



31

HOOFDSTRAAT LOTTUM

Vraagprijs € 525.000,- k.k.

Peelrand Makelaardij Venray
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray
(0478) 568846 - info@peelrand.com - www.peelrand.com



Peelrand
Makelaardij

Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1950

Perceeloppervlakte
6064 m²

Woonoppervlakte
154 m²

Overige inpandige ruimte
83 m²

Externe bergruimte
294 m²

Inhoud
845 m³

Energie label
G

IN HET KORT...

In Lottum staat deze vrijstaande bedrijfswoning met grote loods en veldschuur op een perceel van ca 6.064 m². In de kom van het dorp en toch vrij en landelijk wonen. Ideaal object voor paardenliefhebbers en hobbyisten.

De woning heeft een woonoppervlakte van 154 m² en kan naar eigen inzicht worden gemoderniseerd. Praktijk, kantoor aan huis of het realiseren van een mantelzorgwoning behoort eveneens tot de mogelijkheden.

De loods van 14 bij 20 meter is voorzien van spouwmuren; kunststof ramen met dubbele beglazing en een geïsoleerd dak. Achter deze loods ligt een open veldschuur met betonvloer. De daken van zowel de loods als veldschuur zijn voorzien van asbestvrije golfplaten.

Het object is gelegen aan de doorgaande weg in de kom van Lottum (ca. 2000 inwoners). Basisonderwijs, sportverenigingen, warme bakker en horeca zijn in het 'rozendorp' Lottum aanwezig. Voortgezet onderwijs, speciaal onderwijs, sport, cultuur, winkels en horeca zijn in het naburige Horst goed vertegenwoordigd en maken het wonen op deze plek aantrekkelijk voor jong en oud. Er is een buslijn aanwezig. Voorts heeft Lottum met de A73 (7 minuten rijden) een goede ontsluiting naar Nijmegen, Eindhoven en het Duitse Ruhrgebied.





BEDRIJFSWONING

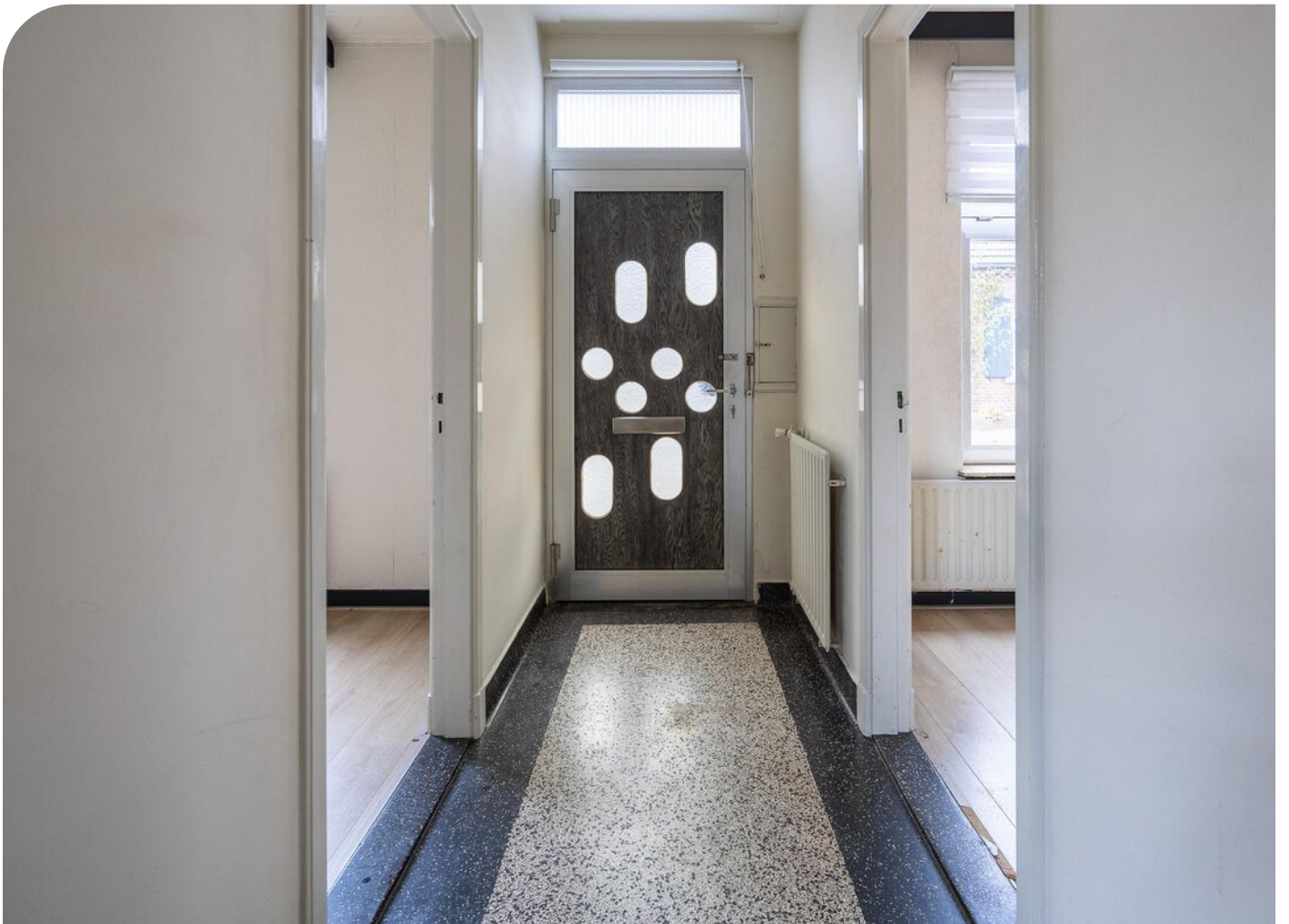
Bij binnenkomst in deze woning word je verwelkomd door een kleine hal met de originele terazzo vloer. Vanuit de hal heb je toegang tot de voorkamer aan de rechterzijde, de woonkamer die bestaat uit 2 ruimtes aan de linkerzijde en ga je rechtdoor de hal door dan kom je in de keuken.

De keuken is praktisch ingericht met een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-magnetron-oven en vaatwasser. Deze keuken vormt het hart van de woning met toegang tot de achterbouw, kelder én verdieping. Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel waar je met familie en vrienden kunt genieten van een lekkere maaltijd. Het raam in de achtergevel zorgt niet alleen voor daglichttoetreding maar tevens biedt het ook zicht op de binnenplaats. Daar waar de bedrijvigheid zich afspeelt, met de toegang tot de loods, de inpandige berging/garages en de open veldschuur met toegang tot het achtergelegen weiland. De kelder bevat een hydrofoorinstallatie. De bijkeuken is de 'achterom' van deze woning met toegang vanuit de binnenplaats. De bijkeuken is de verbinding tussen het woonhuis en de berging/garages in de achterbouw. Ook heb je hier de badkamer, separaat toilet en de witgoedaansluitingen. De badkamer is volledig betegeld en hier heb je de beschikking over een douche, ligbad en wastafel.

De berging is gelegen in de achterbouw en zowel inpandig vanuit de bijkeuken als via dubbele houten deuren vanaf de binnenplaats toegankelijk. Deze ruime berging biedt toegang tot een vaste trap naar de bergzolder, waar je een zee aan opslagruimte vindt. Daarnaast is er een verbinding (schuifdeur) tussen deze berging en een tweede berging, die beide ook dienst kunnen doen als garage. Beide ruimtes beschikken over verlichting, elektra, raampartijen en dubbele houten deuren, wat zorgt voor een bereikbaarheid en veelzijdig gebruik.

Op de 1e verdieping van het woonhuis bevinden zich vier ruime slaapkamers, waarvan drie met gestuukte wanden en plafonds. De zolder boven deze kamers is niet begaanbaar.

De bergzolder is toegankelijk middels de trapopgang in de berging (achterbouw) en is een grote ruimte die nog naar eigen wens ingedeeld kan worden. Op de bergzolder bevindt zich de cv-kast met de Nefit cv-ketel. De open en nog niet afgewerkte zolderruimte biedt talloze mogelijkheden om naar eigen wens in te delen: denk aan een hobbyruimte, werkatelier of extra opslag.

























LOODS

De loods is een indrukwekkend en veelzijdig onderdeel van deze woning. Aan de voorzijde toegang middels een hoge schuifdeur van maar liefst 4 meter breed en hoog, waardoor ook grote voertuigen eenvoudig naar binnen kunnen. De nok van de loods is 6 meter hoog, wat de ruimte geschikt maakt voor diverse toepassingen, zoals opslag, werkplaats of agrarische activiteiten. Dankzij de kunststof kozijnen stroomt er veel natuurlijk licht naar binnen, wat de loods prettig maakt om in te werken. De loods is verder voorzien van een eigen groepenkast v.v. krachtstroom, wateraansluiting en TL-verlichting, waardoor het een volledig uitgeruste werkruimte is.

BINNENPLAATS, WEILAND EN BIJGEBOUWEN

Rechts van de woning is middels een dubbele poort de volledig beklinterde binnenplaats toegankelijk. Veel ruimte voor het parkeren van auto's, het laden en lossen of nader in te vullen bedrijvigheid. Vanuit hier is er toegang tot de woning, de loods en het achtergelegen weiland.

De woning wordt omgeven door agrarische grond, wat perfect aansluit bij de mogelijkheden van de loods. Met een ligging op het zonnige zuidoosten. Of je de grond nu gebruikt voor agrarische activiteiten, hobby's of het houden van dieren, het biedt volop ruimte en vrijheid. Het achterliggend weiland met open veldschuur en kippenhok is links van de loods bereikbaar.

Achter de loods ligt een groot weiland dat perfect is voor agrarisch gebruik, het houden van dieren of gewoon om te genieten van het buitenleven. Het weiland wordt aangevuld met een open veldschuur en een kippenhok, wat het geheel nog veelzijdiger maakt. Deze open veldschuur (bouwjaar 1994) is gebouwd met stalen spanten en halfsteens muren en voorzien van een betonvloer. Het dak is voorzien van asbestvrije golfplaten. De veldschuur biedt extra opslagruimte en beschutting, terwijl het kippenhok ideaal is voor het houden van pluimvee. Samen vormen de loods, het weiland en de bijgebouwen een compleet en functioneel geheel.







BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	<ol style="list-style-type: none">1. Het woonhuis is in 1950 nagenoeg geheel gesloopt en herbouwd; de achterbouw is in 1957/58 gesloopt en herbouwd; in 1968 heeft nogmaals een grondige verbouwing plaatsgevonden.2. De loods is in 1968 gebouwd.3. De open veldschuur is in 1994 gebouwd.
(Bedrijfs)woning	De gevels zijn opgetrokken in spouwmetselwerk en deels voorzien van aluminium kozijnen met rolluiken en deels kunststof kozijnen allen voorzien van dubbelglas. De kapconstructie is van hout uitgevoerd als sporenkap met eterniet dakbeschot gedekt met betonpannen. Plafonds en wanden zijn gestuukt. De kapconstructie van de achterbouw is eveneens uitgevoerd als sporenkap zonder dakbeschot en met Mulden pannen gedekt. Zowel het woonhuis als de achterbouw hebben een betondek op de 1e verdieping.
Bedrijfsruimte / Loods	Voorzien van stalen spanten met spouwmuren, met pirlaten geïsoleerd dak, kunststof ramen met dubbelglas, krachtstroom aansluiting. Er is een watervoorziening via de hydrofoorinstallatie in de kelder van de woning. De vloer bestaat deels uit beton en deels zand. Het dak is 4 jaar geleden gesaneerd en voorzien van asbestvrije golfplaten.
Centrale verwarming	Verwarming en warmwatervoorziening middels de Nefit Topline cv-ketel 2011.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.

OVERIGE KENMERKEN

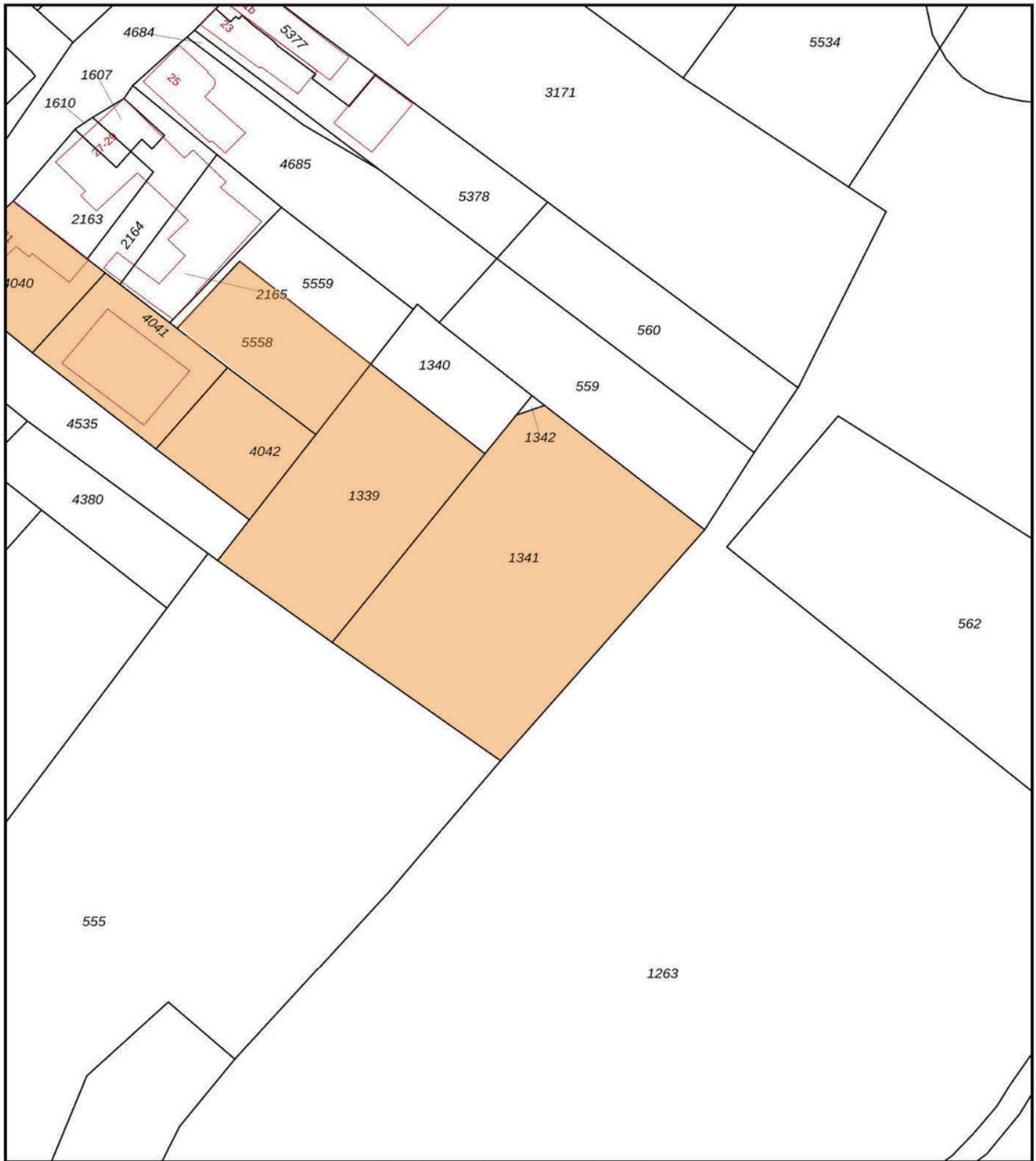
Tuinligging	zuidoosten.
Bestemmingsplan	bedrijfswoning + agrarisch.

De woning met agrarisch perceel is onderdeel van het bestemmingsplan "Maaskernen gemeente Horst aan de Maas".

De woning betreft momenteel een bedrijfswoning, wat betekent dat deze niet door een particulier bewoond mag worden en ook niet direct onder de gangbare particuliere normen gefinancierd kan worden.

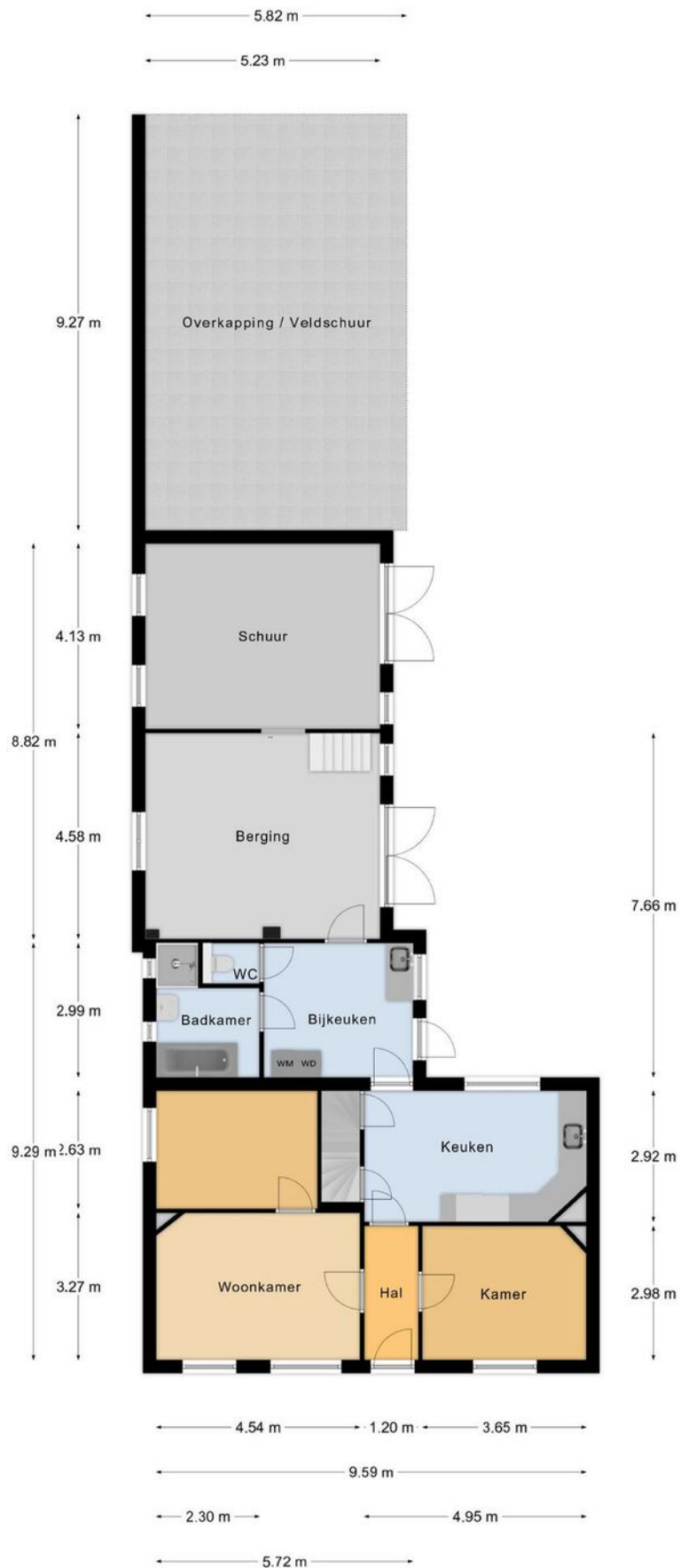
Echter de verkoper heeft een principe verzoek gedaan voor wijziging bestemming naar wonen. Gemeente heeft hier inhoudelijk nog geen reactie op gegeven.

ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Grubbenvorst Sectie H Perceel 1341</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	---	---

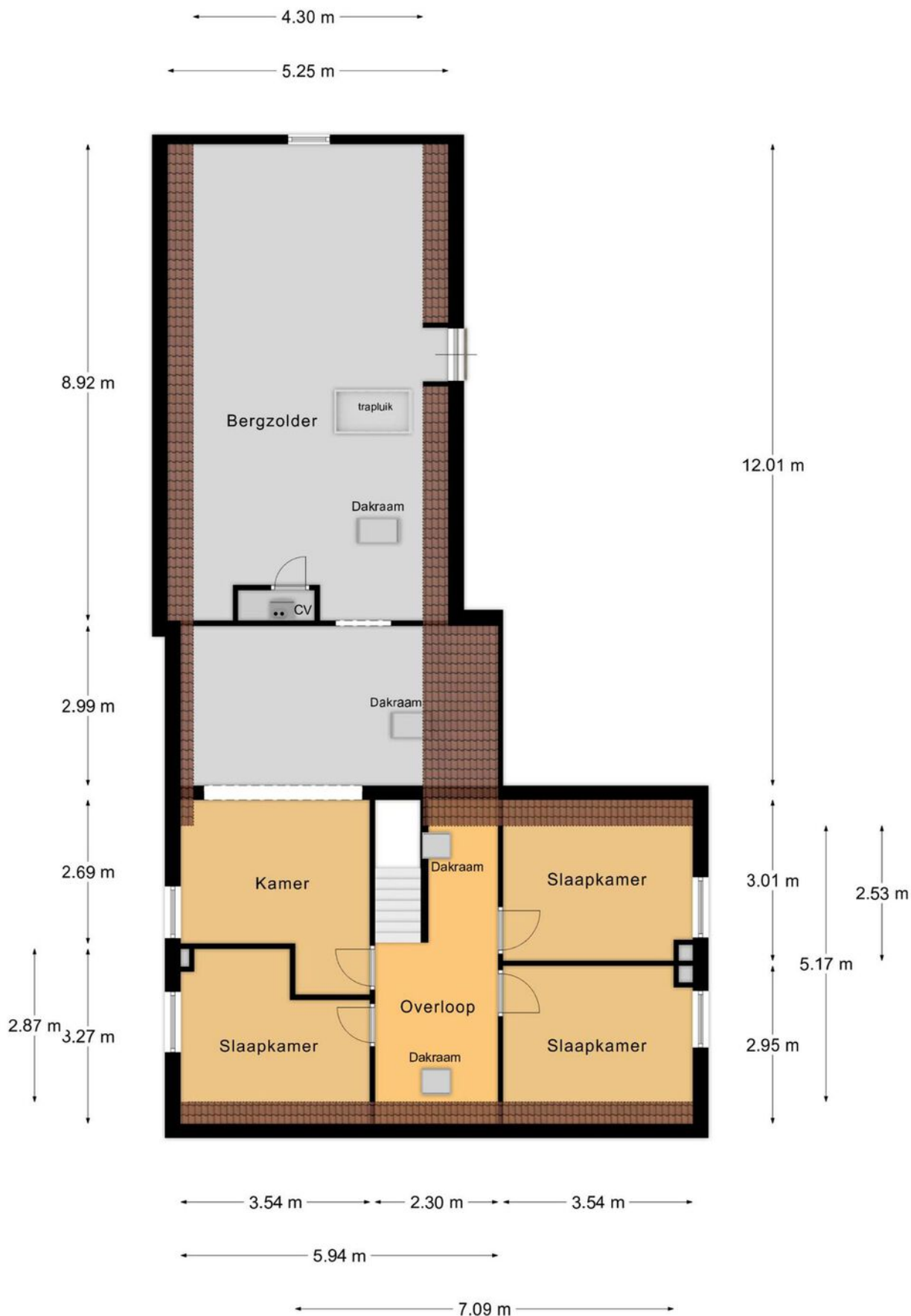
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

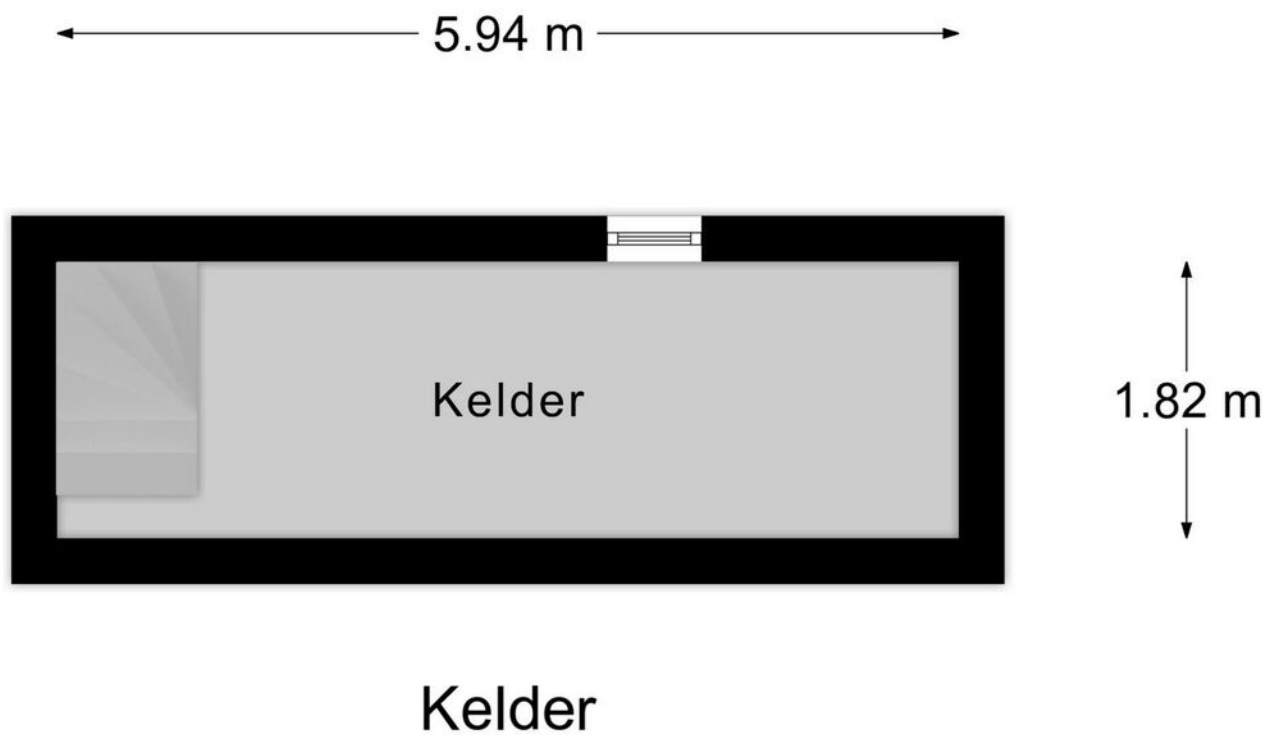
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

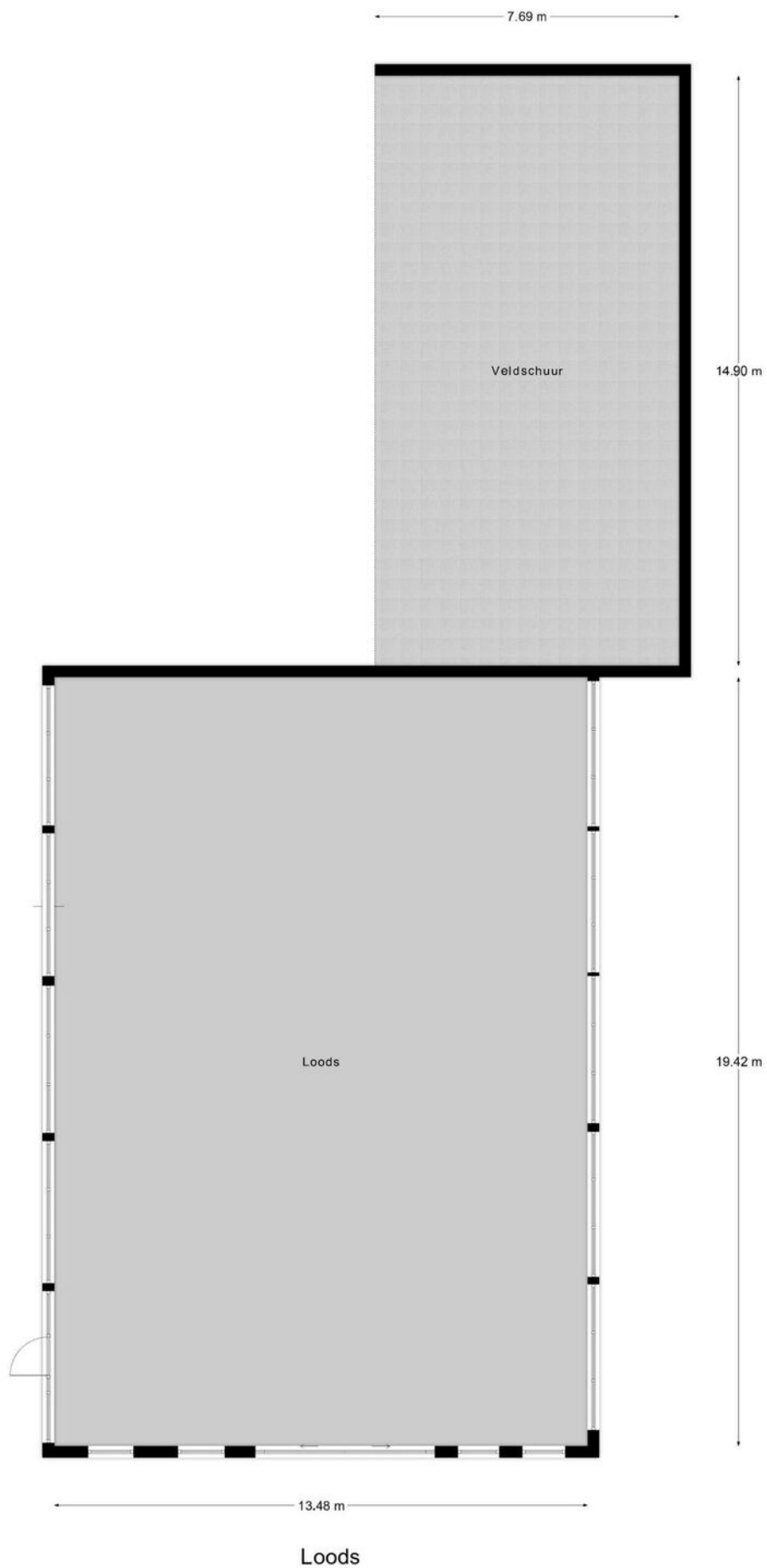
PLATTEGROND

* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



PLATTEGROND

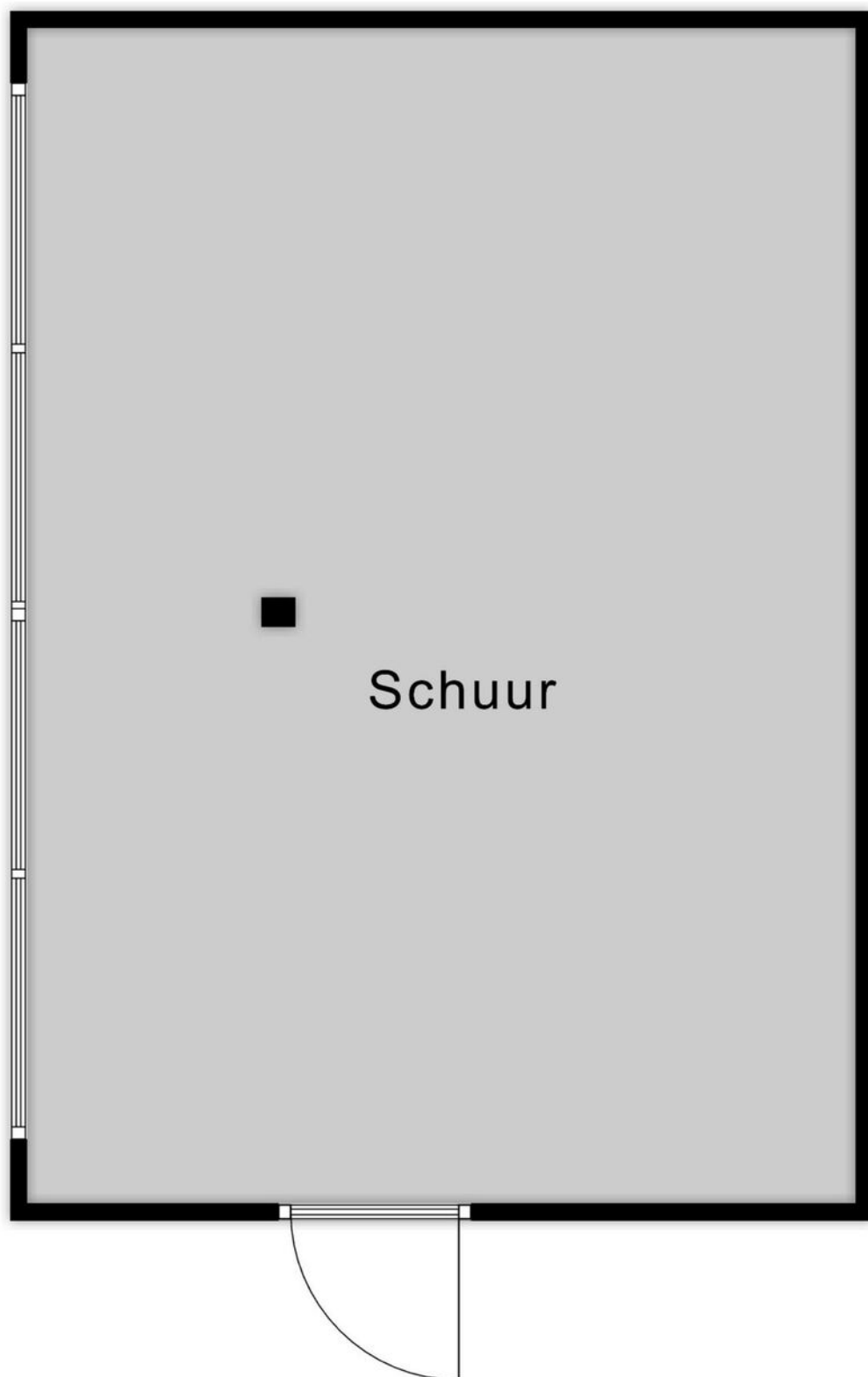
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



PLATTEGROND

* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

4.78 m



6.78 m

Schuur

PLATTEGROND

* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Allesbrander	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN



aanduidingen

- (ab) Autobedrijf
- (at) Atelier
- (b) Bedrijf
- (bb) Bed en breakfast
- (bp) Begraafplaats
- (bt) Berging toegestaan
- (bw) Bedrijfswoning
- (da) Dierenarts
- (dh) Detailhandel
- (dv) Dienstverlening
- (gz) Gezondheidszorg
- (gb) Garageboxen
- (h) Horeca
- (ha) Huisarts
- (k) Kantoor
- (kn) Kantoor toegestaan
- (kw) Kwekerij
- (lh) Lichte horeca
- (lhdh) Lichte horeca en detailhand
- (m) Maatschappelijk
- (mk) Muziekklosk
- (nu) Nutsvoorziening
- (op) Opslagbedrijf
- (sb) Schildersbedrijf
- (sch) Schoonmaakbedrijf
- (sp) Speelvoorziening
- (ta) Tandartspraktijk
- (w) Wonen
- (wi) winkel toegestaan
- (ww) Wonen op verdieping

VERKLARING

bestemmingen

<ul style="list-style-type: none"> A AGRARISCH A-LN AGRARISCH-LANDSCAPPELIJKE EN NATUURWETENSCHAPPELIJKE WAARDEN B BEDRIJVEN BO BOS C CENTRUM DH DETAILHANDEL DV DIENSTVERLENING G GROEN H HORECA 	<ul style="list-style-type: none"> M MAATSCHAPPELIJK N NATUUR R RECREATIEF S SPORT T TUIN V VERKEER WAPS WATER PRIMAIR/SECUNDAIR WA WATER W WONEN
---	---

BESTEMMINGSPLAN

2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

artikel 3 AGRARISCH

3.1 *bestemmingsomschrijving*

- 3.1.1 De op de plankaart voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor duurzaam agrarisch (bedrijfsmatig) grondgebruik.

alsmede voor:

- a een kwekerij, daar waar dat op de plankaart met een aanduidingsvlak met de aanduiding (kw) is aangegeven;
- b een bedrijfswoning, daar waar dat op de plankaart met een aanduidingsvlak met de aanduiding (bw) is aangegeven;
- c een speelvoorziening, daar waar dat op de plankaart met een aanduidingsvlak met de aanduiding (sp) is aangegeven;
- d het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden daar waar op de plankaart een aanduidingsvlak met de aanduiding 'gemeentelijk monument' of 'Rijksmonument' is aangegeven;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven.

- 3.1.2 De gronden zijn mede bestemd voor:

- a wegen, paden en perceelontsluitingen;
- b water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- c openbare nutsvoorzieningen

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ontsluitings- en parkeervoorzieningen.

3.2 *bouwvoorschriften*

- 3.2.1 Bedrijfsgebouwen, kassen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

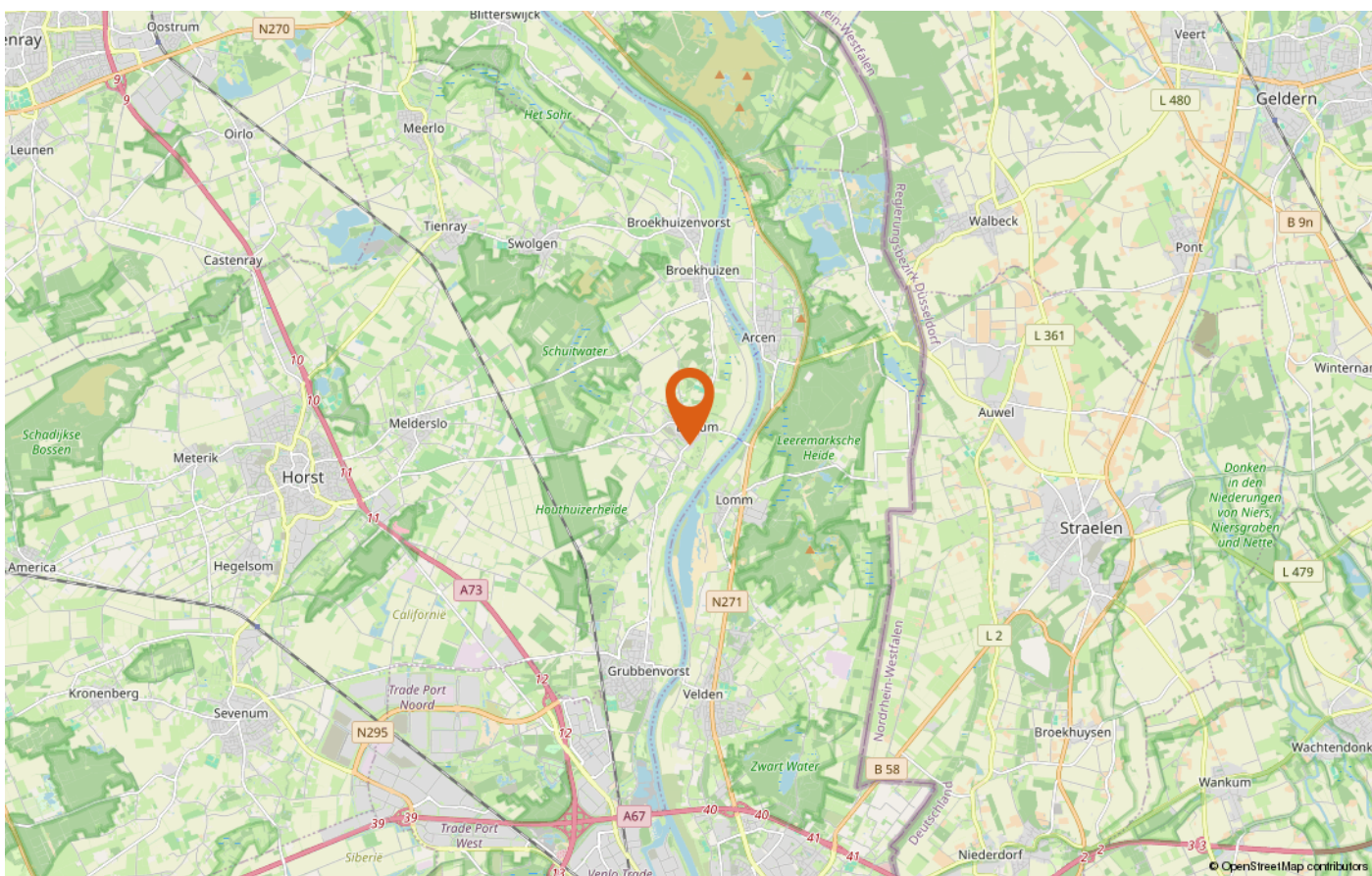
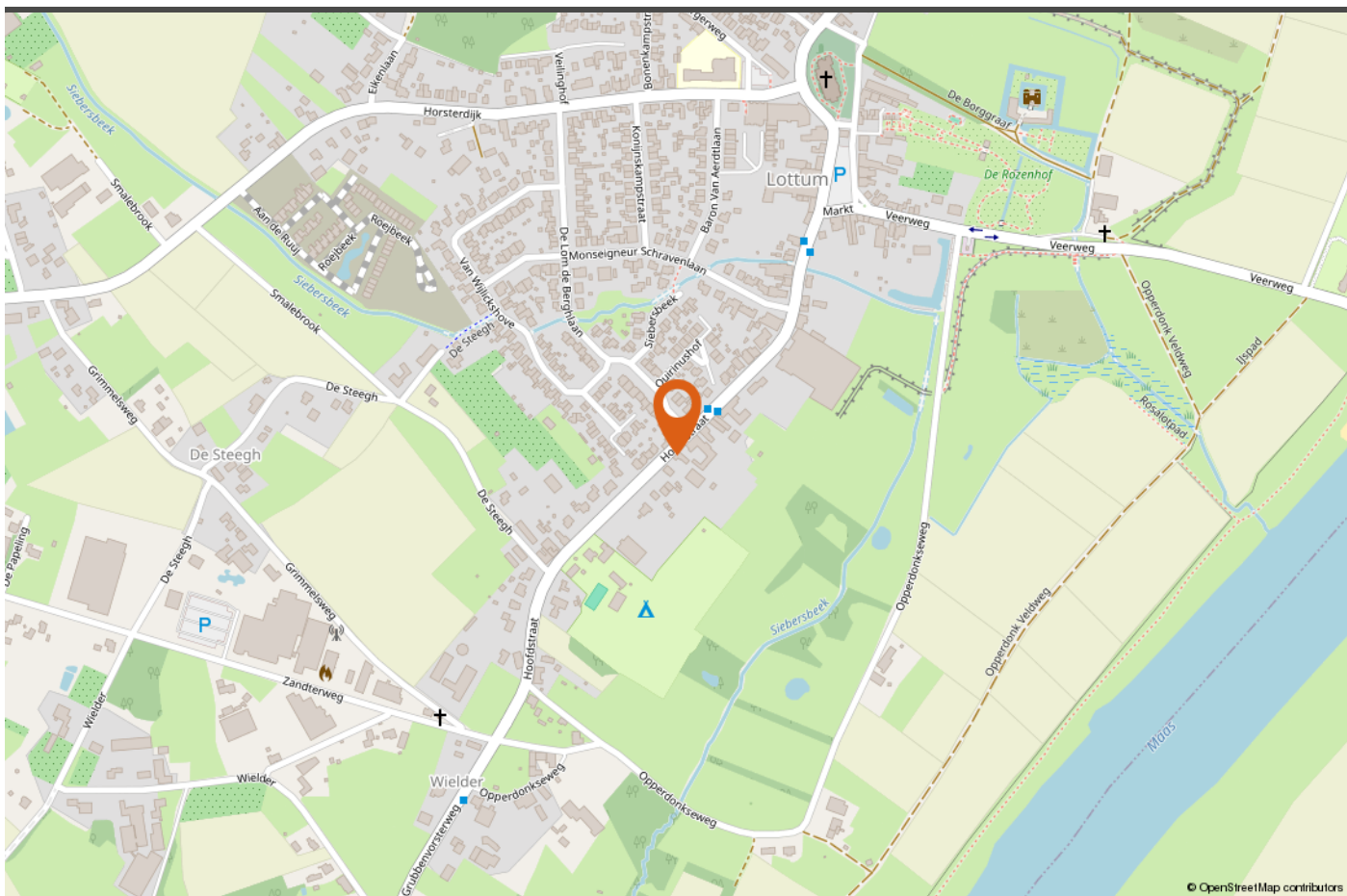
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b goothoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- c bouwhoogte maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- d inhoud van een bedrijfswoning maximaal 750 m³;

- 3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 120 m²;
- b goothoogte is:
 - bij een in pandige bedrijfswoning maximaal 3 m;
 - bij een niet-in pandige bedrijfswoning maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning + 0,25 m;
- c bouwhoogte is:
 - bij een in pandige bedrijfswoning maximaal 6 m;
 - bij een niet-in pandige bedrijfswoning maximaal de bouwhoogte van de bedrijfswoning - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.

- 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:
- a sleufsilos, silo's en mestopslagplaatsen mogen niet buiten het bouwvlak worden gebouwd;
 - b bouwhoogte binnen het bouwvlak maximaal 8 m;
 - c bouwhoogte buiten het bouwvlak maximaal 2 m.
- 3.3 vrijstelling van de bouwvoorschriften**
- 3.3.1 overschrijding bouwgrens
Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder 3.2.1a voor het overschrijden van de bouwgrens ter plaatse van de aanduiding bouwgrens, mits:
- a de overschrijding noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
 - b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - c geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- 3.3.2 bouwhoogte bedrijfsgebouwen
Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder c voor het verhogen van de bouwhoogte, mits:
- a de verhoging noodzakelijk is in verband met een doelmatige uitoefening van het bedrijf;
 - b geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - c geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- 3.3.3 Procedureregels
Bij het toepassen van de vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3.4 wordt de procedure in acht genomen zoals vermeld in artikel 34 (procedureregels) van deze voorschriften.
- 3.4 wijzigingsbevoegdheid II**
- 3.4.1 Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen:
- a in de bestemming Natuur ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van de natuur, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 de ontwikkeling van de gronden geschiedt enkel op basis van vrijwillige medewerking van de grondeigenaren;
 - 2 de inrichting dient zodanig te zijn dat de nabijgelegen agrarische bedrijven geen onevenredige overlast ondervinden in de bedrijfsontwikkeling;
 - 3 de bestaande cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast;
 - 4 uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
 - 5 advies dient te worden ingewonnen bij het waterschap Peel en Maasvallei;
 - b in de bestemming Wonen zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak, uitsluitend na bedrijfsbeëindiging, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1 voor bewoning mag worden gebruikt de op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het besluit bestaande bedrijfswoning(en);

- 2 de karakteristiek van het gebouw en de complexiteit van het (voormalige) boeren erf alsmede de landschappelijke kenmerken dienen zoveel mogelijk behouden te blijven;
 - 3 er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - 4 er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
 - 5 de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - a dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 - b dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - c dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.
- 3.4.2 **Procedureregels**
Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3.4 wordt de procedure in acht genomen zoals vermeld in artikel 34 (procedureregels) van deze voorschriften.



LOCATIE OP DE KAART



INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem vrijblijvend contact met ons op!

Peelrand Makelaardij Venray
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray
(0478) 568846 - info@peelrand.com
www.peelrand.com

Peelrand Makelaardij Bergen
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen
(0485) 748008 - info@peelrand.com
www.peelrand.com

