

[direct naar inhoud van Regels](#)

Bestemmingsplan Luisch Hof Broekhuizen

Regels

Plan: Bestemmingsplan Luisch Hof Broekhuizen

Status: ontwerp

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.1507.BHLUISCHHOF-BP01

- [Toelichting](#)
- [Bijlagen toelichting](#)
- [Regels](#)
- [Bijlagen regels](#)

- [Begin](#)
- [Vorige](#)
- [Volgende](#)
- Omhoog

Regels

- [Hoofdstuk 1 Inleidende regels](#)
 - [Artikel 1 Begrippen](#)
 - [Artikel 2 Wijze van meten](#)
- [Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels](#)
 - [Artikel 3 Groen](#)
 - [Artikel 4 Verkeer](#)
 - [Artikel 5 Wonen - 1](#)
 - [Artikel 6 Waarde - Archeologie 4](#)
 - [Artikel 7 Waarde - Archeologie 6](#)
- [Hoofdstuk 3 Algemene regels](#)
 - [Artikel 8 Anti-dubbeltelregel](#)
 - [Artikel 9 Algemene bouwregels](#)

- [Artikel 10 Algemene gebruiksregels](#)
- [Artikel 11 Algemene aanduidingsregels](#)
- [Artikel 12 Algemene afwijkingsregels](#)
- [Artikel 13 Algemene wijzigingsregels](#)
- [Artikel 14 Algemene procedureregels](#)
- [Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels](#)
 - [Artikel 15 Overgangsrecht](#)
 - [Artikel 16 Slotregel](#)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Bestemmingsplan Luisch Hof Broekhuizen met identificatienummer NL.IMRO.1507.BHLUISCHHOF-BP01 van de gemeente Horst aan de Maas;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden bedrijf

het hoofdzakelijk door de gebruik(st)er van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten of uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door handwerk) in een woning en de daarbij behorende aan- uit- en bijgebouwen, 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;

1.7 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;

1.8 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde of een werkzaamheid;

1.10 archeologisch monument

Een terrein zoals bedoeld in artikel 1 onder c van de Monumentenwet.

1.11 archeologisch (zeer) waardevol terrein

een gebied dat ingevolge dit plan beschermd wordt in verband met de zich mogelijk daarin bevindende oudheidkundige zaken die van belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap en/of hun cultuurhistorische waarde;

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak of, bij afwezigheid daarvan, het bestemmingsvlak, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat vlak;

1.14 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 woonhuis of daarbij behorend bijgebouw, ondergeschikt aan de woonfunctie en wordt gerund door de bewoner van de betreffende woning;

1.15 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;

1.16 bestaand

ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan aanwezig;

1.17 bestaand bouwwerk

een bouwwerk dat op het moment van vaststelling van deze verordening 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;

1.18 bestaand gebruik

Het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk met een dak. Onder dit begrip vallen derhalve aanbouwen, uitbouwen bijgebouwen en overkappingen;

1.22 bouwen

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

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

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

1.28 cultuurhistorische waarden

de kenmerken van het gebruik dat de mens in de loop der geschiedenis van grond en gebouwen heeft gemaakt, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de beplanting, het slotenpatroon of de architectuur; onder cultuurhistorische waarden worden mede verstaan de archeologische waarden;

1.29 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.30 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;

1.31 eerste bouwlaag

De bouwlaag op de begane grond;

1.32 erfafscheiding

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

1.33 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;

1.34 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;

1.35 gebouw

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

1.36 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.37 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;

1.38 landschapselement

een element dat samenhangt met de ondergrond en de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap en het oorspronkelijke landgebruik, zoals een bossage, houtwal, houtsingel of steilrandbeplanting;

1.39 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;

1.40 mantelzorg

het bieden van zorg, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband, aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak. Degene die mantelzorg ontvangt is (niet zelfstandig) woonachting in het hoofdgebouw dan wel in een vrijstaande doch afhankelijke woning;

1.41 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op tenminste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.42 nutsvoorzieningen

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

1.43 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 meter beneden peil;

1.44 overig bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.45 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;

1.46 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.47 peil

- a. ter plaatse van een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. indien in het water wordt gewerkt: de hoogte van de waterbodem;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein waarbij dat aansluitende terrein wordt opgedeeld in vlakken van 10 m² en de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein per te onderscheiden vlak van 10 m² bepaald wordt.

1.48 prostitutie

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

1.49 seksinrichting

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan:

- a. een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, escortbedrijf;
- b. sekswinkel, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon;
- c. al of niet in combinatie met elkaar.

1.50 sekswinkel

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotischpornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd;

1.51 speelvoorziening

voorzieningen gericht op sportieve activiteiten zoals multifunctionele verharde speelvelden, trapvelden, sport- en spelattributen zoals doelpalen, basketbalpalen, ballenvangers, etc;

1.52 structurele voorziening tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten

woningen/wooneenheden in stedelijk gebied, hotel, pension, logiesgebouw of ander gebouw, als zodanig bestemd en tevens geschikt en ingericht ten behoeve van tijdelijke bewoning;

1.53 tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten

het huisvesten van werknemers, die in een periode van grote arbeidsbehoefte gedurende enkele maanden op een agrarisch bedrijf werkzaam zijn om naar de aard kortdurend werk te verrichten;

1.54 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.55 voorgevel

de op de weg georiënteerde gevel van een hoofdgebouw dat maximaal één voorgevel heeft;

1.56 voorgevelrooilijn

de lijn die, op peil, door het buitenwerkse vlak van de voorgevel loopt, welke lijn in geval van een bouwgrens waarnaar de voorgevel is gekeerd, wordt verondersteld te liggen ter plaatse van die bouwgrens;

1.57 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;

1.58 woning

een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van één huishouden;

1.59 woonunit

een te verplaatsen/verwijderen bouwwerk, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van het woonverblijf van een of meer personen.

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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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 boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

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

2.7 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens

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 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Groen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting met uitzondering van gazon;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid [3.1](#) mogen uitsluitend worden gebouwd:

3.2.1 Gebouwen

Het bouwen van gebouwen en bouwwerken voor speelvoorzieningen is niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 4 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Verkeer](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, wandel- en fietspaden;
- b. parkeer-, groen-, en speelvoorzieningen;
- c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

- d. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor '[Verkeer](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen, uitsluitend ten behoeve van het bepaalde in artikel [4.1](#), sub d;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten, bewegwijzering en verkeersregulering bedraagt maximaal 8 meter;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

Artikel 5 Wonen - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor '[Wonen - 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. beroep aan huis;

met de daarbij behorende:

- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. wegen en paden;
- f. tuinen en erven;
- g. parkeer- en groenvoorzieningen;

- h. speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.1.2 Huisvesting arbeidsmigranten

Het is mogelijk op de gronden en bouwwerken die zijn aangeduid met de bestemming [Wonen](#) te gebruiken of te laten gebruiken ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten in woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Per woning mogen maximaal 10 personen worden gehuisvest;
- b. Per straat mag maximaal in 10% van de woningen een arbeidsmigranten huisvesting worden gerealiseerd en mogen, eveneens per straat, maximaal 2 woningen met deze functie aaneengesloten zijn;
- c. Het moet gaan om huisvesting van arbeidsmigranten die (grotendeels) binnen de gemeente Horst aan de Maas werkzaam zijn;
- d. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op en in de gronden als bedoeld in lid [5.1](#) mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen binnen de bestemming "[Wonen](#)" mag niet meer bedragen dan 31;
- b. zowel gestapelde, vrijstaande, twee-aaneen als aangebouwde woningen zijn toegestaan;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in danwel maximaal 3 meter achter de op de verbeelding opgenomen gevellijn te worden gerealiseerd, met dien verstande dat wanneer het aaneengeschaalde woningen betreft, de voorgevel maximaal 5,50 meter achter de gevellijn gerealiseerd mag worden ten behoeve van het aanleggen van parkeervoorzieningen;
- d. de diepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 meter;
- e. voor de voorgevel of gevellijn is een erker toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de horizontale diepte van de erker bedraagt maximaal 1 meter;
 2. de breedte van de erker bedraagt maximaal de helft van de voorgevel van het hoofdgebouw;

- 3. de goothoogte van de erker bedraagt maximaal 3,5 meter.
- f. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt in de categorie:
 - 1. vrijstaand: aan twee zijden minimaal 3 meter;
 - 2. twee-aaneen: aan één zijde minimaal 3 meter;
 - 3. aangebouwd en gestapeld: bij eindwoningen aan één zijde minimaal 3 meter;
- g. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel bedraagt maximaal 120 m²;
- b. het bebouwingspercentage per bouwperceel bedraagt maximaal 70%;
- c. de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 3,50 meter;
- d. de maximale bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 6 meter,
- e. de minimale afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt 3 meter met uitzondering van een carport of garage welke op een afstand van 0,5 m achter de voorgevellijn van de woning mag worden opgericht, met dien verstande dat de afstand van de voorzijde van een garage tot aan de openbare weg minimaal 5 meter bedraagt.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- 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. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter;

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend:

- a. ander gebruik dan is opgenomen in artikel [5.1](#);
- b. permanente of tijdelijke bewoning, voor zover het vrijstaande bijbehorende bouwwerken betreft;
- c. bedrijf aan huis;
- d. bewoning als afhankelijke woonruimte;
- e. kamerbewoning;

- f. seksinrichtingen.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

5.4.1 Huisvesting arbeidsmigranten

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.3](#), sub a en artikel [5.1.2](#), indien de bestemming "Wonen" is gelegen binnen de kernrandzone, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. De locatie dient zich aansluitend op een daartoe geschikte en daar op afgestemde, c.q. daar op berekende, ontsluiting te bevinden;
- b. Het maximale aantal te huisvesten arbeidsmigranten dient afgestemd te worden op de omvang en ligging van de bebouwing, de bereikbaarheid van de locatie en de parkeervoorzieningen;
- c. Er mogen geen bedrijfsmatige activiteiten gecombineerd worden met huisvesting op de locatie waar de woningbestemming zich bevindt;
- d. Hergebruik van een woonbestemming dient vergezeld te gaan van ruimtelijke kwaliteitsverbeteringen (zoals opgenomen in de 'Structuurvisie Horst aan de Maas' onherroepelijk d.d. 9 april 2013) zoals een landschappelijke verbetering en/of afname van het bouwvolume;

Van artikel [5.1.2](#) onder d, kan worden afgeweken indien aangetoond wordt dat in de nabijheid voorzien kan worden van voldoende parkeergelegenheid.

5.4.2 Bedrijf aan huis

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [5.3](#) sub c voor de uitoefening van een bedrijf aan huis in het hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:
 - 1. 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;
 - 2. de bedrijfsploeroppervlakte maximaal 120 m² bedraagt;
 - 3. geen horeca en detailhandel plaatsvinden;
 - 4. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.
- b. De omgevingsvergunning als bedoeld in [5.4.2](#), lid a kan slechts worden verleend indien:
 - 1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.
- c. Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel [5.4.2](#), lid a wordt de procedure in acht genomen zoals vermeld in artikel [11](#) (algemene procedureregels) van deze regels.

5.5 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in artikel [5.2.2](#) meer hoofdgebouwen toestaan, onder de volgende voorwaarden:

- a. Het is aangetoond dat behoefte is aan extra woningen en daarmee aan hoofdgebouwen binnen het plangebied;
- b. Binnen het plangebied is voldoende parkeergelegenheid aanwezig;
- c. Ter plaatse is sprake van een goed woon- leefklimaat;
- d. De realisatie van extra woningen past binnen een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld (stedenbouwkundig beeld);
- e. Verder wordt aangesloten bij het bepaalde in artikel [5](#).

Artikel 6 Waarde - Archeologie 4

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 4](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid [6.1](#) mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 50 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 2.500 m² wordt uitgebreid;
- c. de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
- d. gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [6.2](#) teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;

- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

PM

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, zodanig dat de dubbelbestemming [Waarde - Archeologie 4](#) geheel of gedeeltelijk vervalt, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 6

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 6](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden

7.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid [7.1](#) mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bebouwing minder diep reikt dan 50 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst;
- b. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 2.500 m² wordt uitgebreid;
- c. de bestaande bebouwing wordt vergroot met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
- d. gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [7.2](#) teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van (archeologisch) onderzoek is aangetoond, dat archeologische waarden door de bouwactiviteiten

niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

PM

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, zodanig dat de dubbelbestemming [Waarde - Archeologie 6](#) geheel of gedeeltelijk vervalt, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 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 9 Algemene bouwregels

9.1 Ondergronds bouwen

9.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

9.1.2 Ondergronde bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan ter hoogte van bovengronds toegestane bouwwerken;
- b. het oppervlak aan ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil vermeerderd met 15 m²;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter beneden peil.

9.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en / of opslagplaats van grond en / of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en / of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;

10.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het in artikel [10.1](#) gestelde verbod, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden

Ter plaatse van de aanduidingen in de navolgende tabel zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud, de bescherming, de ontwikkeling en/of het herstel van de desbetreffende cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden welke zijn opgenomen in de navolgende tabel:

Aanduiding	Landschaps- en natuurwaarden
------------	------------------------------

- overige zone - rivierdal
- Kleinschalig landschap met afwisseling van bebouwing en landschapselementen.
 - Wisselende afstanden tussen bebouwing aan bochtige wegen.
 - Aanzienlijke hoogteverschillen. Reliëfvormen zoals terrasranden zijn zeer waardevol en dienen zichtbaar en bebouwingsvrij te blijven.
 - Steilranden.
 - Oude akkercomplexen met karakteristieke bolle vorm en openheid.
 - Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, met name aan de randen van oude akkercomplexen.
 - Zichtlijnen over oude akkercomplexen.
 - In de lagere delen ruimte geven aan agrarisch natuurbeheer, water en watergebonden natuur.
 - Hoge natuurwaarde met waardevolle gebieden voor weidevogels en plaatselijk voor amfibieën.
 - Natuurontwikkeling in en rondom kleiputten (ontgrondingen).
 - Bebouwing op de lager gelegen delen binnen dit landschapstype is niet wenselijk in verband met blijvende herkenbaarheid en gelaagdheid van het landschap.

11.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Venloschol

11.2.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding [Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Venloschol](#) zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de winning van (drink)water

11.2.2 Bouwregels

Binnen het grondwaterbeschermingsgebied mag worden gebouwd voor zover dat op grond van de onderliggende bestemming is toegestaan met inachtneming van de voorwaarden, zoals die door de Omgevingsverordening Limburg worden gesteld.

11.3 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

11.3.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding [Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied](#) zijn de gronden mede aangewezen voor bescherming van de bodem en het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. 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 –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in deze regels en toestaan dat bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter, mits deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- d. het bepaalde in deze regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 meter;
- e. het bepaalde in deze regels over de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter.

12.2 Voorwaarden voor afwijking

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel [12.1](#) kan slechts worden verleend, indien:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 14 Algemene procedureregels

14.1 Afwijken van het bestemmingsplan

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

14.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder 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.

15.2 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 het bepaalde onder 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 het bepaalde onder 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 onder 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.

15.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Luisch Hof Broekhuizen'.