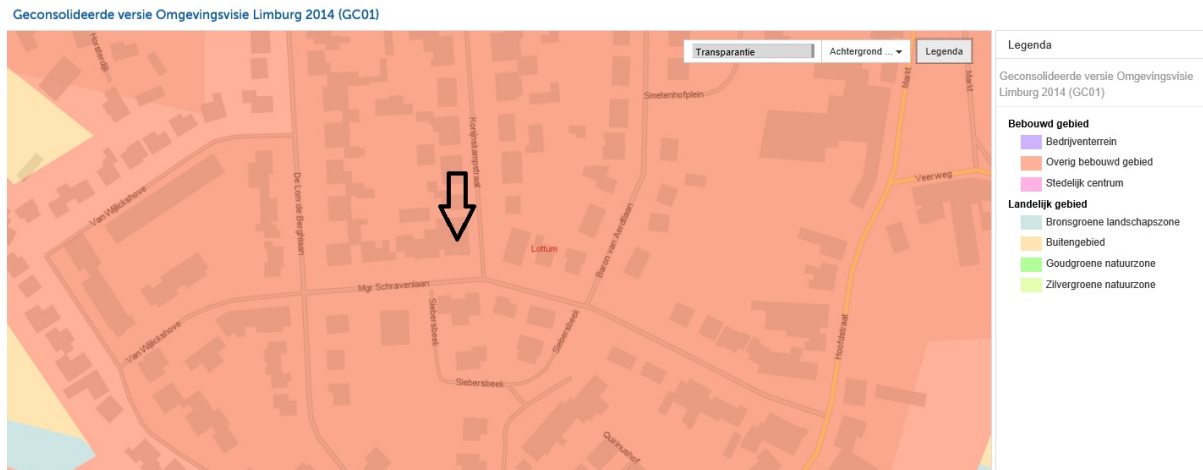
1. Kwaliteit. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien.
2. Algemene principes voor duurzame verstedelijking. De ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
3. Uitnodigen. De manier waarop de provincie samen met de partners het voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

Het POL 2014 kent een aantal gebiedszones waarover specifieke beleidsuitspraken worden gedaan.

Het plangebied is gelegen in de zone 'Overig bebouwd gebied'. Deze zone omvat gemengde woon/werkgebieden met voorzieningen, deels met een stedelijk karakter, deels met een dorps karakter. Belangrijke beleidsthema's zijn hier:

1. de transformatie van de regionale woningvoorraad;
2. een goede bereikbaarheid;
1. het op peil houden van voldoende voorzieningen en detailhandel;
2. eisen aan stedelijk groen en water;
1. een goede kwaliteit van de leefomgeving.

Op onderstaande afbeelding wordt het plangebied aangegeven op de POL-kaart zonering Limburg.



Transformatie woningvoorraad

Horst aan de Maas kenmerkt zich door een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. Er dient een transformatie van de bestaande woningvoorraad plaats te vinden, aangezien er nauwelijks bevolkingsgroei meer is. Daarbij zal primair worden gekozen voor inbreiding, aanpassing en functieverandering en slechts beperkte uitbreiding in de nabijheid van kleine kernen. De aan de orde zijnde functiewijziging van de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning past geheel in deze transformatieopgave van de bestaande woningvoorraad. De positieve bestemming van de bovenwoning is evenmin strijdig *binnen het 'overig bebouwd gebied'*.

Leefomgeving

Een voortreffelijk leef- en vestigingsklimaat kan niet zonder woon- en leefomgeving van goede kwaliteit, waarin burgers graag wonen, toeristen graag op vakantie komen, en ondernemers graag hun bedrijf vestigen. Die leefomgeving heeft een fysieke én een sociale kant. Die laatste omvat aspecten als sociale cohesie, sociale veiligheid, verenigingsleven, toegang tot sport en cultuur. De Provincie stelt de bewoners centraal bij de beoordeling van de kwaliteit van de fysieke aspecten. De tevredenheid van bewoners over hun directe leefomgeving hangt samen met de wijze waarop zij deze beleven. Met name de demografische veranderingen en de sociaal-economische ontwikkeling kunnen de kwaliteit van de woon- en leefomgeving onder druk zetten, zowel in de stedelijke als in de landelijke gebieden. Leegstand van vastgoed, verpaupering, stagnerende economische bedrijvigheid en een negatieve impact op de sociale infrastructuur vragen om maatregelen op korte en langere termijn.

Het hergebruik van het pand dat tot voor kort gebruikt werd als supermarkt en nu wordt getransformeerd tot praktijkruimte voor fysio- en manuele therapie past binnen voornoemd streven.

3.2.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

De Omgevingsverordening Limburg 2011 was een samenvoeging van de Provinciale milieuverordening, de Wegenverordening, de Waterverordening en de Ontgrondingenverordening. In 2014 is de Omgevingsverordening opnieuw gewijzigd, vanwege de vaststelling van POL 2014, waarin is bepaald dat er een nieuw hoofdstuk Ruimte aan de Omgevingsverordening wordt toegevoegd. Dat hoofdstuk Ruimte is gericht op de doorwerking van het ruimtelijke beleid van POL 2014 naar gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Het hoofdstuk Ruimte heeft twee kenmerkende verschillen met de andere onderdelen van de Verordening:

1. Het hoofdstuk bevat geen gedragsvoorschriften die gelden voor iedereen, maar uitsluitend instructiebepalingen die zijn gericht tot gemeentebesturen. Elders in de Omgevingsverordening wordt zeer incidenteel gebruik gemaakt van deze methodiek, maar het hoofdstuk Ruimte kent geen andere bepalingen dan opdrachten aan gemeentebesturen, die door de besturen in acht moeten worden genomen bij het vaststellen van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen.
2. Het tweede verschil met de overige onderdelen van de Omgevingsverordening is dat de Wet ruimtelijke ordening slechts zeer beperkte mogelijkheden biedt om ontheffing te verlenen van een bepaling uit het hoofdstuk Ruimte.

Artikel 2.4.2 van de Omgevingsverordening Limburg heeft betrekking op 'wonen' en kent de volgende bepalingen:

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg voorziet niet in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.
2. (...)
3. (...)
4. (...)
5. De toelichting bij het ruimtelijke plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg respectievelijk de regio Midden-Limburg respectievelijk de regio Zuid-Limburg, dat betrekking heeft op het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen, bevat een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het bepaalde in het eerste lid respectievelijk het tweede lid respectievelijk het vierde lid.

6. De toelichting bij het ruimtelijk plan bevat tevens een verantwoording van de bijdrage die met de vaststelling van dat ruimtelijk plan wordt geleverd aan de regionale opgave gericht op het terugdringen van de planvoorraad van nog onbenutte bouwmogelijkheden voor woningen. In dit kader zijn de leden 1, 5 en 6 van toepassing. Zoals in paragraaf 3.3.1 (Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg) van onderhavige plantoelichting is vermeld, is er in casu geen sprake van nieuwe woningen maar van de functiewijziging van een bestaande (bedrijfs)woning in een burgerwoning en de positieve bestemming van een bestaande en bij het bevoegd gezag bekende bovenwoning welke niet voorzien is van de juiste bestemming. Dit heeft geen consequenties op de woningvoorraad.

Voor het plangebied kent de Verordening geen verdere beperkingen.

Het project is dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening Limburg 2014.

3.2.3 Provinciale Woonvisie

Op 1 februari 2011 is de Provinciale Woonvisie vastgesteld door Gedeputeerde Staten. De provinciale woonvisie is opgebouwd op basis van een aantal bouwstenen (vigerende provinciale en regionale woonvisies, bevolkings- en huishoudensprognoses, woonmonitor en ander (nieuw) onderzoek, in- en externe trends en ontwikkelingen) en staat voor een dynamisch beleid, zodat in de komende jaren flexibel kan worden omgegaan met inhoud, onderwerpen en speer- en aandachtspunten (inspelen op actuele (vraag)ontwikkelingen in de woningmarkt).

De Provinciale Woonvisie voor de periode 2010-2015 omvat:

2. de provinciale rollen en taken;
 1. een onderzoeksprogramma waarmee de voeding met gegevens in de toekomst structureel en efficiënt onderdeel zal uitmaken van de beleidscyclus;
 2. een korte termijnvisie (tot 2015), die waar nodig jaarlijks wordt geactualiseerd en een lange termijnvisie (2015-2030), die per vijf jaar wordt herzien;
 3. inhoudelijke onderwerpen.

Doel van de Provinciale Woonvisie is om samen met alle partners in de regio's te bereiken dat de juiste woningen op de juiste plaats en op het juiste moment beschikbaar komen. De visie behandelt met nadruk de bovenlokale en –regionale sturing van de woningmarktontwikkeling (zeker tegen de achtergrond van de veranderende demografische context) en op kwalitatieve aandachtspunten als herstructurering, leefbaarheid en duurzaamheid. De Woonvisie behandelt de woonbehoeften van verschillende doelgroepen en specifieke aandachtspunten voor de verschillende regio's. Ook gaat de Woonvisie in op internationale aspecten van het wonen.

Speerpunt voor de woningmarktontwikkeling in Noord- en Midden-Limburg is vooral het maximaal

inzetten op een tijdige aanpassing van de samenstelling van de woningvoorraad. Naast de Provinciale Woonvisie is er volkshuisvestingsbeleid opgesteld voor de verschillende regio's. In de volgende paragraaf wordt ingegaan op de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

De Regionale Structuurvisie Wonen Limburg-Noord is een visie waarmee de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing geven aan de regionale woningmarkt. Samen met alle woonpartners zijn vijf inhoudelijke pijlers geïdentificeerd die de kern vormen van deze visie. De pijlers rusten op een stevig fundament: krachtige gemeenten en een sterke regio. Ze zijn samen te vatten in:

1. Een gezonde woningmarkt in balans: nieuwbouw naar behoefte;
2. De juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer;
3. Goed wonen voor iedereen, maar met extra aandacht voor specifieke groepen;
4. Kwaliteit bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. Een levensloopvriendelijke en duurzame regio.

Samen willen de regio een breed palet aan woonmilieus bieden dat aansluit bij de huidige en toekomstige inwoners van onze regio. Er is in de visie een afwegingskader ontworpen dat regionaal en lokaal het instrument vormt om tot een heldere prioritering en onderbouwing van nieuwbouwplannen te komen. De werkwijze sluit aan bij de principes van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Integrale afweging en integraal voorraadbeleid zijn sleutelwoorden.

Verder staat de Structuurvisie een dynamisch beheer van de woningvoorraad voor. Onderdeel hiervan is het voortdurend werken aan de kwaliteit en de geschiktheid van de bestaande voorraad. Vooral in de meer stedelijke wijken vraagt dit aandacht. Maar ook de leefomgeving in de kernen staat op sommige plekken onder druk. Leegkomende en leegblijvende panden kunnen juist in kleine kernen versneld een spiraal naar beneden inzetten.

In casu is er geen sprake van nieuwe, toe te voegen, woningen maar van de functiewijziging cq positieve bestemming van twee bestaande (bedrijfs-)woningen tot burgerwoningen. Dit heeft geen consequenties op de woningvoorraad en is niet strijdig met voornoemde structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Integrale structuurvisie Horst aan de Maas

Op 9 april 2013 is de Integrale Structuurvisie Horst aan de Maas vastgesteld. Het betreft een integrale structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas. De structuurvisie geeft een integraal beeld van de ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen die de gemeente op haar grondgebied voor ogen staat voor de langere termijn. Verder is de integrale structuurvisie opgesteld om maximaal gebruik te maken van de mogelijkheid tot het plegen van kostenverhaal die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De structuurvisie bestaat uit een beleidskader en een uitvoeringsparagraaf waarin het Limburgs Kwaliteitsmenu (LKM) wordt geïmplementeerd.

Het grondprincipe van het gemeentelijk (en provinciaal) kwaliteitsmenu (GKM) is, dat bepaalde ontwikkelingen ter plaatse leiden tot verlies aan omgevingskwaliteit, hetgeen dient te worden gecompenseerd door een kwaliteitsbijdrage. Dit geldt zowel binnen als buiten de 'rode contouren'. De kwaliteitsbijdrage wordt ingezet om de omgevingskwaliteit en leefbaarheid te versterken. Het doel is dat per saldo daarmee de kwaliteit toeneemt.

Het GKM is van toepassing op ontwikkelingen die niet rechtstreeks of via een flexibiliteitsbepaling (zoals wijzigings- of afwijkingsregels) zijn toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Veel kleinere ontwikkelingen kunnen dan ook vaak zonder toepassing van het GKM doorgang vinden.

Het plangebied is volgens de bij de structuurvisie behorende gebiedsindeling gelegen binnen het gebied 6B 'Woondorpen'. In dit gebied geldt een meedenkende grondhouding voor toevoegen van nieuwe woningen. Voor het wijzigen van het gebruik van de buurtsuper doet de structuurvisie geen uitspraken. Dit betekent dat op basis van de structuurvisie onder voorwaarden medewerking kan worden verleend aan het verzoek. Voor plannen die niet rechtstreeks passen in het bestemmingsplan is een kwaliteitsverbeterende maatregel verplicht. In de structuurvisie zijn voor het bepalen van het af te dragen bedrag verschillende modules uitgewerkt. De legalisatie van de bovenwoning valt onder de module "toevoegen solitaire woning". Hiervoor geldt een afdracht van € 125,- / m² bvo. Deze afdracht komt te vervallen nu deze woning gedekt wordt door een bouwvergunning uit 1961, maar abusievelijk bestemmingsplantechnisch niet positief is bestemd.

Voor het hergebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning en het hergebruik van de detailhandelslocatie voor een dienstverlenend bedrijf is geen afdracht vereist.

3.4.2 Masterplan Wonen Horst aan de Maas

Het Masterplan Wonen, zoals op 14 juni 2016 door de raad vastgesteld, is de lokale uitwerking van de op 5 april 2016 vastgestelde regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. In de regionale

structuurvisie zijn op regionaal niveau kwalitatieve en kwantitatieve opgaven vastgelegd waar de acht gemeenten in de regio Noord-Limburg zich de komende jaren voor gesteld zien ten aanzien van volkshuisvesting.

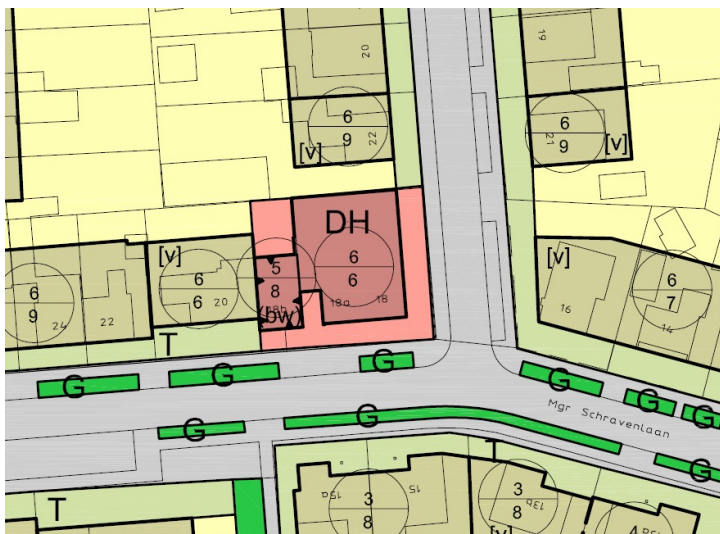
Het Masterplan Wonen geeft een visie voor de komende 5 jaren, dit wijkt af van de regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg, die een looptijd tot 2030 heeft. De regionale structuurvisie wordt jaarlijks gemonitord en elke 4 jaar vindt er een herijking plaats, voor het eerst in 2019. De herijking van de regionale structuurvisie in 2019 is dan weer een opmaat naar een nieuwe lokale uitwerking. In het Masterplan Wonen zijn drie beleidsopgaven geformuleerd, namelijk:

1. Een nieuwbouwprogramma met toekomstwaarde;
2. Een sluitend netwerk van wonen, zorg en welzijn;
3. Aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad en bestaande wijken door verduurzaming in brede zin.

Ook het Masterplan zet in op de verdere ontwikkeling van woningen/woonvormen die beter aansluiten bij de huidige en toekomstige behoefte van inwoners van Horst aan de Maas door niet meer in zetten op grootschalige nieuwbouw, maar meer op hergebruik van de bestaande woningvoorraad of transformatie van bestaand (overig) vastgoed. Het onderhavige plan betreft een wijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning en de positieve bestemming van een bestaande bovenwoning, waardoor de nieuwe functie beter aansluit bij de feitelijke situatie en bij de actuele woonbehoefte c.q. woningmarkt.

3.4.3 Bestemmingsplan

De locatie Mgr. Schravenlaan 18, 18a en 18b valt binnen het bestemmingsplan Maaskernen (vastgesteld op 3 februari 2009) en heeft hierin de bestemming Detailhandel (met aanduiding 'bedrijfswoning') gekregen, zoals op onderstaande afbeelding is te zien.



Uitsnede verbeelding

Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. een bedrijfswoning (ter plaatse van aanduidingsvlak bw);
- c. wonen op de verdieping, (ter plaatse van aanduidingsvlak wv);

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

Het bestemmingsplan kent geen toereikende afwijkings- of wijzigingsregels om een praktijk voor fysio- en manuele therapie toe te staan in de bestaande bebouwing binnen de bestemming 'Detailhandel' en de beide aanwezige woningen als burgerwoning te bestemmen.

Om de woningen en de praktijkruimte in een passend juridisch-planologisch kader vast te leggen is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

3.5 Conclusie

Beleidsmatig zijn er – met uitzondering van het vigerende bestemmingsplan - geen belemmeringen voor dit plan. Dit plan is een kleinschalig en vraaggestuurd project om te voorzien in een specifieke behoefte.

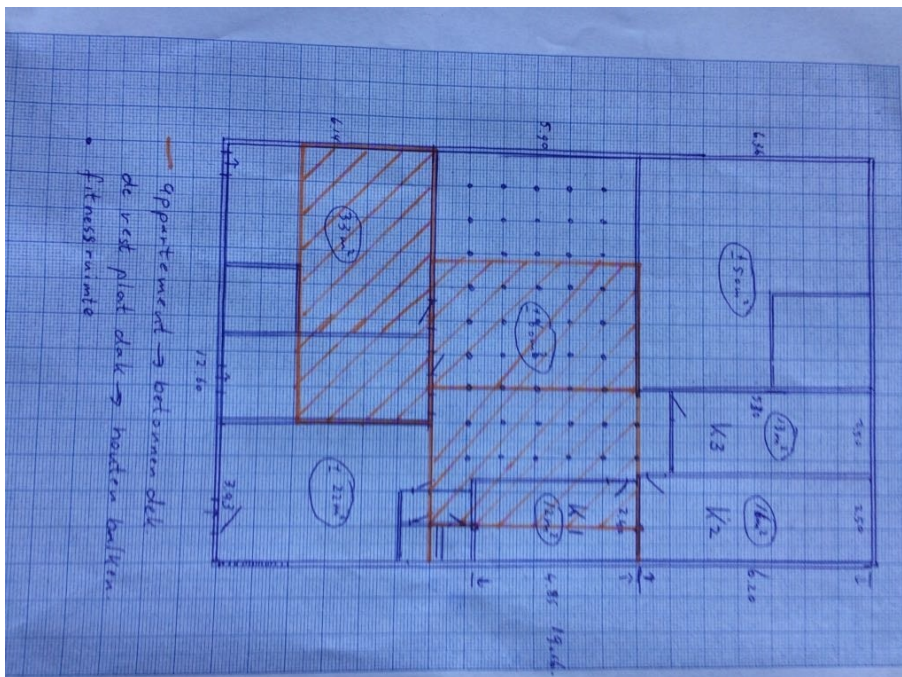
Nu het plan in overeenstemming is met het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk ruimtelijke beleid en de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan het enige probleem is, heeft de gemeente Horst aan de Maas besloten om medewerking te verlenen aan een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie.

HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

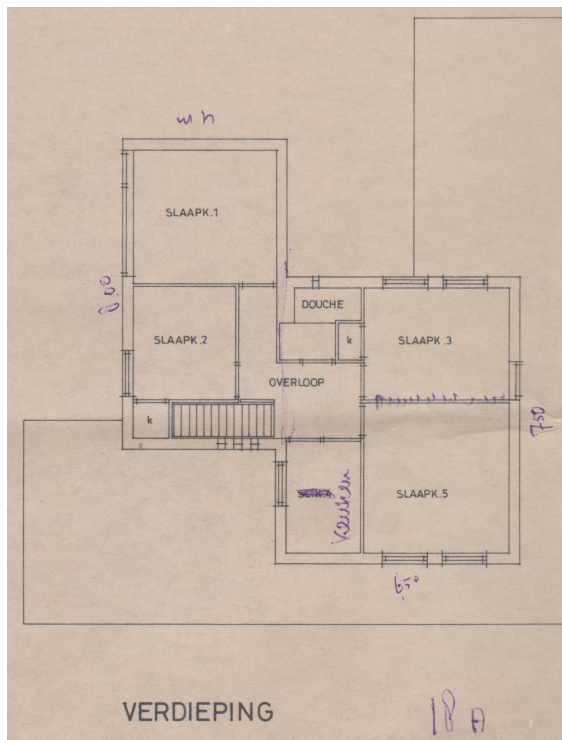
Aan de Mgr. Schravenlaan 18, 18a en 18b te Lottum zijn een Buurtsuper met hierboven een appartement en de naastgelegen bedrijfswoning gesitueerd. Initiatiefnemer wil de Buurtsuper gaan hergebruiken als praktijk voor fysio- en manuele therapie, de bovenwoning (nummer 18a) legaliseren en de bedrijfswoning behorende bij de buurtsuper voorzien van een reguliere woonbestemming (nummer 18b).

Op onderstaande schets is de indeling van de begane grond van de Mgr. Schravenlaan 18 als praktijkruimte te zien. Er zijn drie behandelruimten voorzien en een ruimte voor fitness, als onderdeel van de behandeling.



Figuur: indeling praktijkruimte

Van de bovenwoning is een bouwtekening beschikbaar; slaapkamer 3 en 5 zijn woonkamer geworden en slaapkamer 4 is de huidige keuken. In 1961 is voor de Buurtsuper en de bovenwoning een bouwvergunning verleend.



Figuur: tekening bovenwoning

Deze locatie valt binnen het bestemmingsplan Maaskernen (vastgesteld op 3 februari 2009) en heeft hierin de bestemming Detailhandel (met aanduiding 'bedrijfswoning') gekregen.

Het bestemmingsplan kent geen toereikende afwijkings- of wijzigingsregels om een praktijk voor fysio- en manuele therapie toe te staan in de bestaande bebouwing binnen de bestemming 'Detailhandel' en de twee woningen positief te bestemmen.

Het verlenen van medewerking aan het gewenste gebruik van de bestaande bebouwing kan wel plaatsvinden via het opstellen van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

4.2 Stedenbouwkundige/ruimtelijke aspecten

De bestaande bebouwing zal niet worden vergroot. Er kunnen in pandige verbouwingen plaatsvinden maar uitwendige wijzigingen zijn vooralsnog niet voorzien. De situering, architectuur en ruimtelijke invloed van de bebouwing blijft derhalve ongewijzigd.

Overige aspecten zullen in het volgende hoofdstuk aan de orde komen.

HOOFDSTUK 5 SECTORALE ASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Milieu effect beoordeling

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet een m.e.r.-beoordelingsbesluit worden genomen. Dit houdt in dat in afwijking van voorheen voor iedere activiteit die wordt genoemd in kolom 1 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en onder de drempelwaarde blijft van gevallen in kolom 2, een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet worden genomen.

Bijlage D van het Besluit m.e.r. bepaalt onder activiteit 10 dat een m.e.r onderzoeksplicht geldt voor (kolom 1) plannen voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, in geval er sprake is van (kolom 2) een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plangebied beslaat een oppervlakte van 599 m², en heeft betrekking op 2 woningen en een praktijkruimte voor fysio- en manuele therapie. Er wordt duidelijk zeer ruim onder de drempelwaarde gebleven en er is geen enkele aanleiding om een m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

Ter onderbouwing van dit bestemmingsplan worden uiteraard wel alle aspecten onderzocht die het gevolg zijn, dan wel kunnen zijn van het initiatief. Hiervoor zij met name verwezen naar onderhavig hoofdstuk 5.

5.1.2 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Het is verboden om bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven te bouwen op verontreinigde grond. Teneinde de kwaliteit van de bodem zeker te stellen dient in zo'n geval een onderzoeksrapport naar de kwaliteit van bodem en grondwater overlegd te worden.

Het plan heeft echter uitsluitend betrekking op een in pandige functiewijziging van de ene bodemgevoelige functie (bedrijfswoning en detailhandel) naar de andere bodemgevoelige functie (burgerwoning en dienstverlening). Hierdoor is het niet noodzakelijk om in het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure een bodemonderzoek uit te voeren.

5.1.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) beschermt de volgende geluidsgevoelige objecten:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen);
- geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen).

De Wgh stelt grenzen aan de toegelaten geluidsbelasting ter plaatse van geluidsgevoelige objecten als gevolg van wegen (wegverkeer), spoorwegen (railverkeer) en industrieterreinen (industrielawaai). In casu speelt hier alleen wegverkeerslawaaai.

Uit art. 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De zonebreedte is afhankelijk van het gebied (stedelijk of buitenstedelijk) en het aantal rijstroken. Binnen de zones moet een akoestisch onderzoek worden verricht. De voorkeursgrenswaarde voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en terreinen bedraagt in die zone op de buitengevel 48 dB (art. 82 Wgh).

In casu vindt de ontwikkeling plaats binnen de kern waar een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. Aan de Hoofdstraat en de Horsterdijk is een snelheid van 50 km/uur toegestaan, maar deze wegen liggen op 200 resp. 170 m vanaf het plangebied. Tussen het plangebied en beide gezoneerde wegen bevinden zich zoveel woningen inclusief bijgebouwen dat hierdoor het verkeerslawaaai wordt gebufferd en het uitvoeren van een akoestisch onderzoek voor wegen of die afstand niet noodzakelijk is.

5.1.4 Luchtkwaliteit

De normering met betrekking tot luchtkwaliteit is geregeld in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer ('Wet Luchtkwaliteit'). Hierin wordt de programma-aanpak geïntroduceerd. Alle projecten binnen een programmagebied kunnen hierdoor doorgang vinden mits de Nederlandse overheden voldoende maatregelen nemen om overal in het gebied aan de grenswaarden te voldoen.

De programma-aanpak is gekoppeld aan inwerkingtreding van de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit. De programma-aanpak uit de Wet krijgt vorm in gebieden waar de luchtkwaliteit de Europese normen overschrijdt (overschrijdingsgebieden). Gezamenlijk wordt gewerkt door gemeenten, WGR+-regio's, provincies en Rijk, aan dit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in het Besluit “Niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)”.

Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten - die jaarlijks meer dan 3 procent van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂ bijdragen - een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing.

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) bevat de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer.

Het gaat hierbij om de volgende categorieën:

1. inrichtingen
2. infrastructuur
3. kantoorlocaties
4. woningbouwlocaties

Voor woningbouw geldt dat woningbouwprojecten van netto niet meer dan 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) niet in betekende mate bedragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit (art. 4 lid 1 Besluit NIBM jo. art. 4 lid 2, bijlage 3B.2 Regeling NIBM). Het onderhavige plan voorziet slechts in de functiewijziging van één bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning en de positieve bestemming van één bestaande bovenwoning.

Voor de praktijkruimte is via de NIBM-rekentool een worst-case berekening gemaakt waaruit blijkt dat bij een (zeker niet te verwachten) toename van het dagelijkse aantal verkeersbewegingen van 200 voertuigen (400 bewegingen, waarvan 4 vrachtwagenbewegingen) nog altijd sprake is van 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierin is het aantal voertuigbewegingen op basis van de vigerende planologische mogelijkheden nog niet eens verdisconteerd.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		400
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,43
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

NIBM-tool

Het plan is duidelijk te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

5.1.5 Geurhinder

Voor het realiseren van een aanvaardbare woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied en om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkeling belemmerd worden, is het bepaalde in de Wet geurhinder en veehouderij van belang. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De gemeenteraad van de gemeente Horst aan de Maas heeft op 22 november 2011 een Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. In deze verordening wijkt de gemeente Horst aan de Maas deels af van de wettelijke normen uit de Wgv. Voor het overgrote deel van het grondgebied van de gemeente Horst aan de Maas hanteert de gemeente de wettelijke geurnormen van 3,0 ou_E/m³ (bebouwde kom) en 14,0 ou_E/m³ (buitengebied). Dat geldt ook voor het onderhavige plangebied. Alleen voor het plandeel Meerlo geldt een afwijkende norm van 6,0 ou_E/m³.

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied c.q. binnen de bebouwde kom van Lottum, omringd door andere als zodanig bestemde burgerwoningen. Een groot aantal daarvan liggen dicht bij maatgevende veehouderijen dan de aan de orde zijnde woningen en praktijkruimte.

Hierdoor worden veehouderijen niet (extra) belemmerd door de beoogde functiewijziging van de woning. Door de ligging van het plangebied binnen de bebouwde kom wordt ook ruimschoots aan de vaste afstanden tot aan de meest dichtbij gelegen veehouderijen in het buitengebied (emissiepunt) en aan de gevel-gevel afstand voldaan. Het bestaande woon-en leefklimaat verandert niet als gevolg van dit plan.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat door de functiewijziging nabijgelegen veehouderijen niet (extra) belemmerd worden en dat ook het bestaande woon- en leefklimaat niet verandert.

5.1.6 Bedrijven en milieuzoneringen

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009.

Bedrijven en milieuzonering

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd in de Staat van bedrijfsactiviteiten die is opgenomen in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering', van maart 2009. In deze Staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met toenemende potentiële milieuemissies. Op grond van deze Staat kan een beleidsmatige selectie worden gemaakt van de op het plangebied toe te laten bedrijfsactiviteiten. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI-codes) in deze Staat gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk' , 'rustig buitengebied' of vergelijkbare omgevingstypen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden

aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied', dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. In zo'n geval is het ruimtelijk aanvaardbaar dat de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd.

Invloed milieuhinder op en vanuit het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied is de woonfunctie veruit dominant. Er zijn binnen een straal van 150 m vanuit het plangebied geen andere functies aanwezig dan de woonfunctie (al dan niet inclusief de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en -bedrijven welke binnen de woonfunctie passen).

Voor wat betreft de nieuwe dienstverlening (fysio- en manuele therapie) kan de vergelijking gemaakt worden met een artspraktijk (milieucategorie 1); in verband met mogelijke geluidhinder wordt een richtafstand van 10 m geadviseerd. Dezelfde ruimtelijke scheiding wordt geadviseerd bij detailhandelsbedrijven in de vorm van een supermarkt. Feitelijk zal echter een praktijk voor (para-)medische beroepen een lagere belasting op de omgeving hebben in vergelijking met een supermarkt. Hierbij hoeft alleen maar gedacht te worden aan de bevoorrading met vrachtwagens, rammelende winkelwagentjes en meer verkeersbewegingen (een detailhandel is bezoekersintensiever). Kortom, de wijziging van de detailhandelsbestemming naar de dienstverlenende bestemming heeft uitsluitend positieve gevolgen ten aanzien van het woon- en leefklimaat, zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

5.1.7 Externe veiligheid

Algemeen

Het wettelijk kader voor risicovolle bedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor het transport van gevaarlijke stoffen is het vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het plaatsgebonden risico en een oriënterende waarde in de vorm van het groepsrisico. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op de miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burger in de omgeving van een risicovolle activiteit. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare bestemmingen buiten de 10^{-6} contour moeten zijn gelegen. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de plaatsgebonden risico-contour ook, maar daar geldt de contour als richtwaarde. Dat wil zeggen, in principe moeten ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten buiten de plaatsgebonden risico-contour worden opgericht, maar mits goed gemotiveerd mag hiervan worden afgeweken.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de oriënterende waarde. Dit is een richtwaarde waarvan het bevoegd gezag, voldoende gemotiveerd, kan afwijken.

Bedrijven en transport gevaarlijke stoffen

De woningen en praktijkruimte zijn te kwalificeren als (beperkt) kwetsbaar object. Volgens de Risicokaart Limburg ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen een straal van 500 m) geen risicovolle inrichting. De dichtstbij gelegen risicovolle inrichting betreft de opslag van munitie aan de Zandterweg 6 te Lottum, waarvoor een risicocontouren zijn vastgesteld (feitelijke afstand ruim 600 m) en een bovengrondse propaantank (8000 liter) bij het loonbedrijf aan de Zandterweg 26 te Lottum waar omheen een risicocontour PR 10^{-6} /jr. van 25 meter ligt. De feitelijke afstand tot de betrokken woning is ca. 690 meter. De afstand tussen beide risicovolle inrichtingen is zo groot dat de omvang van het (minimale) risico geen nader onderzoek behoeft.

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Met het Bevt is voor het transport van gevaarlijke stoffen een Basisnet worden geïntroduceerd. Inhoudelijk gezien is het basisnet een samenstel van wegen, binnenwateren en hoofdspoorwegen die van belang worden geacht voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in en door Nederland en waar sprake is van spanning tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en (externe) veiligheid. Het basisnet heeft in hoofdzaak betrekking op rijksinfrastructuur.

De dichtst bij het plangebied gelegen route waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt is via de Maas. De Maas bevindt zich op circa 800 m van het plangebied. De Maas ter hoogte van Lottum behoort tot de categorie 'binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen' (de zogeheten 'zwarte' categorie). Dit zijn alle verbindingen tussen chemische clusters, met achterland en noord-zuid verbindingen. Dit zijn tevens vaarwegen waar regelmatig vervoer van brandbare vloeistoffen plaatsvindt. De plaatsgebonden risicocontour komt volgens de kaarten van het Bevt (basisnet 'Water') bij deze zogeheten 'zwarte vaarwegen' niet verder dan de oevers van de rivier. Voor wat betreft plasbrandaandachtsgebieden geldt dat bij vrijstromende rivieren als de Maas, de begrenzing van de vaarweg gedefinieerd wordt als de 'oeverlijnen'. Deze hebben een overschrijdingsfrequentie van circa 50 dagen per jaar. Buiten de oeverlijnen geldt een zone van 25 meter als plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied ligt op meer dan 25 meter buiten de oeverlijn en dus buiten het planbrandaandachtsgebied.

Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat bij de 'zwarte vaarwegen' in principe een verantwoording nodig is. Bij een bevolkingsdichtheid beneden de 1500 personen per hectare dubbelzijdig en 2250 personen per hectare enkelzijdig is een berekening van het groepsrisico echter niet verplicht.

Proefberekeningen hebben namelijk aangetoond dat in die gevallen het groepsrisico beneden $0,1 \times$ de oriënterende waarde ligt. De bevolking van Lottum is met een totaal aantal van ca. 2000 inwoners op 2226 ha grondgebied aanzienlijk lager dan de genoemde 1500 personen per hectare dubbelzijdig en 2250 personen per hectare enkelzijdig. Het uitvoeren van een groepsrisicoberekening is dus niet noodzakelijk.

Ondergrondse buisleidingen

Een buisleiding die wordt gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen, vormt een risico voor de veiligheid. Als de leiding gaat lekken, kunnen de gevaarlijke stoffen vrijkomen en ontstaat er een kans op een explosie, vergiftiging van mensen of dieren of verontreiniging van het milieu. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplannen opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen. Op basis van de Risicokaart van de provincie Limburg blijkt dat er in de directe nabijheid van het plangebied geen ondergrondse buisleidingen zijn gelegen die van invloed zijn op het plan.

Hoogspanningslijnen

Zonering rond het bovengrondse hoogspanningsnet in Nederland is vastgelegd in de Netkaart van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De Netkaart bevat o.a. gegevens over de netbeheerder en de breedte van de indicatieve zones. Op basis van de informatie van o.a. de Netkaart blijkt dat er geen hoogspanningslijnen in de directe nabijheid van het plangebied liggen die van invloed zijn op het plan.

5.2 Waterparagraaf

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water; dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is één van de instrumenten om dit te bereiken. Het proces is er om waterbelangen in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Een van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven is het watertoetsproces. Het watertoetsproces moet ervoor zorgen dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

5.2.1 Verhard afvoerend oppervlak en riolering

Het afvoerend verhard oppervlak van de aan de orde zijnde bebouwing verandert niet als gevolg van dit plan. Het plan ziet louter op de inpandige functiewijziging. De bestaande bebouwing wordt niet vergroot. Ter plaatse van de Mgr. Schravenlaan ligt een gemengd rioolstelsel.

Het plan heeft geen gevolgen voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Deze ontwikkeling is hydrologisch neutraal.

5.2.2 Overleg waterschap

Vooroverleg met en advies van het waterschap Limburg maakt onderdeel uit van de watertoets. Het waterschap Limburg heeft evenwel aangegeven dat bij plannen met een toename van het afvoerend verhard oppervlak van minder dan 2000 m² en waarbij het besluitgebied niet is gelegen in specifieke aandachtsgebieden, geen vooroverleg plaats hoeft te vinden met het watertoetsloket. Het plan leidt niet tot een toename van het afvoerend verhard oppervlak en is niet gelegen in een specifiek aandachtsgebied. Wateradvies door het waterschap is derhalve niet noodzakelijk.

5.3 Kabels en leidingen

Het plangebied ligt buiten de direct gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van militaire – en civiele luchtvaartterreinen. Het plangebied ligt tevens buiten het laagvlieggebied rond vliegbasis De Peel. Het plangebied is wel gelegen binnen het radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel, doch enkel voor het oprichten van windturbines met een tiphoogte van de wieken van meer dan 114 boven NAP. Dit plan voorziet echter niet in de bouw van dergelijke windturbines.

Het plangebied ligt verder buiten straalpaden van telecomaandieners

5.4 Natuurbeschermingswet

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wn) ingegaan. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora - en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig: 1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland, 2. decentralisatie

van verantwoordelijkheden en 3. vereenvoudiging van regels. Vanaf 1 januari bepalen de provincies voor hun gebied wat wel en niet mag in de natuur. De provincie is primair verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen.

5.4.1 Gebiedsbescherming

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het Natuurnetwerk Nederland liggen alle bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken. Verder gebieden waar nieuwe natuur wordt aangelegd, landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee en tenslotte alle 164 aangewezen Natura 2000-gebieden.

Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Binnen de afstand van 200 m vanuit het plangebied bevindt zich geen NNN. Het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied ligt op een afstand van meer dan 1 km. Deze afstanden en de beperkte impact van het project in aanmerking nemend kan met zekerheid worden gesteld dat het project geen significante gevolgen kan hebben op deze gebieden.

5.4.2 Soortenbescherming

Zowel in de oude Flora- en faunawet als in de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantensoorten zijn verboden. Verboden activiteiten wijzigen nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar.

Met de nieuwe wet wijzigt wel de lijst van beschermde soorten. Waar de Flora- en faunawet uitgaat van drie beschermingsniveaus, verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. De bescherming van vaatplanten uit tabel 1 en tabel 2 is vervallen. Onder de Wet natuurbescherming worden nog 75 soorten vaatplanten beschermd, waaronder soorten die niet eerder werden beschermd. De bescherming van mieren vervalt. Vrijwel alle zoogdieren blijven beschermd. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria :

5. Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
1. Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
2. Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

Daarmee verandert er weinig in vergelijking met de huidige toetsingspraktijk.

Uit de natuurgegevens van het gebied 'Lottum' welke zijn in te zien op www.limburgsevogels.nl valt op te maken dat zich in het plangebied geen beschermenswaardige planten- en diersoort bevindt, althans dat over het afgelopen kalenderjaar geen soorten zijn waargenomen. Voor wat betreft vogels zijn er in het voorbije kalenderjaar in of nabij het plangebied evenmin soorten waargenomen.

Gelet op het bovenstaande is een significante verstoring van flora en fauna door onderhavig project (functiewijziging van bestaande bebouwing) niet te verwachten, waardoor er geen noodzaak is tot het uitvoeren van een uitgebreidere toets.

Ten overvloede wordt gewezen op de algemene zorgplicht welke in artikel 3.5 van de Wn is opgenomen.

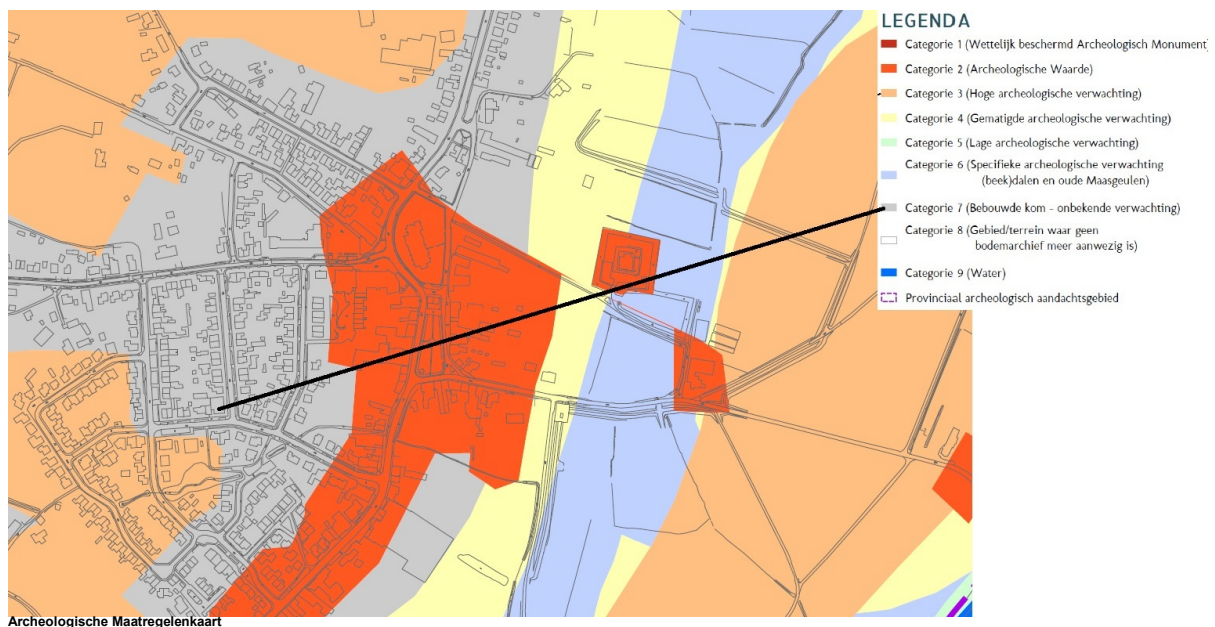
Door eventuele (graaf)werkzaamheden buiten de periode van maart tot augustus te starten, is de kans op verstoring van broedende vogels het kleinst. Ook buiten deze periode mogen broedende vogels niet worden verstoord en moet gewacht worden tot het broeden voorbij is en de jongen zijn uitgevlogen.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Ten aanzien van archeologie is het uitgangspunt dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, in

principe een inventariserend en waarderend vooronderzoek plaatsvinden. Eventueel aangetroffen waarden dienen primair ter plekke (in situ) beschermd te worden dan wel - indien dat redelijkerwijs niet mogelijk is - door een opgraving (ex situ) te worden veilig gesteld. In gebieden met een lage indicatieve archeologische waarde is er een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden.

De raad van Horst aan de Maas heeft op 26 mei 2015 de 'Archeologische Maatregelenkaart Horst aan de Maas' vastgesteld. Het gemeentelijk grondgebied wordt hier opgedeeld in verschillende categorieën. Per categorie maakt het gemeentelijk archeologie beleid inzichtelijk of, en zo ja waar en wanneer archeologisch (voor)onderzoek nodig is bij ruimtelijke planvorming en bodemingrepen, en welke onderzoekseisen en ontheffingen daarbij gelden.



Archeologische Maatregelenkaart

Maatregelcategorieën gemeente Horst aan de Maas			
Categorie	Omschrijving	Maximaal verstoringsoppervlak (m2)	Diepte (cm)
1	Wettelijk beschermde archeologische monumenten/gemeentelijke monumenten	altijd vergunningsplichtig (via Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed)	-
2	Gebied/terrein van archeologische waarde (inclusief AMK-dorpskernen)	100	30
3	Gebied/terrein met een hoge archeologische verwachting	500	50
4	Gebied/terrein met een gematigde archeologische verwachting	2.500	50
5	Gebied/terrein met een lage archeologische verwachting	geen onderzoeksverplichting	50
6	Gebied/terrein met een specifiek archeologische verwachting (beek)dal en oude Maasgeulen	2.500	50
7	Bebouwde kom (onbekende archeologische verwachting buiten historische kern)	500	50
8	Gebied/terrein waar geen bodemarchief (meer) aanwezig is	geen onderzoeksverplichting	-
9	Water	geen onderzoeksverplichting m.u.v. de Maas*	-

Voor deze categorie 3 is een maximaal verstoringsoppervlak van 500 m² opgenomen, en een maximale verstoringsdiepte van 50 cm.

De oppervlakte van de verstoring zal altijd minder dan 500 m² bedragen, gelet op de omvang van het perceel en de maximaal toegestane bebouwing. Hierdoor wordt in dit gebied nu geen nader onderzoek noodzakelijk geacht.

5.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Mgr. Schravenlaan. Deze weg sluit aan op de Hoofdstraat en (via de Lom de Berghlaan) op de Horsterdijk, zijnde de belangrijkste ontsluitingswegen van Lottum en verbindt het dorp met (het centrum van) Horst en de A73, Grubbenvorst en Broekhuizen. Ter hoogte van het plangebied geldt een snelheidsregime van 30 km/uur.

Voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van het plan en de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen, sluit de gemeente Horst aan de Maas (Nota Parkeernormen 2016) aan bij de meest recente CROW-publicatie 317: kencijfers wonen, werken en voorzieningen (oktober 2012). Deze publicatie geeft kencijfers voor het bepalen van de verkeersgeneratie door en het aantal benodigde parkeerplaatsen voor diverse functies. Op basis van deze CROW-publicatie hanteert de gemeente Horst aan de Maas een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning met garage en/of een oprit en 1,3 parkeerplaats voor een appartement op eigen terrein cq binnen het plangebied. Voor een fysiotherapiepraktijk (-centrum) is de parkeernorm vastgesteld op 1,4 per behandelkamer.

De voormalige bedrijfswoning heeft een oprit en garage, waarbij de oprit een totale lengte heeft van circa 10 m (bij circa 3 m breed); hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm voor deze woning. Voor de bovenwoning is 1,3 parkeerplaats nodig en voor de praktijkruimte 1,4 per behandelkamer. In totaal zijn er drie behandelkamers voorzien, hetgeen gelijk staat aan 3,9 parkeerplaatsen. In totaal zijn er voor de praktijk en bovenwoning afgerond 4 parkeerplaatsen nodig. Het aantal parkeerplaatsen voor het pand bedraagt 2 met een afmeting van 4 x 5,5 m (langsparkeren) en naast het pand zijn nog 4 parkeerplaatsen van 3,5 x 6 m (langsparkeren).

Dit is voldoende om aan de parkeernorm te kunnen voldoen. Op onderstaande foto's van de parkeerplaatsen te zien.



Foto situering parkeerplaatsen

Door de verkeerskundige kleinschaligheid in relatie tot de vigerende planologische mogelijkheden heeft het plan geen of nauwelijks consequenties voor verkeersintensiteiten, verkeersveiligheid en het gebruik van openbare parkeerplaatsen. Aanpassingen in de openbare ruimte als gevolg van dit plan zijn niet noodzakelijk.

5.7 Duurzaamheid

In de gemeente Horst aan de Maas wordt gestreefd naar duurzame nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen en zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen worden gebruikt. Bouwprojecten dienen minimaal te voldoen aan de eisen op grond van het Bouwbesluit, Bouwverordening en aan alle verplichte maatregelen van de basislijst Duurzaam Bouwen-woningbouw.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefneemster. De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden welke van bestemming wijzigen, eigendom van de initiatiefneemster. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden. De gronden welke een gelijke bestemming behouden (weliswaar een geactualiseerde bestemming) zijn in eigendom van derden, die hun instemming hebben gegeven aan onderhavig plan.

Tussen de gemeente Horst aan de Maas en de initiatiefneemster zal een planschadeverhaalsovereenkomst zoals bedoeld in art. 6.4a Wro worden afgesloten. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Horst aan de Maas komt maar voor rekening van de initiatiefneemster.

6.2 Handhaving

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeenten Horst aan de Maas en Venray hebben sinds 1 april 2005 via een gemeenschappelijke regeling hun handhavingscapaciteit gebundeld.

Beleidsuitgangspunten voor toezicht en handhaving zijn vastgelegd in de Nota Integraal Handhavingsbeleid Horst en de Maas en Venray (2012-2015). Het beleidsplan bevat naast visie, doelstellingen en prioriteiten ook de werkwijzen hoe met geconstateerde overtredingen wordt omgegaan en welke strategieën daarbij worden gevolgd. Ook wordt invulling gegeven aan de vele eisen die wet- en regelgeving aan de gemeentelijke taakuitvoering stelt.

De gemeenten Horst aan de Maas en Venray voeren hun handhavingstaken uit op basis van de volgende visie. De gemeenten Horst aan de Maas en Venray stellen een ,gezonde, veilige, leefbare en groene leefomgeving centraal. Handhaving is één van de middelen om de kwaliteit van wonen, leven en werken te behouden en te versterken. Het bestuur streeft naar een gestructureerd en integraal handhavingsbeleid waarbij preventief beleid voorop staat. De betrokkenheid en het eigen verantwoordelijkheidsbesef van de burgers, bedrijven en instellingen moeten daarbij worden vergroot. Als de preventieve inzet (informatievoorziening) niet werkt en het geschonken vertrouwen wordt beschaamd, volgt daadwerkelijke handhavend optreden. Zo krijgt iedereen de aanpak die hij/ zij verdient.

De uit deze visie voortvloeiende doelstellingen en beleidsuitgangspunten van het handhavingsbeleid zijn:

1. Appelleren aan de eigen verantwoordelijkheid.
2. Preventie gaat boven repressie.
3. Draagvlak creëren.
4. Klantgericht handelen.
5. Alleen noodzakelijke en handhaafbare kaders stellen.

Concreet betekent dit dat nadrukkelijk wordt ingezet op preventie. Leidend uitgangspunt is dat burgers, bedrijven en instellingen worden vertrouwd in een rechtmatige uitoefening van hun activiteiten. Er wordt daarbij van uitgegaan dat het maatschappelijk veld met gerichte voorlichting en communicatie, verantwoordelijk kan worden gemaakt (en gehouden) voor de naleving van voor hen geldende wet- en regelgeving. Daarbij past een bewuste differentiatie van de handhavingsinzet. In een jaarlijks op te stellen handhavingsuitvoeringsprogramma (HUP) worden de prioriteiten vertaald naar actie. Het jaarlijkse HUP wordt vastgesteld door de colleges van burgemeester en wethouders van beide gemeenten en ter kennis gebracht van de gemeenteraden.

6.3 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

Procedure

Elk nieuw bestemmingsplan ontstaat uit een initiatief. De totstandkoming begint met de beslissing dat een bestemmingsplan zal worden opgesteld.

Conform artikel 3.1.1. Bro worden de provincie Limburg, de VROM-inspectie, de wegbeheerder en Waterschap Limburg in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

Artikel 3.8 Wro regelt de procedure van het bestemmingsplan. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Awb van toepassing. Hierbij zijn een aantal aanvullingen:

1. kennisgeving, zoals bedoeld in artikel 3:12 Awb, dient tevens te worden gepubliceerd in de Staatscourant en langs elektronische weg te worden verzonden;
2. het ontwerpbestemmingsplan dient te worden verstuurd aan het Rijk, provincie, waterschappen en aan de besturen van bij het plan een belang hebbende gemeenten;
3. kennisgeving aan de eigenaren van percelen welke de bestemming in de naaste toekomst zal worden verwezenlijkt;
4. door een ieder kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht;
5. de gemeenteraad dient binnen 12 weken, na de ter inzage termijn beslist omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Binnen twee weken wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt. Indien door de Gedeputeerde Staten (GS) of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet volledig is overgenomen, dan vindt bekendmaking plaats binnen zes weken na vaststelling. Dit geldt tevens indien de gemeenteraad wijzigingen aanbrengt in het ontwerp. In deze gevallen zend het college na vaststelling onverwijld een afschrift van het raadsbesluit aan de GS en/of de inspecteur.

Indien het Rijk of de provincie gebruik wil maken van haar aanwijzingsbevoegdheid gaat deze termijn niet op. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt dan, met uitsluiting van het onderdeel waarop het aanwijzingsbesluit ziet, samen met het aanwijzingsbesluit bekend gemaakt.

Het besluit treedt in werking 1 dag na afloop van de beroepstermijn.

Overleg

In het kader van het wettelijk overleg zal onder meer overleg plaatsvinden met Waterschap Limburg en provincie Limburg.

Inspraak en zienswijzen ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-besluit tot wijziging van het bestemmingsplan heeft met ingang van <.....> voor een ieder ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn <wel/geen> zienswijzen ingediend.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING

7.1 Planstukken

Het bestemmingsplan heeft als doel het planologisch-juridisch kader te geven voor de ontwikkeling van het beschreven plan. De nadere juridische invulling is gedetailleerd geregeld. Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- plantoelichting
- planregels;
- verbeelding.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Waar dat noodzakelijk was, is afgeweken van de standaard en is het plan specifiek toegesneden op de feitelijke situatie in het onderhavige plangebied.

De plansystematiek voldoet aan de volgende RO-standaarden 2012:

- Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012;
- PraktijkRichtlijn BestemmingsPlannen (PRBP) 2012;
- Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI) 2012.

7.2 Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis ingevolge het voorliggende plan, indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Als een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis heeft, is deze niet opgenomen in de verbeelding. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan wel op een topografische ondergrond gelegd. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn bij de verbeelding opgenomen in een renvoi.

7.3 Toelichting op de regels

De planregels zijn ondergebracht in inleidende regels, in bestemmingsregels, in algemene regels en in overgangs- en slotregels.

Voor de regels is aansluiting gezocht bij de regels van het bestemmingsplan Maaskernen.

REGELS

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	41
Artikel 1	Begrippen	41
Artikel 2	Wijze van meten	48
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	49
Artikel 3	Maatschappelijk	49
Artikel 4	Wonen	50
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	53
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	53
Artikel 6	Algemene bouwregels	54
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	55
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	57
Artikel 9	Overige regels	58
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	60
Artikel 10	Overgangsrecht	60
Artikel 11	Slotregel	61
BIJLAGEN		62
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	62

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Mgr. Schravenlaan 18 Lottum met identificatienummer NL.IMRO.1507.LTMGRSCHRAVENLN18-BPO1 (SVBP2012) van de gemeente Horst aan de Maas.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis verbonden bedrijf

Het hoofdzakelijk door de gebruik(st)er van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten of uitoefenen van bedrijvigheid in een woning en de bijbehorende bouwwerken, waarbij de woonfunctie en de ruimtelijke uitwerking en uitstraling daarvan behouden blijven. Hieronder worden niet verstaan detailhandel (behalve de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten), horeca en prostitutie.

1.4 aan huis verbonden beroep

Een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied en tevens een kapsalon, dat/die in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er van de woning, waarbij de woonfunctie en de ruimtelijke uitwerking en uitstraling daarvan behouden blijven. Hieronder worden niet verstaan detailhandel (behalve de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten), horeca en prostitutie.

1.5 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels 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 arbeidsmigrant

Tijdelijke arbeider die het hoofdverblijf elders heeft.

1.8 bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bed & breakfast

Een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt. Een bed & breakfast is gevestigd in een (bedrijfs)woning of bijbehorend bouwwerk, is ondergeschikt aan de woonfunctie en wordt gerund door de bewoner van de betreffende (bedrijfs)woning.

1.10 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.11 bedrijfswoning

Een woning, in of bij een bedrijf of instelling, bestemd voor (het gezin van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is; deze woning wordt begrepen onder de bedrijfsgebouwen.

1.12 begane grond

het gedeelte van een gebouw dat gelijk is aan het natuurlijk oppervlak van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging. Is er sprake van hoogteverschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aansluitende maaiveld of de gemiddelde hoogte daarvan.

1.13 bestaand bouwwerk

Een bouwwerk dat op het moment van vaststelling van dit plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van vaststelling is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald en met dien verstande dat onder het voorgaande niet worden begrepen bouwwerken die zijn gebouwd zonder vergunning en/of in strijd zijn met het voorheen geldende bestemmingsplan of de voorheen geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan c.q. die verordening.

1.14 bestaand gebruik

Het gebruik dat op het moment van de vaststelling van dit plan bestaat, met uitzondering van gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan of de voorheen geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan c.q. die verordening.

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend

hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwperceel

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

1.21 bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.22 bouwvlak

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

1.23 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.24 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.

1.25 dienstverlening

Het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten welke bestaan uit het verlenen van diensten aan derden, met of zonder rechtstreeks contact met het publiek, zoals reis- en uitzendbureaus, stomerijen, wasserettes, makelaars, kappers en pedicures.

1.26 erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

1.27 erfafscheiding

de afbakening van een erf of perceel van een ernaast gelegen erf of perceel, of van de openbare ruimte.

1.28 erotisch getinte vermaaksfunctie

Een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

1.29 escortbedrijf

De natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.30 gebouw

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

1.31 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.32 horeca

een bedrijf waar dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.33 huishouden

een aantal aan elkaar door familie- of daarmee gelijk te stellen -band gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde voorzieningen in één woning, zoals een gezin, een gezin met inwonende ouders of een woongroep.

1.34 huisvesting arbeidsmigranten

Tijdelijke dan wel structurele voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten, die hun hoofdverblijf elders hebben, niet bedoeld voor recreatieve doeleinden.

1.35 in pandige statische opslag

Binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, niet bestemd zijn voor handel en niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf, zoals een (seizoen)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke.

1.36 kampeermiddel

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een tourcaravan;

- enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde,

één en ander voor zover de onder a. en b. bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn in- of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.37 kantoor

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie.

1.38 maaiveld

De bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat waar sprake is van een hellend of ongelijk maaiveld onder het "aangrenzende maaiveld" wordt verstaan het maaiveld dat grenst aan de voorgevel van een gebouw.

1.39 maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.40 nutsvoorziening

Voorziening ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.41 overig bouwwerk

Een bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

1.42 overkapping

Een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebruik van het gebouw of de standplaats, en dat, voor zover gebouwd vóór de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en voor zover gebouwd achter de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren.

1.43 peil

- voor gebouwen: de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer en/of de hoofdtoegang van het gebouw;
- voor bouwwerken, geen gebouw zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwperceel.

1.44 permanente bewoning

Bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan, als hoofdverblijf.

1.45 prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.46 recreatiewoning

Een (gedeelte van een) gebouw dat bedoeld is als tijdelijk recreatieverblijf voor gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben.

1.47 seksinrichting

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

1.48 Staat van Bedrijfsactiviteiten

de als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen.

1.49 verdieping

Een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag, welke is gelegen ter plaatse van de begane grond.

1.50 voorgevel

De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt.

1.51 waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en/of waterkwaliteit zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.52 wet/wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

1.53 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de horizontale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd.

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 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel, niet de voor- en achterzijde van het bouwperceel zijnde, en het eigendom van derden, waar de afstand het kortste is.

2.7 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

tussen de zijdelingse grenzen van een perceel en enig punt van het betreffende bouwwerk, waar de afstand het kortste is.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen,
met bijbehorende bebouwing, wegen en paden, parkeer- en groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven;
alsmede voor:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – wonen op verdieping' één niet grondgebonden wooneenheid ten behoeve van het huisvesten van één huishouden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

1. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
2. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – wonen op verdieping' niet meer mag bedragen dan 10 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik voor woondoeleinden, met uitzondering van het wonen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – wonen op verdieping'

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. aan huis verbonden beroepen, onder de voorwaarden zoals opgenomen in lid 9.3;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. paden, wegen, ontsluitings- en (al dan niet verharde) parkeervoorzieningen;
- e. voorzieningen van openbaar nut;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan één;
- c. binnen het bouwvlak zijn uitsluitend vrijstaande, geschakelde, woningen toegestaan;
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden opgericht in dan wel maximaal 3 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- e. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt aan één zijde minimaal 3 meter;
- f. de diepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 meter;
- g. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m;
- h. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 8 m.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel bedraagt maximaal 150 m²;

- c. er wordt gebouwd op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, waarbij voor carports geldt dat deze tot 1 meter voor de voorgevel zijn toegestaan, met dien verstande dat:
 - bij meerdere voorgevels wordt gebouwd op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevel die gezien de ligging als de meest logische voorgevel kan worden aangemerkt, en
 - bij hoeksituaties op een afstand van 1 meter vanaf het openbare gebied gebouwd wordt. In uitzondering hierop mag tot aan het openbaar gebied gebouwd worden als aan de redelijke eisen van welstand wordt voldaan;
- d. het bebouwingspercentage per bouwperceel is maximaal 50%;
- e. bij het bouwen van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg zijn de voorwaarden zoals genoemd onder b en c niet van toepassing. Alsdan geldt dat de oppervlakte van het bijbehorend bouwwerk ten behoeve van mantelzorg 100 m² bedraagt en daarnaast een totale gezamenlijke oppervlakte van 150 m² aan overige bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
- f. de maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter;
- g. de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter;

met dien verstande dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van:

1. het woon- en leefmilieu,
2. de verkeersveiligheid,
3. de sociale veiligheid,
4. het straat- of bebouwingsbeeld,
5. bestaande rechten van derden.

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter;
- b. de maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter, met dien verstande dat er slechts 1 overkapping per bouwperceel gerealiseerd mag worden tot maximaal 30 m²;
- c. Voor het bouwen van erfafscheidingen geldt dat:
 1. de hoogte van de erfafscheiding voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 1 meter;
 2. de hoogte van de erfafscheiding achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 meter.

4.3 Afwijken van de gebruiksregels

4.3.1 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 jo. artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening voor een aan huis verbonden bedrijf, mits:

- a. het bedrijf behoort tot ten hoogste milieucategorie 2 volgens de staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld kan worden aan een bedrijf behorende tot ten hoogste milieucategorie 2;
- b. de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 120 m² bedraagt;
- c. geen horeca en detailhandel plaatsvinden;
- d. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.3.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3.1 kan slechts worden verleend indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Parkeernorm

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw, wordt uitsluitend verleend indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Voldoende parkeergelegenheid betekent dat wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in Nota Parkeernormen Horst aan de Maas 2016. Indien deze nota niet toereikend is wordt getoetst aan de CROW publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Indien de beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande afmetingen en afstanden

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand tot enige grens van bouwwerken, die rechtens, in overeenstemming met het bepaalde in de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan, uitsluitend conform de bestaande situatie.

6.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

6.3 Ondergronds bouwen

Binnen het plangebied mag, tenzij anders is aangegeven in de regels, onder gebouwen ondergronds worden gebouwd, onder de volgende voorwaarden:

- a. ondergrondse gebouwen gelegen buiten de buitenzijde van de gevels van de bovengrondse gebouwen niet zijn toegestaan;
- b. de diepte van de ondergrondse bebouwing mag niet meer bedragen dan 3,5 m onder peil.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van gronden en/of bouwwerken voor en/of als:

- a. het plaatsen van kampeermiddelen;
- b. opslag voor de voorgevelrooilijn;
- c. detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden gronden en opstallen voor een seksinrichting;
- e. opslag en/of stalling van aan het gebruik onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen, anders dan in het kader van een normaal gebruik overeenkomstig het bestaand gebruik;
- f. permanente bewoning van bijbehorende bouwwerken;
- g. permanente bewoning van gebouwen niet zijnde woningen;
- h. huisvesting van arbeidsmigranten;
- i. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;

een en ander, tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de gronden en behoudens indien het gebruik blijkt de regels is toegestaan.

7.2 Aan huis verbonden beroep

In (bedrijfs)woningen en/of bijbehorende bouwwerken is het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte ten behoeve van een aan huis verbonden beroep mag niet meer bedragen 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximale oppervlakte van 100 m²;
- b. degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent, is tevens de bewoner van de woning, met dien verstande dat de beroepsactiviteiten naast de gebruik(st)er door maximaal twee medewerkers mogen worden uitgeoefend;
- c. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- d. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate voorzien op eigen terrein, dan wel kan de parkeerbehoefte in de directe omgeving worden opgevangen.

7.3 Bed & breakfast

In woningen en/of bijbehorende bouwwerken is het uitoefenen van een bed & breakfast toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- b. in de parkeerbehoefte wordt in voldoende mate wordt voorzien op eigen terrein, dan wel kan de parkeerbehoefte in de directe omgeving worden opgevangen
- c. het vloeroppervlak ten behoeve van bed & breakfast niet meer dan 100 m² bedraagt.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het plan ten behoeve van het vergroten van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van oppervlakte- en inhoudmaten, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, voor zover hiervoor niet reeds op een andere wijze afwijking is verleend;
- b. van de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. teneinde de op de verbeelding ingetekende begrenzingen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, met maximaal 10 m te verschuiven;
- d. van de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- e. van de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. van de bestemmingsregels voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwtjes van openbaar nut, zoals telefooncellen, wachthuisjes, gasreducerstations en schakelstations, mits de inhoud niet meer dan 50 m³ de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt,

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

1. het straat-, bebouwings- en landschapsbeeld;
2. woon- en leefklimaat op omliggende percelen;
3. ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
4. de verkeersveiligheid;
5. de sociale veiligheid;
6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Prioriteit van de dubbelbestemmingen

Waar een enkelbestemming uit dit plan samenvalt met een dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

9.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

9.2.1 Voorwaardelijke verplichting en toetsingsfunctie parkeren

Bij:

- een feitelijke gebruiksverandering;
- het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen;
- het verlenen van een omgevingsvergunning voor de in dit plan opgenomen afwijkingen;
- het toepassen van de in dit plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden,

dient, indien de omvang of de bestemming van een gebouw en/of het terrein daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen, of andere voertuigen, in voldoende mate ruimte aanwezig te zijn of aangebracht te worden in, op of onder de bij dat gebouw of terrein behorende gronden of bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. daarbij wordt uitgegaan van de parkeernormen zoals aangegeven in het meest recente gemeentelijk parkeerbeleid;
- b. de ruimte voor het parkeren van auto's afmetingen moet hebben die zijn afgestemd op gangbare auto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5 m en ten hoogste 3,25 m bij 6 m bedragen;
 2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5 m bedragen.

9.2.2 Voorwaardelijke verplichting en toetsingsfunctie laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw 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.

9.2.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.1 en 9.2.2 indien het voldoet aan die bepalingen:

- a. op overwegende bezwaren stuit;
- b. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

9.2.4 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van ruimte(n) voor het bepaalde lid 9.2.1 en 9.2.2 anders dan voor parkeren en/of laden en lossen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimten krachtens deze regels nodig is.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde in 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.

10.2 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, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Mgr. Schravenlaan 18 Lottum.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten