

## **PLANREGELS**

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDENDE REGELS</b> .....	<b>2</b>
Artikel 1 Begrippen .....	2
Artikel 2 Wijze van meten .....	6
<b>2. BESTEMMINGSREGELS</b> .....	<b>7</b>
Artikel 3 Agrarisch met waarden .....	7
Artikel 4 Wonen .....	9
Artikel 5 Waarde – Hydrologisch gevoelige natuur .....	12
<b>3. ALGEMENE REGELS</b> .....	<b>13</b>
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel .....	13
Artikel 7 Algemene aanduidingsregels .....	14
Artikel 8 Algemene bouwregels .....	15
Artikel 9 Algemene afwijkingsbevoegdheid .....	16
Artikel 10 Algemene procedurebepalingen .....	17
<b>4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b> .....	<b>18</b>
Artikel 11 Overgangsrecht .....	18
Artikel 12 Slotregel .....	19

## BIJLAGEN

Bijlage 1: Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Landschappelijke inpassingplan Sitterskampweg 140

# I. INLEIDENDE REGELS

## Artikel I Begrippen

### I.1 Plan

Het bestemmingsplan “Sitterskampweg 140, Boekend” met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202390SITTERSK140-ON01 van de gemeente Venlo.

### I.2 Aanduiding

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

### I.3 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### I.4 Bedrijf aan huis

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

### I.5 Beroep aan huis

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

### I.6 Abiotische waarden

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

### I.7 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.

### I.8 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### I.9 Bebouwingsoppervlak

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

### I.10 Bed en Breakfast

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

### **I.11 Bedrijfsgebouw**

Een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

### **I.12 Bestaand**

*Ten aanzien van de bebouwing:*

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

*Ten aanzien van het gebruik:*

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

### **I.13 Bestaande legale situatie**

Op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan overeenkomstig het tot dat moment geldende bestemmingsplan, dan wel een daartoe strekkende (omgevings)vergunning in afwijking van dat bestemmingsplan, bestaande situatie.

### **I.14 Bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **I.15 Bestemmingsplan**

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

### **I.16 Bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **I.17 Bouwen**

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

### **I.18 Bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

### **I.19 Bouwperceel**

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

### **I.20 Bouwperceelsgrens**

De grens van een bouwperceel.

### **I.21 Bouwvlak**

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

### **I.22 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.

### **I.23 Bijbehorend bouwwerk**

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

#### **I.24 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.

#### **I.25 Extensieve recreatie**

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

#### **I.26 Gebouw**

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

#### **I.27 Gevellijn**

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

#### **I.28 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.

#### **I.29 Hoofdgebouw**

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

#### **I.30 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.

#### **I.31 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 het verstrekken van logies.

#### **I.32 Kwaliteitsmenu**

Staat onder andere voor 'Bouwkavel op Maat Plus' en is een regeling op het gebied van de ruimtelijke ordening van de provincie Limburg. De regeling is gericht op het mogelijk maken van (agrarische) Bedrijfsontwikkelingen en tegelijkertijd winst behalen in omgevingskwaliteit.

#### **I.33 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).

#### **I.34 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.

#### **I.35 Normaal onderhoud en beheer**

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

#### **I.36 Peil**

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

#### **I.37 Verbeelding**

De verbeelding van het bestemmingsplan 'Sitterskampweg I40 Boekend'.

#### **I.38 Waterhuishoudkundig**

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

#### **I.39 Weg**

Een voor het rij- en nader 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.

#### **I.40 Wonen**

Het gehuisvest zijn in een woning.

#### **I.41 Woning/wooneenheid**

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

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1 De afstand tot de bouwperceelsgrens**

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

### **2.2 Bouwhoogte van een bouwwerk**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, 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 scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.7 Ondergeschikte bouwdelen**

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

### **2.8 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk**

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

### **2.9 Oppervlakte van een bouwwerk**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## 2. BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Agrarisch met waarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. agrarisch gebruik;
- b. instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- c. tuinen, indien de gronden direct aansluitend aan een bouwvlak zijn gelegen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Sitterskampweg 140' de landschappelijke inpassing van de woning in de vorm van groenvoorzieningen en andere kwaliteitsverbeterende maatregelen dient plaats te vinden, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage 2 bij de regels.
- e. instandhouding van het oppervlaktewater;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.
- h. ter plaatse van de aanduiding middelhoge/hoge archeologische verwachting, een middelhoge/hoge archeologische verwachting;
- i. ter plaatse van de aanduiding bufferzone verdroging, een bufferzone verdroging;

#### 3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van:

- a. erf- en terreinafscheidingen waarvan de maximale hoogte 1,5 meter bedraagt.

#### 3.3 Nadere eisen

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

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

#### 3.4 Afwijken van de bouwregels

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

##### 3.4.1 Oprichting schuilgelegenheid

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

- a. De hoogte van schuilgelegenheden mag maximaal 3 meter bedragen.
- b. De oppervlakte van schuilgelegenheden mag maximaal 25 m<sup>2</sup> bedragen.
- c. Per kadastraal perceel, met een minimale oppervlakte van 0,5 hectare mag maximaal één schuilgelegenheid worden opgericht.
- d. Aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid/oversterking.
- e. Aangetoond is dat er geen vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en/of bestaande agrarische bouwvlakken in de directe omgeving kunnen worden gebruikt ten behoeve van een schuilgelegenheid.

#### 3.5 Specifieke gebruiksregels



### 3.5.1 *Strijdig gebruik*

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

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. kamperen;
- d. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- e. paardenbakken;
- f. het aanleggen van containervelden op verharde ondergrond;
- g. het aanleggen van containervelden via omkeerbare voorzieningen behoudens tot een maximum van 4 ha aansluitend aan het bouwvlak.

### 3.5.2 *Gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Sitterskampweg 140'*

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Sitterskampweg 140' conform de bestemming is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 3.1 conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, is uitgevoerd en/of in stand wordt gehouden.

## **3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden**

### 3.6.1 *Verbod*

Het is verboden op of in de gronden, met uitzondering binnen het bouwvlak, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op de gronden bedoeld in dit artikel de volgende werken en/of werkzaamheden te verrichten:

#### *a Bufferzone verdroging*

1. bodem: afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, egaliseren;
2. waterhuishouding: draineren, onderbemalen, dempen sloten, dempen poelen;
3. infrastructuur: verharderen oppervlakte;

#### *b Middelhoge en hoge archeologische verwachting*

terrein met een middelhoge archeologische waarde, terrein met een hoge archeologische waarde, terrein met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde

1. bodem: afgraven, ophogen, vergraven, diepploegen, indrijven, rooien;
2. waterhuishouding: draineren, onderbemalen, graven sloten;
3. infrastructuur: aanleg leidingen.

### 3.6.2 *Uitzonderingen op het aanlegverbod*

Het verbod van 3.6.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. werken en/of werkzaamheden die niet dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;
- b. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning

### 3.6.3 *Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden*

Werken of werkzaamheden als bedoeld in 3.6.2 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. deze verband houden met de omschrijving, die aan de desbetreffende bestemming is toegekend;
- b. hierdoor dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, bosbouwkundige en/of landbouwkundige waarden en kwaliteiten van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Sitterskampweg 140' de landschappelijke inpassing van de woning in de vorm van groenvoorzieningen en andere kwaliteitsverbeterende maatregelen dient plaats te vinden, een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage 2 bij de regels.
- c. de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouw en bijgebouw(en) maximaal categorie 1 of 2 van de 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;
- d. ter plaatse van de aanduiding bufferzone verdroging, een bufferzone verdroging;
- e. ter plaatse van de aanduiding middelhoge/hoge archeologische verwachting, een middelhoge/hoge archeologische verwachting;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

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

#### 4.2.1 Algemeen

Woningen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.

#### 4.2.2 Woning

- a. De inhoud van de woning mag maximaal 900 m<sup>3</sup> bedragen.
- b. Bestaande woningen die op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt een inhoud hebben van meer dan 900 m<sup>3</sup> mogen door de eigenaar/gebruiker (peildatum: inwerkingtreding van dit bestemmingsplan) worden vervangen door een woning van dezelfde omvang, mits gesitueerd binnen hetzelfde bouwvlak.
- c. De afstand tot de perceelsgrenzen moet ten minste 5 meter bedragen, tenzij het een woningscheidende zijgevel betreft.
- d. Per bouwvlak is één woning toegestaan.
- e. De goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 6 meter. De maximale nokhoogte bedraagt 9 meter.
- f. Woningen dienen met een kap te worden afgedicht.
- g. De bestaande legale situering van de woning ten opzichte van de weg is toegestaan.

#### 4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

- a. De bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand tot de perceelsgrenzen van tenminste 5 meter.
- b. De maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken mag maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. De goot- en nokhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,3 meter respectievelijk 6 meter bedragen.

#### 4.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

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

### **4.3 Nadere eisen**

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

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

### **4.4 Afwijking van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

#### *4.4.1 Situering woning op andere locatie*

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

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

#### *4.4.2 Afstand tot de perceelsgrens*

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

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

#### *4.4.3 Sloop (bedrijfs)gebouwen*

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

- a. Na sloop van oude (bedrijfs)gebouwen maximaal 20% van de gesloopte oppervlakte mag worden teruggebouwd.
- b. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 150 m<sup>2</sup> na sloop.

### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *4.5.1 Strijdig gebruik*

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

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

#### 4.5.2 *Gebruik ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Sitterskampweg 140'*

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing Sitterskampweg 140' conform de bestemming is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing zoals bedoeld in artikel 3.1 conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, is uitgevoerd en/of in stand wordt gehouden.

#### **4.6 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 kamergewijs bewoning voor meer dan 2 personen per woning toestaan, mits in het kader van een goed woon- en 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 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 beleidsregels wordt herzien, aanvragen worden getoetst aan de geldende beleidsregel ten tijde van het indien van de aanvraag.

## **Artikel 5 Waarde – Hydrologisch gevoelige natuur**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor 'Waarde – Hydrologisch gevoelige natuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. hydrologisch gevoelige natuur;

alsmede:

- b. de bescherming en het behoud van de op en/of in de gronden voorkomende natuurwaarden;
- c. de bescherming en instandhouding van de op en/of in deze gronden voorkomende ecologische waarden.

### **5.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

#### *5.2.1 Verbod*

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

- a. afgraven, vergraven;
- b. aanleg dammen, aanleg stuwen, graven sloten, dempen sloten, dempen poelen, draineren;
- c. opplanten, omzetten van grasland naar bouwland, omzetten van grasland naar boomteelt;
- d. aanleg leidingen.

#### *5.2.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 5.2.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. niet dieper gaan dan – 0,4 meter beneden maaiveld;
- b. behoren tot het normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

#### *5.2.3 Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 5.2.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel die behoren tot het op de bestemming van de gronden gericht normale onderhoud of beheer;
- b. werken en werkzaamheden, die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. werken en werkzaamheden strekken ter verbetering van de dubbelbestemming 'Waarde – natte natuur' zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Venlo" (vastgesteld d.d. 30 maart 2011)

### **3. ALGEMENE REGELS**

#### **Artikel 6 Anti-dubbelregel**

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

## **Artikel 7 Algemene aanduidingsregels**

### **7.1 Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied Venloschol**

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

## **Artikel 8 Algemene bouwregels**

### **8.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten**

Indien afstanden:

- 8.1.1 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.*
- 8.1.2 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.*
- 8.1.3 In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 8.1.1. en 8.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.*



## **Artikel 9 Algemene afwijkingsbevoegdheid**

### **9.1 Algemene afwijkingsbepalingen**

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

- a. Het afwijken van de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. Toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
- c. 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.
- d. 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.

## **Artikel 10 Algemene procedurebepalingen**

### **10.1 Toepassen andere eisen regeling**

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

### **10.2 Procedure omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden**

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

## **4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 11 Overgangsrecht**

#### **11.1 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 bepaalde onder 11.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **11.2 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 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Sitterskampweg 140, Boekend".

# BIJLAGE 1

**Bijlage 1.**

**Lijst van bedrijfsactiviteiten**



## Toelichting bij de lijst van bedrijfsactiviteiten

### Algemeen

De lijst van bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG<sup>1</sup>. Uit de richtafstandenlijsten zijn die bedrijfsactiviteiten geselecteerd, die in beginsel passen binnen de beoogde bestemming.

### Richtafstanden

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

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

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

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

### Omgevingstype

Allereerst zijn er richtafstanden, die zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit, zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk<sup>2</sup> of een vergelijkbaar omgevingstype.

---

<sup>1</sup> Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2009.

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



Gemotiveerd kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied<sup>3</sup>, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hoge milieubelasting kent. Verdere reducties zijn in de meeste gevallen niet te verantwoorden, omdat niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht.

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

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

### Aanvullende toelichtende informatie bij de richtafstanden

#### *Kolom met richtafstanden voor geluid*

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

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

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

#### *Kolom met richtafstanden voor gevaar*

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

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

#### *D van 'divers' in kolom milieucategorie*

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

#### **Index voor verkeersaantrekkende werking**

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

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

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

#### **Overige aandachtspunten van activiteiten**

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

#### *Visuele hinder*

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

#### *B van 'bodemverontreiniging'*

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

### *L van 'luchtverontreiniging'*

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

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

### **Gebruikte afkortingen**

De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

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

# Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering  
Uitgave VNG, 2009





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





60	-	VERVOER OVER LAND											
601	0	Spoorwegen:											
601	1	- stations	0	0	100 C	50 R	100 D	3.2	3 P	2			
6021.1		Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2	2 P	2			
6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1			
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	0	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1			
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2	1 P	1	B		
64	-												
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE											
641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2	2 P	1			
642	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1	1 P	1			
642	B0	zendinstallaties:											
642	B1	- LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	0	0	0 C	100	100	3.2	1 P	2			
642	B2	- FM en TV	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2			
642	B3	- GSM en UMTS-steunzenders	0	0	0 C	10	10	1	1 P	2			
65, 66, 67	-												
70	-												
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED											
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
71	-												
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING											
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1			
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1	B		
91	-												
91	-	DIVERSE ORGANISATIES											
9133.1	A	Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1			
9133.1	B	Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1	1 P	1			
92	-												
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE											
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1			
9261.2	E	Maneges	50	30	30	0	50	3.1	2 P	1			
9261.2	F	Tennisbanen (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2			
9261.2	G	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2			
9262	0	Schietinrichtingen:											
9262	4	- vrije buitenbanen: schietbomen	0	0	500	1500	1500	6	1 P	1			
9262	8	- buitenbanen met voorzieningen: schietbomen	10	0	300	500	500	5.1	2 P	1			
9272.2		Modelvliegtuig-velden	10	0	300	100	300	4.2	1 P	1			
93	-												
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING											
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
9305	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P	1			
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1			

# BIJLAGE 2

# Landschapsplan

*definitief in het kader van*

## Bevestiging inpassing en impuls van woning Sitterskampweg 140 Boekend



## Colofon

### Opdrachtgever:

Adres: Sitterskampweg 140  
Plaats: Boekend

### RO adviseur:

Bedrijf: Bureau Leefomgeving  
Naam: mevr. R. Keiren  
077-2086099

## Dossiergegevens

Titel	Inpassingsplan woning Sitterskampweg 140 Boekend
Document	Plan 9-10-2023
Status	Definitief
Versie	9-10-2023
Opsteller	Ing. Ron Janssen



## **1. Inleiding**

De initiatiefnemers hebben op de locatie een agrarische woning met schuur overgenomen, wat momenteel een bedrijfsbestemming heeft vanuit het verleden. Daar de nieuwe eigenaren hier gaan wonen is het wenselijk dit de bestemming wonen te geven. De gemeente werkt hier aan mee om de bestemming om te zetten naar de bestemming Wonen, waarbij de loods ook mooi behouden kan blijven.

De gemeente Venlo heeft hierbij de eis gesteld dat er bij de aangeleverde onderbouwing er ook een all inclusive landschapsplan toegevoegd dient te worden, dat voor deze locatie een bevestiging zal zijn voor het behoud en het beheer van het bestaande groen, weghalen minder fraaie zaken en toevoegen van nieuw groen, waarmee het landschappelijk een mooi geheel wordt voor eigenaren en voor de omgeving. En waarbij het onderhoud mogelijk beperkt kan worden en hiermee ook de waarde voor bijen en vlinders (biodiversiteit) kan toenemen.

In een leuk proces is het fijn om de landschappelijke verbeterpunten samen met de eigenaren op te nemen in het plan, waarmee de locatie een mooie plek is en nog meer wordt in het landschap.

Met dit als basis is er een inpassingsplan opgesteld met bijbehorend beheer, zodat de plek een groene parel in het landschap blijft en nog meer wordt.

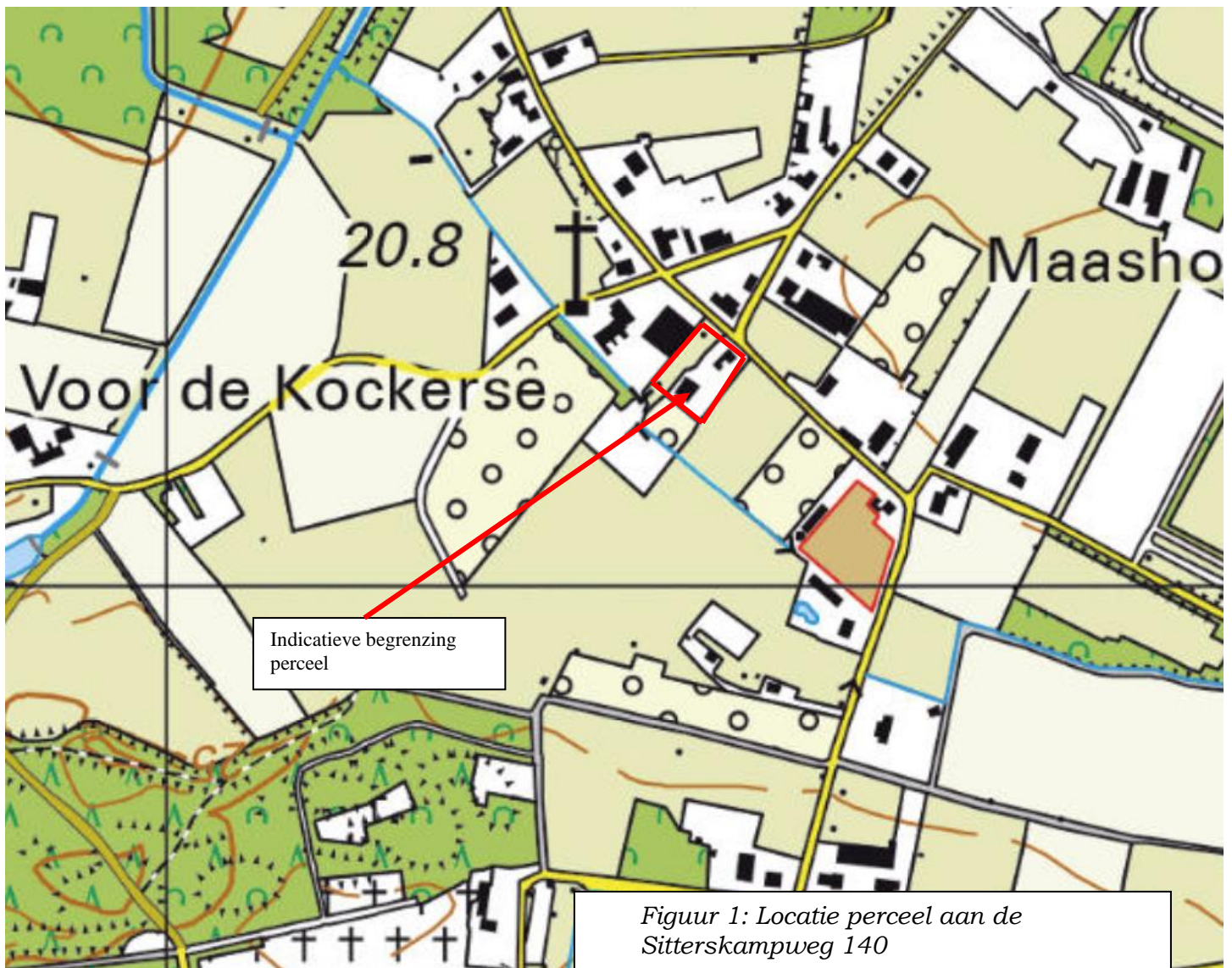
De basis van het inpassingsplan vormt de inventarisatie/analyse en daarna het landschapsplan.

Het plan met de bevestiging van het kwalitatief juiste groen, enkele zaken weghalen en leuke toevoegingen en een beheer om het groen te behouden en bij te dragen aan meer biodiversiteit.

Dit landschappelijk inpassingsplan is door Ron Janssen Erf- en Landschapsverfraaiing opgesteld, in nauw overleg met de initiatiefnemers.

Locatie staat onder weergegeven op figuur 1.





*Figuur 1: Locatie van project*

## **2. Locatie en situatie**

De locatie is gelegen aan de Sitterskampweg te Boekend. Deze straat vormt de halfopen rand van het dorp met achter de overgang naar het fraaie agrarische cultuurlandschap. Een lint met een variatie aan bebouwing en activiteiten, zoals het loonbedrijf van de buren, de buur-tuinderij en buren met paarden, wat het tot een gevarieerd gebied maakt.

De beekloop achter het perceel geeft aan dat dit een meer lager gebied is.

Op de locatie staat een leuke woning met een loods, welke deels omgeven is met groen.

Dus een mooi vertrekpunt om het vanuit de Bestemmingswijziging nog fraaier te maken.

De locatie grenst aan een zijde aan het buurbedrijf en aan de andere zijde aan enkele weilanden, waar de paarden lopen, maar momenteel niet bij het eigendom behoort. De bestaande hagen en enkele bomen maken het nu al tot een leuke plek.

Op de locatie zal verder niets veranderen qua bebouwing.

Onderstaand geeft de basisinfo, visie en beheer- en inrichtingsmaatregelen weer. Het plan en het beheer zijn onderdeel van de bestemmingswijziging en hiermee de garantie dat de landschappelijke mooie plek een duurzaam bestaan heeft.

### 3. Basisinfo

Het erf en landschap op deze plek in de nieuwe situatie dient een meerwaarde te hebben en houden voor de landschappelijke omgeving en de biodiversiteit. Met een inrichtingsplan en beheeradvies is gegarandeerd dat het fraai behouden blijft en een meerwaarde heeft voor de biodiversiteit.

Vandaar is de situatie goed bekeken en staat ook op foto voorzijde weergegeven en zijn de basisgegevens nader bestudeerd en vormen inspiratie voor het inpassingsplan.

De gemeente wil graag in het plan een bevestiging, dat het strookt met hun landschappelijke en biodiversiteits-visie om mooie plekken te creëren en hier te behouden.

### Historie van de plek



*Figuur 2: Locatie van project op kaart 1952*

De voorgaande kaart laat helder de oorsprong van het landschap lezen. Het laat zien hoe de locatie terug in de tijd is geweest. Destijds was de locatie grenzend aan een gehuchtje nabij kern Boekend. Omgeven met akker en het lagere weitje is het een typische plek. De bestaande buurboerderijen kenmerkten zich door de omkadering met hagen en fruitbomen op het erf en verder de open percelen tussen de bebouwingsclusters.

Grappig is de naam “Achter de Koekerij” wat we nodig niet hebben kunnen achterhalen en is een leuke naam vanuit de cultuurhistorische leesbaarheid van het landschap.



## Landschapsinfo op deze plek



*Figuur 3: Handreiking vanuit Landschapskader provincie Limburg*

Vanuit het Landschapskader staat aangegeven dat de locatie gelegen is in een zone waar sterk wordt ingezet op stimulering erfbeplanting en groenstructuren. Aan de achterzijde grenst het aan het beekdal, dus hier is aankleding gericht op dit landschapstype, maar is net buiten de locatie.

#### **4. Bestaande situatie**

De huidige situatie staat op de foto's voorzijde weergegeven en is vrij helder. Het betreft een woonhuis met schuur welke deels is omgeven door een haag en op erf enkele bomen. De loods van de burens is goed aanwezig vanuit deze locatie. Daarnaast enkele mindere coniferen en dennen, welke vanuit dit plan wellicht ruimte maken voor beter passende en gezonde soorten. Rond het huis meer tuinsortiment en dat is voor de tuin ook prima.

Het geheel grenst aan de achterzijde aan de overgang naar beekdal, wat door huidig gebruik niet echt waarneembaar is.

Mogelijk kan de inrichting en het beheer van dit project bijdragen aan het creëren van nog meer biodiversiteit en levensvreugd op deze plek.



## 5. Visie landschap, biodiversiteit en beleving

De visie is om vanuit het bestaande groen het verdere erf met passende groene elementen te omkaderen en mooie doorzichten vanuit huis naar omgeving te behouden. De mooie beukenhaag en enkele bomen vormen een mooie start.

Door een opsplitsing te maken tussen tuin en erf, wordt ook het beheer in de toekomst makkelijker. Met langs het huis aan de rand de aanvullende mooie hagen en enkele bomen geven het een mooie aankleding, zeker wanneer de den ruimte maakt voor de bomen.

Door het omliggende erf in te vullen met enkele bomen, fruithaag nabij kasje en loods, wordt ook dit in een mooi groen jasje gestoken. De nieuwe boom vervangt de 2 versleten coniferen op deze plek.

Tenslotte is de aanleg van de hoogstamgaard een element dat de grote buurloods verdoezeld en voor de woning prettig is. Met een knipoog naar het verleden (boomgaard op het boerenerf) en hiermee een boomgaard met een kruidenvegetatie geeft ook een meerwaarde biodiversiteit. Maar ook voor een koelere tuin zijn deze bomen erg wenselijk.

Qua beleving is de straat leuk om vanuit dorp een ommetje te maken naar cultuurlandschap en hierbij is dit mooie erf een aanwinst voor de voorbijgangers.

## 6. Onderbouwing groenelementen passend binnen de het authentieke landschap

	<b>WAT EN WAAR PLANTEN?</b> De meest voorkomende streekeigen boom- en struiksoorten voor het droge zandgrondlandschap en de plek op het erf en/of de omliggende percelen
	<b>BOMEN EN BOOMGROEPEN OP HET ERF</b> Aanplant van bomen en solitaire groepen op en rond het erf met wintereik, ratelpopulier, haagbeuk, Amerikaanse eik of accacia
	<b>HAAGAANPLANT OP OF ROND HET ERF</b> Ongemengde hagen en blokhagen, snoeihoogte tot 1.50 meter van liguster of haagbeuk Gemengde hagen met snoeihoogte tot 1.50 meter met de soorten krent, hazelaar, hulst, liguster en haagbeuk
	<b>AANPLANT PERCEELSRANDEN</b> Laanbeplanting langs wegen en paden van wintereik, haagbeuk of Amerikaanse eik Houtwallen en bosschages; - Groene corridor met boomvormers zonder struiklaag door een lijnvormige aanplant van wintereik of Amerikaanse eik - Bosaanplant van boomvormers met struiklaag: boomvormers zoals ruwe berk, wintereik, grove den en/of douglas en struiklaag van kardinaalsmuts, liguster, wilde kamperfoelie, wegedoorn, egelantier, geoorde wilg, boswilg, lijsterbes en/of mispel
	<b>AANLEG EN AANPLANT OP PERCELEN</b> Stroken met schraal grasland en/of perceelranden met graanakkers. Opvang van hemelwater via een infiltratiegreppel. Struweelbeplanting langs greppels (infiltratie) bestaande uit vogelkers, wegedoorn en/of egelantier
	<b>TIPS</b> Hekwerken en afrasteringen; sluit het erf niet onnodig af met hekken en afrasteringen. Maak noodzakelijke afrastering minder zichtbaar door beplanting of een haag. Richt het erf in met een parkeerplaats, bomen en hagen, de entree is het visitekaartje van het bedrijf Vermijd overvloedige verlichting. Plaats verlichting zo laag mogelijk bij de grond. Leg niet meer verharding aan dan strikt noodzakelijk. Plant hoge bomen minimaal 2 meter van de erfscheiding en houdt bij het bepalen van de plaats van aanplant rekening met schaduw en kroon diameter van de volwassen boom. Maak het ook aantrekkelijk voor dieren. Verwerk vrijkomend snoeihout als houtril door stamhout en/of takken te stapelen. Rillen met snoeihout vormen een biotoop voor amfibieën en insecten. Plant geen coniferen en bomen met een opvallende bladkleur.

Figuur 4: Handvaten vanuit het inspiratieboekje zandgronden

Deze handvaten geven aan dat op een perfect erf/landschap gewerkt wordt met zowel eensoortige als gemengde hagen, met bomenrijen, boomgaarden en solitaire bomen. Dit betreft het groen in de zone grenzend aan het landschap en niet de tuin. Stimulering van overhoeken, bloemenranden, kruidenrijk grasland zorgt ook voor de biodiversiteitsimpuls. Voorgaande te verkrijgen middels een juist beheer!





**Figuur 5:**  
Landschapsplan





## 7. Het Landschapsplan en beheerparagraaf

De visie heeft geresulteerd in bovenstaande plan. Met een juist beheer ontstaat er ook tevens een meerwaarde voor de ecologische waarden.



### A) **Bestaande hagen**

Langs het zijerf staat de mooie beukenhaag. Mooi behouden en 1 x per jaar snoei na de langste dag is afdoende.

De hagen rond het tuindeel zijn van Taxus en Hedera, dat hier in deze tuinsfeer prima is. Ook deze 1 a 2x per jaar snoei, zodat het iets strakkere hagen zijn.



### B) **Bestaande (fruit) bomen**

Op het erf zijn vele mooie bomen aanwezig, welke het al mooi aankleden. Ook de achterzijde waar op de beperkte ruimte de 2 bomen het een mooie aanzicht geven.

Ook deze bomen verder tot volle wasdom laten komen. Wellicht enige opkroning, maar verder geen snoei toepassen, zodat het fraaie groene pluimen zijn op het erf.



**C) Aanplant Haagbeuk als tuinrand zijkant**

Op de aangegeven plek de Haagbeukenhaag, *Carpinus betulus* met hoogte aangepast aan de plek (zijkant 1 meter). Met 4 stuks per meter en 1 x snoei per jaar een mooi kader rond de voortuin en vervanging van de slechte Buxus.

Door op termijn de versleten spar te rooien komt de bestaande boom en de nieuwe bomen meer tot hun recht en vergroot het de belevingswaarde van de mooie zijde van het huis.



**D) Aanplant 3 fraaie erfbomen**

Deze bomen maken het kader aan deze open zijde compleet. De bomen zijn:

- 2 *Tilia cordata* Winterlinde
- 1 *Tilia platyphyllos* Zomerlinde

Leuk dat je hiermee variatie hebt in bloeiperiode.

De bomen hebben maat 14-16 en met enige opkroning kunnen deze verder volledig mooi uitgroeien.





**E) Aanplant gemengde haag met omvorming coniferen naar mooie boom**

Momenteel staan hier 3 coniferen, welke minder passend zijn. Door hier een gemengde haag te zetten langs hekwerk en een beeldbepalende boom wordt het een mooi aanzicht vanuit de “binnenplaats”.

De haag bestaat uit 4 stuks per meter en aanplantmaat van 80-100. Er zal een haag ontstaan met een hoogte van 1,20 meter. Deze haag hoeft maar 1 x per jaar gesnoeid te worden, wellicht kan de haag langs de buitenzijde ook een keer overgeslagen worden met snoei, dus 1 x per 2 jaar, waarmee ruimte voor meer biodiversiteit.

De haag bestaat gemengd uit de volgende soorten:

---

20 %	Carpinus betulus	Haagbeuk
10 %	Fagus sylvatica	Gewone beuk
20 %	Acer campestre	Veldesdoorn
20 %	Ligustrum vulgare	Wilde liguster
10 %	Cornus mas	Gele kornoelje
20%	Cornus sanguinea	Gewone kornoelje

De boom in haag is een Sophora japonica, zijnde Honingboom met aanplantmaat 12-14. Deze boom behoeft enige opkroning en verder geen snoei, zodat deze volledig kan uitgroeien tot een mooie beeldbepalende volwassen boom.



## F) Aanplant fruithaag



### BESSEN

Ribes nigr 'Ben Nevis'  
Ribes rub 'Weisse Versailles'  
Ribes rub 'Jonkheer van Tets'  
Ribes rub 'Rovada'

### KRUISBES

Ribes u.-c 'Hinnonmäki Grön'  
Ribes u.-c 'Hinnonmäki Röd'  
Ribes u.-c 'Hinnonmäki Gul'

### FRAMBOOS

Rubus idaeus 'Autumn Bliss'  
Rubus idaeus 'Héritage'  
Rubus idaeus 'Malling Promise'  
Rubus idaeus 'Tulameen'

Aan de achterzijde staat een fruitzone, dus aan deze zijde is het passend bij de groentetuin en verdoezeld het hekwerk.

De fruithaag met 2 stuks per meter gemiddeld en aanplantmaat 60-80, is ruim voldoende om een dichte haag te verkrijgen. De genoemde soorten zijn hiervoor geschikt en wenselijk is deze met groepen van 2 a 3 te zetten in de haag, waarmee een natuurlijker beeld ontstaat.

Dus naar eigen inzicht en gebruik in te vullen.

Het beheer van de fruithagen is gelijk aan fruitsnoei. Zorg dat de haag met snoei steeds vanuit binnen verjongd wordt, dus oudere takken er uit halen en op jong hout fruit laten ontwikkelen. Hierdoor blijft de haag in toom en een maximale opbrengst. Hetzelfde geldt voor de framboos, alhoewel deze minder dicht zal zijn.

Snoeien met de heggenschaar moet worden voorkomen, het is geen beukenhaag!



## G) Aanplant hoogstamboomgaard

Hier worden 6 hoogstam gezet op onderlinge afstand van 10 meter gemiddeld.

Dit zijn makkelijke bomen, daar deze het minste onderhoud vergen. Het is wenselijk dat de bomen hun mooie habitus verkrijgen, waarbij enige opkroning noodzakelijk is en de boom verder kan uitgroeien. De Taxus op dit perceel past later niet meer in gaard en zal dan verdwijnen.

De volgende bomen is voorstel om te worden gezet:

2 Prunus "Kordia"	Kersenboom
1 Prunus "Bigarreau Napoleon"	Kersenboom

1 Mespilus germanica	Mispel
1 Pyrus "Conference"	Peer
1 Cydonia oblonga	Kweeper

Na het eerste jaar zal eventueel inboet plaatsvinden. Naast aanplant zullen de bomen voorzien worden van een boomkorf.

De onderbepanting wordt omgevormd naar een makkelijkere bloemrijke kruidenvegetatie. Door het 3 x per jaar te maaien en af te voeren, of te begrazen wordt het steeds bloemrijker. En minder werk en meer biodiversiteit.

## 7. Conclusie

Dit landschapsplan met mooie aanplant en beschrijving beheer laat zien dat met deze zaken het een nog mooiere plek wordt in het landschap.

Ook met een andere kijk op het beheer wordt het nog fraaier en meer biodivers.

9-10-2023

