

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	12
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>14</b>
Artikel 3	Bedrijventerrein	14
Artikel 4	Groen	18
Artikel 5	Natuur	20
Artikel 6	Verkeer	22
Artikel 7	Leiding - Hoogspanningsverbinding	23
Artikel 8	Leiding - Riool	25
Artikel 9	Waarde - Archeologie 1	27
Artikel 10	Waarde - Archeologie 2	30
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>32</b>
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	32
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	34
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	37
Artikel 16	Algemene procedureregels	38
Artikel 17	Overige regels	39
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>40</b>
Artikel 18	Overgangsrecht	40
Artikel 19	Slotregel	41
<b>Bijlagen bij regels</b>		<b>43</b>
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	44
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan	50

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Heierkerkweg te Venlo' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202108HEIERKRK-ON01 van de gemeente Venlo;

### 1.2 bestemmingsplan

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

### 1.3 aan huis gebonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend;

### 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 aanduidingsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft;

### 1.7 afgewerkt bouwterrein

de gemiddelde hoogte van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringende grond: bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringende grond;

### 1.8 afgraven en ophogen van de bodem

het verrichten van handelingen, waardoor de hoogteligging van een terrein of de bodem van een water (al dan niet tijdelijk) wordt verlaagd. Hieronder wordt niet begrepen:

- a. de werkzaamheden, die in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering worden verricht zoals (diep)ploegen en frezen;
- b. het maken van ondiepe (circa 1 meter) en weder te dichten sleuven en gaten voor het leggen van buizen, drainagebuizen en kabels;
- c. het reguliere onderhoud aan watergangen (baggerwerkzaamheden);

## **1.9 bebouwing**

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

## **1.10 bebouwingsgrens**

de op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan;

## **1.11 bebouwingspercentage**

een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat minimaal danwel maximaal mag worden bebouwd;

## **1.12 bed & breakfast**

een nevenactiviteit in een bestaande woning waar logies wordt verstrekt en waar eventueel afzonderlijke maaltijden worden verstrekt aan gasten;

## **1.13 bedrijf**

een onderneming waarbij de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

## **1.14 bedrijfsgebouw**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten;

## **1.15 bedrijfsgebonden kantoor**

een ondergeschikt deel van een bedrijf (al dan niet in hetzelfde gebouw als waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden), waarbinnen administratieve en daarmee gelijk te stellen bedrijfsactiviteiten ten behoeve van dat bedrijf worden uitgeoefend;

## **1.16 bedrijfsmatig gebruik van een woning**

het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behouden aanbouw of bijgebouw voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijk bedrijvigheid in tegenstelling tot een aan-huis-gebonden-beroep gericht op consumentenverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang zodanig is dat de woonfunctie behouden blijft en waarvoor geen meldings- of vergunningsplicht op grond van het Inrichtingen- en of Vergunningenbesluit milieubeheer geldt;

## **1.17 bedrijfsvloeroppervlakte**

de totale oppervlakte van de voor bedrijfsuitoefening benodigde bedrijfsruimte, inclusief de verkoopvloeroppervlakte, opslag- en administratieruimten en dergelijke;

### **1.18 bedrijfswoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

### **1.19 beperkt kwetsbaar object**

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Staatsblad 2004, nr. 250) een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

### **1.20 bestaand (in relatie tot bebouwing)**

bebouwing aanwezig ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

### **1.21 bestaand (in relatie tot gebruik)**

gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan;

### **1.22 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.23 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.24 bevoegd gezag**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

### **1.25 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;

### **1.26 bouwen**

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

### **1.27 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.28 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder;

### **1.29 bouwperceel**

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

### **1.30 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.31 bouwvlak**

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

### **1.32 bouwwerk**

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

### **1.33 consumentenvuurwerk**

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

### **1.34 dagrecreatie**

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk zijn uitgesloten;

### **1.35 dagrecreatieve voorzieningen**

voorzieningen ter ondersteuning van het recreatief medegebruik en nadrukkelijk ondergeschikt aan de recreatieve functie;

### **1.36 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

### **1.37 detailhandel**

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

### **1.38 distributiecentrum**

bedrijfsgebouw waar activiteiten plaatsvinden gelieerd aan de verwerking, opslag, expeditie/distributie en assemblage van goederen;

### **1.39 doeleinden van openbaar nut**

kleinschalige nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes en schakelkastjes, ondergrondse lokale leidingen, tele- en datacommunicatieleidingen, riolering, telefooncellen en wachthuisjes, straatvoorzieningen (o.a. voor afvalstoffen);

### **1.40 erf**

de grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende woonbestemming;

### **1.41 gebouw**

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

### **1.42 hoofdgebouw**

een 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;

### **1.43 huishouden**

een persoon die alleen woont en alleen in het dagelijks onderhoud voorziet hetzij meerdere personen die samen in een woonruimte wonen en samen in hun dagelijks onderhoud voorzien;

### **1.44 kantoor**

een voorziening gericht op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

### **1.45 kap**

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°;

### **1.46 kwetsbaar object**

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Staatsblad 2004, nr. 250) een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden, zoals kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500m<sup>2</sup>;

#### **1.47 maaiveld**

de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan;

#### **1.48 ondergeschikte functie**

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte als zodanig mag worden gebruikt;

#### **1.49 ondersteunende horeca**

een niet zelfstandige horecafunctie, welke ruimtelijk, functioneel en bedrijfseconomisch ondergeschikt is aan en volledig ten dienste staat van de hoofdfunctie en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en dranken;

#### **1.50 opslag**

het bedrijfsmatig opslaan, verpakken en verhandelen van goederen;

#### **1.51 overig bouwwerk**

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

#### **1.52 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

#### **1.53 perceelsgrens**

een grens van een bouwperceel;

#### **1.54 plaatsgebonden risico**

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

#### **1.55 plaatsgebonden risicocontour**

de risicocontour 10-6/jaar volgende de artikelen 6, 7 en 8 lid 1 en 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan waar een bepaalde effectkans van één op een miljoen is op een incident met één of meer dodelijke slachtoffers;

#### **1.56 productiegebonden detailhandel**

beperte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;



### **1.57 prostitutie**

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

### **1.58 recreatief medegebruik**

die vormen van dagrecreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen;

### **1.59 risicocontour**

contour rondom een risicovolle inrichting die de zone begrenst waar het plaatsgebonden risico, zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), gelijk is aan of groter is dan 10<sup>-6</sup> per jaar;

### **1.60 risicovolle inrichting**

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

### **1.61 seksinrichting**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

### **1.62 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

de lijst van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering zoals de lijst is opgenomen in Bijlage 1 deel uitmakende van deze regels;

### **1.63 verkoopvloeroppervlakte**

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

### **1.64 vloeroppervlakte**

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond;

### **1.65 voorgevel**

de naar de weg of andere openbare ruimte gekeerde gevel; indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, geldt de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(-s);

#### **1.66 voorgevelrooilijn**

de voorgevellijn zoals met de figuur gevellijn is weergegeven op de verbeelding;

#### **1.67 vliegroutes (vleermuizen)**

lijnvormige (donkere landschapselementen) als houtsingels, beken en lanen waarlangs vleermuizen zich verplaatsen tussen verblijfsplaatsen en foerageergebieden;

#### **1.68 vrijstaande woning**

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw met daarin één woning;

#### **1.69 watergang**

een werk al of niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;

#### **1.70 weg**

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

#### **1.71 woning**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

#### **1.72 Wro**

de Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijden van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

#### **1.73 zend-/ontvangstinstallatie**

een installatie bestaande uit een antenne, een antennemast, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      bebouwingspercentage**

het deel van het bouwvlak uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

### **2.2      de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens**

de kortste afstand tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

### **2.3      de afstand tussen gebouwen**

de kortste afstand tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de gebouwen;

### **2.4      de bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.5      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;

### **2.6      de hoogte van een dakopbouw**

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

### **2.7      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;

### **2.8      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;

### **2.9      het bebouwd oppervlak van een bouwperceel**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

### **2.10     peil**

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijventerrein

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een distributiecentrum;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1': bedrijfsactiviteiten toegestaan uit de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. groenvoorzieningen, zoals bermen en grondwallen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor zuivering en infiltratie van water;
- e. voorzieningen van algemeen nut;  
met de daarbij behorende:
- f. (ontsluitings)wegen en paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. laad- en losvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in lid 3.1 genoemde bestemming en gelden de volgende regels:

##### 3.2.1 Gebouwen en overkappingen

- a. Gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak;
- b. Voor gebouwen en overkappingen is het minimale bebouwingspercentage 50% en het maximale bebouwingspercentage 70%;
- c. De bouwhoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. De afstand van gebouwen en overkappingen bedraagt ten minste 5 meter tot:
  1. de bestemmingsgrens en
  2. de perceelsgrens;
- e. Indien gebouwen en overkappingen niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 5 meter;
- f. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een gebouw kan uitsluitend worden verleend indien is aangetoond dat het gebouw niet wordt aangesloten op het aardgasnet en niet wordt verwarmd met aardgas;

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw en geen overkapping zijnde

- a. De afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot de perceelsgrens bedraagt ten minste 5 meter, met dien verstande dat erfafscheidingen en verlichting hiervan is uitgezonderd.
- b. De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 meter.
- c. De bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en daarmee vergelijkbare masten bedraagt ten hoogste 6 meter.
- d. De bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt ten hoogste 3 meter.
- e. De bouwhoogte van hijsinstallaties en andere voor de bedrijfsactiviteiten noodzakelijke installaties bedraagt ten hoogste 5 meter boven de ter plaatse toegestane bouwhoogte zoals bedoeld in lid 3.2.1 onder d met een maximale hoogte van 20 meter.
- f. De bouwhoogte van silo's ten behoeve van de wateropvang bedraagt ten hoogste 5 meter boven de ter plaatse toegestane bouwhoogte zoals bedoeld in lid 3.2.1 onder d met een maximale hoogte van

20 meter.

- g. De bouwhoogte van verlichting aan gebouwen bedraagt ten hoogste 6 meter.
- h. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 meter.

### **3.3 Nadere eisen**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:
  - 1. de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding;
  - 2. de waarborging van de brandveiligheid, rampenbestrijding en zelfredzaamheid van personen;
  - 3. aan de situering en omvang van de bebouwing ter waarborging van voldoende parkeerplaatsen en laad- en losmogelijkheden;
  - 4. externe veiligheid, bijvoorbeeld ten aanzien van de oriëntatie van gebouwen en toegang en vluchtwegen, de bereikbaarheid van het perceel en bouwkundige maatregelen ter beperking van de effecten van bijvoorbeeld een ongeval met gevaarlijke stoffen, alsmede ter voorkoming van hoge personendichtheden.
- a. Burgemeester en wethouders stellen de Veiligheidsregio in de gelegenheid om advies uit te brengen over de nadere eis(en) die aan een omgevingsvergunning wordt gekoppeld, zoals bedoeld onder a.2 en a.4.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. lid 3.2.1 onder b om af te mogen wijken van het minimale bebouwingspercentage van 50%, daar waar de bouwmogelijkheden van de bouwpercelen beperkt worden in de bebouwingsmogelijkheden als de bouwkael een incurante vorm heeft, mits;
  - 1. het bebouwingspercentage niet minder bedraagt dan 30%;
  - 2. de afwijking noodzakelijk is in het kader van de uitoefening van een doelmatige bedrijfsuitoefening of in verband met een gefaseerde ontwikkeling;
  - 3. de afwijking stedenbouwkundig inpasbaar is;
- b. lid 3.2.1 onder c om de maximale bouwhoogte te verhogen met maximaal 2,5 meter indien dit noodzakelijk is vanwege:
  - 1. duurzaamheidseisen; of
  - 2. technische installaties;
- c. lid 3.2.1 onder d.1 om een kortere afstand toe te staan tot de bestemmingsgrens indien de ruimte tussen de gebouwen en de bestemmingsgrens niet dient ter ontsluiting van naastgelegen bedrijven;
- d. lid 3.2.1 onder d.2 om een kortere afstand toe te staan tot de perceelsgrens die niet grenst aan een weg, mits:
  - 1. dit vanuit het oogpunt van brandveiligheid aanvaardbaar is; of
  - 2. dit vanuit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is;
  - 3. voorafgaande aan het verlenen van de omgevingsvergunning advies is ingewonnen bij de Veiligheidsregio;
- e. lid 3.2.1 onder d.2 om een kortere afstand toe te staan tot de perceelsgrens om het aaneen bouwen van gebouwen toe te staan, zodat een gesloten straatwand ontstaat, mits:
  - 1. dit vanuit het oogpunt van brandveiligheid verantwoord is
  - 2. voorafgaande aan het verlenen van de omgevingsvergunning advies is ingewonnen bij de Veiligheidsregio.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.5.1 Strijdig gebruik*

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

- a. ondersteunende horecavoorzieningen, met uitzondering van een activiteit tot ten hoogste 10% van het totale bedrijfsvloeroppervlak en een maximum van 500 m<sup>2</sup> per bedrijf;
- b. detailhandel, met uitzondering van:
  1. productiegebonden en ondergeschikte detailhandel tot een verkoopvloeroppervlakte van ten hoogste 300 m<sup>2</sup> per bedrijf;
  2. detailhandel waarbij de verkoop uitsluitend via elektronische weg plaatsvindt en ter plaatse geen goederen worden uitgestald en aan particulieren worden afgeleverd;
- c. kantoren, met uitzondering van bedrijfsgebonden kantoorvoorzieningen tot een maximum van 1.500 m<sup>2</sup>; bedrijfsvloeroppervlak per bedrijf;
- d. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- f. overige opslag, met uitzondering van in pandige opslag;
- g. opslag van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
- h. bedrijfswoningen;
- i. geluidzoneringsplichtige inrichtingen.

#### *3.5.2 Risicovolle inrichtingen*

Risicovolle inrichtingen zijn toegestaan, met dien verstande dat de plaatsgebonden risicocontour 10<sup>-6</sup> beperkt dient te blijven tot het eigen bouwperceel en het openbaar gebied.

#### *3.5.3 Parkeren*

Ten aanzien van het parkeren en laad- en losvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. parkeren en laden en lossen is alleen toegestaan op eigen terrein;
- b. bouwpercelen worden zodanig ingericht en gebruikt dat daardoor ruimte resteert voor voldoende parkeergelegenheid voor het betreffende bedrijf, als ook voor laad- en losvoorzieningen. Hierbij wordt getoetst aan de parkeernormering die is opgenomen in de CROW, publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen'.

#### *3.5.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijk inpassingsplan*

Het gebruik van de gronden overeenkomstig het bepaalde in lid 3.1 is uitsluitend toegestaan indien de inrichtingsmaatregelen uit het landschappelijk inpassingsplan overeenkomstig Bijlage 2 binnen 1 jaar na ingebruikname van de gronden zijn gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden en beheerd.

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *3.6.1 Afwijken van de staat van bedrijfsactiviteiten*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 onder b om bedrijven toe te laten:

- a. uit ten hoogste een subcategorie hoger uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan in het betreffende lid genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de

- categorieën, zoals in het betreffende lid genoemd;
- b. die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de categorieën, zoals in het betreffende lid genoemd.

### *3.6.2 Afwijken van de regels ten aanzien van risicovolle inrichtingen*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels gesteld in lid 3.5.2 voor het toestaan van de PR 10-6 contour van een risicovolle inrichting buiten het bouwperceel van de risicovolle inrichting mits:

1. De PR 10-6 contour uitsluitend over het eigen bouwperceel en het openbaar gebied is gelegen;
2. De veiligheidsregio is geconsulteerd ten aanzien van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

### *3.6.3 Afwijken van de regels ten aanzien van parkeren*

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 3.5.3 onder a om toe te staan dat in plaats van op eigen terrein, elders binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' in voldoende parkeergelegenheid voor het betreffende bedrijf wordt voorzien.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van lid 3.5.3 onder c om toe te staan dat wordt afgeweken van de CROW-norm, mits bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een motivatie is gevoegd waaruit blijkt dat op eigen terrein in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.



## Artikel 4 Groen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en plantsoenen;
- b. fiets- en wandelpaden en paden ten behoeve van recreatief medegebruik, onderhoudspaden en calamiteitenontsluitingen;
- c. realisering en instandhouding van voorzieningen met ecologische functies, waaronder vleermuiskasten en nestkasten;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. voorzieningen van algemeen nut;
- f. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en ecologische waarden;

met daaraan ondergeschikt:

- g. straatmeubilair;
- h. noodzakelijke wegverbindingen in verband met het voorkomen en bestrijden van calamiteiten en de daarbij behorende voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in lid 4.1 genoemde bestemming en gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan als:
  1. voorziening van algemeen nut;
  2. ecologische voorziening;
  3. dagrecreatieve voorziening;
  4. overige bijbehorende voorzieningen;
- b. ten aanzien van de maatvoering van bouwwerken gelden de volgende regels:

	<b>max. bouwhoogte</b>	<b>max. oppervlak</b>
gemaal	6 meter	
overige voorzieningen van algemeen nut	3 meter	15 m2 per voorziening
ecologische voorzieningen	5 meter	100 m2 per voorziening
lichtmasten	6 meter	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	5 meter	

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

#### 4.3.1 Fiets- en onderhoudspaden en ontsluitingswegen

- a. de breedte van fiets- en onderhoudspaden bedraagt ten hoogste 4 meter;

#### **4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### *4.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden om ter plaatse van watergangen, vijvers en andere wateren dan wel binnen een afstand van 1 m vanaf de insteek van watergangen, vijvers en andere wateren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen van watergangen, vijvers en andere wateren;
- b. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties.

##### *4.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 4.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

##### *4.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de belangen van de waterbeheerder niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

## Artikel 5      Natuur

### 5.1      Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- b. realisering en instandhouding van voorzieningen met ecologische functies, waaronder vleermuiskasten en nestkasten;
- c. voor foerageergebied en/of verbindingzone voor de das;
- d. instandhouding van het oppervlaktewater;
- e. speelvoorziening in de vorm van een jeu de boules baan;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- g. recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- h. noodzakelijke wegverbindingen in verband met het voorkomen en bestrijden van calamiteiten en de daarbij behorende opstelplaatsen/voorzieningen.

### 5.2      Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de in lid 5.1 genoemde bestemming en gelden de volgende regels:

	<b>max. bouwhoogte</b>	<b>max. oppervlak</b>
<b>Ecologische voorzieningen</b>	5 meter	100 m <sup>2</sup> per voorziening
<b>Dagrecreatieve voorzieningen</b>	2 meter	
<b>Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	5 meter	

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

#### 5.3.1      *Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Natuur' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, dieploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden en aanlegplaatsen;
- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

### 5.3.2 *Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. de aanleg van natuur en landschap betreffen.

### 5.3.3 *Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 5.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. daardoor de natuurwetenschappelijke- en landschapswaarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- b. er geen afbreuk wordt gedaan aan bestaande dassenroutes;
- c. is aangetoond dat de bestaande vliegroute van vleermuizen niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

## **Artikel 6     Verkeer**

### **6.1     Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. voorzieningen van algemeen nut;

met de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. straatmeubilair.

### **6.2     Bouwregels**

Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in lid 6.1 genoemde bestemming en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 6 meter.

## **Artikel 7      Leiding - Hoogspanningsverbinding**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding van ten hoogste 150 kV.

### **7.2      Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zoals meet- en regelkasten en hoogspanningsmasten;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bouwhoogte niet wordt vergroot.

### **7.3      Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 onder b voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien:

- a. het belang en de veiligheid van de betrokken leiding(en) niet onevenredig wordt geschaad; én
- b. vooraf schriftelijk advies is verkregen van de betrokken netbeheerder.

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

#### *7.4.1      Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en/of rooien van hoog opgaande beplantingen en/of bomen;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 meter;
- c. het opslaan van materialen of stoffen, die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het aanleggen, verwijderen of herstellen van andere kabels en leidingen dan in lid 7.1 is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### *7.4.2      Uitzonderingen*

Het verbod van lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### *7.4.3      Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

## **Artikel 8 Leiding - Riool**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor een rioolleiding.

### **8.2 Bouwregels**

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag – met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels – uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 onder b voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien:

- a. het belang en de veiligheid van de betrokken leiding(en) niet onevenredig wordt geschaad; én
- b. vooraf schriftelijk advies is verkregen van de betrokken leidingexploitant.

### **8.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik geldt de volgende regel:

- a. het opslaan van grond en goederen, met uitzondering van het opslaan van grond en goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de rioolleiding, is niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming is gegeven door de leidingbeheerder.

### **8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *8.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen met een worteldiepte van meer dan 30 centimeter en/of een opgroeihoogte van 1,50 meter;
- c. het aanleggen, verwijderen of herstellen van andere ondergrondse kabels en leidingen of drainage dan in lid 8.1 is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, voor zover dieper dan 0,25 m;
- d. het indrijven, ingraven en aanbrengen van voorwerpen in de bodem;
- e. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;



- g. het veranderen van het huidige maaiveldniveau of weghoogte door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- h. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen.

#### *8.5.2 Uitzonderingen*

Het verbod van sublid 8.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de het van kracht worden van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### *8.5.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 8.5.1 zijn slechts toelaatbaar, indien

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

## **Artikel 9 Waarde - Archeologie 1**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de:

- a. archeologische waarden in de vorm van vindplaatsen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie' onder en bovengrondse cultuurhistorische waarden.

### **9.2 Bouwregels**

#### *9.2.1 Toelaatbare bebouwing*

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 9.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in sublid 9.2.2 en sublid 9.2.3.

#### *9.2.2 Archeologisch of cultuurhistorisch rapport*

Bij aanvraag omgevingsvergunning dient:

- a. in geval van ingrepen dieper dan 20 cm ten opzichte van maaiveld een rapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn veilig gesteld;
- b. op de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorie' een rapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de bebouwing (op grond van het op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan geldige cultuurhistorische beleid van de gemeente) aantoonbaar niet leidt tot verstoring van cultuurhistorische waarden.

#### *9.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning*

Indien uit het in sublid 9.2.2 bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem en cultuurhistorische waarden kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeesters en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 9.2.2 indien:

- a. de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op minder dan 20 centimeter onder het maaiveld;
- b. het bouwplan of bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en of uitgebreid;
- c. de nieuwbouw naar het oordeel van burgemeester en wethouders binnen de archeologische of cultuurhistorische waarden past, dan wel een kwalitatieve bijdrage levert aan de genoemde

- waarden;
- d. de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

#### **9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### *9.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- c. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,2 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, verwijderen of herstellen van kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het indrijven, ingraven en aanbrengen van voorwerpen in de bodem;
- g. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- h. het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen van waardevolle cultuurhistorische elementen;
- i. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

##### *9.4.2 Uitzonderingen*

Het verbod van sublid 9.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan; of
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. minder diep reiken dan 20 centimeter onder het maaiveld en waarbij geen grond blijvend wordt afgevoerd;
- e. archeologisch onderzoek betreffen.

##### *9.4.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 9.1 genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

#### **9.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

##### *9.5.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden een bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie' te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.

##### *9.5.2 Uitzonderingen*

Het in sublid 9.5.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. sloopwerkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen;
- b. sloopwerkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van

- het plan, reeds een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
- c. sloopwerkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren;
  - d. sloopwerkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.

#### *9.5.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden*

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in sublid 9.5.1, kan alleen worden verleend indien gehoord de gemeentelijke monumentencommissie, is gebleken, dat hierdoor cultuurhistorische waarden die eigen zijn aan de desbetreffende bouwwerken niet blijvend onevenredig worden geschaad, dan wel indien deze cultuurhistorische waarden kunnen en zullen worden veilig gesteld dan wel worden teruggebracht

### **9.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

## **Artikel 10 Waarde - Archeologie 2**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

### **10.2 Bouwregels**

#### *10.2.1 Toelaatbare bebouwing*

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 10.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in sublid 10.2.2 en sublid 10.2.3.

#### *10.2.2 Archeologisch rapport*

Bij aanvraag omgevingsvergunning dient in geval van ingrepen dieper dan 40 cm ten opzichte van maaiveld én een groter oppervlak dan 500 m<sup>2</sup> een rapport te worden overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn veilig gesteld.

#### *10.2.3 Voorwaarden omgevingsvergunning*

Indien uit het in sublid 10.2.2 bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen een of meerdere voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeesters en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.2 indien:

- a. de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op minder dan 40 centimeter onder het maaiveld en met een oppervlakte kleiner dan 500 m<sup>2</sup>;
- b. het bouwplan of bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en of uitgebreid;
- c. de nieuwbouw naar het oordeel van burgemeester en wethouders binnen de archeologische waarden past, dan wel een kwalitatieve bijdrage levert aan de genoemde waarden;
- d. de archeologische waarden van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

## **10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *10.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- c. het aanbrengen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, verwijderen of herstellen van kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het indrijven, ingraven en aanbrengen van voorwerpen in de bodem;
- g. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- h. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

### *10.4.2 Uitzonderingen*

Het verbod van sublid 10.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- b. betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan 500 m<sup>2</sup>;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan; of
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. minder diep reiken dan 40 centimeter onder het maaiveld en waarbij geen grond blijvend wordt afgevoerd en/ of het grondoppervlak van de aanlegwerken minder is dan 500 m<sup>2</sup> per bouwperceel;
- f. archeologisch onderzoek betreffen.

### *10.4.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in sublid 10.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 10.1 genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

## **10.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 11    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 12 Algemene gebruiksregels**

### **12.1 Voorwaardelijke verplichting ecologie**

Het gebruik van de gronden, het bouwen van hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde conform het bepaalde in artikel 3 ('Bedrijventerrein'), en 4 ('Groen') uitsluitend toegestaan nadat:

- a. vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden naar de aanwezige vleermuizen, huismussen en dassen binnen het plangebied, en
- b. eventueel te nemen noodzakelijke mitigerende en/of compenserende maatregelen met het oog op de gunstige instandhouding van de onder a bedoelde soorten zijn genomen, en/of
- c. middels afschriften, op grond van het onderzoek als bedoeld onder a, eventueel noodzakelijk gebleken, verleende ontheffingen op grond van de Wet natuurbescherming kunnen worden overlegd met het bevoegd gezag.



## **Artikel 13 Algemene aanduidingsregels**

### **13.1 Milieuzone - grondwaterbescherming Venloschol**

#### *13.1.1 Verbod*

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbescherming Venloschol' is het niet toegestaan om dieper dan 5 meter boven NAP:

- a. boorputten op te richten, in exploitatie te nemen of te hebben;
- b. de grond te roeren;
- c. werken op of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slechtdoorlatende bodemlagen kunnen aantasten;
- d. een bodemenergiesysteem op te richten.

#### *13.1.2 Uitzonderingen op verbod*

De in 13.1.1 gestelde verboden gelden niet voor:

- a. werkzaamheden ten behoeve van grondwateronttrekking met het oog op openbare drinkwaterproductie;
- b. andere onttrekkingen, mits bestemd voor uitsluitend menselijke consumptie;
- c. boorputten ten behoeve van het grondwaterbeheer overeenkomstig de Wet bodembescherming en de Waterwet;
- d. het saneren van de bodem en het verrichten van handelingen ten gevolge waarvan een bodemverontreiniging wordt verminderd of verplaatst, indien dat gebeurt overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens de Wet bodembescherming;
- e. bodemonderzoeken die door de wet zijn voorgeschreven.

### **13.2 Overige zone - leefgebied das**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - leefgebied das' zijn tevens bestemd voor de bescherming, het behoud, herstel en de versterking van het leefgebied van de das.

### **13.3 Overige zone - vleermuizen**

#### *13.3.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de aanduiding 'Overige zone - vleermuizen' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, uit te voeren: het verwijderen, kappen of rooien van bomen.

#### *13.3.2 Uitzondering op verbod*

Het op 13.3.1 gestelde verbod geldt niet voor:

- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- c. een ontsluitingsweg met een maximale breedte van 15 meter;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### *13.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 13.3.1 zijn slechts toelaatbaar, indien is aangetoond dat de bestaande viegroute van vleermuizen niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

## **Artikel 14    Algemene afwijkingsregels**

Bij een omgevingsvergunning kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – van de regels worden afgeweken van afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%. De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 15    Algemene wijzigingsregels**

### **15.1    Overschrijding bestemmingsplangrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch robuustere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

## **Artikel 16 Algemene procedureregels**

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van één of meerdere nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. een voorgenomen nadere eis wordt, met bijhorende stukken, gedurende 2 weken op het gemeentehuis en via de gemeentelijke website ter inzage gelegd;
- b. burgemeester en wethouders maken voor de terinzagelegging het voornemen tot het nemen van een nader eis in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze, bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent de voorgenomen nadere eis.

## **Artikel 17 Overige regels**

### **17.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen**

Waar in dit bestemmingsplan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 18 Overgangsrecht

#### 18.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

1. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het tenietgaan 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;
2. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
3. het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 18.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

1. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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;
3. indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van 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;
4. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 19 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Heierkerkweg te Venlo'.



## **Bijlagen bij regels**

## **Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

## Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

## LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW											
014	016	0												
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m <sup>2</sup>	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1			
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
05	03	-												
05	03	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN											
0502	032	0	Vis- en schaaldierkwekerijen											
0502	032	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1			
0502	032	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1			
15	10, 11	-												
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
151	101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m <sup>2</sup>	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2			
151	101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1			
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1			
151	108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1			
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:											
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1			
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m <sup>2</sup>	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1			
1531	1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:											
1531	1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1			
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:											
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	1			
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2			
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2			
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:											
1551	1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1			
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2			
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	10	0	30	0	30	2	1 G	1			
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:											
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1			
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	2			
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	2			
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:											
1584	10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	100	30	50	30	100	3.2	2 G	2			
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1584	10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G	2			
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1585	1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2			
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:											
1586	1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G	1			

## Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

## LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:											
1589.2	1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	2 G	2			
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1			
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2	3 G	2			
17	13	-												
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G	1			
172	132	0	Weven van textiel:											
172	132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G	1			
173	133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B		
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1			
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2			
18	14	-												
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181	141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1			
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2			
19	19	-												
19	15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)											
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2			
193	152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1			
20	20	-												
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.											
2010.1	16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2			
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:											
2010.2	16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G	2	B		
203, 204, 205	162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2			
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1			
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1			
21	17	-												
21	17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN											
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:											
2112	1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1	1 G	2			
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2			
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:											
2121.2	17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2	2 G	2			
24	20	-												
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN											
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:											
2442	2120	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1	2 G	1	B	L	
25	22	-												
25	22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF											
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:											
2512	221102	1	- vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1	1 G	1			

## Bijlage 1 Richtafstandenlijsten

## LIJST 1 - ACTIVITEITEN

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2513	2219	-	Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2	1 G	2		
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:										
252	222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1	2 G	1		
29	27, 28, 33	-											
29	27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:										
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	1	B	
36	31	-											
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	310	1	Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2	2 G	2	B	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	1	1 P	1		
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
364	323		Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1	2 G	2		
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2		
45	41, 42, 43	-											
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
45	41, 42, 43	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m <sup>2</sup>	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	45, 47	-											
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
505	473	0	Benzineservicestations:										
505	473	2	- met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B	
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	46	-											
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
5121	4621	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2		
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1		
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoeliën	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1		
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:										
5153	4673	1	- algemeen: b.o. > 2000 m <sup>2</sup>	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2		
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m <sup>2</sup>	0	10	30	10	30	2	1 G	1		





## **Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan**



# Landschappelijke inpassing

Bedrijfsgebouw Heierkerkweg in Venlo  
*Definitief*



# colofon

projectnaam  
**Landschappelijke  
inpassing**

datum  
**Maandag 22  
november 2021**

projectnummer  
**P03942**

opdrachtgever  
**RH**

BRO  
projectleider  
**SS**

projectteam  
**IB en RT**

bron kaft  
**BRO**

BRO  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)  
[www.bro.nl](http://www.bro.nl)

**BRO**  
Ruimte | om in te leven



# Inhoudsopgave

<b>1 Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding en initiatief	4
1.2 Kaders en uitgangspunten	4
1.3 Kenschets (historisch) landschap	5
1.4 Huidige situatie	8
<b>2 Inpassingsplan</b>	<b>9</b>
2.1 Inrichtingsmaatregelen	9
2.2 Beplantingsindicatie	11



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en initiatief

De eigenaar van het perceel aan Heierkerkweg te Venlo heeft het voornemen een bedrijfsgebouw met kantoorruimte te realiseren. Het perceel is gelegen binnen de 'Visie Werklandschap Klaver 14' en valt onder 'mogelijk uitbreidingsgebied'. Het projectgebied is daarnaast gelegen binnen de vigerende bestemmingsplannen: 'Bedrijventerrein Trade Port Noord' zoals vastgesteld op 25 september 2004 en 'Parc Zaarderheiken' zoals vastgesteld op 29 januari 2020. Ingevolge deze bestemmingsplannen liggen er op het projectgebied de volgende (dubbel) bestemmingen: 'Agrarisch', 'Agrarisch gebied', 'Leiding – Hoogspanningsverbinding', 'Waarde – Archeologie 2', 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Natuur'.

Om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken is een afwijking van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Voor deze afwijking dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen.

De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren. Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden, zodat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

## 1.2 Kadern en uitgangspunten

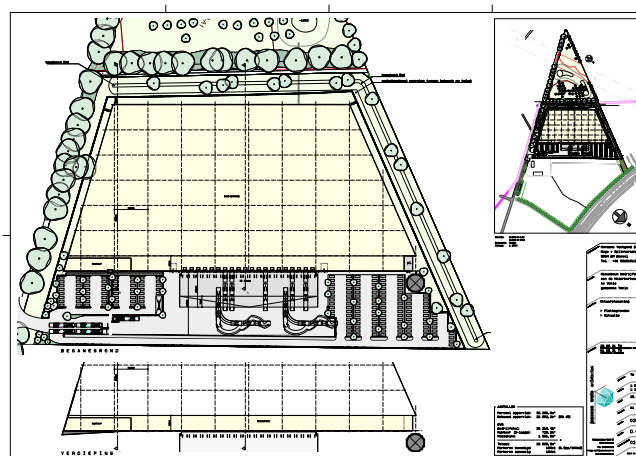
Het plan voldoet in beginsel aan de kadern vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

### Plangebied

Het perceel is gelegen ten noorden van de Heierkerkweg en ten zuiden van de Heierhoevenweg. De planlocatie staat kadastraal bekend als Venlo, sectie X nr. 139, 140 en 1592 en heeft een omvang van circa 35.000 m<sup>2</sup>.

### Planvoornemen

Het planvoornemen bestaat hoofdzakelijk uit de realisatie van een bedrijfsgebouw met kantoorruimte en bijkomende parkeervoorzieningen. Het perceel is ontsloten aan de oostzijde via de Heierkerkweg, waaraan ook het parkeren en laden en lossen is georganiseerd.



Figuur 1: architectonisch ontwerp (01-06-2021 – Janssen Wuts Architecten)

Het huidige architectonisch ontwerp (01-06-2021 – Janssen Wuts Architecten) geldt als uitgangspunt voor het inpassingsplan. Onderdeel van het ontwerp is, naast de realisatie van de nieuwbouw, de aanleg van een wadi in combinatie met een hoogstam fruitboomgaard op het naastgelegen perceel aan de westzijde. De wadi zal voorzien in de hemelwaterberging die nodig is vanuit de nieuwe bebouwing en verhardingen. Daarnaast is het voornemen om langs de noord- en westrand een aarden wal van ca. 4 meter hoog aan te brengen ter inpassing van het nieuwe bedrijfsgebouw. In het kader van duurzaamheid zal het dak van de nieuwbouw worden voorzien van zonnepanelen.

### Beleidskadern

#### Visie Werklandschap Klaver 14

Het Werklandschap Klaver 14 ligt tussen het snelweglandschap van de A73, Trade Port Noord en de Brightland Campus. De Greenportlane ontsluit deze gebieden. Het werklandschap is gebaat bij een heldere, groene schil. Niet om bedrijfsgebouwen te verstoppen maar om een rustig, eenduidig en aantrekkelijk beeld vanaf de Greenportlane te waarborgen, waarin de bedrijven zich optimaal kunnen presenteren aan de hoofdontsluiting. Binnen deze visie is het streven naar een visuele eenheid vanaf de Greenportlane/Floriadelaan. Ontwerpprincipes die hier onder vallen zijn:

- Afstand tot de perceelsgrens, afstand tussen de voorgevelrooilijn en de perceelsgrens bedraagt 5m. Dit is uitvoerig besproken met Greenpoort voor de beoogde ontwikkeling;
- Minimaal 50%, maximaal 70% van het kavel is bebouwd oppervlak;
- Minimaal 5 meter bebouwingsvrije zone rondom, ten aanzien van perceelsgrenzen;

- Bebouwing in de voorgevel Rooilijn;
- Er dient een hekwerk geplaatst te worden van 2 meter op de perceelsgrens;
- Een goede representatie en entree;
- Parkeren, laden en lossen niet aan de representatie zijde;
- Er is sprake van een eenduidig hoofdgebouw;
- De maximale bouwhoogte is 15 meter;
- Bijgebouwen (fietsenstalling e.d.) zijn toegestaan mits deze een architectonische eenheid vormen met het hoofdgebouw;
- De totale oppervlakte van de bijgebouwen mag niet groter zijn dan 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

#### *Duurzaamheidsambities*

Visie Werklandschap Klaver 14 heeft als ambitie een duurzaam en zelfvoorzienend werklandschap te creëren. Denk hierbij aan een duurzame materiaalkeuze en watermanagement. Bij de wateropgave is het uitgangspunt dat 100% wordt geborgen op eigen terrein. Daarnaast is het doel om het werklandschap te zien als een plek voor zowel de mens als de natuur. Het is daarom belangrijk functies te combineren en de landschappelijke structuren een onderdeel te laten vormen in het uiteindelijke plan.

*(Visie Werklandschap Klaver 14, Greenport Venlo 2019)*

#### **Structuurvisie Klavertje 4**

Voor een goede gebiedsverankering hebben de drie gemeenten (Horst aan de Maas, Peel en Maas en Venlo) en de provincie het Klavertje 4-gebied aangewezen. Het gebied is circa 5.400 ha groot en zal worden ontwikkeld tot een geheel, waar de ecologie en economie een onderdeel vormen binnen de leefomgeving. Dit door een selectieve ruimtelijke en economische structuurversterking. Binnen

deze visie worden er 4 uitgangspunten benoemd:

- De economie en de ecologie moeten samensmelten;
- Waarderecreatie is een uitgangspunt (bedrijfsfuncties koppelen/ verbinden);
- Het clusteren en verbinden van functies (korte ketens)
- Duurzaamheid als 'rode draad': behoud en versterking van bestaande kwaliteiten en het ontwikkelen van een aantrekkelijk gebied voor (nieuwe) bedrijven, bewoners en bezoekers van het gebied staan hierbij centraal.

Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van een ruimtelijke visie om ontwikkelingen in het landschap in te passen en de kernwaarden te kunnen waarborgen. De onderstaande doelstellingen zullen in dat kader worden meegenomen in het landschappelijke inpassingsplan:

- De bestaande hoofdelementen en structuren van natuur, landschap en cultuurhistorie worden uitgebouwd tot een robuuste groenstructuur;
- Het vergroten van de habitats voor flora, fauna en mens door het verbinden van het werklandschap met bestaande ecologische systemen en de ecologische systemen onderling. Daarnaast wordt ingezet op het toevoegen van nieuwe en het herstellen van beschadigde habitats om de gebiedseigen biodiversiteit te vergroten;
- De hoofdinfrastructuur die zorgt voor een centrale afwikkeling van verkeer via de Greenportring en het benutten van de multimodale mogelijkheden binnen en in de directe omgeving van het Klavertje 4-gebied (minimale verkeersbewegingen en uitstoot);
- De ondergrond, waarbij het streven onder andere is gericht op een gesloten grondbalans, een zelfvoorzienend watersysteem en het respecteren van archeologische waarden en het verbeteren van de

bodemkwaliteit. Een belangrijk uitgangspunt binnen de duurzaamheidsambitie is het creëren van continue kringlopen, zowel biologisch als technisch. Het gebied moet zoveel mogelijk zelfvoorzienend zijn, vooral ten aanzien van water en energie;

- Het werklandschap dient te bestaan uit een diversiteit aan verschillende bedrijventerreinen, glastuinbouw, agribusiness, bijpassende (agro-gerelateerde) industrie, dienstverlening en onderzoeks- en onderwijsinstellingen.

*(Structuurvisie Klavertje 4, gemeente Venlo 2012)*

#### **Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014**

De planlocatie wordt begrensd door de goudgroene en bronsgroene natuurzone vanuit het POL. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient er rekening gehouden te worden met de kernwaarden en kwaliteiten van deze zones. De ambitie is het instandhouden van de biodiversiteit. Dat vraagt om een robuust grensoverschrijdend natuur- en waternetwerk van goede kwaliteit, dat ook de effecten van de klimaatverandering voor flora en fauna kan opvangen. De opgave ligt bij:

- Vitale natuur ten behoeve van het behoud en herstel van de biodiversiteit in Limburg;
- Het belang van een robuust natuurnetwerk;
- Het herstellen van de biodiversiteit in het landelijk gebied buiten de goudgroene natuurzones;
- De bijdrage van bebouwde gebieden aan de biodiversiteit.

*(Voor de Kwaliteit van Limburg POL 2014, Provinciale Staten van Limburg 12 december 2014)*

### 1.3 Kenschets (historisch) landschap

#### Gebiedsindeling landschap

Het plangebied ligt in de gemeente Venlo aan de Heierkerkweg en wordt omringd door verschillende landschapstypen ( zie figuur 2). De locatie zelf bevindt zich in het gebied van de droge heide ontginningen. Deze ontginningen worden ook wel de jonge heideontginningen genoemd. Voor omstreeks 1900 werden de droogste delen van de woeste grond ontgonnen. Dit vond voornamelijk plaats op de hooggelegen heideontginningen en daarmee ook op de droge gronden. Na 1900 werden ook de lagergelegen gronden ontgonnen en in gebruik genomen als bouwgrond.

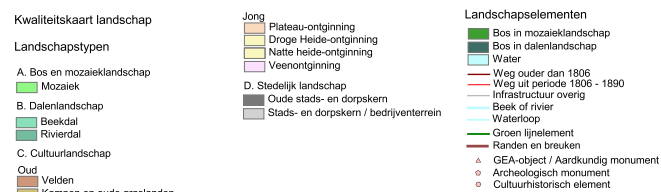
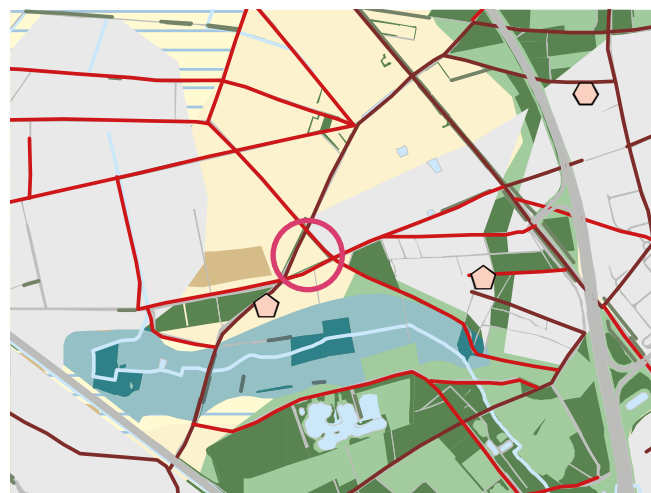
Kernkwaliteiten van dit landschapstypen zijn:

- Reliëfvorm: vlak en soms met lichte welvingen;
- Water: kunstmatig lage grondwaterstanden en diepe sloten;
- Bodem: zandgronden;
- Wegenpatroon: rechte wegen;
- Verkavelingspatroon: regelmatige blokverkaveling;
- Landbouwkundig gebruik: overwegend bouwland, oorspronkelijk ook bosbouw;
- Beplanting: lanen/bomenrijen (overwegend eiken); landschapselementen (kleine bosjes, singels, bomenrijen en heggen), landschappelijke erfbeplanting;
- Bebouwing Losse boerderijen hier en daar aaneengeregen tot clusters en/of lintachtige bebouwing met open tussenruimten.

Naast de jonge-heideontginningen komen aangrenzend ook het kampen en oude graslanden- en bos in het mozaïeklandschap voor. Kenmerkend voor het kampen- en oude graslandenlandschap is de kleinschaligheid. Dit type landschap kenmerkt zich door bochtige wegen en dikke

eerdgronden. De percelen werden van vroegeruit omgeven door houtwallen, om het vee buiten de akkers te houden. Op dit moment zijn deze kwaliteiten niet altijd meer prominent in het landschap aanwezig. Dit kwam mede door de ruilverkaveling, waarna verschillende patronen verdwenen.

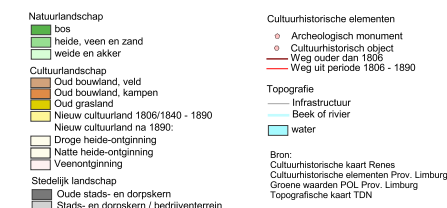
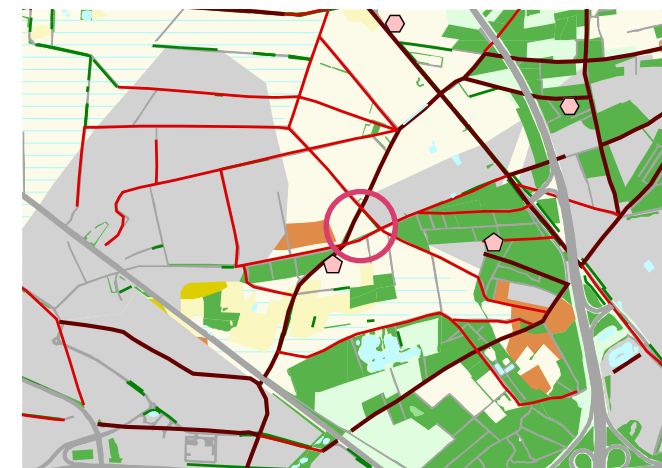
Binnen het mozaïeklandschap vallen de bossen, heiden, vennen en zandvlaktes samen met de daar tussen en naast gelegen oudste weides en akkers met zowel grazige vegetaties als heide, bloemrijke graslanden en hooiland, maar ook akkers, vennen en stuifduinen. Dit landschap is vergelijking tot de velden en heideontginningen een besloten landschap.



Figuur 2: Kwaliteitskaart landschap (Landschapskader Noord- en Midden Limburg 2006)

Deze gebieden kenmerken zich dan ook door de combinatie van besloten landschapselementen en bosschages. In deze zones is weinig bebouwing terug te zien, waardoor deze gebieden zeer gewaardeerd worden en waardevol zijn.

Door deze grote diversiteit aan landschapstypen rondom het plangebied dient er een goede landschappelijke inpassing te worden opgesteld. De inpassing zal daarmee zorgen voor een goede overgang van de planlocatie naar de omgeving. Op deze manier worden de kernkwaliteiten van het landschap in acht genomen en kan de nieuwe ontwikkeling bijdragen aan een versterking van het landschap.



Figuur 3: Bouwstenen landschappelijke kwaliteit (Landschapskader Noord- en Midden Limburg 2006)



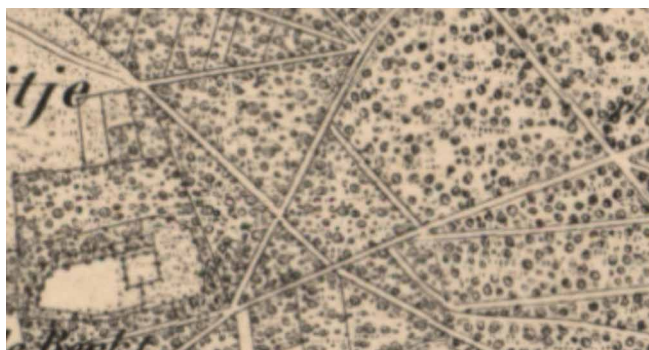
### Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is globaal gelegen tussen de Heierkerkweg en de Heierhoevenweg. Het plangebied bestond tot omstreeks 1900 uit woeste gronden en typeerde zich door veelal besloten bosschages en open vlaktes. Rond 1900 en de jaren daarna werden vele gronden ontgonnen en in gebruik genomen als bouwgrond. Door deze ontwikkeling verdween voor een groot deel de beslotenheid en werden de kavels groter ingericht. Bebouwingsconcentraties waren in die tijd nog summier.

Omstreeks 1980 werd de bebouwingsstructuur zichtbaarder en vormde zich voornamelijk bebouwing langs wegen. De jaren daarna kwam het cultuurlandschap snel op en kregen ook andere gebruiken een plaats binnen het landschap. Omstreeks 2000 werd de boomteelt een onderdeel van het landgebruik en vormde zich op grote schaal glastuinbouw. Dit is voornamelijk geconcentreerd aan de noord-oostzijde van het plangebied. Pas later rond 2011 tot heden heeft het gebied zich verleend tot een grootschalig bedrijvencomplex, waardoor de bebouwingsconcentratie fors is toegenomen.

Ook het wegennetwerk heeft zich door de jaren van een fijnmazig netwerk uitgebreid tot grote infrastructurele knooppunten in het gebied. De kleinschaligheid is dus door de jaren heen voor een groot deel verdwenen. Aan de zuidzijde van het plangebied in het mozaïeklandschap is deze structuur voor een deel bewaard gebleven.

Het is zaak deze ontwikkelingen en kwaliteiten mee te nemen in de landschappelijke inpassing, zodat de kernkwaliteit van het gebied niet verloren gaat.



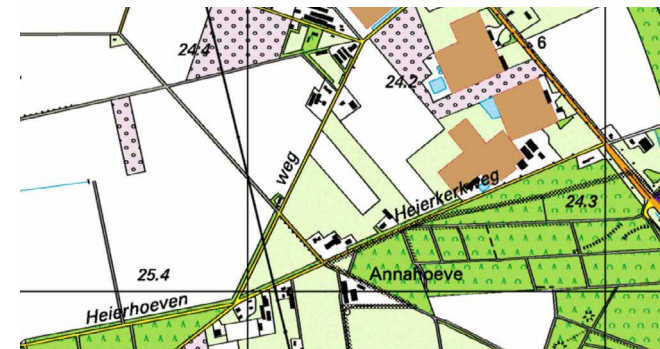
Figuur 4: 1890 (Bron: topotijdreis)



Figuur 7: 1980 (Bron: topotijdreis)



Figuur 5: 1900 (Bron: topotijdreis)



Figuur 8: 2000 (Bron: topotijdreis)



Figuur 6: 1950 (Bron: topotijdreis)



Figuur 9: 2020 (Bron: topotijdreis)



## 1.4 Huidige situatie plangebied

Het perceel is gelegen ten noorden van de Heierkerkweg en ten zuiden van de Heierhoevenweg. De planlocatie staat kadastraal bekend als Venlo, sectie X nr. 139, 140 en 1592 en heeft een omvang van circa 35.000 m<sup>2</sup>. Het perceel is gelegen tussen de grote logistieke bedrijven in Trade Port Noord en de beoogde kleinschaligere ontwikkelingen in het in procedure zijnde bestemmingsplan voor klaver 14.

Het plangebied bestaat daarnaast uit twee delen. De westzijde van het plangebied is voormalig ingericht als weide en wordt aan de oostzijde begrensd door een schrale houtsingel. Het plangebied wordt opgesplitst door middel van een onverhard pad die voor een aansluiting zorgt richting de woning op het perceel. Deze woning zal worden gesloopt t.b.v. het nieuwe bedrijfsgebouw.

Het oostelijke deel van het plangebied is volledig omheind d.m.v. een hekwerk en is ingericht als paardenweide. Vanaf de Heierhoevenweg is het goed te zien dat de zuidzijde van het plangebied meer besloten is door de bosschages in het achterland.

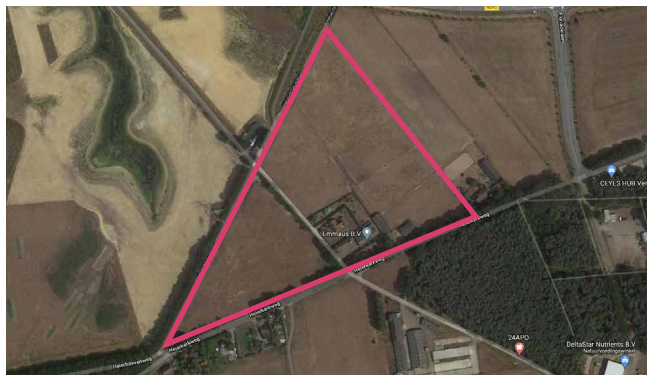
Aan de oost- en westzijde van het plangebied bevinden zich grootschalige bosschages die in contrast staan met het open landschap. Aan de zuidzijde bevinden zich een aantal woningen in de vorm van boerderijen en vrijstaande woningen. Deze woningen worden door middel van verschillende opgaande erfbeplantingen en hagen ingekaderd.

Aan de zuidzijde wordt het plangebied tevens begrensd door een groenstructuur bestaande uit diverse bomen en heesters. Deze structuur is niet volledig dicht, waardoor er nog enige relatie en doorzichten te herkennen zijn naar het achterland.

De Heierhoevenweg gelegen aan de noordzijde van het plangebied wordt begeleid door een houtsingel. Op de grens van het plangebied staat een hekwerk van ca. 1 meter hoog die voor de afscheiding zorgt met de Heierhoevenweg.

Naast de woning staan er nog enkele losstaande schuren op het perceel die dienen als bedrijfslocatie. De begrenzing van de oostzijde van het plangebied is open en is tevens omsloten door middel van een laag hekwerk.

Tot slot wordt het plangebied aan de zuidwestzijde begrensd door een kapel met vrijstaande bomen, daarnaast loopt er een hoogspanningsmast van noord naar zuid over het plangebied. In deze zone is het dan ook niet mogelijk een bedrijfslocatie te realiseren. Dit is dan ook een van de redenen dat het nieuwe bedrijfsgebouw gesitueerd zal worden aan de oostzijde van het perceel.



Figuur 10: Globale ligging plangebied



Figuur 11: Zicht op het agrarische perceel/ paardenweide



Figuur 12: Bestaande houtsingel aan de Heierkerkweg



Figuur 13: Zich op de Heierhoevenweg naar het oosten, tevens het perceel waar het bedrijfsgebouw zich gaat vestigen



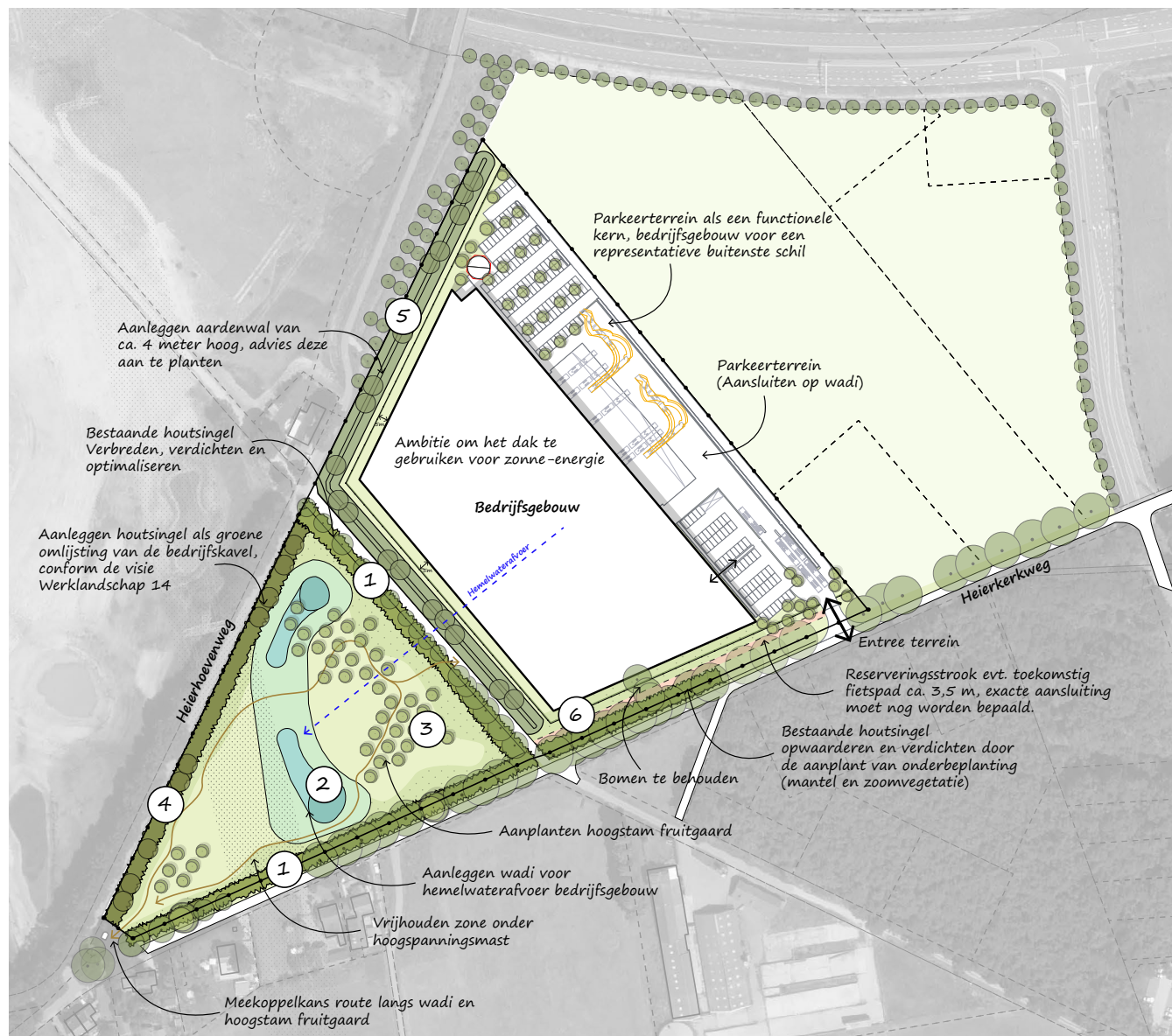
## 2 Inpassingsplan

Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven.

Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Optimaliseren en verdichten bestaande houtsingel aan de Heierkerkweg.
2. Aanleggen wadi voor het afvoeren van het hemelwater van het bedrijfsgebouw, tevens waardevol voor de versterking van de ecologische waarden in het gebied.
3. Aanplanten hoogstam fruitboomgaard.
4. Aanplanten houtsingel voor een groene omkadering
5. Aanleggen aarden wal voor een ruimtelijke inpassing in lijn met de bedrijfsgebouwen in het noorden
6. Aanleggen kruidenrijke stroken (zoombeplanting)



Figuur 14: Landschappelijke inpassing (Zie bijlage 1 voor het inpassingsplan op schaal.)

## 2.1 Inrichtingsmaatregelen

### 2.1.1 Optimaliseren bestaande houtsingel

Aan de Heierkerkweg te Venlo komen in de bestaande situatie al enkele houtsingels voor. Om de kleinschaligheid van het heideontginningsgebied te versterken is het advies deze houtsingel te verdichten, te optimaliseren en waar mogelijk uit te breiden. Op deze manier blijft deze groenstructuur optimaal, waarmee de ecologische waarde van de houtsingels wordt gewaarborgd.

De houtsingel gelegen van noord naar zuid tussen de Heierhoevenweg en de Heierkerkweg zal worden verbreed van ca. 3 meter naar ca. 7 meter en kwalitatief worden verbeterd door het aanplanten van nieuwe heesters en het aanbrengen van zoomvegetatie aan de westzijde. Door deze groenstructuren nadrukkelijker naar voren te laten komen in het landschap ontstaat er een robuuste groenstructuur die het nieuwe bedrijfsgebouw inkaderd.

### 2.1.2 Aanleggen wadi

Op het perceel aan de westzijde van het plangebied zal een wadi worden aangelegd. Hier wordt zowel het bedrijfsgebouw als de bestrating op aangesloten. Hierbij dient er 100mm/m<sup>2</sup> aan dicht oppervlak (ca. 32.283m<sup>2</sup>) te worden geborgen. In een latere fase zal meer specifiek worden bekeken of de capaciteit van de wadi voorziet in de bergingsopgave vanuit de nieuwe ontwikkeling. Door deze maatregel wordt er bijgedragen aan een duurzaam watermanagement. Tevens kan het aanleggen van een wadi leiden tot een vergroting van de ecologische waarde in het gebied. Op natuurlijke wijze zullen zich pioniersbeplantingen gaan ontwikkelen die weer verschillende soorten fauna zullen aantrekken.

### 2.1.3 Aanplanten hoogstamboomgaard

Omstreeks 2000 werden gronden rondom het plangebied ingericht voor de boomteelt. Dit fenomeen is in de afgelopen jaren op grote schaal verdwenen. Om deze structuur terug te brengen in het landschap wordt er een hoogstam fruitboomgaard aangeplant aan de oostzijde van de aan te leggen wadi. Door inheemse soorten toe te passen blijft het gebiedskarakter gewaarborgd. Daarnaast kan de diversiteit aan boomsoorten zorgen voor een ecologische meerwaarde.

### 2.1.4 Aanleggen houtsingel aan de Heierhoevenweg

Om van het agrarisch perceel naar de Heierhoevenweg een gepaste overgang te creëren en aan te sluiten op de visie Werklandschap 14 wordt er een houtsingel aangeplant. Door deze houtsingel wordt het gehele plangebied voorzien van een groene omlijsting. Daarnaast zal er ter hoogte van de hoogspanningsmast een strook vrijgehouden moeten worden. Het is hier niet toegestaan om bomen aan te planten.

### 2.1.5 Aanleggen aarden wal

Aan de noord- en westzijde van het toekomstig bedrijfsgebouw zorgen aarden wallen voor een robuuste omkadering. De in het noorden gelegen bedrijventerreinen hebben tevens een aarden wal langs de buitenzijde. De wal zal een hoogte hebben van ca. 4 meter met een talud van 1:1. De totale breedte komt hiermee op ca. 10 meter. De aarden wal zal vanaf de Heierhoevenweg richting het noordoosten en zuiden aflopen tot ca. 1 meter boven maaiveld. Het advies is om deze wal aan te planten en op deze manier een groene uitstraling te geven.

### 2.1.6 Aanleggen kruidenrijke stroken (zoombeplanting)

De groenstructuren binnen het plan zullen bestaan uit het principe kern, mantel en zoom. Hierbij worden de landschappelijke structuren in verschillende gradaties

versterkt. Door een kern, mantel en zoom toe te passen wordt de ecologische waarde en het draagvlak vergroot.

### Aansluiting omgeving

Om de impact op de omgeving te beperken moet er een goede landschappelijke overgang naar het Parc Zaarderheiken worden gecreëerd. Via bovenstaande maatregelen wordt hier aan bijgedragen. Het is hierbij van belang **geen** omheining aan te brengen op de erfgrens van het driehoekig perceel. Dit verhoogt de ecologische potentie en de verbinding met het omliggende gebied. Daarnaast staat duurzaamheid voorop en wordt er aandacht besteed aan specifieke kleuradaptatie. Eventuele hekwerken komen aan de binnenzijde van de aarden wal te liggen, hiermee worden de groenstructuren niet afgesloten van de omgeving.

Ten zuidwesten van het plangebied is kapel Heierhove gelegen. Wegens de opkomst van de industrie moesten vele boerderijen en ook de voormalige kapel 'Onze Lieve Vrouw van Fátima' wijken. Heierhoeve is oorspronkelijk een buurtschap van Grubbenvorst en maakt nog steeds onderdeel uit van deze parochie. De behoefte naar een kapel bleef groot. In 2013 werd dan ook een nieuw kapel gebouwd.

Wegens de achtergrond en de ontstaansgeschiedenis van deze verplaatste kapel en op grond van bestemmingsplan 'Parc Zaarderheiken' heeft de kapel de functieaanduiding 'cultuurhistorie'. De Kapel is tevens het aanzicht van de Heierkerkweg en de Heierhoevenweg en vormt een punt van herkenning in het landschap. Binnen de beoogde ontwikkeling is het noodzakelijk de kapel als een afzonderlijk element te waarborgen. Daarnaast mag de achtergrond en geschiedenis van de plek niet verloren gaan. Binnen het plan wordt er een meekoppelkans gezien, om deze geschiedenis te vertellen en te koppelen aan de route langs de wadi en de hoogstam fruitgaard.

## 2.2 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Maatregel	Omvang/stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
1. Optimaliseren bestaande houtsingel	Mantel en zoombeplanting nader te bepalen afhankelijk van bestaande situatie.	Inheems bosplantsoen, bijvoorbeeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>Rhamnus frangula - Sporkenhout</li> <li>Acer campestre - Spaanse aak</li> <li>Sorbus aucuparia - Lijsterbes</li> <li>Betula pendula - Ruwe berk</li> <li>Ilex aquifolium - Hulst</li> <li>Cornus mas - Gele kornoelje</li> <li>Amelanchier lamarckii- Krentboompje</li> </ul> Plantmaat: 60-80, eindhoogte: 4 - 5 m.  Kruidenrijk grasland als zoombeplanting	Driehoeksverband 1 x 1m, aanplant in groepen van 5 tot 7 stuks van dezelfde soort. Aanplant 60-80 cm hoogte, eindhoogte 4-5 m.  spontaan op laten komen
2. Aanleggen wadi	ca. 4800 m2	Spontane ontwikkeling toestaan, hierdoor vormt zich gebiedseigen sortiment, wat de ecologische waarde ten goede komt.	-
3. Aanplant hoogstamboomgaard	ca. 30-40 st.	Bijv: <ul style="list-style-type: none"> <li>Appel</li> <li>Gewone peer</li> <li>Kers</li> <li>Pruim</li> </ul>	In een grid van 10 x 10m, aanplant in groepen. Stamdiameter 14/16 cm. Eventueel het toepassen van een boomkorf bij begrazing.
4. Aanplanten houtsingel	ca. 6600 m2 st.	Inheems bosplantsoen, bijvoorbeeld: <ul style="list-style-type: none"> <li>Rhamnus frangula - Sporkenhout</li> <li>Acer campestre - Spaanse aak</li> <li>Sorbus aucuparia - Lijsterbes</li> <li>Betula pendula - Ruwe berk</li> <li>Ilex aquifolium - Hulst</li> <li>Cornus mas - Gele kornoelje</li> <li>Amelanchier lamarckii- Krentboompje</li> </ul> Plantmaat: 60-80, eindhoogte: 4 - 5 m.  Boomvormers: bijvoorbeeld Quercus robur, Carpinus betulus, Fagus sylvatica	Driehoeksverband 1 x 1m, aanplant in groepen van 5 tot 7 stuks van dezelfde soort. Aanplant 60-80 cm hoogte, eindhoogte 4-5 m.  Plantafstand tussen de 10 en 12 meter. Boomvormers uitgesloten onder zone hoogspanningsnetwerk
5. Aarden wal	ca. 3810 m2	Advies deze aan te planten, zodat de aangrenzende percelen meer afgeschermd worden van de ontwikkeling, sortiment nader te bepalen.	Plantverband nader te bepalen
6. Kruidenrijke stroken (zoombeplanting)	ca. 7850 m2	Inzaaien met geschikt mengsel, passend bij de bodem. Samenstelling nader te bepalen	n.v.t.

# Bijlage 1

Inpassingsplan





[www.bro.nl](http://www.bro.nl) | [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

**Hoofdvestiging Boxtel**

Boscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400

**Vestiging Amsterdam**

Rhijnspoorplein 38  
1018 TX Amsterdam  
T +31 (0)20 506 19 99

**Vestiging Venlo**

Industriestraat 94  
5931 PK Tegelen  
T +31 (0)77 373 06 01