

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>10</b>
Artikel 3	Wonen	10
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>13</b>
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 5	Algemene bouwregels	14
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	15
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	16
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	17
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	18
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>19</b>
Artikel 10	Overgangsrecht	19
Artikel 11	Slotregel	20

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Genrayweg, Venlo' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202308GENRAY-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 Agrarisch bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden en/of fokken van dieren.

### 1.6 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.

### 1.7 Bebouwing

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

### 1.8 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.

### 1.9 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.10 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.

### **1.11 Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.12 Bouwen**

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

### **1.13 Bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **1.14 Bouwperceel**

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

### **1.15 Bouwperceelgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **1.16 Bouwvlak**

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

### **1.17 Bouwwerk**

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

### **1.18 Bouwwerk, geen gebouwen zijnde**

een bouwwerk geen gebouw zijnde met een gesloten dak dat niet of slechts aan een zijde is voorzien van een bestaande niet eigen wand, exclusief overkapte buitenruimten.

### **1.19 Bijbehorend bouwwerk**

Uitbreiding van een hoofdgebouw (inclusief overkapte buitenruimten) 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.

### **1.20 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.

### **1.21 Dakkapel**

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

### **1.22 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.

### **1.23 Gebouw**

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

### **1.24 Hoofdgebouw**

Een of meer panden (inclusief overkapt buitenruimten), 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.

### **1.25 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.

### **1.26 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.

### **1.27 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.

### **1.28 Landschappelijke inpassing Genrayweg Venlo**

de inpassing van de ontwikkeling aan de Genrayweg waarbij afstemming heeft plaatsgevonden op de context van het landschap door middel van de architectuur van het gebouw en de aanplant van gebiedseigen beplanting;

### **1.29 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).

### **1.30 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.

### **1.31 Normaal onderhoud en beheer**

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

### **1.32 Overig bouwwerk**

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

### **1.33 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.

### **1.34 Prostitutie**

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

### **1.35 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.

### **1.36 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.

### **1.37 Voorgevel**

De gevel aan de voorzijde van een gebouw.

### **1.38 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).

### **1.39 Voorzieningen van algemeen nut**

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

### **1.40 Waterhuishoudkundige voorzieningen**

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

### **1.41 Waterhuishoudkundig**

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

### **1.42 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.

### **1.43 Wonen**

Het gehuisvest zijn in een woning.

### **1.44 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 bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **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, luifels, 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 Wonen

#### 3.1 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 m<sup>2</sup> en de activiteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- c. landschappelijke inpassing;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. inrichting als tuin of erf.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 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 de nieuwbouw dienen nestvoorzieningen te worden aangebracht, zoals omschreven in de bijlage Quickscan flora en fauna behorende bij dit bestemmingsplan

##### 3.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 900 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- d. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- e. de breedte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- f. de woning wordt voorzien van een kap met een dakhelling van 30-50 graden, de nokrichting is is vrij.

##### 3.2.3 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. de bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat deze op minimaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw moeten worden gebouwd;
- c. vrijstaande bijgebouwen worden op een minimale afstand van 3 meter uit het hoofdgebouw en eventuele aan- en uitbouwen gebouwd;
- d. de afstand van de bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel mag maximaal 100 m<sup>2</sup>

- bedragen;
- f. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
  - g. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter.

### **3.2.4 *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).

## **3.3 Nadere eisen**

### **3.3.1 *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.

## **3.4 Afwijken van de bouwregels**

### **3.4.1 *Afstand tot de perceelsgrens***

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.1 en 3.2.3 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.

## **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. 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.

### 3.5.2 Sanering (voorwaardelijke verplichting)

Van de functie 'Wonen' mag niet eerder gebruik worden gemaakt dan nadat:

- a. een nader asbestonderzoek heeft plaatsgevonden ter plaatse van de asbestverdachte drupzones; en
- b. de bodem ter plaatse is gesaneerd en voorafgaand aan het nemen van de sanerende maatregel het bevoegd gezag Wet bodembescherming de BUS melding heeft goedgekeurd. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie 'Wonen' geschikt is.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 4    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 5      Algemene bouwregels**

### **5.1      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.

## **Artikel 6      Algemene gebruiksregels**

### **6.1      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 artikel 3.1 sub c en in Bijlage 2 bij deze regels is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd.

## **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, schakel huisjes, 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 m<sup>2</sup> 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 Genrayweg, Venlo.

## **Bijlagen bij regels**

## **Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten**



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	Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2	G	2			
203, 204, 205	1	Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1	1	G	1			
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerf fabrieken	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 inpassingsplan**



# Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Landschappelijke inpassing RvR-kavel**

Genrayweg, gemeente Venlo

Concept



# colofon

projectnaam  
**Landschappelijke inpassing RvR-kavel  
Genrayweg, gemeente Venlo**

datum  
**Juni 2023**

projectnummer  
**P03851**

opdrachtgever  
**Fam. Hendrix**

BRO  
projectleider  
**IM**

projectteam  
**IB en TN**

bron kaft  
**BRO**

Boscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
+31 (0)411 850 400  
info@bro.nl  
www.bro.nl



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding en initiatief	4
1.2	Kaders en uitgangspunten	4
	Plangebied	4
	Planvoornemen	4
	Beleidskaders	4
1.3	Historische kenschets	6
	Landschapstype	6
	Landschapskwaliteiten	6
	Geschiedenis	6
1.4	Huidige situatie	7
<b>2</b>	<b>Inpassingsplan</b>	<b>7</b>
2.1	Inrichtingsmaatregelen	7
	1 Aanplanten lage beukhaag	7
	2 Aanplanten hoge beukhaag	7
	3 Aanplanten struweel	7
	5 Te realiseren woning	8
	6 aanplanten kruidenrijk grasland	8
	7 Behouden huidige inrit	8
	8 Aanleggen infiltratiegreppel t.b.v. toevoeging extra verharding	8
	9 Slopen van huidig bijgebouw	8
	10 Te verwijderen beplanting	8
2.2	Beplantingsindicatie	9

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en initiatief

Het voornemen bestaat om aan de Genrayweg een Ruimte voor Ruimte kavel te ontwikkelen. Deze kavel wordt mogelijk gemaakt via de Ruimte voor Ruimte regeling. De kavel valt onder het gemeentelijke 'Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost'. Hierin wordt het bestaande agrarische perceel herbestemd naar woonperceel.

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 de percelen, kadastraal bekend als: gemeente Venlo, sectie U, nummer 912 (zie figuur 1). 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 weide.

### Planvoornemen

Zoals reeds aangegeven zal het bestaande perceel worden herbestemd naar een woonperceel. De nieuwe woning wordt mogelijk gemaakt door de Ruimte voor Ruimte regeling en 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, maar zijn niet leidend, wanneer een nadere invulling beter past in de aangrenzende omgeving. In afbeelding 2 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

Het voornemen is om de nieuwe woning te oriënteren aan de Genrayweg. De woning komt in het bebouwingslint langs de weg te liggen, dit is in aansluiting op de bestaande woningen aan deze straat.

### Beleidskaders

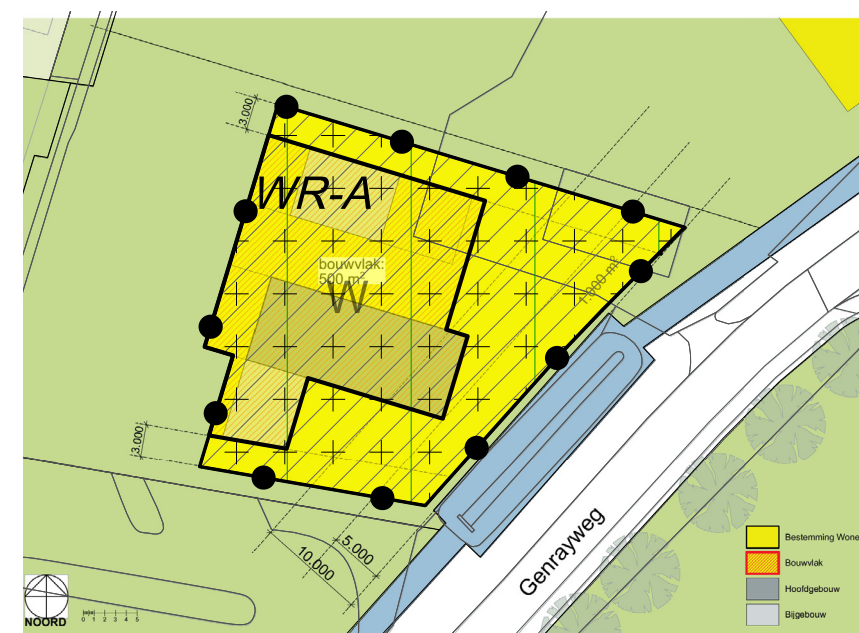
#### Bestemmingsplan

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 plangebied is volgens het vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'Agrarisch met waarden.' De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast zijn tuinen toegestaan, indien de gronden direct aansluitend aan



Figuur 1: Ligging RvR-kavel



Figuur 2: Nieuwe bestemmingen

een bouwvlak zijn gelegen. Verder zijn instandhouding van het oppervlaktewater, extensief recreatief medegebruik en waterhuishoudkundige voorzieningen toegelaten op deze gronden. 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.

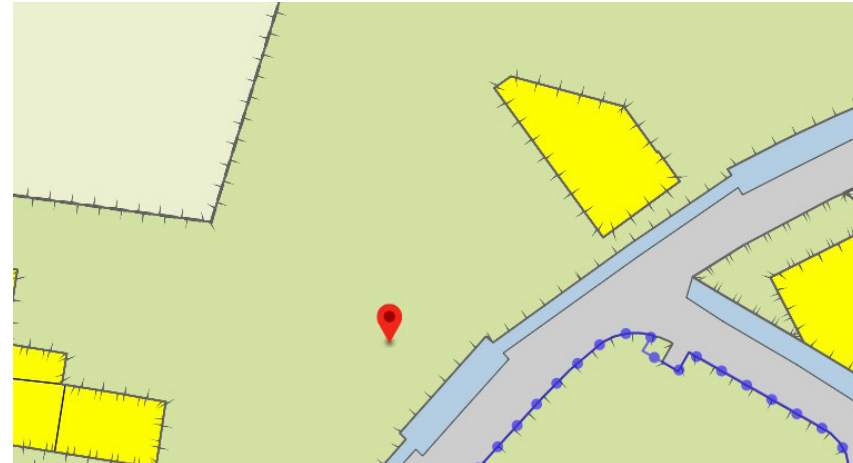
Ter plaatse van de aanduiding 'robuuste landbouw en natuur', die eveneens geldt voor het gehele plangebied, zijn de gronden mede aangewezen als een gebied met robuuste landbouw en natuur. Deze zone omvat de delen van het buitengebied die niet behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (NNN), maar waarbinnen 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.

Tot slot is het 'Paraplubestemmingsplan kamerwoning' (vastgesteld op 25 november 2020) van toepassing op het plangebied. Volgens dit bestemmingsplan is kamerbewoning in woningen door maximaal twee personen rechtstreeks toegestaan. Daarnaast bevat het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid om onder voorwaarden kamersgewijze bewoning door meer dan twee personen mogelijk te maken.

### 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 hoofdopgaven 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);



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan, bron: ruimtelijke plannen

- 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.

### 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.

Vertrekpunten 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. Het inpassingsplan is op basis van het beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost vormgegeven, maar vormen binnen de planlocatie geen harde eisen. Zo is er wel een infiltratiegrappel aangelegd, maar is de grondwal vervangen voor struweelbegroeiing met bomen. Zie op pagina 8 het inpassingsplan.



Figuur 4: 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.

#### Landschapskwaliteiten

- Op de hoger gelegen gronden de kampen met aangrenzend op de lageregelegen vlakke gronden oude graslanden;
- Lage grondwaterstanden;
- Eerdgronden;
- Een kronkelig wegenpatroon;
- Een onregelmatige blokverkaveling;
- Lintachtige bebouwing met open tussenruimten.

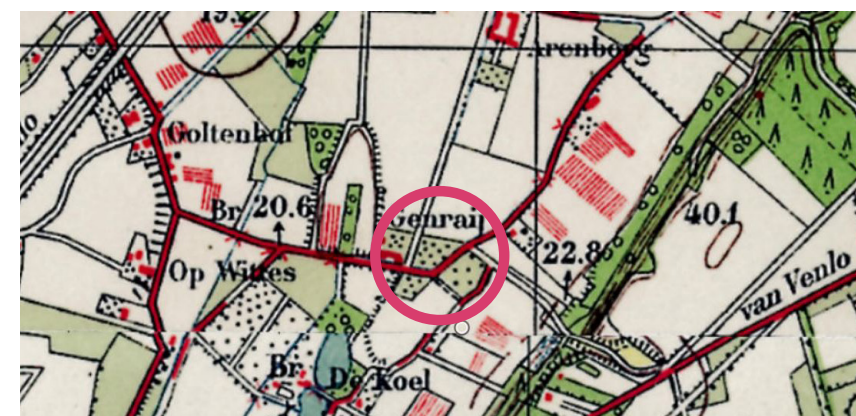
#### Geschiedenis

'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).

De Genrayweg is een oud bebebouwingslint ontstaan voor 1806. Aansluitend aan dit lint liggen hogere gronden met een overwegend onregelmatige blokverkaveling van akkers en weilanden. Rond 1940 werd glas-tuinbouw 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 op veel plaatsen in het gebied door middel van sloop van deze kassen het oorspronkelijke karakter weer teruggebracht.



Figuur 5: Historische kaart 1900, bron: topotijdreis



Figuur 6: Historische kaart 1950, bron: topotijdreis



Figuur 7: Historische kaart 2021, bron: topotijdreis



## 1.4 Huidige situatie

Binnen het woonperceel is momenteel voornamelijk gras te vinden met verschillende kleine bomen. De oost- en zuidzijde worden begrensd met beplanting en enkele grotere bomen. Direct aan de huidige inrit bevindt zich kort op de weg een bijgebouw.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een woonperceel. De Genrayweg vormt de oostelijke 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.

Aan de zuidzijde van het perceel ligt een parkeerterrein behorend tot het bedrijf gelegen ten westen van het woonperceel. Tegen het bedrijfspann bevinden zich meerdere woningen met bijbehorende tuinen. Een zandpad zorgt hierin voor een scheiding tussen het woonperceel en de omliggende bebouwing.

De verdere omgeving van het plangebied bestaat uit een afwisseling van woningen en agrarische percelen.

## 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.

Door landschapselementen toe te passen worden de randen van het nieuwe woonperceel ingepast in het landschap en wordt het lint aan de Genrayweg versterkt. Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. aanplanten lage beukhaag;
2. aanplanten hoge beukhaag;

3. aanleggen struweel;
4. aanplanten struweel met bomen;
5. te realiseren woning;
6. aanplanten kruidenrijk grasland
7. behouden huidige inrit;
8. aanleggen infiltratiegreppel t.b.v. toevoeging extra verharding;
9. slopen van huidig bijgebouw;
10. te verwijderen beplanting;

### 2.1 Inrichtingsmaatregelen

#### 1 Aanplanten lage beukhaag

Aan de voorzijde van de RvR-kavels en naast de inrit wordt de bestaande laurierhaag vervangen voor een lage knip- en scheerhaag. De huidige haag is erg robuust, waardoor de relatie vanaf de Genrayweg met het perceel nauwelijks aanwezig is. Door een inheemse lage haag (max. 120 m hoog) aan te planten wordt de kavel van de nieuwe woning ingepast en blijft het zicht op de nieuwe woning behouden, wat een positief effect heeft op de beeldkwaliteit.

#### 2 Aanplanten hoge beukhaag

Om de privacy te kunnen garanderen wordt er tussen de RvR-kavel en het perceel gelegen ten noorden van het nieuwe woonperceel een hoge beukenhaag aangeplant met een eindhoogte van ca. 2 meter. De haag zal vanaf de voorgevelrooilijn over gaan in een lage beukenhaag, hiermee blijft de beeldkwaliteit van de woning gewaarborgd.

#### 3 Aanplanten struweel

Als erfafscheiding aan de zuidzijde worden er struwelen aangeplant. Een struweelhaag is een vrij liggend lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse struiken. Door struweel toe te passen wordt er zicht vanuit het parkeerterrein ten zuiden beperkt. Hierbij kan er gekozen worden voor onder andere: lijsterbes, gelderse roos, krentenboompje, veldesdoorn of meidoorn.



Figuur 8: Parkeerterrein ten zuiden van de kavel.



Figuur 9: Zandpad tussen de kavel en het aanliggend bedrijf met woning.



Figuur 10: Huidig beeld kavel met voornamelijk gras en een aantal bomen

#### 4 Aanplanten struweel met bomen

Aan de westzijde wordt er struweel aangeplant in combinatie met de aanplant van verschillende bomen. Dit zorgt voor privacy vanuit het zandpad met daarnaast een aantrekkelijk zicht vanuit de tuin. Hierbij kan er worden gewerkt met eerder genoemde soorten. Voor de bomen kan er gekozen worden voor berk, beuk of eik.

#### 5 Te realiseren woning

Oriënterend aan de Genrayweg wordt een woning gerealiseerd. De woning is voorzien van bijgebouw met inrit. De voorgevel ligt 5 meter terug ten opzichte van het bouwvlak en heeft afstand van circa 15 meter tot de Genrayweg.

#### 6 aanplanten kruidenrijk grasland

Ter versterking van de natuurwaarden en de aanwezige biodiversiteit wordt de achtertuin op het perceel benut door de aanleg van kruidenrijk grasland. Hierbij is het aangegeven vlak indicatief en kan het in een latere fase veranderen.

#### 7 Behouden huidige inrit

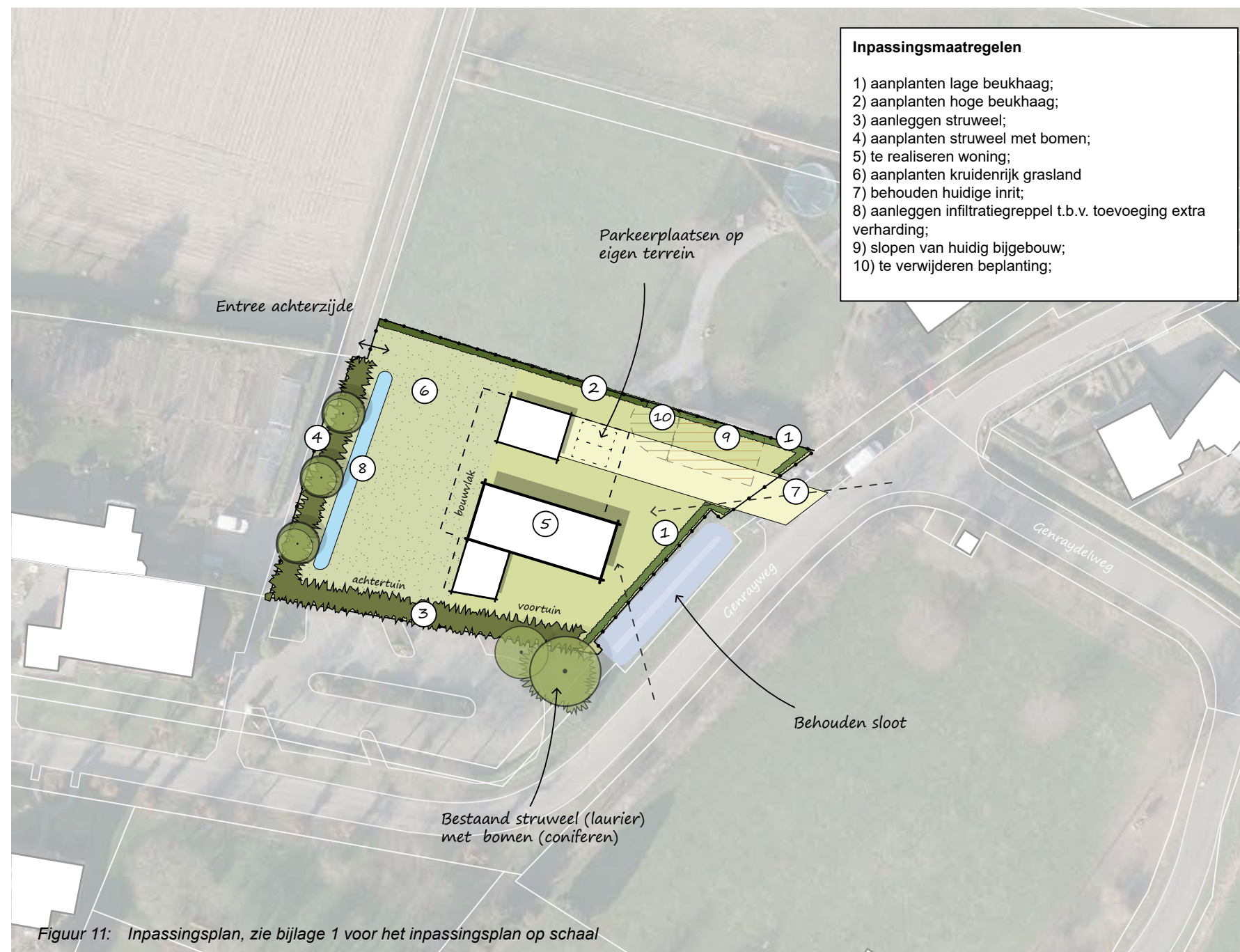
De huidige inrit kan behouden blijven en waar nodig worden aangepast voor de te realiseren woning.

#### 8 Aanleggen infiltratiegreppel t.b.v. toevoeging extra verharding

Door het toevoegen van extra verharding dient er een infiltratiegreppel aangebracht te worden. De infiltratiegreppel heeft een breedte van ca. 1,5 meter, een diepte van 0.8 meter en een lengte van circa 30 meter. Hiermee wordt er voldaan aan de extra nodige waterbergingscapaciteit.

#### 9 Slopen van huidig bijgebouw

Het bijgebouw gelegen aan de inrit zal worden verwijderd. Het bijgebouw is verouderd en kan plaats maken voor een kwalitatief bijgebouw.



Figuur 11: Inpassingsplan, zie bijlage 1 voor het inpassingsplan op schaal

## 10 Te verwijderen beplanting

Beplanting aan de achterzijde van het bijgebouw zal plaatsmaken voor de nieuwe inrit en toegang bieden tot het te realiseren bijgebouw.

## 2.2 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In 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 driehoeksverband met een omvang van 40/60 cm en met een eindhoogte van 100-120 cm.

H2 Aanplant dubbele hagen: 7 stuks per meter in driehoeksverband met een omvang van 80/100 cm en met een eindhoogte van 200 cm.

#### Aanplanten struweel

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.

#### Aanplanten bomen

B1 Aanplant bomen in houtwal: met een stamomtrek van 14/16 cm met een eindhoogte van 20 meter, plantafstand 10-12 meter hart op hart.

Omvang bij aanplant		40-60	80-100	60/80	16/18
Code		H1	H2	S1	B1
Plantverband		7 p/m 1	7 p/m 1	1.25 x 1.25	nvt
Omvang element		55 m1/ 385 st.	40 m1/ 280 st.	ca. 100 m2/ 80 st. per wal Totaal: 240 st.	3 st.
Acer campestre	veldesdoorn			20%	
Amelanchier lamarckii	krentenboompje			20%	
Crataegus monogyna	meidoorn			20%	
Fagus sylvatica	gewone beuk	100%	100%		keuze
Viburnum opulus	gelderse roos			20%	
Sorbus aucuparia	lijsterbes			20%	
Quercus robur	zomereik				keuze
Betula pendula	ruwe berk				keuze

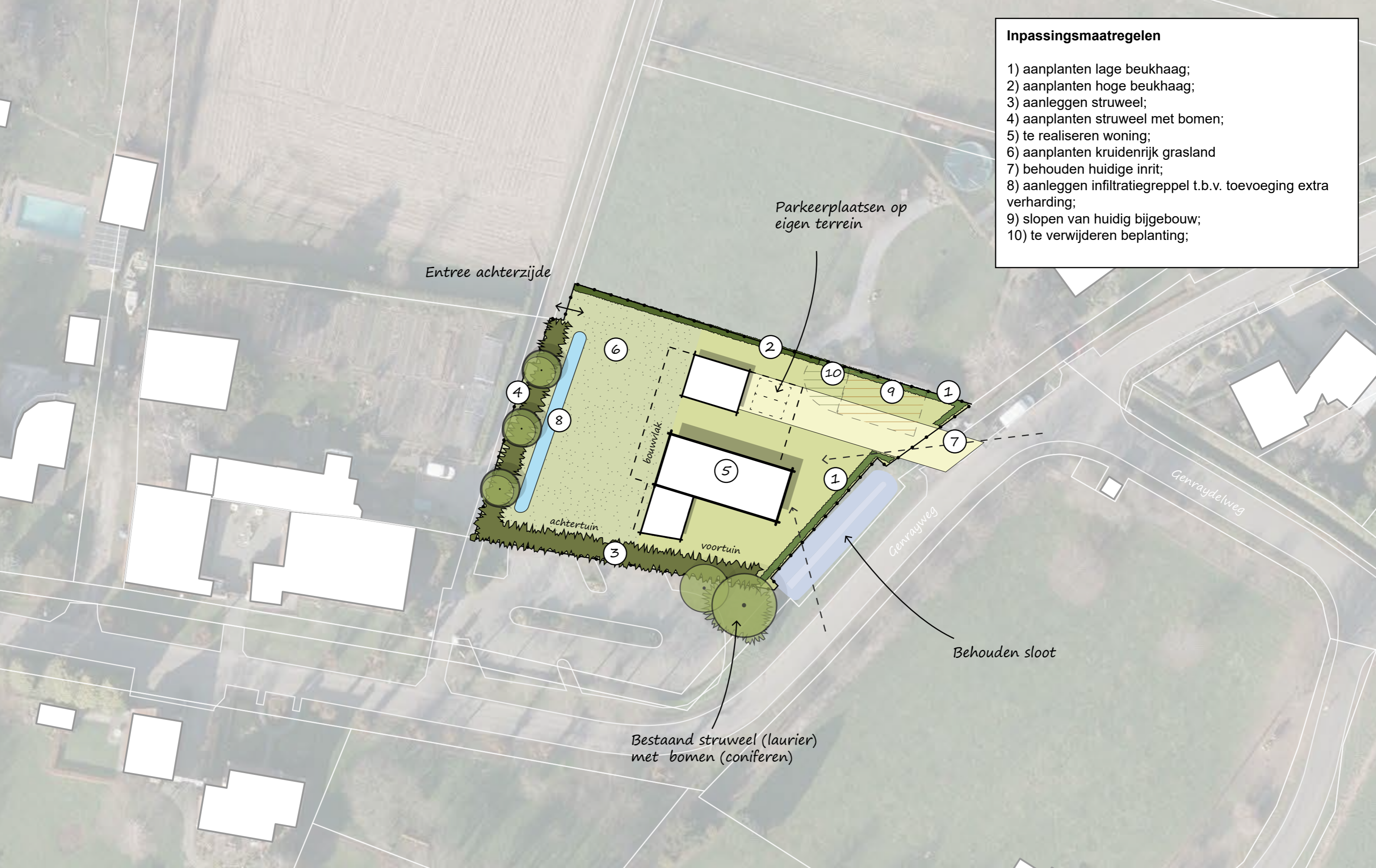
### Kruidenrijke vegetatie

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

## Bijlage 1 - Landschappelijke inpassing

### Inpassingsmaatregelen

- 1) aanplanten lage beukhaag;
- 2) aanplanten hoge beukhaag;
- 3) aanleggen struweel;
- 4) aanplanten struweel met bomen;
- 5) te realiseren woning;
- 6) aanplanten kruidenrijk grasland
- 7) behouden huidige inrit;
- 8) aanleggen infiltratiereppel t.b.v. toevoeging extra verharding;
- 9) slopen van huidig bijgebouw;
- 10) te verwijderen beplanting;



# Ruimte. Mensen. Toekomst.

## **Amsterdam**

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

## **Boxtel**

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

## **Venlo**

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

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

