

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Agrarisch met waarden	11
Artikel 4	Wonen	13
Hoofdstuk 3	Algemene regels	16
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 6	Algemene bouwregels	17
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	18
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	20
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	21
Artikel 10	Overgangsrecht	21
Artikel 11	Slotregel	22

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Koelderstraat 86, Venlo' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202112KOEL86-ON01 van de gemeente Venlo.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 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.

1.4 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 Abiotische waarde

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

1.6 Agrarisch bouwvlak

Een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan bebouwing met een hoofdgebouw of bij elkaar behorende gebouwen ten behoeve van een agrarisch bedrijf is toegestaan.

1.7 Agrarisch gebruik

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren ondergeschikt aan de onderliggende bestemming.

1.8 Agrarische waarden

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

1.9 Archeologische waarde

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

1.10 Bebouwing

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

1.11 Bestaand

- **Bebouwing:**
de bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;
- **Gebruik:**
gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van dit plan.

1.12 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.13 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.

1.14 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 Bouwen

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

1.16 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.17 Bouwperceel

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

1.18 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.19 Bouwvlak

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

1.20 Bouwwerk

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

1.21 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.22 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.

1.23 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.

1.24 Dakkapel

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

1.25 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.

1.26 Duurzame agrarische bedrijfsvoering

Instandhouden en ontwikkelen van de agrarische productiefuncties waarbij als uitgangspunt geldt, dat aan agrarische bedrijven voldoende mogelijkheden moeten worden geboden om ook op lange termijn de nodige levensvatbaarheid te behouden.

1.27 Extensief recreatief medegebruik

Die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen.

1.28 Gebouw

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

1.29 Hoofdgebouw

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.30 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.

1.31 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.

1.32 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.

1.33 Kas

Een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten.

1.34 Kas, tijdelijk

Kas met een maximale hoogte van 2,5 meter die gedurende maximaal zes maanden maanden per jaar mag worden opgericht ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloemeteelt, sierplantenteelt en/of bloembollenteelt. De kas is eenvoudig te monteren en te demonteren en heeft een verplaatsbare fundering. De montage- en demontagetijd staat in bedrijfseconomisch opzicht in relatie tot de beperkte exploitatietijd.

1.35 Landschappelijke inpassing Koelderstraat 86, Venlo

de inpassing van de ontwikkeling aan de Koelderstraat 86, waarbij afstemming heeft plaatsgevonden op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en/of de aanplant van gebiedseigen beplanting;

1.36 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).

1.37 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.

1.38 Normaal onderhoud en beheer

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

1.39 Overig bouwwerk

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

1.40 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.

1.41 Peil

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

1.42 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding, daaronder begrepen straatprostitutie.

1.43 Robuuste landbouw en natuur

Zone voor die delen van het buitengebied die niet behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk, maar waarbinnen natuur en natuurontwikkeling belangrijke functies vormen naast de landbouw. Binnen deze zone wordt gestreefd naar behoud van aanwezige functies waarbij het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden voorop staat.

1.44 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.

1.45 Seksinrichting

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder 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.

1.46 Voorgevel

De gevel aan de voorzijde van een gebouw.

1.47 Voorgevelrooilijn

Een of meer gevel(s) van een gebouw die is/zijn gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant(en) van een gebouw vorm(t)(en).

1.48 Voorzieningen van algemeen nut

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbaar net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.49 Waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit.

1.50 Waterhuishoudkundig

Met betrekking tot de aanwezigheid van (natuurlijke) bronnen, kwel of natuurlijke stroming.

1.51 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.

1.52 Wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.53 Woning / wooneenheid

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 De dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 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.

2.4 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 bouwoonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwoonderdelen.

2.5 De afstand tot de bouwperceelgrens:

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

2.6 De horizontale diepte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

2.7 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

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 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, luifs, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De 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. instandhouding landschappelijke openheid;
- d. instandhouding van het oppervlaktewater;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. landschappelijke inpassing.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen 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 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Oprichting schuilgelegenheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van 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;
- e. aangetoond wordt dat geen agrarische bedrijfsgebouwen en/of bestaande agrarische bouwvlakken in de directe omgeving kunnen worden gebruikt ten behoeve van een schuilgelegenheid.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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 voorgevelrooilijn;
- e. paardenbakken;
- f. stallingsmogelijkheden ten behoeve van paarden;
- g. het aanleggen van containervelden op verharde ondergrond;
- h. het aanleggen van containervelden via omkeerbare voorzieningen, behoudens tot een maximum van 4 ha aansluitend aan het bouwvlak.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik van de gronden en bebouwing conform de bestemming 'Agrarisch met waarden' is uitsluitend toegestaan nadat de landschappelijke inpassing als bedoeld in 3.1 onder g en in Bijlage 2 bij deze regels is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De 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) in maximaal categorie 1 of 2 van Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten, 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. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. landschappelijke inpassing.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. Per bouwvlak is maximaal één hoofdgebouw toegestaan;
- c. De voorgevelrooilijn ligt minimaal 5 meter en maximaal 10 meter gemeten uit de voorzijde van de perceelsgrens/kant weg.
- d. In afwijking van sub c is bij bestaande woningen de bestaande legale situering van de woning ten opzichte van de weg toegestaan.

4.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag maximaal 150 m² bedragen;
- b. bestaande woningen die op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt een oppervlakte hebben van meer dan 150 m² 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 inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 900 m³ bedragen;
- d. 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;
- e. de voorgevelbreedte van een hoofdgebouw mag maximaal 8 meter bedragen;
- f. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- g. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- h. het hoofdgebouw mag uitsluitend met een kap worden afgedekt waarvan de dakhelling minimaal 30° en maximaal 50° bedraagt. Voor de nokrichting van de kap geldt een vrije keuze.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat deze op minimaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw moeten worden gebouwd;
- b. vrijstaande bijgebouwen worden op een minimale afstand van 3 meter uit het hoofdgebouw en eventuele aan- en uitbouwen gebouwd;

- c. de afstand van de bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel mag maximaal 100 m² bedragen;
- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter.

4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 meter alsmede overkappingen worden op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van vlaggenmasten (maximaal 5 meter), speeltoestellen (maximaal 3,5 meter) en erf- en terreinafscheidingen (maximaal 2 meter).

4.3 **Nadere eisen**

4.3.1 *Nadere eisen*

Het bevoegd gezag kan 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**

4.4.1 *Situering woning op andere locatie*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 sub d voor het herbouwen 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 bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 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.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. detailhandel;
- b. seksinrichtingen;
- c. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- d. wonen in een bijgebouw;
- e. woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting sanering glastuinbouw

Het gebruik van gronden en bebouwing conform de bestemming 'Wonen' is slechts toegestaan nadat de sanering van de bestaande glastuinbouw heeft plaatsgevonden. Met uitzondering van de bestaande (agrarische bedrijfs-) woning die wordt herbestemd tot reguliere woning.

4.5.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik van de gronden en bebouwing conform de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan nadat de landschappelijke inpassing als bedoeld in 4.1 onder d en in Bijlage 2 bij deze regels is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande afstanden en 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, 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, 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 sub a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

6.2 Ondergronds bouwen

6.2.1 Ondergrondse werken

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

6.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een ondergronds bouwwerk mag uitsluitend uit één bouwlaag van maximaal 4 m bestaan;
- b. een ondergronds bouwwerk, indien geheel gelegen onder een hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken, telt niet mee voor de maximaal toegestane inhoud van het hoofdgebouw;
- c. voor de realisatie van een ondergronds bouwwerk, voor het deel dat niet is gelegen onder een hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken, dient te worden voldaan aan de regels ten aanzien van het toegestane maximum aantal m² aan bijbehorende bouwwerken, zoals opgenomen in 4.2.3.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 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 het bevoegd gezag putten te boren dieper dan 5 meter boven NAP.

7.2 overige zone - robuuste landbouw en natuur

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - robuuste landbouw en natuur' zijn de gronden mede bestemd voor een gebied met robuuste landbouw en natuur.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid

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 bestemmingsregels 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, schakeluisjes, 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.

8.2 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 18 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 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

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 meter 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 terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

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 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Koelderstraat 86, Venlo.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat 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 ARTIKELEN 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	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2				
203, 204, 205	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1				
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	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 Landschappelijke inpassing Koelderstraat 86, Venlo

Landschappelijke inpassing

Koelderstraat 86 te Venlo

Concept



projectnaam
**Landschappelijke
inpassing**

datum
April 2022

projectnummer
P03626

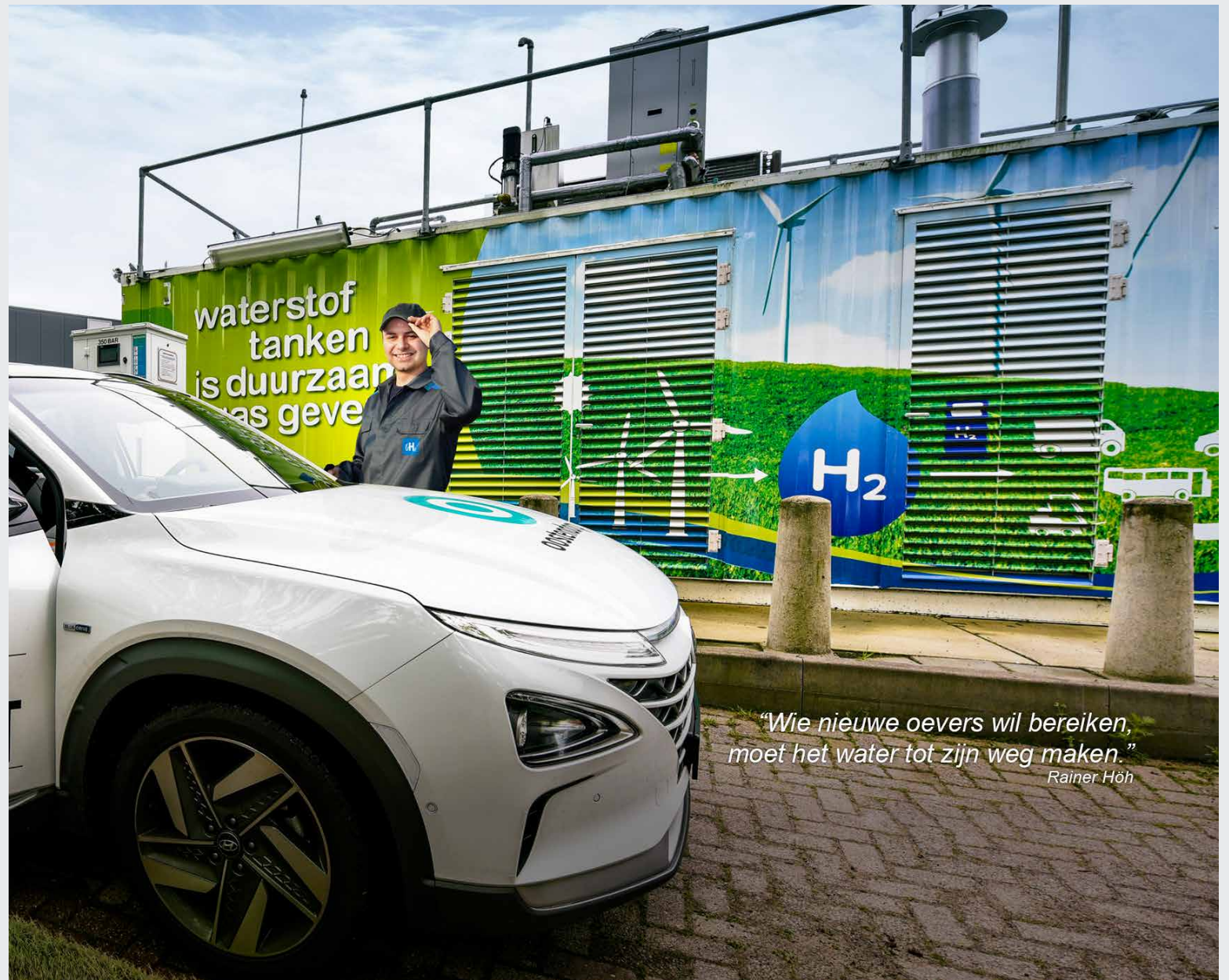
opdrachtgever
**Ruimte voor Ruimte
Limburg C.V.**

BRO
projectleider
SDr, Dad

projectteam
IB en RT

bron kft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl



*"Wie nieuwe oevers wil bereiken,
moet het water tot zijn weg maken."
Rainer Höh*

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en initiatief	4
1.2 Kaders en uitgangspunten	4
Plangebied	4
Planvoornemen	4
Beleidskaders	5
1.3 Historische kenschets	6
Landschapstype	6
Landschapskwaliteiten	6
Geschiedenis	6
1.4 Huidige situatie	7
2 Inpassingsplan	8
2.1 Inrichtingsmaatregelen	9
2.1.1 Aanplanten erfbomen	9
2.1.2 Aanplanten knip- en scheerhagen	9
2.1.3 Aanplanten houtsingel	9
2.1.4 Aanplanten bomenrij	9
2.1.5 Aanplanten struweel	9
2.3 Beplantingsindicatie	10
Inpassingsplan	11

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

De initiatiefnemer heeft het voornemen aan de Koelderstraat 86 de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en een tweede woning te realiseren. Deze nieuwe woonkavel wordt mogelijk gemaakt op basis van het gemeentelijk 'Beleidskader' particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost. In totaal zal er in de toekomst sprake zijn van twee woningen. De aanwezige kassen zullen worden gesloopt.

Om de transformatie mogelijk te maken, dient allereerst een planologische procedure te worden doorlopen, waarbij het bestemmingsplan wordt herzien.

BRO is gevraagd om in het kader van deze bestemmingsplanherziening een landschappelijke inpassing op te stellen. Voor deze herziening 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. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. 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 opdat 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 plangebied betreft een perceel aan de Koelderstraat 86, kadastraal bekend als: gemeente Venlo, sectie U, nr. 469. Het plangebied is gelegen in het gebied 't Ven Oost. Dit gebied was voorheen vooral een gebied in gebruik voor de glastuinbouw. Het merendeel van deze glastuinbouwbedrijven in het gebied zijn gesloopt. Het plangebied ligt op de grens van het kampen- en beekdallandschap met aan de oostzijde een sterk aanwezige steilrand. Het plangebied is momenteel in gebruik als woonperceel en een (voormalig) glastuinbouwbedrijf. Het perceel heeft een oppervlak van ca. 12.614 m².



Figuur 1: Ligging plangebied

Planvoornemen

De initiatiefnemer heeft het voornemen de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. De bestaande kassen van het voormalige glastuinbouwbedrijf worden gesloopt. De ruimte die hierbij vrij komt wordt voor een deel gebruikt voor de realisatie van een nieuwe woning. Deze ligt ten zuiden van de reeds aanwezige woning aan de Koelderstraat 86.

De woonkavels worden georiënteerd op de Koelderstraat en komen in het bebouwingslint langs de weg te liggen, dit is in aansluiting op de bestaande woningen aan deze straat.

De nieuwe woning wordt mogelijk gemaakt door het 'Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost'. De stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten van dit beleid worden meegenomen in de uitwerking van de landschappelijke inpassing. In onderstaande afbeelding is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 2: Nieuwe bestemmingen

Beleidskaders**Bestemmingsplan**

De planlocatie is gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo', zoals dat is vastgesteld op 30 maart 2011 door de gemeenteraad van Venlo. Het zuidelijke deel van het plangebied, ter plaatse van het glastuinbouwbedrijf, is bestemd tot 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', met de nadere functieaanduiding 'glastuinbouw'. De noordelijk gelegen gronden hebben deels de bestemming 'Agrarisch met waarden' en voor een klein deel de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbescherming Venlo schol' en 'robuuste landbouw en natuur' van toepassing op het gehele plangebied. Tot slot geldt de gebiedsaanduiding 'middelhoge/hoge archeologische verwachting' voor het westelijke deel van het plangebied.

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' zijn de gronden bestemd voor agrarisch gebruik, extensief recreatief medegebruik, tuinen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van deze bestemming mag in principe niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken die nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering of voor extensief recreatief medegebruik.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan, bron: ruimtelijke plannen

Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg'. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg' (POL2014).

In de POVI Limburg is een aantal hoofdpogaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk als in het bebouwde gebied;
- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie;

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen.

Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 heeft het college van Gedeputeerde State de Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Op de kaart van Omgevingsverordening Limburg is de aanwezige steilrand ten oosten van het plangebied aangeduid als natuurnetwerk. Binnen deze gebieden geldt dat het behoud, herstel of een duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken prioriteit heeft. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen die de natuurwaarden in deze gebieden aantasten niet mogelijk zijn, tenzij ze van groot maatschappelijk belang zijn en er geen reële alternatieven zijn.

Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost

De gemeenteraad van Venlo heeft op 24 juni 2020 het 'Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't

Ven Oost' vastgesteld. Het beleidskader zet in op meer openheid in het landschap met herstel van waardevolle zichtlijnen en de landschappelijke karakteristiek. Daarnaast worden de natuur- en cultuurhistorische waarden en de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Om deze doelen te kunnen bereiken is de sloop van de kassen en de herbestemming van de glastuinbouwbedrijven van groot belang en wordt deze voorwaardelijk gesteld aan het toestaan van de woningbouw.

Uitgangspunten voor een landschappelijke inpassing zijn:

- Per ontwikkellocatie of kavel wordt vooraf een kavelplan met landschappelijk inpassingsplan gemaakt.
- Het kavelplan dient rekening te houden met het herstel van openheid en doorzichten in het landschap.
- De kavels binnen een cluster liggen tegen elkaar aan.
- De kavels nabij landgoed Arenborg liggen met de achterzijde op minimaal 45 m afstand van de cultuurhistorische contour.
- Landschappelijke inpassingsplan voorziet in de omzoming van het kavel door groene erfafscheiding
- Aan een (achter)zijde, grenzend aan open landschap wordt een greppel, die dienst kan doen als waterberging, en een lage grondwal met beplanting gerealiseerd.
- De beplanting op de grondwal bestaat uit inheemse houtgewassen van bomen en struiken.
- De beplanting mag niet worden omzoomd met een hekwerk of andere opgaande erfafscheiding.
- Eventuele erfafscheidingen dienen binnen de landschappelijke inpassingszone te liggen.
- De landschappelijke inpassing dient voorafgaand aan de bouw gerealiseerd te worden.

De gronden die niet verkaveld worden voor woningbouw, dienen een bestemming en inrichting te krijgen waarmee ze open worden en een landelijk karakter terug krijgen. Bijvoorbeeld bestemming natuur of een agrarische bestemming.



Figuur 7: Uitsnede stedenbouwkundige plankaart 'Ruimtelijke beleidsnotitie 't Ven Oost

1.3 Historische kenschets

Landschapstype

Het plangebied is gelegen op de grens van het kampenlandschap en het beekdal. Het kampenlandschap is kleinschalig. Het landschap is ontstaan doordat men de hoge gronden ontgon voor akkerbouw. De lagere gronden waren hiervoor niet geschikt en werden veelal gebruikt voor gras- en hooilanden. De kavels werden in het verleden veelal omgeven door houtwallen om het vee buiten de akkers te houden. Veel van deze karakteristieke patronen zijn door de jaren heen verdwenen.

De beekdalen zijn belangrijke structuurdragers van het landschap. Een typisch beekdallandschap wordt gekenmerkt

door een (half)open kleinschalig landschap met weilanden, hooilanden, bosjes en kleine landschapselementen. Binnen deze landschapszone bevindt zich niet tot nauwelijks bebouwing.

Landschapskwaliteiten

- Op de hoger gelegen gronden de kampen met aangrenzend op de lagergelegen vlakken gronden oude graslanden;
- Lage grondwaterstanden;
- Eerdgronden;
- Een kronkelig wegenpatroon;
- Een onregelmatige blokverkaveling;
- Veelal houtwallen rondom percelen, soms bomen-rijen langs boerderijen en wegen;
- Lintachtige bebouwing met open tussenruimten.

Geschiedenis

't Ven Oost wordt aan de oostzijde begrensd door een hoge beboste steilrand. Het gebied heeft van nature drassige kwelzones. De natste gebieden liggen aan de voet van de steilrand en in een laagte van een voormalig beekdal (Maasgeul). Tussen de drassige zones liggen zandruggen, waarop wegen met open lintbebouwing en akkers zijn gesitueerd (kampen).

Op de voet van de steilrand ligt een strokenverkaveling die haaks aansluit op de Koelderstraat. De kavels worden gescheiden door kwelsloten. Op hogere gronden ligt een overwegend onregelmatige blokverkaveling van akkers en weilanden. Rond 1940 werd glastuinbouw met bijbehorende woningen geïntroduceerd. Een schaalvergroting was het gevolg. De grote massa's van de aanwezige kassen veranderde het karakter van 't Ven Oost aanzienlijk. Nu wordt er door middel van sloop van deze kassen het oorspronkelijke karakter weer teruggebracht.



Figuur 4: Historische kaart 1900, bron: topotijdreis



Figuur 5: Historische kaart 1950, bron: topotijdreis



Figuur 6: Historische kaart 2021, bron: topotijdreis

1.4 Huidige situatie

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een agrarisch perceel. De Koelderstraat vormt de westelijke grens van het plangebied. Aan de overzijde van deze weg ligt een burgerwoning met tuin en gronden die zijn begroeid met gras, bomen en struiken. De overgang naar de Koelderstraat wordt herkenbaar gemaakt door een lage buxus haag.

De tuin voorziet in de huidige situatie in een goede inpassing voor de woning. Aan weerszijden wordt de achtertuin begrensd door verschillende struwelen en bomen. Dit zorgt voor een sterke omkadering van de tuin, wat herkenbaar is in het kampenlandschap. Daarnaast is er een vijver opgenomen in de tuin.

Aan de zuidzijde van de (bedrijfs)woning staan enkele kassen. Het oppervlak van de kassen bedraagt 5740 m². De kassen zijn erg verwaarloosd en worden dan ook binnen het planvoornemen gesloopt.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een paardenweide, welke wordt begrensd door de aanwezige steilrand. De huidige situatie heeft een hoge kwaliteit en biedt vele mogelijkheden om het oorspronkelijke landschap terug te brengen.

Aan de zuidzijde van de kassen wordt het plangebied begrensd door een burgerwoning met tuin. De oostgrens wordt gevormd door agrarische gronden, met direct daarachter de steilrand.

De verdere omgeving van het plangebied bestaat uit een afwisseling van (voormalige) glastuinbouwbedrijven, woningen en onbebouwde percelen. Deze percelen zijn deels in agrarisch gebruik en deels begroeid met bomen/bos.



Figuur 8: De bestaande bedrijfswoning aan de Koelderstraat 86.



Figuur 9: Buxus haag aan de voorzijde van het perceel, welke over gaat in een Beukenhaag.



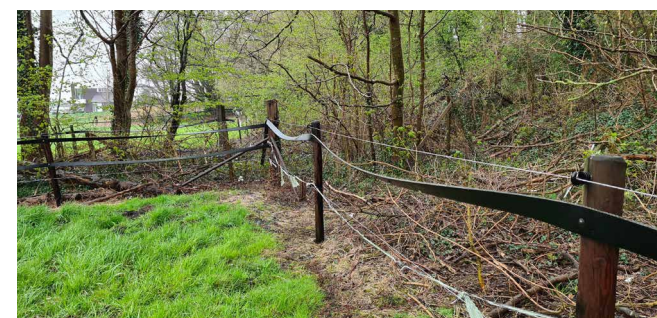
Figuur 10: De reeds aanwezige diepe tuin met aan weerszijden struweelgroepen en bomen. In het midden ligt een vijver.



Figuur 11: De aanwezige kassen.



Figuur 12: De paardenweide aan de oostzijde op het perceel, met op de achtergrond de beboste steilrand.



Figuur 13: Overgang van het perceel naar de steilrand.

2 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. 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.

Het planvoornemen zorgt ervoor dat het contrast tussen open en besloten delen wordt hersteld, waarbij landschappelijke doorzichten weer herkenbaar worden gemaakt. Door de aanwezige kassen te slopen wordt er nieuw leven in het landschap geblazen. Door kleinschalige landschapselementen toe te passen wordt de nieuwe woning ingepast in het landschap.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. sloop kassen;
2. aanplanten hoge beukenhaag;
3. bestaande buxushaag vervangen voor een beukenhaag;
4. aanplanten lage beukenhaag;
5. aanplanten erfboom ter versterking van de entree van W2;
6. aanleggen grondwal met bomen en struiken;
7. aanleggen infiltratiegreppel;
8. Aanleggen struweel;
9. aanleggen bloem- en kruidenrijk grasland;
10. Bestaande houtwal als onderdeel van de landschappelijke inpassing en dient behouden te blijven.



Figuur 14: Inpassingsplan, zie bijlage 1 voor het inpassingsplan op schaal

2.1 Inrichtingsmaatregelen

1 Sloop kassen

Ter realisatie van een tweede woning ten zuiden van de bestaande (bedrijfs)woning worden de aanwezige kassen gesloopt. Dit bedraagt een oppervlak van ca. 5740 m². Met het slopen van de kassen wordt de kwaliteit van het lint aan de Koelderstraat zichtbaar. Door het slopen van de kassen wordt de zichtrelatie vanaf de Koelderstraat naar de steilrand versterkt.

2 Aanplanten hoge beukenhaag

Om de privacy te kunnen garanderen wordt er tussen de perceelsgrens een hoge beukenhaag aangeplant met een eindhoogte van ca. 2 meter. De beukenhaag zal vanaf de voorgevelrooilijn over gaan in een lage beukenhaag.

3 Bestaande buxushaag vervangen voor een beukenhaag

In de huidige situatie staat er aan de zijde van de Koelderstraat een lage buxushaag. De initiatiefnemer heeft het voorstellen deze haag te vervangen voor een lage beukenhaag van ca. 1,20 meter hoog. Deze haag sluit hiermee aan op de bestaande beukenhaag ter hoogte van de te slopen kassen.

4 Aanplanten beukenhaag

In het verlengde van de bestaande beukenhaag wordt de haag doorgetrokken richting het westen. Hiermee wordt de kavel van de nieuwe woning ingepast.

5 Aanplanten erfboom ter versterking van de entree van woning 2

Om de bestaande bomen in het plangebied te kunnen waarborgen, wordt er aan de zuidzijde van de nieuw te realiseren woning een erfboom aangeplant. Deze erfboom accentueert de entree en zorgt vanaf de Koelderstraat voor een groen aanzicht. De erfboom staat 2 meter uit de perceelsgrens.

6 Aanleggen grondwal met bomen en struiken

In het 'Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost' gaat de aandacht uit naar het bufferen van water in de vorm van een infiltratiegreppel. Bij het aanleggen van de greppel wordt er een duidelijk scheidslijn gemaakt naar de open velden. Dit wordt gedaan aan de hand van het aanleggen van een grondwal met bomen en struiken. Door deze maatregel wordt eveneens de grens van het eigendom bepaald. De grondwal heeft een lengte van 20 meter, een breedte van 4 - 5 meter, en een hoogte van ca. 0,5 tot 1 meter. Met deze afmeting is er aan weerszijden voldoende ruimte voor de aan te planten bomen en struiken.

7 Aanleggen infiltratiegreppel

Zoals eerder beschreven wordt er aan de oostzijde van het plangebied zowel voor de woonkavel als de RvR-kavel een infiltratiegreppel aangelegd. Deze voorziet tevens in de wateropgave voor de nieuwe woning. De greppel heeft een lengte van ca. 20 meter, een breedte van 2 meter, en een diepte van 0,5 meter. Uitgaande van een verhard oppervlak van 150 m² is er een buffercapaciteit nodig van (150 x 0,06 =) 9 m³. Hiervoor dient er per m² 0,45 m³ te worden geborgen. De greppel voldoet aan deze vereisten. In een later stadium wordt bekend of er kan worden voldaan aan de wateropgave voor de RvR-kavel dit is afhankelijk van de toename van verharding.

8 Aanplanten struweel

Als erfafscheiding worden er struwelen aangeplant. Een struweelhaag is een vrij liggend lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse struiken. Er mogen enkele struiken doorschieten, waarmee deze dienen als boomvormers. Door deze hagen toe te passen wordt de strokenverkaveling, welke haaks op de steilrand staan, geaccentueerd. Hiermee worden eveneens de zichtlijnen bepaald.

9 Aanleggen bloem- en kruidenrijk grasland

Ter versterking van de natuurwaarden en de aanwezige biodiversiteit worden de open ruimtes op het perceel benut door de aanleg van bloem- en kruidenrijke graslanden.

Tevens zorgen de aanwezige houtopstanden ter hoogte van de steilrand en de kwelsloot voor een rommelige overgang. In de toekomst kan deze overgang versterkt worden door dit beter te beheren en eventueel de slechte houtopstanden te verwijderen en te vervangen voor inheemse struiken.

Aangezien veel van de inpassingsmaatregelen vastliggen in het 'Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost', is er een integraal plan opgesteld. Hierin is zowel de bestaande woonkavel als de nieuwe woonkavel en Ruimte voor Ruimte kavel meegenomen. Aangezien de initiatiefnemer geen uitspraken kan doen over bijvoorbeeld de erfafscheiding van de nieuw te realiseren woonkavel en RvR-kavel, dient het opgestelde inpassingsplan ten alle tijden te kunnen worden aangepast. Hierbij is het dan ook mogelijk als nieuwe bewoner zelf een plan te kunnen indienen. De inpassingsmaatregelen vanuit het 'Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost' dienen hierin wel te worden meegenomen.

10 Bestaande houtwal waarborgen

De bestaande houtwal aan de noordzijde van het plangebied is van essentieel belang voor de landschappelijke inpassing. De bestaande houtwal maakt onderdeel uit van het inpassingsplan en dient dan ook behouden te blijven.

2.3 Bepantingsindicatie

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 de hiernaast weergegeven tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Richtlijnen aanleg en beheer

Aanplanten hagen

- H1 Aanplant dubbele hagen: 7 stuks per meter in drie hoeksverband met een omvang van 80/100 cm en met een eindhoogte van 100-120 cm.
- H2 Aanplant dubbele hagen: 7 stuks per meter in drie hoeksverband met een omvang van 125/150 cm en met een eindhoogte van 200 cm.

Aanplanten bomen

- B1 Aanplant erfboom: met een omvang van 16-18 cm met een eindhoogte van 20 meter, boom 2 meter uit perceelsgrens plaatsen.
- B2 Aanplant bomen op grondwal: met een omvang van 16-18 cm met een eindhoogte van 20 meter, plantafstand 10-12 meter hart op hart.

Aanplanten struweel grondwal en erfafscheiding

- S1 Aanplanten struweel: in driehoeksverband met een onderlinge plantafstand van 1,25 x 1,25m. Aanplanten in groepen van 5 tot 7 stuks van dezelfde soort, aanplant 60-80 cm met een eindhoogte van 4-5 meter.

Omvang bij aanplant		80-100	125-150	16/18	60-80	16/18
Code		H1	H2	B1	S1	B2
Plantverband		7 p/m 1	7 p/m 1	nvt	1,25 x 1,25	nvt
Omvang element		70 m1/ 490 st.	40 m1/ 280 st.	1 st.	ca. 450 m2/360 st.	6 st.
Acer campestre	veldesdoorn				x	
Amelanchier lamarckii	krenteboompje				x	
Betula pendula	ruwe berk					x
Cornus mas	kornoelje, gele				x	
Fagus sylvatica	gewone beuk	x	x			x
Quercus robur	zomereik			x		x
Rhamnus frangula	vuilboom				x	
Sambucus nigra	vlier				x	
Sorbus aucuparia	lijsterbes				x	

Kruidenrijke vegetatie

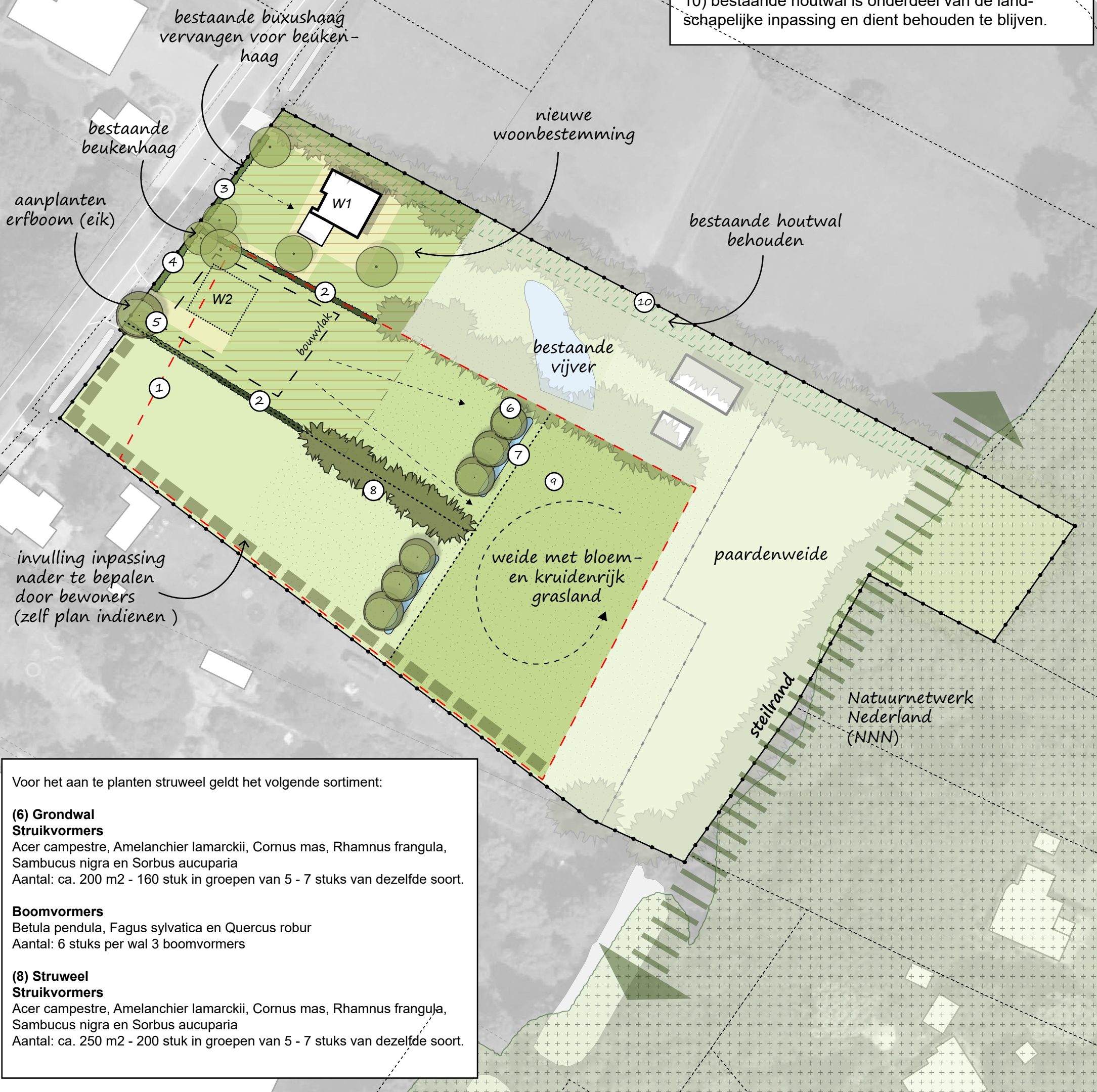
Inzaaien met geschikt mengsel, passend bij de bodem. Samenstelling nader te bepalen ca. 1000 m2.

Bijlage 1

Inpassingsplan

Inpassingsmaatregelen

- 1) sloop kassen;
- 2) aanplanten hoge beukenhaag;
- 3) bestaande buxushaag vervangen voor een beukenhaag;
- 4) aanplanten lage beukenhaag;
- 5) aanplanten erfboom (eik) ter versterking van de entree van W2;
- 6) aanleggen grondwal met bomen en struiken
- 7) aanleggen infiltratiegreppel;
- 8) aanplanten struweel;
- 9) open ruimtes benutten voor het versterken van de biodiversiteit door het toepassen van bloem- en kruidenrijk grasland;
- 10) bestaande houtwal is onderdeel van de landschappelijke inpassing en dient behouden te blijven.



Voor het aan te planten struweel geldt het volgende sortiment:

(6) Grondwal Struikvormers

Acer campestre, Amelanchier lamarckii, Cornus mas, Rhamnus frangula, Sambucus nigra en Sorbus aucuparia
Aantal: ca. 200 m2 - 160 stuk in groepen van 5 - 7 stuks van dezelfde soort.

Boomvormers

Betula pendula, Fagus sylvatica en Quercus robur
Aantal: 6 stuks per wal 3 boomvormers

(8) Struweel

Struikvormers

Acer campestre, Amelanchier lamarckii, Cornus mas, Rhamnus frangula, Sambucus nigra en Sorbus aucuparia
Aantal: ca. 250 m2 - 200 stuk in groepen van 5 - 7 stuks van dezelfde soort.

www.bro.nl | 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