



BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



Zandterweg 13 en 15, Lottum

Verantwoording en Status

Titel: Bestemmingsplan Zandterweg 13 en 15, Lottum
Rapportnummer: NL.IMRO.1507.LTZANDTERWEG13EN15-BPV1

Ontwerp: 28 november 2023
Definitief: 15 oktober 2024

BEUSMANS & JANSEN

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

© 2024 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn. Alle rechten voorbehouden.



Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	10
Artikel 3 Wonen	10
Hoofdstuk 3 Algemene regels	13
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 5 Algemene bouwregels	14
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	16
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels	18
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 10 Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden	21
Artikel 11 Overige regels	23
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 12 Overangsrecht	25
Artikel 13 Slotregel	26
Bijlagen	
Bijlage 1 Landschappelijke inpassing	



Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Zandterweg 13 en 15, Lottum met identificatienummer NL.IMRO.1507.LTZANDTERWEG13EN15-BPV1 (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 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 ingevolge de 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 agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder mede begrepen houtteelt, en/of het houden van dieren, een en ander met dien verstande dat:

- maneges, kennels en dierenasiels niet als agrarische bedrijven worden aangemerkt;
- mestbe- en verwerking onderdeel uitmaakt van de agrarische bedrijfsvoering.



1.9 archeologische waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.10 bebouwing

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

1.11 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.

1.12 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.

1.13 bestaand

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

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.16 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.

1.17 boomteeltbedrijf

Een agrarisch bedrijf gericht op de teelt van houtige gewassen en/ of vaste planten.

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 bouwvlak

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



1.21 bouwwerk

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

1.22 cultuurhistorische waarde

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.

1.23 dagrecreatie

Een vorm van recreatie waarbij geen sprake is van overnachten en waarbij gebruik wordt gemaakt van al dan niet daarvoor aangelegde of gebouwde voorzieningen.

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 dienst- of 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.

1.26 erfafscheiding

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

1.27 extensief dagrecreatief medegebruik

Een aan de bestemming ondergeschikt gebruik voor dagrecreatie van niet-commerciële aard die overwegend is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, fietsen, paardrijden of kanovaren, met de daarbij behorende ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes, picknickbanken en draaihekjes.

1.28 gebouw

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

1.29 gebruiken

het gebruiken, in gebruik geven of laten gebruiken.

1.30 Handreiking Bedrijven en Milieuzonering

VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', uitgave van 2009.

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 inpandige 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.

1.35 kampeermiddel

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een tourcaravan;
- b. 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.

1.36 landschappelijk waarden

De aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht.

1.37 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.

1.38 natuurwaarden

Terrein of water, dan wel samenstel van terreinen of wateren, dat van algemeen belang is om zijn natuurwetenschappelijke betekenis of zijn natuurschoon.

1.39 overig bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

1.40 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.

**1.41 paardenbak**

Een onoverdekte, als zodanig herkenbare ruimte, al dan niet omsloten, bedoeld voor het trainen, rijden en berijden van paarden en pony's, met eventueel een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van drainage.

1.42 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.

1.43 peil

- voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.44 schuilgelegenheid

Een kleinschalig bouwwerk met maximaal drie wanden ten behoeve van het bieden van schuilgelegenheid voor vee.

1.45 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.

1.46 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.

1.47 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.

1.48 woning

een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van één 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 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 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. Ondergrondse bouwwerken tellen derhalve niet mee bij het bepalen van de inhoud van een bouwwerk.

2.5 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.

2.6 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 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. aan huis verbonden beroepen, onder de voorwaarden zoals opgenomen onder 6.3 met de daarbij behorende:
 - c. tuinen, erven en terreinen;
 - d. paden, wegen, ontsluitings- en (al dan niet verharde) parkeervoorzieningen;
 - e. paardenbakken, uitsluitend binnen het bouwvlak dan wel bestaande paardenbakken;
 - f. voorzieningen van openbaar nut;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. groenvoorzieningen, natuur en landschapselementen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op de gronden als bedoeld in lid 3.1, mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming worden gebouwd;
- b. er is niet meer dan 1 woning per bestemmingsvlak toegestaan, met dien verstande dat ter plaatste van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen ten hoogste het ter plaatste gegeven aantal mag bedragen;
- c. indien en voor zover binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, mag het hoofdgebouw uitsluitend worden opgericht binnen dit bouwvlak;
- d. woonwagens en bijbehorende bouwwerken bij een woonwagen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats', met dien verstande dat per standplaats ten hoogste 1 woonwagen per aanduidingsvlak is toegestaan;
- e. aangebouwde bijbehorende bouwwerken dienen aan de onderstaande regeling met betrekking tot hoofdgebouw te voldoen, dan wel aan het gestelde onder regeling bijbehorende bouwwerken.

3.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

- a. binnen het bestemmingsvlak zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan;
- b. Voor de gebouwen gelden de volgende maatvoeringseisen:

Hoofdgebouw	Min.	Max.
Goothoogte	n.v.t.	7 m
Bouwhoogte	n.v.t.	11 m
Afstand zijdelingse perceelgrens	Min. 2,5 m	n.v.t.
Inhoud	n.v.t.	1.000 m ³



Aangebouwde bijbehorende bouwwerken en carports	Min.	Max.
Goothoogte	n.v.t.	3,5 m
Bouwhoogte	n.v.t.	6 m
Afstand carports achter de voorgevel van het hoofdgebouw	0 m carports mogen tot 1 m voor de voorgevel worden gebouwd	n.v.t.
Afstand overige bijbehorende bouwwerken achter de voorgevel van het hoofdgebouw	1 m	n.v.t.
Totale gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken	n.v.t.	150 m ² per wooneenheid
Bebouwingspercentage van het terrein dat hoort bij het hoofdgebouw	n.v.t.	50%

Vrijstaande bijbehorende bouwwerken	min.	max.
Goothoogte	n.v.t.	3,5 m
Bouwhoogte	n.v.t.	6 m
Afstand carports achter de voorgevel van het hoofdgebouw	0 m carports mogen tot 1 m voor de voorgevel worden gebouwd	n.v.t.
Afstand overige bijbehorende bouwwerken achter de voorgevel van het hoofdgebouw	1 m	n.v.t.
Afstand tot zijdelingse perceelgrens	2,5 m	n.v.t.
Afstand tot hoofdgebouw	n.v.t.	40 m
Totale gezamenlijke oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken	n.v.t.	150 m ² per wooneenheid
Bebouwingspercentage van het terrein dat hoort bij het hoofdgebouw	n.v.t.	50%

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	Min.	Max.
Bebouwingshoogte erfafscheidingen gelegen voor de voorgevelrooilijn	n.v.t.	1 m
Bebouwingshoogte erfafscheidingen gelegen achter de voorgevelrooilijn	n.v.t.	2 m
Antennes, uitsluitend toegestaan achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning	n.v.t.	12 m



Bebouwingshoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	n.v.t.	3 m
---	--------	-----

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Verhogen goot- en bouwhoogte hoofdgebouwen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 ten behoeve van een grotere goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen, onder de volgende voorwaarden:

- de hoogte mag met maximaal 20% worden verhoogd;
- de cultuurhistorische en architectonische waarden moeten behouden blijven;
- de landschappelijke en natuurwaarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Aan huis verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van een huis verbonden bedrijf indien dat bedrijf gezien de aard, omvang en intensiteit passend is binnen de woonfunctie. Van een dergelijk aan huis verbonden bedrijf is sprake indien de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft. Dat is het geval indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- maximaal mag 1/3 van het totale vloeroppervlak van de aanwezige bebouwing worden gebruikt ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat het aan te wenden vloeroppervlak nimmer meer dan 100 m² mag bedragen;
- het gebruik ondersteunt de woonfunctie, dat wil zeggen dat de gebruiker van de woning ook de bedrijfsmatige activiteit ontplooit;
- het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren en mag ook niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing. Het gebruik moet vallen onder dan wel gelijk te stellen zijn met milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- er mag geen sprake zijn van een seksinrichting;
- het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet worden gebruikt voor deze bedrijfsmatige activiteiten;
- detailhandel mag niet plaatsvinden;
- in de benodigde parkeercapaciteit dient geheel op eigen terrein te worden voldaan;
- het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeerbalans.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbelregel

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 5 Algemene bouwregels

5.1 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.

5.2 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.

5.3 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.

5.4 Bouwwerken ten behoeve van warmte-koudeopslag

In afwijking van het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bepaalde, mag de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van warmte-koudeopslag niet meer bedragen dan de in de bouwregels van de betreffende bestemming toegestane bouwhoogte van gebouwen.

5.5 Bouwen in de buurt van agrarische bedrijven

De afstand van een geurgevoelig object tot:

- a. omliggende agrarische bouwpercelen;
- b. op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen aanwezige boomteelt;
- c. gronden waarop in een periode van ten hoogste 24 maanden voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen boomteelt aanwezig was (gelet op de herplantmogelijkheden)
- d. zal ten minste 50 m bedragen.



5.6 Voorwaardelijke verplichting akoestiek binnenwaarde ten gevolge van wegverkeerslawaaï

Ter waarborging van een verantwoord woon- en leefklimaat, is het bouwen van woningen binnen het plangebied uitsluitend toegestaan indien is aangetoond, dat de binnenwaarde voor de geluidgevoelige ruimten binnen de woningen niet meer dan 33 dB bedraagt.



Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 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 (bedrijfsmatig) vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten en mest;
- b. het plaatsen van kampeermiddelen;
- c. verblijfsrecreatie bij dagrecreatieve functies en/of ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein', voor zover deze aanduiding is gelegen binnen de bestemmingen Leiding - Brandstof, Leiding - Gas of Leiding - Leidingstrook of een daarbij aanwezige 10-6 risicocontour;
- d. het gebruik van gronden als volkstuin;
- e. het beoefenen van lawaaisporten;
- f. opslag voor de voorgevelrooilijn;
- g. detailhandel;
- h. verkooppunt voor motorbrandstoffen, al dan niet inclusief lpg,
- i. het gebruik van de gronden gronden en opstallen voor een seksinrichting;
- j. intensief militair gebruik;
- k. 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;
- l. permanente bewoning van bijbehorende bouwwerken;
- m. permanente bewoning van recreatiewoningen/verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- n. huisvesting van arbeidsmigranten, anders dan bestaande huisvesting van arbeidsmigranten;
- o. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- p. geurgevoelig object, indien de afstand minder dan 50 m bedraagt tot:
 1. omliggende agrarische bouwpercelen;
 2. op het moment van wijziging van het gebruik aanwezige boomteelt boomgaarden;
 3. gronden waarop in een periode van ten hoogste 24 maanden voorafgaand aan de gebruikswijziging boomteelt aanwezig was (gelet op de herplantmogelijkheden);

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 blijkens de regels is toegestaan.

6.2 Warmte-koudeopslag

Open en gesloten systemen die door middel van het isolerend vermogen van de ondiepe bodem energie opwekken, niet zijnde aardwarmte, zijn toegestaan, met dien verstande dat:

- a. open en gesloten systemen niet zijn toegestaan binnen gronden met de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied', 'Milieuzone - waterwingebied' en 'Milieuzone - hydrologische beschermingszone';
- b. gesloten systemen binnen gronden met de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Venloschol' uitsluitend zijn toegestaan tot een diepte van 5 m boven NAP.



6.3 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 $\frac{1}{3}$ 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.

6.4 Bed & breakfast

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

- a. het gebruik mag niet leiden tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
- 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.

6.5 Voorwaardelijke verplichting

- a. Het gebruiken van de nieuw te realiseren woning overeenkomstig lid 3.1 is uitsluitend toegestaan nadat de bestaande woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' permanent aan de woonfunctie is onttrokken.
- b. Het gebruik van de gronden met de bestemming 'Wonen' en daarbij behorende gebouw(en) ter plaatse van het oostelijke bestemmingvlak is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat het plangebied binnen 18 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, landschappelijk ingepast is, conform de door het bevoegd gezag geaccordeerde landschappelijke inrichtingsschets welke als bijlage aan deze planregels is gehecht en deze landschappelijke inpassing ook onderhouden en gehandhaafd blijft.
- c. Ter waarborging van een verantwoord woon- en leefklimaat, is het gebruiken van woningen binnen het plangebied uitsluitend toegestaan indien is aangetoond, dat de binnenwaarde voor de geluidgevoelige ruimten binnen de woningen niet meer dan 33 dB bedraagt.



Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 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.

7.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied Venloschol

7.2.1 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.

7.2.2 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.



Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheid

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. de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing;
3. de verkeersveiligheid;
4. de sociale veiligheid.



Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verschuiven van de bestemmingsgrenzen met maximaal 15 m, met dien verstande dat:

- a. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen gronden en bebouwing en de belangen van derden niet onevenredige worden geschaad;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische-, landschappelijke- of natuurwaarden;
- c. de belangen van de betreffende bestemming(en) niet onevenredige worden aangetast.



Artikel 10 Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

10.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de hierna genoemde bestemmingen of aanduidingen de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

Ter plaatse van de bestemming / aanduiding	Werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden (*)										
	a	b	c	d	e	f	g	h	i		
Waarde - Archeologie 3 ⁽³⁾	a	b		d	e	f	g	h	i		
Waarde - Archeologie 4 ⁽⁴⁾	a	b		d	e	f	g	h	i		
Waarde - Archeologie 6 ⁽⁴⁾	a	b		d	e	f	g	h	i		
overige zone - rivierdal							g				

(1-4) noten: zie artikel 11.2, onder a.

(*) de onderstaande letters geven aan dat een omgevingsvergunning is vereist (activiteit onder voorwaarden mogelijk) De letters worden hierna verklaard:

Werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het aanplanten van bomen, hakhout en andere houtopstanden hoger dan 1,50 m;
- het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere diepwortelende beplantingen en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- het aanbrengen, verwijderen of verleggen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- het aanleggen, (ver)graven, verruimen, dempen of herprofilen van watergangen, sloten en andere waterpartijen
- het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het aanbrengen van beplantingen, (hout-)gewas en/of bomen welke dieper dan 30 cm wortelen, met uitzondering van landbouwgewassen.

10.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.1 is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden:

- in de situaties genoemd in de tabel in lid 10.1 bij de volgende cijfers:
 - het vellen, rooien of beschadigen van fruitbomen en/of houtachtige gewassen en vaste planten, binnen een agrarisch bouwvlak of ten behoeve van een boomkwekerij;
 - op een kleinere diepte dan 30 cm en/of met een oppervlakte kleiner dan 100 m², dan wel



- op gronden die voor wat betreft archeologie reeds zijn vrijgegeven middels een selectiebesluit;
3. op een kleinere diepte dan 50 cm en/of met een oppervlakte kleiner dan 500 m², dan wel op gronden die voor wat betreft archeologie reeds zijn vrijgegeven middels een selectiebesluit;
 4. op een kleinere diepte dan 50 cm en/of met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m², dan wel op gronden die voor wat betreft archeologie reeds zijn vrijgegeven middels een selectiebesluit;
- b. die worden uitgevoerd in het kader van het normale onderhoud en beheer van de gronden en de daaraan toegekende bestemmingen(en);
 - c. op de gronden gelegen binnen (agrarische) bouwvlakken dan wel binnen de bestemmingsvlakken van de bestemming Wonen voorzover binnen dit bestemmingsvlak geen bouwvlak is opgenomen;
 - d. die op het moment van inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende of aangevraagde vergunning.

10.3 Afwegingskader

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.1 alleen indien door de in lid 10.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de waarden, belangen en/of functies die het plan beoogt te beschermen, niet blijvend onevenredige of niet onevenredig kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.

10.4 Procedure

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.1 op of in gronden met de hierna genoemde bestemmingen legt een archeologisch onderzoeksrapport over waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld, tenzij op voorhand door het bevoegd gezag is vastgesteld dat het belang van de archeologie niet onevenredig wordt geschaad:

1. Waarde - Archeologie 3;
2. Waarde - Archeologie 4;
3. Waarde - Archeologie 6.



Artikel 11 Overige regels

11.1 Prioriteit van de dubbelbestemmingen

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

11.2 Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden

11.2.1 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.

11.2.2 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.

11.2.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.1 en 11.2.2 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.



11.2.4 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van ruimte(n) voor het bepaalde lid 11.2.1 en 11.2.2 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 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 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 de 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Zandterweg 13 en 15, Lottum.

