

PLANREGELS

Brandemolen 80 Arcen

Ontwerp

Document: Planregels "Brandemolen 80 Arcen"

IDN: NL.IMRO.0983.BP202302BRANDEMO80-ON01

Status: Ontwerp



Spoorweg 4
5963 NJ Horst
T +31 (0)77 398 29 21
F +31 (0)77 398 68 00
info@pijnenburgadvies.nl

INHOUDSOPGAVE

| | |
|---|-----------|
| INHOUDSOPGAVE | 2 |
| 1. INLEIDENDE REGELS | 3 |
| Artikel 1 Begrippen..... | 3 |
| Artikel 2 Wijze van meten c.q. berekenen | 9 |
| 2. BESTEMMINGSREGELS | 10 |
| Artikel 3 Agrarisch met waarden | 10 |
| Artikel 4 Wonen..... | 12 |
| Artikel 5 Waarde – Archeologie hoog | 15 |
| Artikel 6 Waarde – Archeologie laag | 17 |
| 3. ALGEMENE REGELS | 19 |
| Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling | 19 |
| Artikel 8 Algemene aanduidingsregels | 20 |
| Artikel 9 Algemene bouwregels | 21 |
| Artikel 10 Algemene afwijkingsbevoegdheid | 22 |
| Artikel 11 Algemene wijzigingsbevoegdheid..... | 23 |
| Artikel 12 Algemene procedurebepalingen | 24 |
| 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS | 25 |
| Artikel 13 Overgangsrecht | 25 |
| Artikel 14 Slotregel..... | 26 |

BIJLAGE

Bijlage 1: Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan Brandemolen 80 Arcen

Bijlage 3: Situatietekening met verontreinigingssituatie

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan:

Het wijzigingsplan 'Brandemolen 80 Arcen' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202302BRANDEMO80-ON01 van de gemeente Venlo.

1.2 Bestemmingsplan:

De geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0983.BP202302BRANDEMO80-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 Aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 Aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Bedrijf aan huis:

Het hoofdzakelijk door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, niet zijnde detailhandel. Behoudens de beperkte verkoop van artikelen verband houdende met de activiteiten.

1.6 Beroep aan huis:

Het door de bewoner van de woning bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen beroep dat door zijn omvang in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dienen niet te worden begrepen de uitoefening van consumentverzorgende ambachtelijke Bedrijfsactiviteiten noch detailhandel.

1.7 Abiotische waarde:

De waarde, die een gebied ontleent aan het voorkomen van bijzondere aardkundige en hydrologische verschijnselen en/of processen.

1.8 Afhankelijke woonruimte:

Een onderdeel van het hoofdgebouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

1.9 Agrarische waarden:

De waarden, die rechtstreeks verband houden met de mogelijkheden voor de uitoefening van een doelmatige, agrarische bodem- en/of bedrijfsexploitatie.

1.10 Archeologische waarde:

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

1.11 Bebouwing:

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

1.12 Bebouwingsoppervlak:

Het oppervlak van het bouwperceel, bestemmingoppervlak dan wel van het bouwvlak, dat ten hoogste met gebouwen (kassen en warenhuizen daaronder niet begrepen) mag worden bebouwd.

1.13 Bed and breakfast:

Een horecagelegenheid ondergeschikt aan een woning die in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van nachtverblijf voor korte tijd en waarbij het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is.

1.14 Bestaand:

Ten aanzien van de bebouwing:

De als zodanig op de verbeelding aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven bouwvergunning mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald.

Ten aanzien van het gebruik:

Het gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van dit plan.

1.15 Bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 Beroepsmatige activiteiten:

Een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woongebouw en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.18 Bouwen:

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van bouwwerken, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.19 Bouwgrens:

De grens van een bouwvlak

1.20 Bouwperceel:

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

1.21 Bouwperceelgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.22 Bouwvlak:

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

1.23 Bouwwerk:

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

1.24 Bijbehorend bouwwerk:

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk met een dak.

1.25 Caravan:

Een al dan niet uitklapbare wagen of voertuig, onder welke benaming ook aangeduid, die uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en die bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen, ook over grote afstanden, als een aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien deze wagen of dit voertuig wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt hij voor de toepassing van dit plan aangemerkt als caravan.

1.26 Containervelden:

Grond afgedekt met plastic, antiworteldoek, eventueel in combinatie met andere materialen, ten behoeve van de teelt van gewassen. De gewassen worden op deze afdeklaag los van de ondergrond geteeld in potten.

1.27 Cultuurhistorische waarden:

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.28 Dakkapel:

Uitspringend dakraam dat op het dakvlak van een gebouw wordt aangebracht.

1.29 Detailhandel:

Het bedrijfsmatig te koop of te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.30 Gebouw:

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

1.31 Gevellijn:

Een denkbeeldige lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd.

1.32 Hoofdgebouw:

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.33 Huishouden:

De bewoning van een woning door:

- a. één persoon
- b. twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, waaronder geen kamerbewoning begrepen.

1.34 Kamerbewoning:

Een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs door maximaal 2 personen wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als het verstrekken van logies.

1.35 Kamerverhuur(bedrijf):

Een pand of een deel van een pand dat door meer dan 2 personen, anders dan door de rechthebbende, bedrijfsmatig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als logiesverblijf.

1.36 Kampeermiddel:

Een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;

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

één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.37 Kampeerterrein:

Terrein of een deel van een terrein met ten minste twintig toeristische slaappleatsen en met ten minste wasgelegenheid en toiletten, waarop kan worden overnacht in tenten, toercaravans, kampeerauto's, stacaravans, tenthuisjes of trekkershutten.

1.38 Landschappelijke waarde:

De aan een gebied toegekende waarde, die wordt bepaald door de aanwezigheid van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de niet-levende en levende natuur (met inbegrip van de mens).

1.39 Natuurwaarde:

De aan een gebied toegekende waarde, die bepaald wordt door het voorkomen van planten en dieren die zichzelf onder invloed van klimaat, geomorfologie, bodemkundige en waterhuishoudkundige gesteldheid en al dan niet beïnvloed door menselijke aanwezigheid, instandhouden.

1.40 Normaal onderhoud en beheer:

Werken/werkzaamheden die periodiek dienen te worden uitgevoerd ter instandhouding van de binnen een gebied aanwezige functies en waarden.

1.41 Ondergeschikt:

In aard en omvang of functioneel, ruimtelijk en/of architectonisch opzicht ten dienste van een hoofdfunctie/gebouw. In geval er onduidelijkheid is over ondergeschikt zijn van een activiteit kan een externe deskundige hierover advies geven.

1.42 Onderkomens:

Voor verblijf geschikte - al dan niet aan de bestemming onttrokken - voer- en vaartuigen, arken, caravans en stacaravans voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken, alsook tenten.

1.43 Paardenbak:

Een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

1.44 Peil:

- Voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld;
- Indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil.

1.45 Schuilgelegenheid:

Overdekte ruimte, aan maximaal drie zijden omsloten door wanden, waarvan het hobbydier/de hobbydieren gebruik moet(en) kunnen maken in geval van weidegang, met als doel bescherming tegen extreme weersomstandigheden in zowel zomer als winter. In de schuilgelegenheid is geen opslag toegestaan.

1.46 Seksinrichting:

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

1.47 Verbeelding:

De verbeelding van het wijzigingsplan 'Brandemolen 80 Arcen' bestaande uit de verbeelding en legenda.

1.48 Waterhuishoudkundig:

met betrekking tot de aanwezigheid van (natuurlijke) bronnen, kwel of natuurlijke stroming;

1.49 Weg:

Een voor het rijverkeer en ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

1.50 Wonen:

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.51 Woning / wooneenheid:

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

Artikel 2 Wijze van meten c.q. berekenen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Afstand tot de bouwperceelgrens:

Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 Dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 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.

2.5 Horizontale diepte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

2.6 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.

2.7 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.8 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.9 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. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- c. tuinen, indien de gronden direct aansluitend aan een bouwvlak zijn gelegen;
- d. instandhouding van het oppervlaktewater;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering dan wel uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de bestemmingsomschrijving, waaronder begrepen beperkte voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Containervelden, sleufsilos, mestsilos, waterbassins en foliemestbassins worden hieronder niet begrepen.
- b. De maximale hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 2 meter, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen waarvan de maximale hoogte 1,5 meter bedraagt.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 voor:

3.4.1 Oprichting schuilgelegenheid

Het bouwen van schuilgelegenheden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De hoogte van schuilgelegenheden mag maximaal 3 meter bedragen.
- b. De oppervlakte van schuilgelegenheden mag maximaal 25 m² bedragen.
- c. Per kadastraal perceel, met een minimale oppervlakte van 0,5 hectare mag maximaal één schuilgelegenheid worden opgericht.
- d. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid/oversterking.
- e. Aangetoond is dat er geen vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en/of bestaande agrarische bouwvlakken in de directe omgeving kunnen worden gebruikt ten behoeve van een schuilgelegenheid.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. kamperen;
- d. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- e. paardenbakken;
- f. het aanleggen van containervelden.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de Verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning);
- b. de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouw en bijgebouw(en) maximaal categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 40% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijgebouwen bedraagt, met een maximum van 50 m² en de activiteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing brandemolen 80' de landschappelijke inpassing van de woning in de vorm van groenvoorzieningen en andere kwaliteitsverbeterende maatregelen dient plaats te vinden, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage 2 bij de regels;
- d. één paardenbak per bouwvlak;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de aanwijzingen op de verbeelding alsmede de volgende bepalingen:

4.2.1 Algemeen

Woningen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

4.2.2 Woning

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. De inhoud van de woning mag maximaal 900 m³ bedragen;
- b. Bestaande woningen die op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt een inhoud hebben van meer dan 900 m³ mogen door de eigenaar/gebruiker (peildatum: inwerkingtreding van dit bestemmingsplan) worden vervangen door een woning van dezelfde omvang, mits gesitueerd binnen hetzelfde bouwvlak.
- c. De afstand tot de perceelsgrenzen moet ten minste 5 meter bedragen, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft.
- d. Per bouwvlak is één woning toegestaan.
- e. De goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 6 meter. De maximale nokhoogte bedraagt 9 meter.
- f. Woningen dienen met een kap te worden afgedicht.
- g. De bestaande legale situering van de woning ten opzichte van de weg is toegestaan.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. De bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand tot de perceelsgrenzen van tenminste 5 meter.
- b. De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag maximaal 150 m² bedragen.
- c. De goot- en nokhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,3 meter respectievelijk 6 meter bedragen.

4.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. Op de gronden gelegen achter de gevellijn mag de hoogte maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen.
- b. Op de gronden gelegen voor de gevellijn mag niet worden gebouwd.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter voorkoming van hemelwaterproblematiek in verband met de nieuwe bebouwing en/of oppervlakteverharding;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

4.4.1 Situering woning op andere locatie

Het bepaalde in artikel 4.2.2 voor het bouwen van de woning op een andere locatie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er sprake is van een akoestische en/of stedenbouwkundige verbetering.
- b. Herbouw vindt plaats op het desbetreffende perceel.
- c. Herbouw buiten de bestaande fundering is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
- d. Het landelijke karakter van het gebied wordt niet onevenredig aangetast.
- e. De nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving.

4.4.2 Afstand tot de perceelsgrens

Het bepaalde in 4.2.2 en 4.2.3 voor het bouwen van gebouwen op een kortere afstand tot de perceelsgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Als gevolg van de afwijking de bestaande natuur-, cultuurhistorische en/of landschapswaarden niet onevenredig worden aangetast.
- b. De afwijking is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
- c. De afwijking leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuomgeving.

4.4.3 Sloop (bedrijfs)gebouwen

Herbouw van gesloopte (bedrijfs)gebouwen is mogelijk, mits:

- a. Na sloop van oude (bedrijfs)gebouwen maximaal 20% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd.
- b. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 150 m² na sloop.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. detailhandel;
- b. seksinrichtingen;

- c. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- d. wonen in een bijgebouw.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Brandemolen 80' conform de bestemming is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 4.1 conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, is uitgevoerd en in stand wordt gehouden.

4.5.3 Voorwaardelijke verplichting sanering

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden conform de bestemming is alleen toegestaan nadat de bodem ter plaatse is gesaneerd en voorafgaand aan het nemen van de sanerende maatregelen het bevoegd gezag Wet bodembescherming een BUS-melding en/of Plan van Aanpak heeft goedgekeurd. De verontreinigde locatie is weergegeven op een plattegrond in bijlage 3 bij deze regels. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie 'wonen' geschikt is.

4.5.4 Voorwaardelijke verplichting sloop

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden conform de bestemming is alleen toegestaan nadat de aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen en bijbehorende voorzieningen gesloopt zijn. De te slopen bebouwing en bijbehorende voorzieningen is weergegeven in afbeelding 4 van het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijkingsbevoegdheid kamerverhuurbedrijf

Het bevoegd gezag kan afwijken van hetgeen in dit bestemmingsplan is bepaald ten aanzien van kamerbewoning, ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf en zo kamergewijze bewoning voor meer dan 2 personen per woning toestaan, mits in het kader van een goed woon- een leefklimaat:

- a. per kamer wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte;
- b. wordt voorzien in voldoende stallingsruimte voor fietsen en wordt voorzien in voldoende bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;
- d. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;

Bij de beoordeling of wordt voldaan aan de onder a tot en met d beschreven voorwaarden wordt getoetst aan de beleidsregel 'Kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020' als vastgesteld door burgemeester en wethouders van Venlo op 21 februari 2020, met dien verstande dat wanneer deze beleidsregel wordt herzien, aanvragen worden getoetst aan de geldende beleidsregel ten tijde van het indienen van de aanvraag.

Artikel 5 Waarde – Archeologie hoog

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aanwezige bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Voorwaarden bouwvergunning

- a. Ter plaatse van de voor 'Waarde – Archeologie hoog' aangewezen gronden dient voor bouwwerken bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate te zijn vastgesteld:
 1. In geval van nieuwbouw groter dan 500 m²;
 2. In geval van uitbreiding, met een uitbreiding groter dan 500 m²;
- b. Indien uit het onder a. bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. 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 burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid a, indien de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie hoog' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- b. het rooien en/of aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

5.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van 5.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. werken en/of werkzaamheden die niet dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;

- b. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan 500 m²;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- e. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

5.3.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.3.2 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de archeoloog van de gemeente Venlo.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde – Archeologie hoog' (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 6 Waarde – Archeologie laag

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie laag' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aanwezige bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Voorwaarden bouwvergunning

- a. Ter plaatse van de voor 'Waarde – Archeologie laag' aangewezen gronden dient voor bouwwerken bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate te zijn vastgesteld:
 1. In geval van nieuwbouw groter dan 5.000 m²;
 2. In geval van uitbreiding, met een uitbreiding groter dan 5.000 m²;
- b. Indien uit het onder a. bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. 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 burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid a, indien de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Verbod

Het is verboden op of in deze gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie laag' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven, of ophogen;
- b. het rooien en/of aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- c. het uitvoeren van grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het aanleggen van kabels en leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

6.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van 6.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. werken en/of werkzaamheden die niet dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;

- b. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan 5.000 m²;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- e. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.3.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 6.3.2 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de archeoloog van de gemeente Venlo.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de bestemming 'Waarde – Archeologie laag' (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.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Milieuzone – grondwaterbescherming Venloschol

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbescherming Venloschol' is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders putten te boren dieper dan 5 meter boven NAP.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet c.q. Wabo, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet c.q. Wabo, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 10 Algemene afwijkingsbevoegdheid

10.1 Algemene afwijkingsbepalingen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige breuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken, afwijken van de bestemmingsbepalingen voor:

- a. Het afwijken van de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. Toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven.
- c. Toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
- d. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter.
- e. Het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- f. Het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 1. de oppervlakte niet meer dan 15 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Artikel 11 Algemene wijzigingsbevoegdheid

11.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of – intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de overschrijdingen als bedoeld in sub a en b mogen echter niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- d. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij wordt verwezen naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 12 Algemene procedurebepalingen

12.1 Toepassen algemene wijzigingsbevoegdheid

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

12.2 Toepassen afwijkingsbevoegdheid

Bij toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), van toepassing.

12.3 Toepassen nadere eisen regeling

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

12.4 Procedure omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), van toepassing.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder 13.1 onder a. is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het 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.

13.3 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kan het bevoegd gezag ten behoeve van die persoon of personen bij een omgevingsvergunning afwijken van dat overgangsrecht.

Artikel 14 Slotregel

De regels worden aangehaald als: Regels van het wijzigingsplan “Brandemolen 80 Arcen”.

Bijlage 1 Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 1.

Lijst van bedrijfsactiviteiten

Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten

Algemeen

De lijst van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG¹. Uit de richtafstandenlijsten zijn die bedrijfsactiviteiten geselecteerd, die in beginsel passen binnen de beoogde bestemming.

Richtafstanden

In de lijst van bedrijfsactiviteiten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' of 'gemengd gebied';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van activiteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming, die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Omgevingstype

Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk² of een vergelijkbaar omgevingstype.

¹ Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009.

² Een rustige woonwijk is een woonwijk, die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied³, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

In onderstaande tabel worden de richtafstanden weergegeven afhankelijk van het omgevingstype.

| milieucategorie | richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied | richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied |
|-----------------|--|---|
| 1 | 10 m | 0 m |
| 2 | 30 m | 10 m |
| 3.1 | 50 m | 30 m |
| 3.2 | 100 m | 50 m |
| 4.1 | 200 m | 100 m |
| 4.2 | 300 m | 200 m |
| 5.1 | 500 m | 300 m |
| 5.2 | 700 m | 500 m |
| 5.3 | 1.000 m | 700 m |
| 6 | 1.500 m | 1.000 m |

Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

Kolom met richtafstanden voor geluid

In de kolom met richtafstanden voor geluid is – waar van toepassing – de letter C van continu opgenomen. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is - waar van toepassing - de letter Z van zonering opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder (vroeger ook wel A-inrichtingen genoemd), die als zodanig zijn aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

³ Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals, winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden, die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot dit omgevingstype. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Kolom met richtafstanden voor gevaar

In de kolom "gevaar" zijn de richtafstanden aangegeven, die bij gemiddelde activiteiten van dat type aangehouden kunnen worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies. In deze kolom is voor activiteiten die mogelijk onder de werking van het Bevi vallen of gaan vallen de letter R van risico opgenomen.

In dezelfde kolom is voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is de letter V van vuurwerk opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst aan de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

D van 'divers' in kolom milieucategorie

Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' nieuwe activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van divers opgenomen.

Index voor verkeersaantrekkende werking

Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden vertaald naar afstanden maar is weergegeven met een kwalitatieve index, die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P).

Overige aandachtspunten van activiteiten

In de lijsten zijn tenslotte enkele andere aandachtspunten benoemd. Deze zijn bedoeld als aanvullende informatie waarmee in specifieke gevallen rekening gehouden kan worden gehouden.

Visuele hinder

De index voor visuele hinder is een indicator voor de (visuele) inpasbaarheid van activiteiten.

B van 'bodemonverontreiniging'

De index voor bodem kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichtingen op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. In het provinciale beleid met betrekking tot de bodembescherming speelt dit aspect een rol. Uitwerking van dit beleid vindt plaats in de provinciale milieuverordeningen. In deze kolom is de letter B opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans op bodemonverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

L van 'luchtverontreiniging'

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht in planologisch opzicht relevant zijn. Denk aan de neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora. Ook doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen bij het toepassen van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw.

Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de L van 'luchtverontreiniging' vermeld.

Gebruikte afkortingen

De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

| | |
|--------|--|
| - | niet van toepassing of niet relevant |
| < | kleiner dan |
| > | groter |
| = | gelijk aan |
| cat. | categorie |
| e.d. | en dergelijke |
| kl. | klasse |
| n.e.g. | niet elders genoemd |
| o.c. | opslagcapaciteit |
| p.c. | productiecapaciteit |
| p.o. | productieoppervlak |
| b.o. | bedrijfsoppervlak |
| v.c. | verwerkingscapaciteit |
| u | uur |
| d | dag |
| w | week |
| j | jaar |
| B | bodemverontreiniging |
| C | continu |
| D | divers |
| L | luchtverontreiniging |
| Z | zonering op basis van Wet geluidhinder |
| R | risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing) |
| V | vuurwerkbesluit van toepassing |

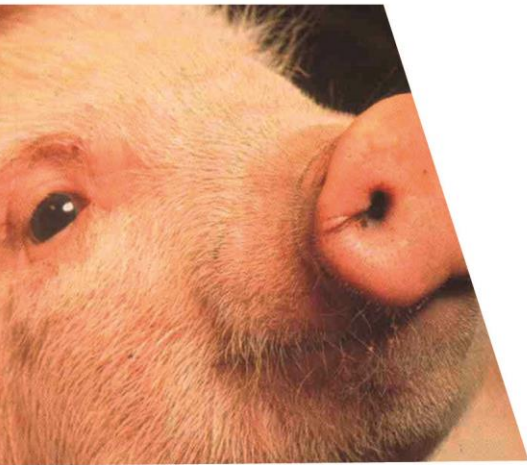
Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

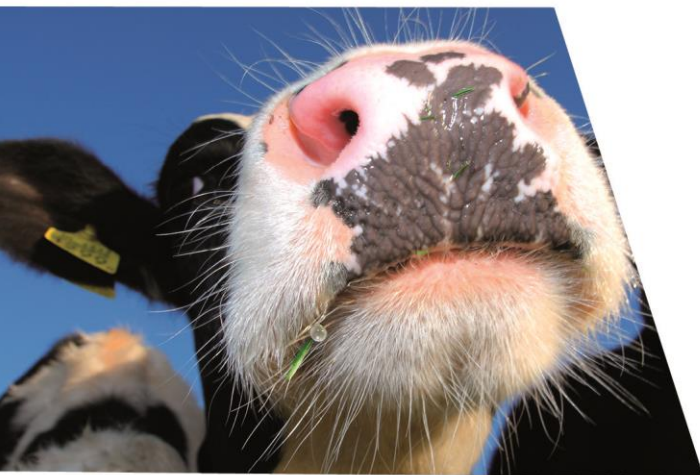
Uit: Bedrijven en milieuzonering
Uitgave VNG, 2009

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------|----|--|-----|----|-----|--------|-------|-------|---|---|---|---|--|--|
| 18 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | - | VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT | | | | | | | | | | | | |
| 181 | | Vervaardiging kleding van leer | 30 | 0 | 50 | 0 | 50 | 3.1 | 1 | G | 1 | | | |
| 182 | | Vervaardiging van kleding en - toebehoren (excl. van leer) | 10 | 10 | 30 | 10 | 30 | 2 | 2 | G | 2 | | | |
| 19 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 20 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 20 | - | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D. | | | | | | | | | | | | |
| 2010.1 | | Houtzagerijen | 0 | 50 | 100 | 50 | R 100 | 3.2 | 2 | G | 2 | | | |
| 202 | | Fineer- en plaatmaterialenfabrieken | 100 | 30 | 100 | 10 | 100 | 3.2 | 3 | G | 2 | B | | |
| 203, 204, 205 | 0 | Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout | 0 | 30 | 100 | 0 | 100 | 3.2 | 2 | G | 2 | | | |
| 203, 204, 205 | 1 | Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2 | 0 | 30 | 50 | 0 | 50 | 3.1 | 1 | G | 1 | | | |
| 205 | | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken | 10 | 10 | 30 | 0 | 30 | 2 | 1 | G | 1 | | | |
| 22 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 22 | - | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA | | | | | | | | | | | | |
| 2222 | | Drukkerijen (vlak- en rotatie- diepdrukkerijen) | 30 | 0 | 100 | 10 | 100 | 3.2 | 3 | G | 2 | B | | |
| 2222.6 | | Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties | 10 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 | 1 | P | 1 | B | | |
| 2223 | A | Grafische afwerking | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 | 1 | G | 1 | | | |
| 2223 | B | Binderijen | 30 | 0 | 30 | 0 | 30 | 2 | 2 | G | 1 | | | |
| 2224 | | Grafische reproductie en zetten | 30 | 0 | 10 | 10 | 30 | 2 | 2 | G | 1 | B | | |
| 2225 | | Overige grafische activiteiten | 30 | 0 | 30 | 10 | 30 | D 2 | 2 | G | 1 | B | | |
| 223 | | Reproductiebedrijven opgenomen media | 0 | 0 | 10 | 0 | 10 | 1 | 1 | G | 1 | | | |
| 25 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 28 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 28 | - | VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.) | | | | | | | | | | | | |
| 281 | 0 | Constructiewerkplaatsen: | | | | | | | | | | | | |
| 281 | 1 | - gesloten gebouw | 30 | 30 | 100 | 30 | 100 | 3.2 | 2 | G | 2 | B | | |
| 281 | 1a | - gesloten gebouw, p.o. < 200 m2 | 30 | 30 | 50 | 10 | 50 | 3.1 | 1 | G | 1 | | | |
| 29 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 36 | - | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G. | | | | | | | | | | | | |
| 361 | 1 | Meubelfabrieken | 50 | 50 | 100 | 30 | 100 | D 3.2 | 2 | G | 2 | B | | |
| 361 | 2 | Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2 | 0 | 10 | 10 | 0 | 10 | 1 | 1 | P | 1 | | | |
| 3661.1 | | Sociale werkvoorziening | 0 | 30 | 30 | 0 | 30 | 2 | 1 | P | 1 | | | |
| 3661.2 | | Vervaardiging van overige goederen n.e.g. | 30 | 10 | 50 | 30 | 50 | D 3.1 | 2 | G | 2 | | | |
| 37 | - | | | | | | | | | | | | | |
| 40 | - | PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER | | | | | | | | | | | | |
| 40 | C0 | Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: | | | | | | | | | | | | |
| 40 | C1 | - < 10 MVA | 0 | 0 | 30 | C 10 | 30 | 2 | 1 | P | 1 | B | | |
| 40 | C2 | - 10 - 100 MVA | 0 | 0 | 50 | C 30 | 50 | 3.1 | 1 | P | 1 | B | | |
| 40 | C3 | - 100 - 200 MVA | 0 | 0 | 100 | C 50 | 100 | 3.2 | 1 | P | 2 | B | | |
| 40 | C4 | - 200 - 1000 MVA | 0 | 0 | 300 | C Z 50 | 300 | 4.2 | 1 | P | 2 | B | | |

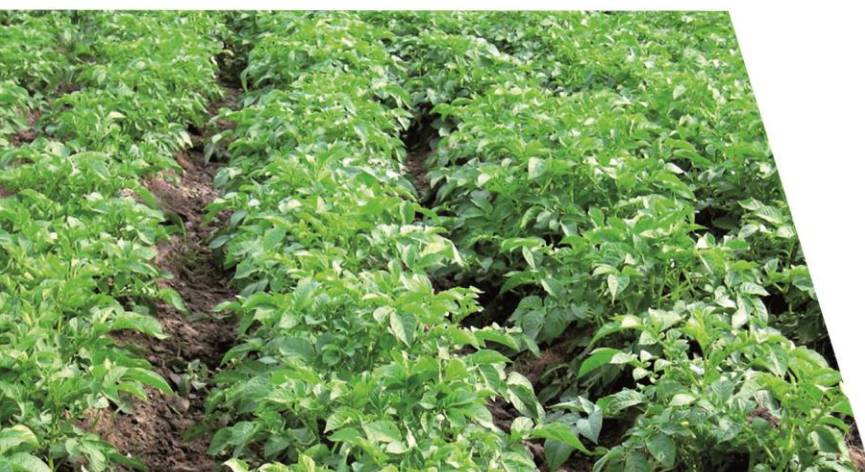
Bijlage 2 Landschappelijk inpassingplan Brandemolen 80 Arcen



**Landschappelijk inpassingsplan
Brandemolen 80 Arcen**



16 januari 2023



Landschappelijk inpassingsplan

Brandemolen 80 Arcen

Adres: Brandemolen 80 Arcen
Datum: 16 januari 2023
Opgesteld door: ing. M.A.A. Thomassen / Pijnenburg Agrarisch Adviesburo B.V.

Op de locatie Brandemolen 80 te Arcen is thans het glastuinbouwbedrijf van initiatiefnemer gevestigd. De locatie is, binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Arcen en Velden, bestemd als 'Agrarische bedrijfsdoeleinden' met de functieaanduiding 'GT' ten behoeve van een glastuinbouwbedrijf. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 8.500 m². Initiatiefnemer is voornemens om zijn agrarische bedrijfsactiviteiten te gaan beëindigen. Daartoe zijn medio juli 2022 de laatste planten afgeleverd. De kassen en naastgelegen containervelden liggen momenteel dan ook leeg.

Initiatiefnemer is voornemens om het merendeel van de aanwezige kassen te slopen. Ook zullen de containervelden verwijderd worden en zullen zowel de schoorsteen bij het voormalige ketelhuis als ook een verouderde loods gesloopt worden. De op de locatie aanwezige bedrijfswoning betreft, vanwege de agrarische bedrijfsbestemming, een bedrijfswoning. Bewoning van een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan voor iemand die een binding heeft met het ter plaatse gevestigde bedrijf. Omdat, na bedrijfsbeëindiging, geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden is bewoning van de woning door initiatiefnemer feitelijk in strijd met het bestemmingsplan. Wens van initiatiefnemer is nu dan ook om de agrarische bedrijfsbestemming om te zetten naar de bestemming 'Wonen' overeenkomstig het beoogde gebruik.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied

Een van de voorwaarden die de gemeente Venlo heeft gesteld om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming is dat er een landschappelijk inpassingsplan als onderdeel van het ruimtelijk plan moet worden opgenomen. Met onderhavig inpassingsplan wordt invulling gegeven aan die voorwaarde.

Bij het uitwerken van het inpassingsplan zal in ieder geval ook rekening gehouden worden met de uitgangspunten zoals die in het Landschapskader Noord- en Midden-Limburg gesteld worden. Het Landschapskader heeft tot doel een kwaliteitsimpuls aan te reiken voor het Noord- en Midden-Limburgse landschap, aan de hand waarvan initiatiefnemers en beleidsmakers kunnen bijdragen aan een aantrekkelijker landschap om te wonen, werken en recreëren.

Landschap

De locatie aan de Brandemolen 80 is conform kaarten die behoren bij het LKM gelegen binnen een zogeheten 'kampen en oude graslanden' landschap. De kampontginningen zijn ontstaan door individuele boeren die zich op een geschikte plek vestigden en vervolgens deze plek hebben ontgonnen. De kampengebieden zijn veelal kleinschalig van aard. De percelen werden in het verleden omgeven door houtwallen om het vee buiten de akkers te houden. Op dit moment zijn de karakteristieken niet meer altijd prominent aanwezig als gevolg van ruilverkavelingen en/of het kappen van de aanwezige houtwallen. In onderstaande tabel zijn de landschapskenmerken van het kampen en oude graslandenlandschap overzichtelijk weergegeven.

Figuur 1: Landschapskenmerken kampen en oude graslanden

| | | |
|------------------------|---|--------------------------------|
| Reliëfvorm | <ul style="list-style-type: none"> Overwegend licht golvend landschap, kampen vaak bolle percelen | Verkavelingspatroon |
| Water | <ul style="list-style-type: none"> Lage grondwaterstanden | |
| Bodem | <ul style="list-style-type: none"> Zandgronden met eerddek | Bepanting |
| Wegenpatroon | <ul style="list-style-type: none"> Kronkelig | |
| Verkavelingspatroon | <ul style="list-style-type: none"> Onregelmatige blokverkaveling; soms stroken, soms ronde akkers | Bebouwing |
| Landbouwkundig gebruik | <ul style="list-style-type: none"> Bouwland (oorspronkelijk vnl. granen) | |
| Bepanting | <ul style="list-style-type: none"> Houtwallen rondom Soms bomenrijen langs de wegen | |
| Bebouwing | <ul style="list-style-type: none"> Enkele boerderij met bijgebouwen, plaatselijk verdicht tot linten | |

Op het gebied van de ontwikkelingsvisie voor de kampen en oude graslanden wordt in hoofdzaak ingezet op het versterken van het schaalverschil met de (grootschaligere) velden met behulp van aanplant van houtwallen. Tegelijkertijd is het aantrekkelijker dit landschap te ontwikkelen tot een aantrekkelijker en waardevoller landschap voor recreatie door een verdichting van het landschap buiten de akkers. Houtwallen op perceelsranden kunnen ontwikkeld worden, tezamen met lineaire landschapselementen (singels, lanen, kruidenrijke stroken), die samen een raamwerk vormen waarbinnen de landbouw goed uit de voeten kan.

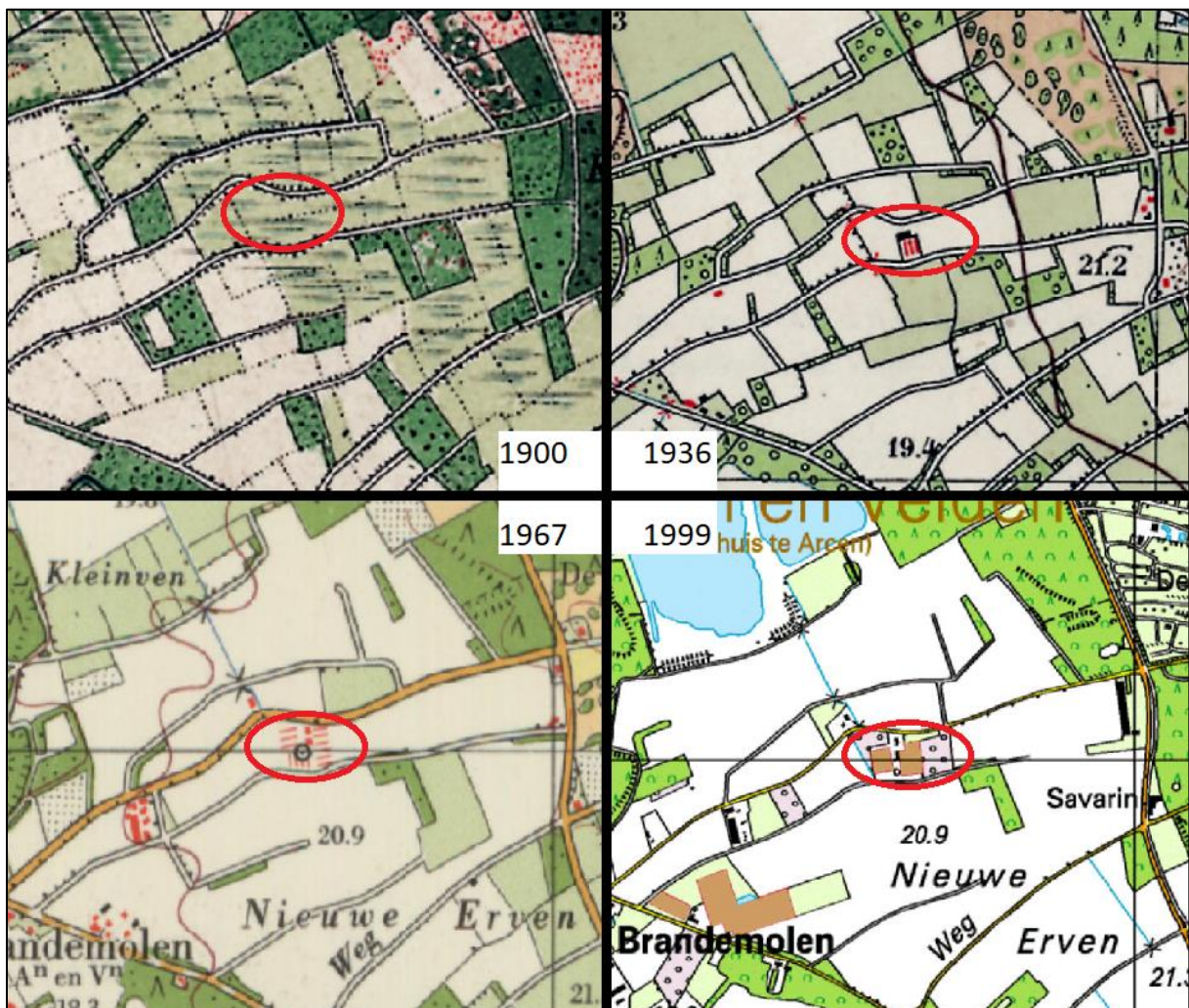
Historie

Uit topografische kaarten blijkt dat het plangebied oorspronkelijk, medio 1900, deel uitmaakte van een extensief weidegebied ten midden van een heidegebied destijds aangeduid als de 'Boere Heide'. Diverse weggetjes en paden doorkruisten het gebied in horizontale (west-oost)

richting. Het kampenlandschap is in die periode duidelijk zichtbaar door de kleinschalige verkaveling en de vele beplanting in de vorm van singels, landschapselementen en bomenlanen.

In 1936 is de eerste bebouwing in het plangebied zichtbaar bestaande uit een kleine tuinderskas / tunnels. In die periode is ook zichtbaar dat het grondgebruik intensiever van aard wordt en ook wordt de heide aan de noordzijde van het plangebied ontgonnen. Na 1936 ontwikkeld de bebouwing in het plangebied zich steeds verder. Medio 1954 wordt de kas aan westelijke zijde uitgebreid en wordt het ketelhuis met schoorsteen gebouwd. In 1967 vindt een uitbreiding van de kas plaats aan de oostzijde, welke vervolgens in 1979 verder uitgebreid wordt tot de huidige omvang. Vervolgens wordt in 1987 de linkse kas deels herbouwd en ook verder uitgebreid tot de huidige omvang. In 1999 worden de aanwezige containervelden voor het eerst gekarteerd op de topografische kaarten.

Vanaf 1987 wordt ook begonnen met de zandwinning ten noorden van het plangebied. Medio 2009 reikt deze zandwinning tot aan de Brandemolen. Deze, ondertussen voormalige, zandwinning welke heden ten dage omgevormd is tot natuurgebied, bepaalt anno 2023 voor een groot deel het aanzicht van het gebied rondom de Brandemolen en omliggende wegen.



Afbeelding 2: Uitsnede topografische kaarten 1900, 1936, 1967 en 1999.

Huidige situatie

Het huidige beeld van de omgeving van de Brandemolen 80 heeft een aantal hoofdkenmerken:

- Het natuurgebied aan de noordzijde van de Brandemolen ter plaatse van de voormalige zandwinning.
- Verspreid liggende resterende bosschages en groenelementen van het voormalige bos- en heidegebied ten zuiden van het plangebied.
- Een relatief sterk kronkelende wegenstructuur. Ook de verkaveling van de akkers is niet rechthoekig.
- Een bomensingel ten zuiden en westen van het plangebied welke nog voortvloeit uit een weg die hier vroeger heeft gelopen (zie ook topografische kaarten in afbeelding 1). Deze singel behoort niet tot het eigendom van initiatiefnemer.
- Binnen het plangebied vormen de kassen en containervelden het bepalende beeld. Daaromheen zijn enkele solitaire bomen aangeplant in het verleden. Door de omliggende groenstructuur worden de kassen, vanaf omliggende wegen gezien, redelijk opgenomen in het landschap.



Afbeelding 3 impressie aanzicht van het plangebied gezien vanaf noordoostelijke zijde, de kas en schoorsteen bepalen het beeld.

Het plangebied is voor voorbijgangers eigenlijk alleen waarneembaar vanuit de nabijheid tijdens de passage over de Brandemolen. Over grotere afstand is het plangebied en de daarbinnen gelegen bebouwing nauwelijks waarneembaar en wordt het plangebied afgeschermd door omliggende groenstructuren/bosschages of bebouwing en omliggend groen van naastgelegen erven. Voor passanten is met name de noordoostzijde van het plangebied nu de meeste 'kale' zijde daar aan deze zijde nauwelijks groen aanwezig is. Vanuit de noordwestzijde schermt de bestaande omliggende groenstructuur het plangebied reeds enigszins af. De zuidzijde is minst bepalende zijde, daar deze zijde voor voorbijgangers en omwonenden niet of nauwelijks zichtbaar is, en deze zijde ook reeds afgeschermd wordt door de bestaande omliggende groenstructuur ter plaatse van de voormalige weg.

Inpassingsplan

Met de benodigde groene invulling van de locatie is rekening gehouden met de landschapskarakteristiek van het omliggende gebied. Waar mogelijk wordt getracht de aanwezige waarden te versterken. In dit geval wordt het inpassingsplan hoofdzakelijk vormgegeven door het aanplanten van nieuwe beplanting en daarnaast het vastleggen van bestaande beplanting.

Het inpassingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Aanplant beukenhaag aan oost- en westzijde van de woning;
2. Aanplant boom- en struikensingel aan oostzijde van de nieuwe loods;
3. Aanplant bomenlaan aan de zuid- en westzijde van de te behouden loods en ketelhuis;
4. Behoud solitaire bomen welke reeds aanwezig;
5. Sloop overtollige bedrijfsgebouwen en containervelden.

1. Aanplant beukenhaag aan oost- westzijde van de woning

Aan de oost- en westzijde van de woning zal op de grens van het bouwvlak worden een beukenhaag (*Fagus Sylvatica*) aangeplant worden. Totale lengte van de haag zal circa 65 meter bedragen. Door middel van realisatie van dit onderdeel wordt de 'voortuin' van de woning voorzien van een groen kader. Tevens vormt deze haag dan een passende afscheiding met de omliggende weide en akkergronden.

De beukenhaag is te realiseren door middel van aanplant van 4-5 stuks bosplantsoen per strekkende meter in een omvang 60/80 cm. De haag is in stand te houden op een hoogte van circa 110-120 cm.

2. Aanplant boom- en struikensingel aan oostzijde van de nieuwe loods

Aan de oostzijde van de nieuwe loods zal een boom- en struikensingel aangeplant worden. De lengte van deze singel bedraagt circa 35 meter. Door middel van realisatie van dit onderdeel wordt de nieuwe bebouwing op een goede manier ingepast in het landschap. Inpassing met een boom- en struikensingel biedt een fraai en gevarieerd beeld waardoor het gebouwen opgenomen wordt in de omgeving.

De stuikensingel is aan te planten door middel van 2 rijen bosplantsoen welke in driehoeksverband worden aangeplant. Afstand zowel in de rij als tussen de rij bedraagt 1 meter. De plantensoorten betreffen 25% veldesdoorn (*Acer Campestre*), 25% haagbeuk (*Carpinus Betulus*), 20% hazelaar (*Corylus Avellana*), 20% rode kornoelje (*Cornus Sanguinea*) en 10% vuilboom (*Rhamnus Frangula*). De struiken mogen eens in de 3-4 jaar voor 50% afgezet worden. Afzetten betekent dat de struiken op circa 20 cm boven de grond worden afgezaagd. De struiken groeien uit zichzelf weer uit.

De bomensingel is aan te planten tussen de struiken door middel van aanplant van 4 bomen op een onderlinge afstand van circa 10 meter. De aan te planten soorten betreffen 2x esdoorn (*Acer Pseudoplatanus*) en 2x ruwe berk (*Betula Pendula*). Maat bij aanplant bedraagt 12-14 cm stamomvang.

3. Aanplant bomenrij aan de zuid- en westzijde van de te behouden loods en ketelhuis

Aan de zuid- en westzijde van het plangebied zal een bomenlaan c.q. bomenrij aangeplant worden met een totale lengte van 75 meter. Door middel van realisatie van dit onderdeel wordt de inpassing van de zuid- en westzijde van het plangebied verder versterkt. Aan deze zijde wordt het plangebied namelijk al deels ingepast door de groenstrook die net over de grens van het kadastrale eigendomsperceel gelegen is. De aan te planten bomenrij versterkt deze groenstructuur en zorgt voor een betere inpassing van de bestaande en nieuwe bebouwing.

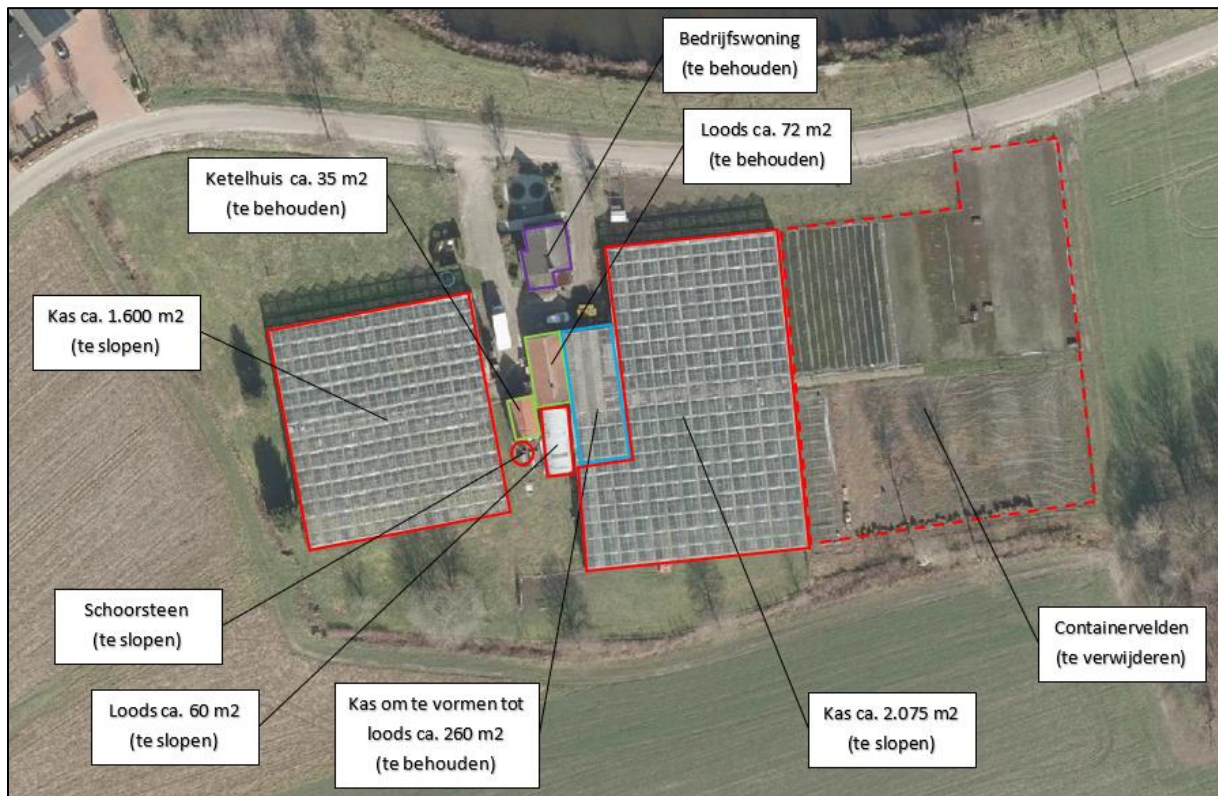
De bomensingel is aan te planten door middel van aanplant van 8 bomen op een onderlinge afstand van circa 10 meter. De aan te planten soorten betreffen 3x esdoorn (*Acer Pseudoplatanus*), 3x ruwe berk (*Betula Pendula*) en 2x gewone beuk (*Fagus Sylvatica*). Maat bij aanplant bedraagt 12-14 cm stamomvang.

4. Behoud solitaire bomen welke reeds aanwezig

Binnen het plangebied zijn reeds een aantal solitaire bomen aanwezig welke middels dit inpassingsplan vastgelegd worden. Daarmee is geborgd dat deze bomen ook naar de toekomst toe behouden zullen blijven. Het betreft in totaal 8 bomen, bestaande uit 1x tamme kastanje (*Castanea Sativa*), 1x gewone beuk (*Fagus Sylvatica*), 1x noot (*Juglans Regia*) en verder nog 5 bomen uit het sierassortiment (o.a. plataan en leiboom).

5. Sloop overtollige bedrijfsgebouwen en containervelden

Naast het nemen van voornoemde inpassingsmaatregelen wordt de voornaamste kwaliteitswinst behaald door het slopen en verwijderen van in totaal circa 7.250 m² aan bedrijfsgebouwen en containervelden, zie hiervoor afbeelding 4.



Afbeelding 4 Impressie te slopen en te behouden bebouwing

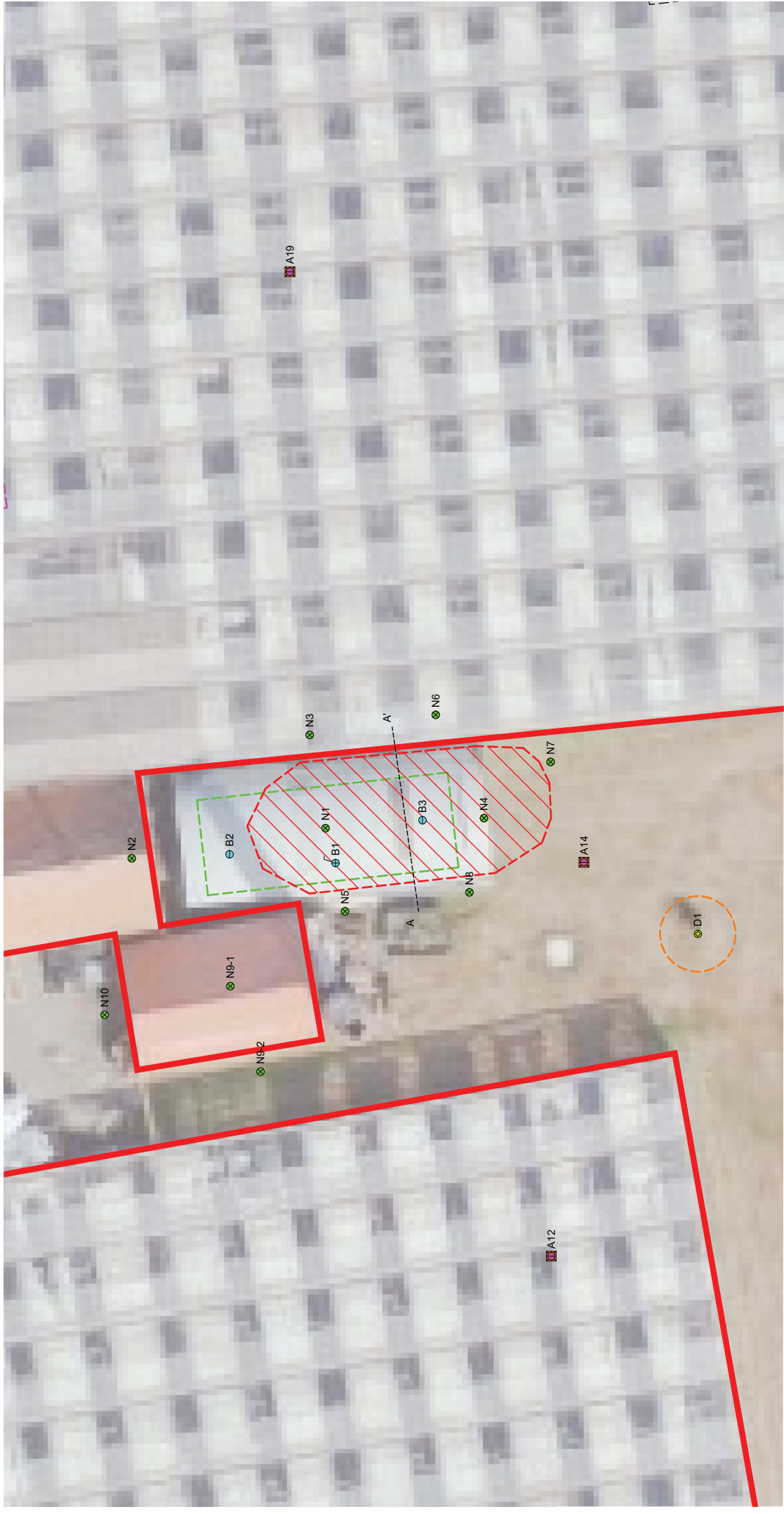
Conclusie

Het moge duidelijk zijn dat de voorgenomen bestemmingswijziging met bijbehorende sloopwerkzaamheden op zich al tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering leidt die het behoud van 367 m² aan bijgebouwen bij de woning ruimschoots compenseert. Door het realiseren van onderhavige landschappelijke inpassing wordt een verdere bijdrage geleverd aan het landschap, wordt de te behouden bebouwing op een goede manier ingepast en krijgt het groen kader binnen het plangebied een aanzienlijke kwaliteitsimpuls.

Bijlage: Overzicht landschappelijke inpassing Brandemolen 80 Arcen



Bijlage 3 Situatietekening met verontreinigingssituatie



| | |
|---|--|
| Projectnaam: Arcsen, Brandmolen 80 | |
| Type: Verkennend en nader bodemonderzoek (asbest) Verontreiniging boringen A20, B1 en B3 | |
| Onschrijving: Verontreinigingssituatie | |
| Projectnr: 23206601A | Bestandsnaam: telKO1_23206601A |
| Formaat: A3 | Geleend: GL |
| Schaal: 1:150 | Datum: 10-05-2023 |
| | Tekeningnr: 3 |
| | Versie: Definitief |
| | Schaal: 0m 1,5m 7,5m |

HMB B.V.

Bezoekadres:
 Volaweg 8
 5993 SE Maasbree
 077 465 28 08
 E-mail: info@hmbgroep.nl
 Internet: www.hmbgroep.nl

LEGENDA

- Boring tot 0,5 m-mv
- Boring tot 1,0 m-mv
- Boring tot 2,0 m-mv
- Peilbuis
- Asbestproefgat (0,3x0,3m)
- Huisnummer
- Onderzoeklocatie (boomkwekerij) DL-A
- Opslag bestrijdingsmiddelen en olie DL-B
- Opslag en aanmaak meststoffen DL-C
- Stookplaats DL-D
- Bebouwing (buitenmuur)
- Perceelsgrens (Kadaster)
- Topografie
- Begrenzing water
- Foto: opnamerichting en nummer
- Asbestproefsleuf (0,3 x 2,0m)
- Boring nader onderzoek
- Sterke verontreiniging met DDT (>1)

Doorsnede 1:100 A-A'



Aan de maten kunnen geen rechten worden ontleend.