

Regels

**Bestemmingsplan
'Fresh Park Plot 3'**

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1

- Artikel 1
- Artikel 2

Inleidende regels

Begrippen
Wijze van meten

Hoofdstuk 2

- Artikel 3
- Artikel 4
- Artikel 5

Bestemmingsregels

Bedrijventerrein - Verssector
Natuur
Waarde - Archeologie

Hoofdstuk 3

- Artikel 6
- Artikel 7
- Artikel 8
- Artikel 9
- Artikel 10
- Artikel 11
- Artikel 12

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel
Algemene bouwregels
Algemene gebruiksregels
Algemene afwijkingsregels
Algemene wijzigingsregels
Algemene procedureregels
Overige regels

Hoofdstuk 4

- Artikel 13
- Artikel 14

Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht
Slotregel

Bijlagen

- Bijlage 1
- Bijlage 2

Bedrijvenstaat
Landschappelijke inpassing

Hoofdstuk 1

Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Fresh Park Plot 3' van de gemeente Venlo;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0983.BP202312FRESHPLOT3--ON01 met de bijbehorende regels (en eventuele 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 aan-/uitbouw

een in bouwkundig (constructie), architectonisch en/of ruimtelijk opzicht (ligging, maatvoering) ondergeschikt bouwwerk, één geheel vormend met het hoofdgebouw, dat in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van het hoofdgebouw, d.w.z. direct ten dienste daarvan staat;

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 archeologisch onderzoek

onderzoek naar archeologische waarden uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm voor Nederlandse Archeologie (versie 3.1)

1.8 archeologisch onderzoeksgebied

gebied met middelhoge of hoge archeologische waarden of verwachting;

1.9 bebouwing

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

1.10 bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.11 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.12 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.13 bestaand

bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning;

bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

1.14 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of andere bouwwerk, met een dak, met uitzondering van een overkapping;

1.17 bijgebouw

een gebouw behorende bij en dienstbaar aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel en architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw;

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.20 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, zolder, dakopbouw of setback en met een maximale hoogte van 3,00 m voor woningen;

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

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

1.25 categoriale inrichting

Een inrichting waarvoor op basis van de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) vaste externe veiligheidsafstanden gelden.

1.26 coffeeshop

een horecabedrijf, waarin uitsluitend alcoholvrije dranken en eventueel kleine eetwaren worden verstrekt voor gebruik ter plaatse en waar softdrugs worden verstrekt voor gebruik ter plaatse of gebruik elders;

1.27 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;

1.28 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.29 gebouw

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

1.30 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.31 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.32 horecabedrijf

een bedrijf dat is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf en/of ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodaties, een en ander gepaard gaande met dienstverlening, niet zijnde coffeeshops;

1.33 kantoor

een gebouw of ruimte dat/die dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.34 lijst(en) van bedrijven

de lijst(en) van bedrijven bevattende basisinformatie voor milieuzonering, zoals die lijst(en) is/zijn opgenomen in de bijlagen behorende bij deze regels;

1.35 nevenschikte functie

functie waarbij maximaal 50% van de opstallen als zodanig mag worden gebruikt;

1.36 nokhoogte

het hoogste punt van een schuin dak;

1.37 ondergeschikte activiteit

activiteit waarbij maximaal 30% van de opstallen als zodanig mag worden gebruikt;

1.38 ondergronds bouwwerk

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil;

1.39 opstellingsuitvoering 1

opstelling waarbij alle ammoniakvoerende onderdelen zijn opgesteld in de machinekamer of in de productieruimte, eventueel met uitzondering van de condensor met verbindend leidingwerk. Laatstgenoemde onderdelen kunnen buiten opgesteld zijn.

1.40 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, waaronder begrepen een carport;

1.41 parkeervoorziening

een al of niet overdekte, op straat aanwezige dan wel met een straat in open verbinding staande ruimte, die gelet op de ligging en ontsluiting geschikt is om te worden gebruikt voor het parkeren van motorvoertuigen;

1.42 peil

- a. voor een 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

1.43 perceelsgrens

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.44 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie. Maximaal 10% van het bedrijfsoppervlak, met een maximum van 300 m², mag voor productiegebonden detailhandel worden gebruikt.

1.45 prostitutie

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

1.46 recreatie

vrijtijdsbesteding die in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, trimmen, fietsen, paardrijden, vissen, zwemmen, roeien, kanoën etc.;

1.47 risicovolle inrichtingen

inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 en 4 van het registratiebesluit externe veiligheid;

1.48 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 een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.49 setback

een dakopbouw die gelegen is op ten minste 2,00 m. achter de doorgetrokken voorgevel van een gebouw met een hoogte van maximaal 3,00 m;

1.50 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.51 verkeersregulerende voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van de regulering van de verkeersstromen, zoals verkeerslichten en dergelijke;

1.52 verkoopvloeroppervlakte

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank (dit is de nettovloeroppervlakte);

1.53 vers

zowel dag-, koel- als vriesvers;

1.54 verssector

bedrijven en instellingen op het gebied van de verse gekoelde productstroom van etenswaren;

1.55 voorgevel

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);

1.56 voorgevelrooilijn

op de verbeelding aangegeven naar de weg gekeerde bouwgrens;

1.57 voorzieningen van algemeen nut

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

1.58 wadi

een bovengrondse voorziening voor de afvoer van water door drainage en infiltratie, zoals een ondiepe greppel of een groenvoorziening;

1.59 watergang

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

1.60 weg

een voor het rij- 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;

1.61 wet/wettelijke regelingen

indien en voorzover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald;

1.62 (bedrijfs)woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.63 zijgevel

een gevel van een hoofdgebouw, niet zijnde de voor- of achtergevel;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de bouwperceelsgrens

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

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 horizontale diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel;

2.6 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.7 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend;

2.8 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.

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 m bedraagt.

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de verbeelding en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

Hoofdstuk 2

Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijventerrein - Verssector

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein - Verssector" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten in de verssector die zijn genoemd in bijlage 1 behorende bij deze regels onder de categorieën 1 tot en met 3 met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de verssector;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- d. evenementen in de verssector, met een maximum van 4 per jaar;

met daaraan ondergeschikt:

- e. wegen en paden ten behoeve van de interne ontsluiting;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen. Er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen kavel;
- h. verkeersregulerende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 algemeen

Voor de onder 3.1 a genoemde bedrijfsmatige activiteiten gelden de volgende bepalingen:

- a. de minimale bouwperceelsdiepte bedraagt 70 m;
- b. de minimale bouwperceelsbreedte bedraagt 35 m;
- c. de minimale bouwperceelsoppervlakte bedraagt niet minder dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'minimale oppervlakte bouwperceel';
- d. de maximale bouwperceelsoppervlakte bedraagt niet meer dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximale oppervlakte bouwperceel'.

3.2.2 gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand van een gebouw tot een weg mag niet minder dan 5 m bedragen;
- b. het bouwperceel mag worden bebouwd tot maximaal 65%;
- c. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse en achterperceelgrens mag niet minder dan 5 m bedragen;
- d. de onderlinge afstand tussen de bedrijfsgebouwen mag niet minder dan 5 m bedragen;
- e. ten aanzien van de bouwhoogte geldt de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' opgenomen maximale bouwhoogte;
- f. er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd.

3.2.3 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. overkappingen, geen gebouw zijnde, zijn binnen het bouwvlak toegestaan;
- c. de hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 m bedragen, met uitzondering van vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 5 m mag zijn en buitentrappen waarvan de hoogte maximaal 18 m mag zijn.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen nader eisen stellen:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van een goede milieusituatie;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brand- en externe veiligheid en ter bevordering van de zelfredzaamheid van aanwezigen en beheerbaarheid van incidenten.
- g. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

3.3.2 externe veiligheid

Burgemeester en wethouders kunnen in verband met het respecteren van het groepsrisico in het kader van externe veiligheid nadere eisen stellen inzake:

- a. het uitvoeren van de gebouwen met preventief lekwerende middelen om deuren/ramen, ventilatiekanalen en schoorsteenkanalen zoveel mogelijk lekdicht te kunnen afsluiten;
- b. het voorzien van de gebouwen van brandwerende gevels en ramen;
- c. het aanbrengen van de beglazing aan gebouwen, zodanig uitgevoerd dat scherfwerking wordt voorkomen;
- d. de glasoppervlakte aan de risicozijde;
- e. de situering van de (nood)uitgangen van gebouwen;
- f. de uitvoering van de gevels aan de risicozijde;
- g. het aanbrengen van gevelornamenten aan gebouwen;
- h. het binnen een gebouw situeren van minder zelfredzame personen;
- i. het creëren van vluchtwegen;
- j. centrale ventilatie;
- k. alarmeringssysteem.

3.3.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het bouwen van bouwwerken en het gebruiken van de voor 'Bedrijventerrein - Verssector' aangewezen gronden ten behoeve van activiteiten zoals opgenomen in artikel 3.1 is toegestaan mits:

- a. de landschappelijke inpassing, zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan gerealiseerd is;
- b. De landschappelijke inpassing zoals bedoeld in lid a, na realisatie als zodanig duurzaam wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik voor:

- a. geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. bedrijvigheid niet in overeenstemming met het bepaalde onder 3.1 a en c t/m e;
- c. wonen;
- d. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- e. prostitutie en/of seksinrichtingen;
- f. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- g. coffeeshops.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 bedrijfsactiviteiten

Bevoegd gezag is bevoegd, met inachtneming van de milieusituatie, door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. het bepaalde in lid 3.4 sub b ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de verssector, die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in de lijst van bedrijven in bijlage onder de categorieën 1, 2 en of 3, mits het geen nieuwe geluidszoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen betreft.
- b. het bepaalde in lid 3.4. sub a ten behoeve van koel- en vriesinstallaties met ammoniak als koudemiddel met dien verstande dat:
 1. sprake is van een categoriale inrichting;
 2. sprake is van een opstellingsuitvoering 1;
 3. de PR-contour niet over de inrichtingsgrens valt.

Bij de beoordeling van de aard en de invloed van de milieubelasting van een bedrijf of installatie dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitwerp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

3.5.2 aanvullende voorwaarden afwijking bedrijfsactiviteiten

De in lid 3.5.1 genoemde ontheffing kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de externe veiligheid.

Artikel 4 Natuur

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. agrarisch medegebruik;
- e. recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- f. infrastructurele voorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling: de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 m bedragen;

met uitzondering van:

- erfafscheidingen, waarbij de hoogte niet meer dan 3 meter mag zijn;
- observatieposten, waarvan de hoogte maximaal 8 m mag zijn.

4.3 Nadere eisen

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

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de grond;
- b. de verkeersveiligheid; en
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen en van emballage en/of afval, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste en vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
- d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
- e. het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen;
- f. het aanbrengen van drainage;
- g. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.

4.5.2 uitzonderingen

Het in lid 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

4.5.3 aanvullende voorwaarde

De in lid 4.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurwetenschappelijke en/of landschappelijke waarden van de gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, 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 7.1 a en 7.1 b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Het is verboden de in de artikelen 3 tot en met 5 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingen

Bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk 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, door middel van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. van de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en 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. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van 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 m behoudens buitentrappen waarvan de hoogte maximaal 18 m mag zijn;

- 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 oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende bouwvlak bedraagt;
 - 2. de hoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- f. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, (glas)containers, monumenten, kapellen, wegkruisen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:
 - 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 15 m²;
 - 2. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
 - 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 - 4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijziging

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

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

Artikel 10 Algemene procedureregels

10.1 Procedure afwijking en nadere eisen

Bij het door middel van een omgevingsvergunning afwijken en het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

- a. het ontwerpbesluit ligt gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- b. burgemeester en Wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen naar voren te brengen bij Burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en Wethouders delen aan hen die hun zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

10.2 Procedure omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

Artikel 11 Overige regels

Overtreding van het bepaalde in artikel 8 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. 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.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Fresh Park Plot 3'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van.....

De voorzitter, De griffier,

Bijlage 1

Bedrijvenstaat

Bijlage 1 Bedrijvenstaat

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m ²	100	0	100 C	50 R	100	3.2
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m ²	50	0	50 C	30	50	3.1
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m ²	30	0	50	10	50	3.1
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m ²	50	0	50	10	50	3.1
152	0	Visverwerkingsbedrijven:						
152	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m ²	100	10	50	30	100	3.2
152	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m ²	50	10	30	10	50	3.1
1531	0	Aardappelprodukten fabrieken:						
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m ²	50	10	50	50 R	50	3.1
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:						
1532, 1533	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2
1541	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1542	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
1543	0	Margarinefabrieken:						
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:						
1551	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	10	0	30	0	30	2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2
1581	2	- v.c. >= 2500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2
1583	0	Suikerfabrieken:						
1584	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	100	30	50	30	100	3.2
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	100	30	50	30 R	100	3.2
1585		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1586	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:						
1589.2	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2
16	-							
17	-							
20	-							
21	-							
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:						
2112	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:						
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2
22	-							
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2221		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2
2223	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2
23	-							
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:						
252	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1
26	-							
27	-							
28	-							
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN						
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:						
29	1	- p.o. < 2.000 m ²	30	30	100	30	100 D	3.2
30	-							
30	A	Kantoor machines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2
31	-							
35	-							
36	-							
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1
37	-							

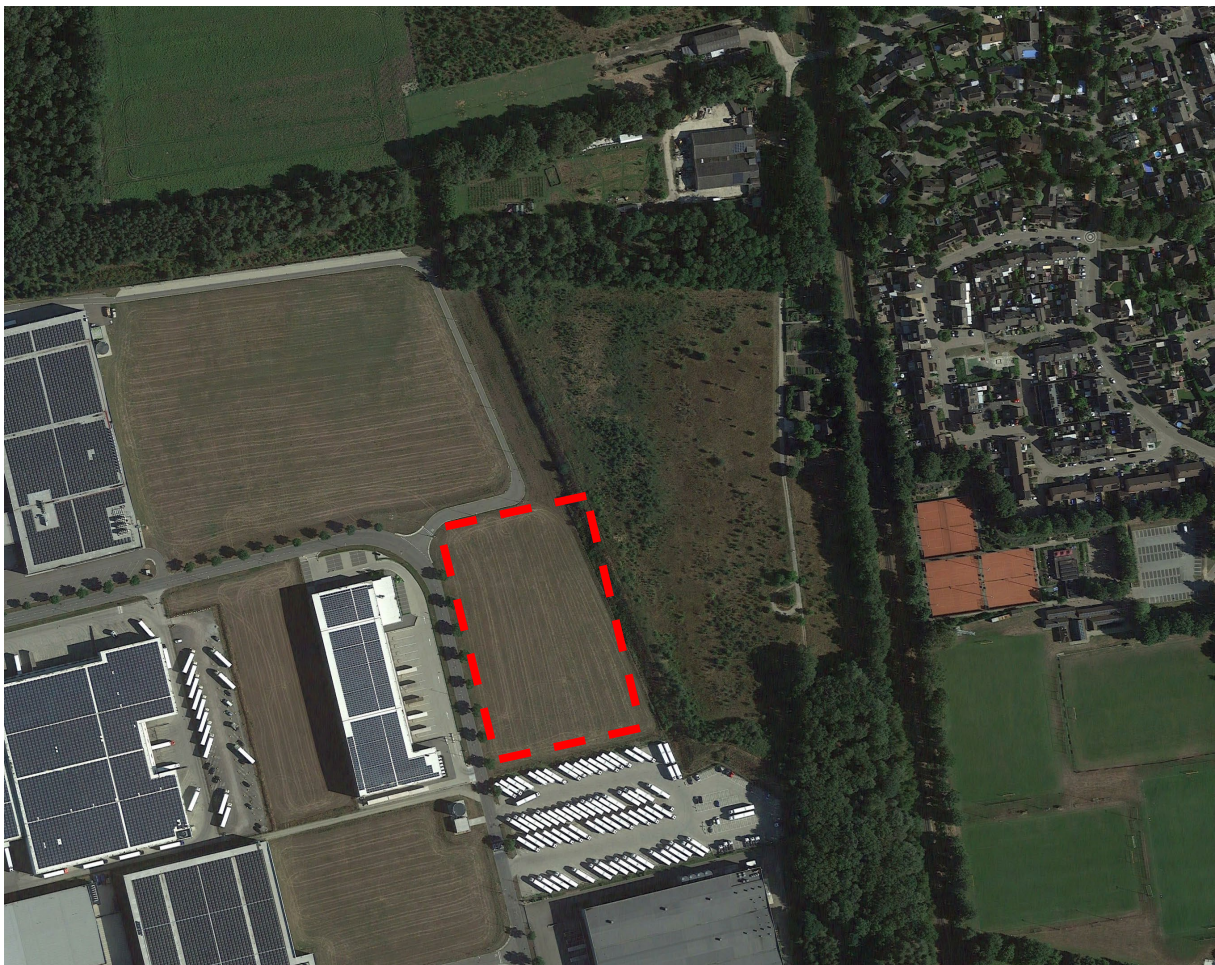
SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
40	-							
45	-							
50	-							
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1
51	-							
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
5121	0	Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders	30	30	50	30 R	50	3.1
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5123		Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2
5124		Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1
5125, 5131		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1
5132, 5133		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
514		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2
5156		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
5162	0	Grth in machines en apparaten:						
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2
5162	2	- overige	0	10	50	0	50	3.1
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2
60	-							
60	-	VERVOER OVER LAND						
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	0	0	100 C	30	100	3.2
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m ²	0	0	50 C	30	50	3.1
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2
63	-							
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelininstallaties)	10	0	100 C	30	100	3.2
64	-							
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE						
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
71	-							
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN						
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2
74	-							
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
75	-							

Bijlage 2

Landschappelijke inpassing

MEMO

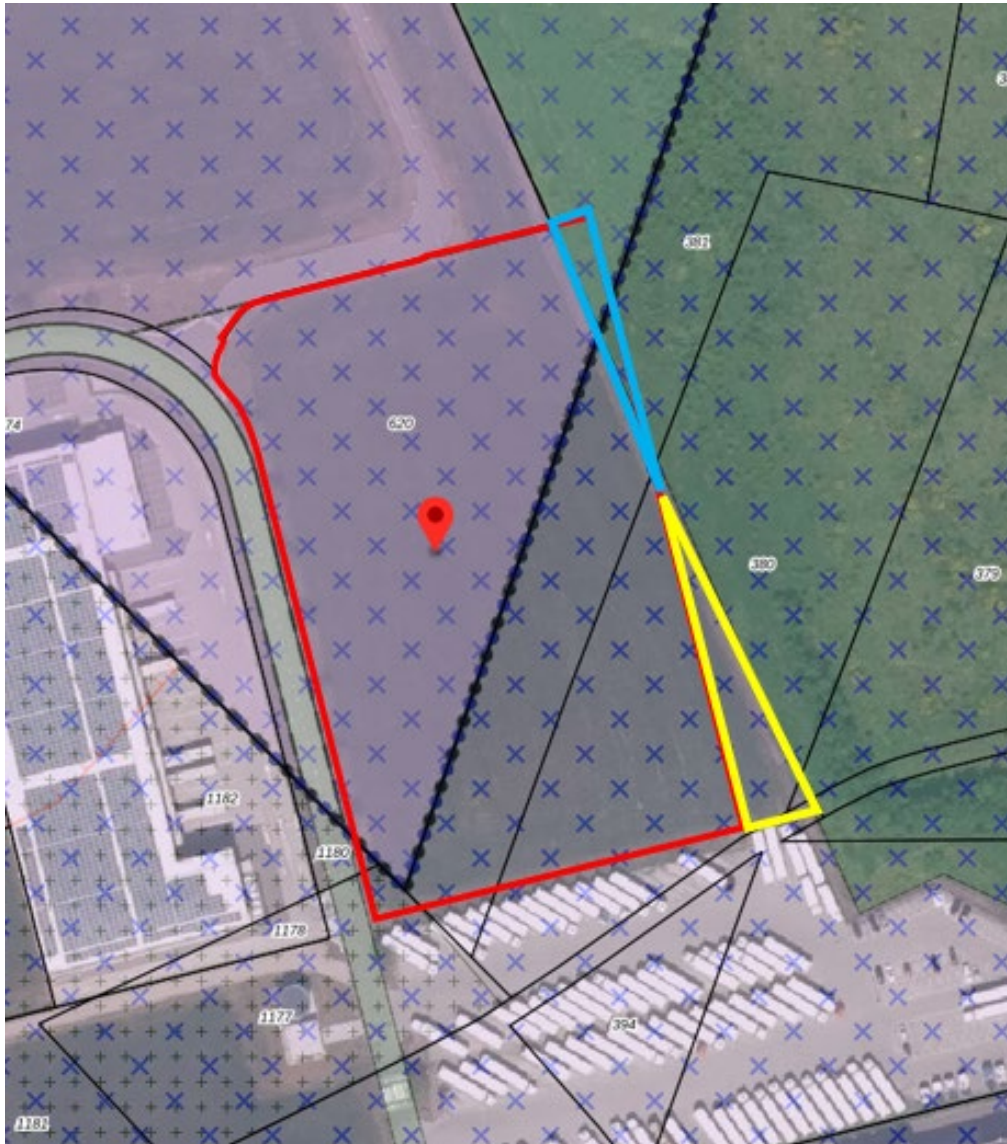
Project : Fresh Park Plot 3, Venlo
Onderwerp : Landschappelijke inpassing
Datum : 14 augustus 2023
Aan : Frank Janssen (Reland)
Van : Jianing Liu (Urban Jazz)



Achtergrond

Voor plot 3 aan de Venrayseweg (aan de noordoostzijde van Fresh Park) te Venlo is de ambitie om een bestemmingswijziging uit te voeren, zodat het landgebruik kan worden geoptimaliseerd.

Bestemmingsplan



Het plangebied is onderdeel van de bestemmingsplannen *Fresh Park Venlo, Gemeente Venlo* (vastgesteld 2012-12-19) en *Fresh Park Venlo te Horst, gemeente Horst aan de Maas* (vastgesteld 2013-01-14).

Om het landgebruik te optimaleren, worden de volgende aanpassingen gewenst:

- De blauwe arcering heeft nu de bestemming 'Natuur' en zal worden aangepast naar bestemming 'Bedrijventerrein – Verssector'
- De gele arcering heeft nu de bestemming 'Bedrijventerrein – Verssector' en zal worden aangepast aan bestemming 'Natuur'

De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke en de landschappelijke waarden;
- b. waterhuishoudkundige doeleinden;
- c. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

met daaraan ondergeschikt:

- a. agrarisch medegebruik;
- b. recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;

Huidige situatie

Volgens 'Natuurcompensatieplan Fresh Park Venlo, BRO, 29 oktober 2009' is de natuur bestemming aan de oostkant van het plangebied beoogd voor bos als natuurcompensatie/bosuitbreiding met de vorm van 'Berken-Zomereikenbos'.

Aan de oostkant van het plangebied is een grondwal van ca. 4 meter hoog aanwezig. Het heeft een west talud van 1:2 en een oost talud van 1:2 tot 1:10. Op locatie is te zien dat er op de west talud weinig houtgewassen aanwezig zijn. De flauwe oost talud en het bovenzvlak zijn begroeid met jonge bomen en heesters die pas vanaf 2017 op luchtfoto's te zien zijn. Zo is te zien dat het bovenzvlak en de oost talud de meeste waarde bieden aan de bosuitbreiding/natuurcompensatie.



Foto: plangebied vanaf de grondwal



Foto: west talud van de grondwal met weinig houtgewas en oost talud met jonge heesters en bomen



Afbeelding: grondwal aan de oostkant van het plangebied (bron: AHN)



Afbeelding: huidige situatie

Landschappelijke inpassing voor beoogde situatie

Uitgangspunten:

Er is contact opgenomen met de provincie Limburg en het volgende uitgangspunt is afgesproken:

Verloren natuur wordt 1 op 1 gecompenseerd:

- Grondwal verplaatsen/terugleggen.
- Vegetatie (elders) terugbrengen.

Landschappelijke inpassing plan:

In de beoogde situatie wordt een gedeelte van de grondwal aangepast om ruimte te creëren voor het nieuwe bedrijfsgebouw. Het profiel van de nieuwe grondwal komt overeen met de bestaande situatie. De nieuwe grondwal wordt beplant conform de bestemming 'Natuur'.

Vervolgens is een deel van het jonge bos verwijderd (ca. 580 m²). Dit wordt gecompenseerd door de aan het zuiden toegevoegde bosuitbreiding (ca. 690 m²). Hierdoor wordt meer natuur toegevoegd dan verwijderd. Het voldoet hierdoor ruimschoots aan het 1 op 1 compensatie principe.

De uitwisseling van bedrijventerrein met natuur betekent dat jonge beplanting verwijderd en gecompenseerd moet worden. Door de uitwisseling neemt het oppervlak met de bestemming 'Natuur' 110m² toe. De grondslag van het uit te wisselen terrein betreft een grondwal met een steil zuid en een flauw noord talud. De taluds worden aangeplant conform het beheertype N15.02 Dennen-, eiken-, of beukenbos, in overeenkomst met de bestaande beheertype in de omgeving.

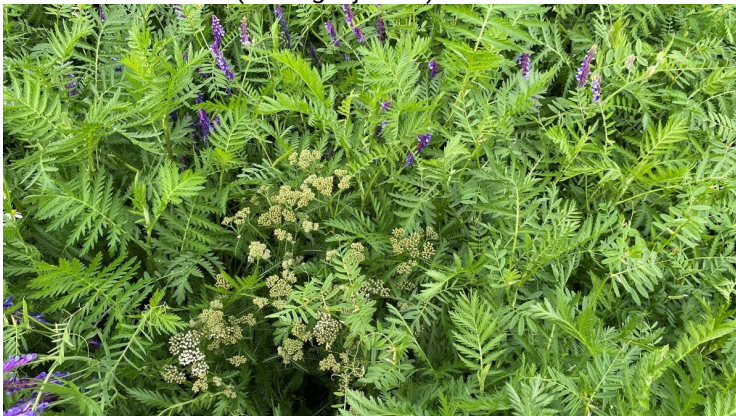
Voor het flauw noord talud kan dit gerealiseerd worden door het aanplanten van inheemse beplanting zoals Zomereik, Gewone beuk en Winterlinde.

Verder wordt er rekening gehouden met:

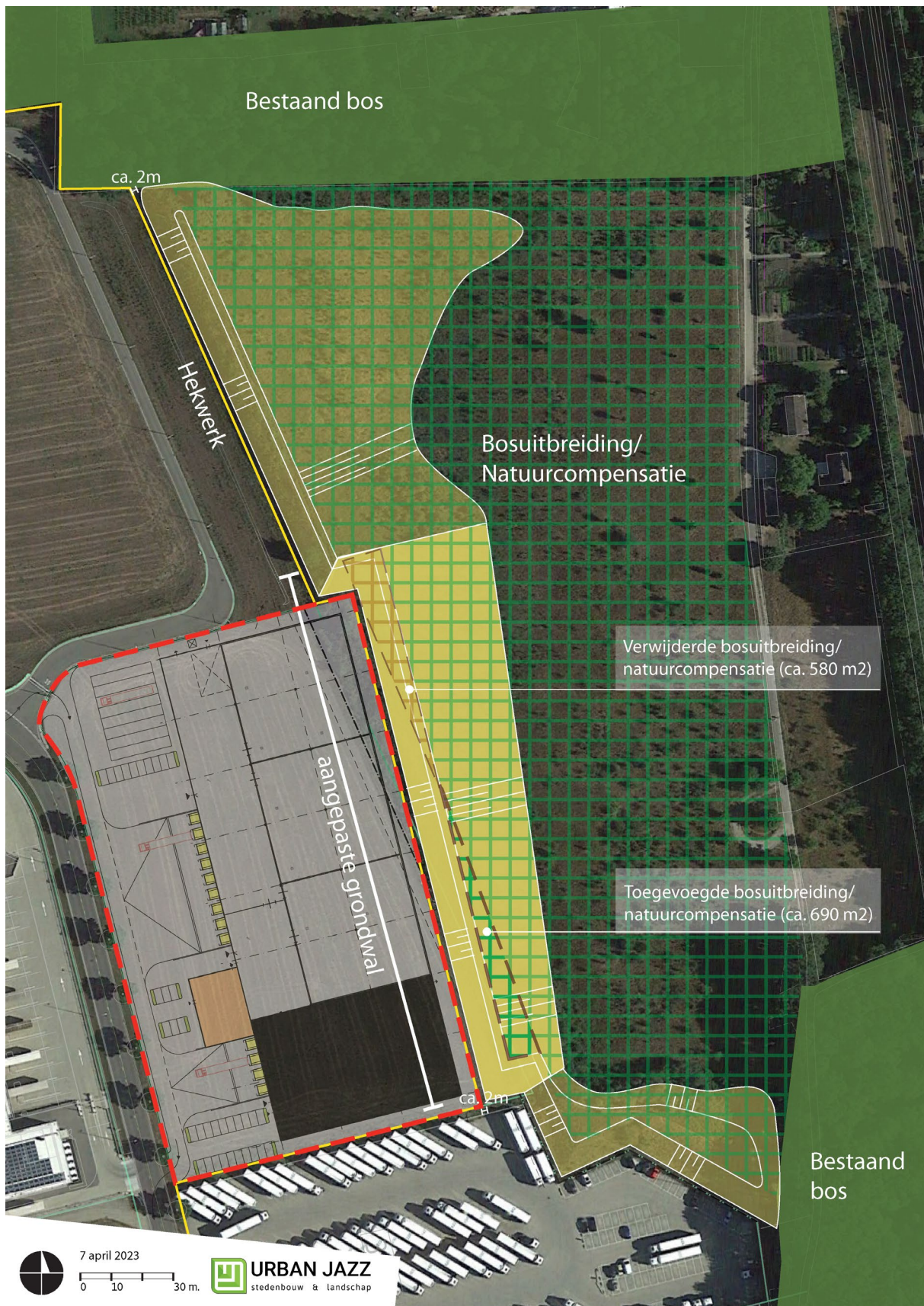
- Het beheertype Dennen-, eiken-, of beukenbos omvat bossen en struwelen gedomineerd door eiken, dennen, beuken, berken, lijsterbes, ratelpopulier of vuilboom.
- Maximaal 20% van het areaal van het betreffende bosgebied wordt gedomineerd door boomsoorten die oorspronkelijk van buiten Europa zijn ingevoerd, zoals Amerikaanse eik en Douglasspar.

Voor het steil zuid talud wordt een inheems zaadmengsel voorgesteld die goed in de schaduw kan groeien:

- Bosrand ADVANTA (of vergelijkbaar)



(<https://www.advantaseeds.nl/veldbloemen/alle-bloemenmengsels/bosrand>)



Afbeelding: landschappelijke inpassing plan