



## **Bestemmingsplan**

- onderdeel Regels -

Schandelo 113 te Velden en  
Hanikerweg 30 te Lomm

Gemeente Venlo



## Bestemmingsplan

Schandelo 113 te Velden en Hanikerweg 30 te Lomm

Gemeente Venlo

Onderdeel:	Regels
IDN-nummer:	NL.IMRO.0983.BP202115SCHNDLO113-ON01
Rapportnummer:	M179596.031/GPO
Opdrachtgever:	[REDACTED]
Opsteller:	[REDACTED]
Status:	ontwerp
Datum:	16 november 2023

## Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal, Baexem en Vught

Kerkstraat 2  
6095 BE Baexem  
T (0475) 459 260

info@aelmans.com  
www.aelmans.com

KvK 14091320  
BTW NL8170.53.189.B.01  
Bankrekening 11.52.94.244  
BIC RABONL2U  
IBAN NLD6 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com)



## Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleidende regels .....</b>	<b>5</b>
	Artikel 1. Begrippen .....	5
	Artikel 2. Wijze van meten .....	12
<b>2</b>	<b>Bestemmingsregels.....</b>	<b>13</b>
	Artikel 3. Agrarisch .....	13
	Artikel 4. Agrarisch – Agrarisch Bedrijf.....	15
	Artikel 5. Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf .....	18
	Artikel 6. Natuur .....	20
	Artikel 7. Wonen.....	22
	Artikel 8. Waarde – Archeologie.....	24
	Artikel 8. Waterstaat – Waterbergend Rivierbed.....	26
<b>3</b>	<b>Algemene regels .....</b>	<b>27</b>
	Artikel 10. Anti-dubbeltelregel .....	27
	Artikel 11. Algemene bouwregels.....	27
	Artikel 12. Algemene aanduidingsregels .....	27
	Artikel 13. Algemene afwijkingsregels.....	28
	Artikel 14. Algemene procedureregels.....	28
<b>4</b>	<b>Overgangs- en slotregels .....</b>	<b>30</b>
	Artikel 15. Overgangsrecht.....	30
	Artikel 16. Slotregel .....	30
	<b>Bijlagen.....</b>	<b>31</b>



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1. Begrippen

### 1.1 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.

### 1.2 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.3 Bedrijf aan huis

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

### 1.4 Beroep aan huis

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

### 1.5 Abiotische waarde

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

### 1.6 Afhankelijke woonruimte

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

### 1.7 Agrarisch bedrijf

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

### 1.8 Agrarisch bedrijf, grondgebonden

Een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengingsvermogen van de grond.

### 1.9 Agrarisch bedrijfsgebouw

Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.

#### 1.10 Agrarisch loonbedrijf

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid of diensten worden verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven.

#### 1.11 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.

#### 1.12 Bebouwing

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

#### 1.13 Bebouwingsoppervlak

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

#### 1.14 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.

#### 1.15 Bedrijfsgebouw

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

#### 1.16 Bedrijfswoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, te bewonen door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of het terrein in overeenstemming met de bestemming.

#### 1.17 Bestaand

Ten aanzien van de bebouwing:

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

Ten aanzien van het gebruik:

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

#### 1.18 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.

#### 1.19 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.



#### 1.20 Beroepsmatige activiteiten

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

#### 1.21 Bestemmingsplan

De geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0983.BP202115SCHNDLO113-ON01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

#### 1.22 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### 1.23 Bosbouwkundige waarde

De aan een gebied toegekende waarde vanwege zijn houtproductiefunctie in samenhang met een natuur-, landschappelijke en/of recreatieve functie.

#### 1.24 Bouwen

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

#### 1.25 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

#### 1.26 Bouwperceel

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

#### 1.27 Bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

#### 1.28 Bouwvlak

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

#### 1.29 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.

#### 1.30 Bijbehorend bouwwerk

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

#### 1.31 Contour, winterbed van de Maas

Omtreklijn die een gebied begrenst waarbinnen een beschermingsniveau geldt, dat overeenkomt met de waterhoogte bij een langs de rivier geplaatste kilometerraai en optredend bij een overstroming met een herhalingstijd van 1:50 of 1:250 (d.w.z. een kans op overschrijding van eens per 50 of 250 jaar).

#### 1.32 Cultuurhistorische waarden

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

#### 1.33 Dakkapel

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

#### 1.34 Extensieve recreatie

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

#### 1.35 Gebouw

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

#### 1.36 Gevellijn

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

#### 1.37 Hoofdgebouw

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

#### 1.38 huishouden:

de bewoning van een woning door:

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

#### 1.39 kamerbewoning:

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

#### 1.40 kamerverhuur (bedrijf):

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

logiesverblijf.

#### 1.41 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.

#### 1.42 Landschappelijk inpassingsplan

Landschappelijk inpassingsplan met de titel 'Landschappelijk inpassingsplan, Schandelo 113, Velden' opgesteld door Pouderoyen Tonnaer op 25 juli 2022.

#### 1.43 Landschappelijke waarde

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

#### 1.44 Langgevelboerderij

Een langgevelboerderij is de meest gebruikte naam van een boerderijtype dat algemeen voorkomt in het oosten van de provincie Noord-Brabant en het noorden van de provincie Limburg.

De langgevelboerderij is in de loop van de achttiende en negentiende eeuw ontstaan uit een boerderij van het type hallehuis.

Alle toegangen van de boerderij zitten in één van de lange gevels.

#### 1.45 Mantelzorg

Het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

#### 1.46 Natuurwaarde

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

#### 1.47 Niet-agrarisch bouwblok

Een bouwblok dat is bestemd voor andere dan agrarische doeleinden.

#### 1.48 Niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

Een agrarisch bedrijf waarvan de productie niet in overwegende mate afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van onbebouwde grond in de directe omgeving van het bedrijf. Niet-grondgebonden bedrijven zijn in ieder geval: intensieve veehouderijen, glastuinbouwbedrijven en gebouwgebonden teeltbedrijven en kwekerijen, zoals champignonenteeltbedrijven, witlofkwekerijen, nertsenkwekerijen, sommige viskwekerijen en sommige wormenkwekerijen.

#### 1.49 Normaal onderhoud en beheer

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

### 1.50 Omschakeling

De algehele of gedeeltelijke overstap binnen een bestaand agrarisch bedrijf naar een andere agrarische bedrijfsvorm. Er is sprake van omschakeling indien op het bedrijf 2/3 of meer van de inkomsten afkomstig zijn van de andere agrarische bedrijfsvorm.

### 1.51 Ondergeschikt

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

### 1.52 Onderkomens

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

### 1.53 Peil

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

### 1.54 Permanente bewoning

Indien één of meerdere personen een woning al dan niet tijdelijk gebruiken als (hoofd)verblijf in de zin van artikel 1:10 BW - zoals dat geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan - dan wel anderszins gebruiken voor niet-recreatieve doeleinden.

### 1.55 Schuilgelegenheid

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

### 1.56 Semi-agrarische nevenactiviteit

Een activiteit gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden.

### 1.57 Stroomvoerend winterbed

De gronden die bij extreem hoge afvoer van de rivier de Maas onder water staan en die een stroomvoerende functie moeten kunnen vervullen die worden begrensd door het zomerbed en de op de verbeelding aangegeven begrenzing die gebaseerd is op het gebied dat stroomvoerend is.

### 1.58 Verbeelding

De verbeelding van het bestemmingsplan 'Schandelo 113 te Velden en Hanikerweg 30 te Lomm' bestaande uit de verbeelding en legenda.

#### 1.59 Voorgevel

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

#### 1.60 Waterhuishoudkundig

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

#### 1.61 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.

#### 1.62 wonen

het gehuisvest zijn in een woning.

#### 1.63 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 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 tot aan het hoogste punt van een gebouw of 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 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

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. agrarisch gebruik;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. tuinen, indien de gronden direct aansluitend aan een bouwvlak zijn gelegen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

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

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

#### 3.3 Nadere eisen

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

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

#### 3.4 Specifieke gebruiksregels

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

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





## **Artikel 4. Agrarisch – Agrarisch Bedrijf**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor Agrarisch - Agrarisch bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een grondgebonden bedrijf;
- b. wonen ten dienste van een bedrijf,;

met daaraan ondergeschikt:

- c. semi-agrarische en niet-agrarische nevenactiviteiten, mits deze ondersteunend en ondergeschikt zijn aan de agrarische hoofdactiviteit en geen detailhandelsactiviteiten en groothandelsactiviteiten betreffen;
- d. verkoop van eigen producten binnen bestaande bebouwing als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf, tot een maximale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>;

met de daarbij behorende:

- e. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

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

#### *4.2.1 Algemeen*

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak.
- b. De minimale afstand tot de aan de wegzijde gelegen perceelsgrens bedraagt 10 meter.
- c. De afstand van de gebouwen tot de perceelsgrens moet tenminste 5 meter bedragen.

#### *4.2.2 Gebouwen*

- a. Binnen het bouwvlak mogen ten behoeve van een grondgebonden bedrijf, zoals aangeduid op de verbeelding, gebouwen worden opgericht.
- b. De goot- en nokhoogte van de bedrijfsgebouwen mogen respectievelijk ten hoogste 7,2 meter en 10 meter bedragen.
- c. De bouw van ondersteunende kassen bij bestaande en volwaardige grondgebonden bedrijven is toegestaan tot een maximum van 2.500 m<sup>2</sup>.

#### *4.2.3 Bedrijfswoning*

- a. Eén bedrijfswoning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.
- b. De inhoud van de bedrijfswoning mag ten hoogste 900 m<sup>3</sup>, met uitzondering van bestaande langgevelboerderijen waarbij de bestaande inhoud maximaal is toegestaan.
- b. Bestaande bedrijfswoningen 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 goothoogte van de bedrijfswoning mag ten hoogste 6 meter bedragen en de nokhoogte ten hoogste 9 meter.
- d. De bestaande legale situering van de bedrijfswoning ten opzichte van de weg is toegestaan.

- e. Per woning kunnen bijbehorende bouwwerken bij de woning worden opgericht, mits de maximale oppervlakte daarvan niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt.
- f. De afstand van de gebouwen tot aan de perceelsgrenzen moet ten minste 5 meter bedragen.

#### 4.2.4 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 12 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen en schoorstenen, waarvan de hoogte 25 meter mag bedragen.
- b. De hoogte van buitenopslag ten hoogste 4 meter mag bedragen.
- c. Op de gronden gelegen voor de gevellijn mag niet worden gebouwd.
- d. De maximale omvang van een buitenrijbaan (paardenbak) mag ten hoogste 20 x 60 meter bedragen. Een overdekte rijbaan of paardrijhal bij paardrijactiviteiten is niet toegestaan.

### 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 Specifieke gebruiksregels

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

- a. detailhandel;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- c. seksinrichtingen;
- d. kamperen;
- e. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- f. wonen anders dan ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

### 4.5 Afwijking van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5 voor:

#### 4.5.1 *Inwoning*

Inwoning, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er sprake is van inwonende ouders, mantelzorg waarbij sprake is van een familieband of het voormalig agrarisch bedrijfshoofd, die nog enige tijd in het bedrijf werkzaam zal zijn (rustende boer).
- b. De woongelegenheden worden ingepast binnen de bestaande woning met een maximum van 240 m<sup>3</sup>.

- c. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonende en (agrarische) bedrijven.
- d. Door het splitsen van de woongelegenheden en de agrarische bedrijfswoning mogen er geen twee zelfstandige woningen ontstaan.

## Artikel 5. Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch loonbedrijf met bijbehorende voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. groenvoorzieningen waaronder landschappelijke inpassing;
- d. overige bijbehorende voorzieningen.
- e. kleinschalige duurzame energieopwekking;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. wegen en paden;

met de daarbij behorende:

- h. parkeervoorzieningen;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. andere bouwwerken.

### 5.2 Bouwregels

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

#### 5.2.1 Algemeen

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak.
- b. De maximale oppervlakte bedrijfsgebouwen bedraagt de oppervlakte zoals aangeduid op de verbeelding met de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak'.
- c. De minimale afstand tot de aan de wegzijde gelegen perceelgrens bedraagt 10 meter.

#### 5.2.2 Gebouwen

- a. De goot- en nokhoogte van de bedrijfsgebouwen mogen respectievelijk ten hoogste 7,2 meter en 10 meter bedragen tenzij de bestaande hoogte reeds hoger is op het moment van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

#### 5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 12 meter bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de hoogte maximaal 2 meter mag bedragen en schoorstenen, waarvan de hoogte 25 meter mag bedragen.
- b. De hoogte van buitenopslag ten hoogste 4 meter mag bedragen.
- c. Op de gronden gelegen voor de gevellijn mag niet worden gebouwd.

### 5.3 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.

## **5.4 Specifieke gebruiksregels**

### *5.4.1 Strijdig gebruik*

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

- a. geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- b. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG), tenzij voorzien van de aanduiding (vml);
- c. seksinrichtingen;
- d. kamperen;
- e. opslag van goederen en materialen voor de gevellijn;
- f. paardenbakken;
- g. stallingsmogelijkheden ten behoeve van paarden.

### *5.4.2. Voorwaardelijke verplichting*

Het gebruiken en het (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen conform de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf' is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing, conform het inrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 2 bij deze regels, is uitgevoerd en/of duurzaam in stand wordt gehouden.

## Artikel 6. Natuur

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding, aanleg en versterking van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en abiotische waarden, met een zo sterk mogelijk ecologisch en ruimtelijk-structurele samenhang;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. landschappelijke inpassing op de locatie Schandelo 113 te Velden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - landschappelijke inpassing', een en ander overeenkomstig het inrichtingsplan zoals weergegeven in bijlage 2 bij de regels;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

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

- a. Beperkte voorzieningen – bouwwerken, geen gebouwen zijnde - ten behoeve van extensieve recreatie zoals zitbanken, routeborden met een maximale hoogte van 2 meter en afrasteringen met een maximale hoogte van 1,2 meter.

### 6.3 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.

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

#### 6.4.1. Strijdig gebruik

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

- a. opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke 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;
- b. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- c. kamperen.

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

#### 6.5.1 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 in ieder geval 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;
  - 4. teeltondersteunende voorzieningen.
- b Hoogterras
  - 1. bodem: ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen, egaliseren;
  - 2. het vellen en/of rooien of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas danwel waardevolle vegetaties ten gevolge kunnen hebben.
- c Steilrand
  - 1. waterhuishouding: draineren, onderbemalen, graven sloten;
  - 2. beplantingen: rooien bomen, planten bomen.
- d Struwelen
  - 1. beplantingen: rooien houtgewas, omzetten van grasland naar bouwland, omzetten van grasland naar boomteelt;
  - 2. teeltondersteunende voorzieningen.

#### *6.5.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod*

Het verbod van 6.5.1 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;
- e. werkzaamheden in het kader van landschappelijke inpassing.

#### *6.5.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden*

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 6.5.2 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 7. Wonen

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. 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;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

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

#### 7.2.1 Algemeen

- a. Woningen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak.
- b. Het aantal aanwezige woningen mag niet toenemen.

#### 7.2.2 Woning

- a. De inhoud van de woning mag maximaal 900 m<sup>3</sup> bedragen, met uitzondering van bestaande langgevelboerderijen waarbij de bestaande inhoud maximaal is toegestaan.
- 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.

#### 7.2.3 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 100 m<sup>2</sup> bedragen dan wel de bestaande oppervlakte bijbehorende bouwwerken.
- c. De goot- en nokhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 3,3 meter respectievelijk 6 meter bedragen.

#### 7.2.4 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.

### **7.3 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.

### **7.4 Afwijking van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

#### *7.4.1 Situering woning op andere locatie*

het bepaalde in artikel 7.2.2 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.

#### *7.4.2 Afstand tot de perceelsgrens*

het bepaalde in 7.2.2 en 7.2.3 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.

### **7.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *7.5.1 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.

## Artikel 8. Waarde – Archeologie

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

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

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Voorwaarden omgevingsvergunning activiteit bouwen

Ter plaatse van de voor Waarde – Archeologie aangewezen gronden dient voor bouwwerken:

- a. In geval van nieuwbouw groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 40cm onder het bestaande maaiveld;
- b. In geval van uitbreiding, met een uitbreiding groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 40cm onder het bestaande maaiveld, bij de aanvraag om omgevingsvergunning een rapport te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien uit het onder a bedoelde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning;
- c. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- d. De verplichting tot het doen van opgravingen;
- e. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- f. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid a, indien de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

#### 8.3.1 Verbod

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

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

### 8.3.2 Uitzonderingen op het aanlegverbod

Het verbod van 8.3.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken, of werkzaamheden die:

- a. werken en/of werkzaamheden die niet dieper gaan dan -0,4 meter beneden maaiveld;
- b. behoren tot normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming;
- c. betrekking hebben op een oppervlakte kleiner dan 250 m<sup>2</sup>;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- e. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### 8.3.3 Toelaatbaarheid werken of werkzaamheden

De werken of werkzaamheden als bedoeld in 8.3.2 zijn slechts toelaatbaar, indien:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in lid 8.1. genoemde doeleinden;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

## **Artikel 8. Waterstaat – Waterbergend Rivierbed**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waterstaat - Waterbergend rivierbed van de Maas aangewezen gronden, hebben naast de andere krachtens dit plan hieraan gegeven bestemmingen, primair een waterbergende functie.

### **9.2 Bouwregels**

#### *9.2.1 Gebouwen*

Op of in de voor 'Waterstaat - Waterbergend Rivierbed (dubbelbestemming)' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### *9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Op of in de voor 'Waterstaat - Waterbergend Rivierbed (dubbelbestemming)' aangewezen gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van deze bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 2 meter bedraagt.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- a. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk dat het veilig functioneren van het waterstaatswerk gewaarborgd wordt;
- b. er geen sprake is van een feitelijke belemmering voor vergroting van de afvoercapaciteit;
- c. er sprake is van een zodanige situering en uitvoering van het bouwwerk, dat:
  1. de waterstandsverhoging of de afname van het waterbergend vermogen zo gering mogelijk is;
  2. de ecologische toestand van het oppervlaktewaterlichaam niet verslechtert;
- d. de resterende waterstandeffecten of de afname van het bergend vermogen duurzaam worden gecompenseerd, waarbij de financiering en de tijdige realisering van de maatregelen gezekerd zijn;
- e. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij Rijkswaterstaat. .

## 3 Algemene regels

### Artikel 10. 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 11. Algemene bouwregels

#### 11.1 Algemene bepaling over bestaande afstanden en andere maten

##### 11.1.1

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.

##### 11.1.2

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.

##### 11.1.3

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 11.1.1. en 11.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

### Artikel 12. Algemene aanduidingsregels

#### 12.1 Milieuzone - grondwaterbescherming venlo schol

Ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbescherming venlo schol is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders putten te boren dieper dan 5 meter boven NAP. Hiervoor gelden tevens de rechtstreeks werkende regels uit de omgevingsverordening van de provincie Limburg.

## Artikel 13. Algemene afwijkingsregels

### 13.1 Algemene afwijkingsbepalingen

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

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

## Artikel 14. Algemene procedureregels

### 14.1 Toepassen algemene wijzigingsbevoegdheid

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

### 14.2 Toepassen afwijkingsbevoegdheid

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

**14.3 Toepassen nadere eisen regeling**

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

**14.4 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 15. Overgangsrecht

#### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 15.1 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 14.1 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.

#### 15.2 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.

#### 15.3 Hardheidsclausule

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

### Artikel 16. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als de regels van het 'Schandelo 113 te Velden en Hanikerweg 30 te Lomm' van de gemeente Venlo.



## Bijlagen

1. Staat van bedrijfsactiviteiten
2. Landschappelijk inrichtingsplan

**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 zonerings 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 'bodemonverontreiniging'*

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

#### *L van 'luchtverontreiniging'*

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

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

#### **Gebruikte afkortingen**

De volgende afkortingen worden in de tabel gebruikt:

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

# Lijst van bedrijfsactiviteiten

Basisinformatie voor milieuzonering

Uit: Bedrijven en milieuzonering  
Uitgave VNG, 2009







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



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 m²	0	0	100 C	30	100	3.2	3 G	1			
6024	1	- Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. ≤ 1000 m²	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	Schietrichtingen:											
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			



# Landschappelijk inpassingsplan

Schandelo 113, Velden

Venlo

25 juli 2022

**INHOUD**

**BLZ**

<b>1</b>	<b>LIGGING EN AANLEIDING.....</b>	<b>2</b>
1.1	Ligging .....	2
1.2	Aanleiding .....	2
1.3	Planvoornemen.....	3
1.4	Historie.....	4
1.5	Reliëf en bodem.....	5
1.6	Landschappelijke context .....	8
<b>2</b>	<b>LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....</b>	<b>9</b>
2.1	Planconcept.....	9
2.2	De landschappelijke inpassing .....	10
<b>3</b>	<b>BEPLANTING, AANLEG EN ONDERHOUD.....</b>	<b>11</b>
3.1	Bomen .....	11
3.2	Houtwal.....	11
3.3	Sortiment .....	12

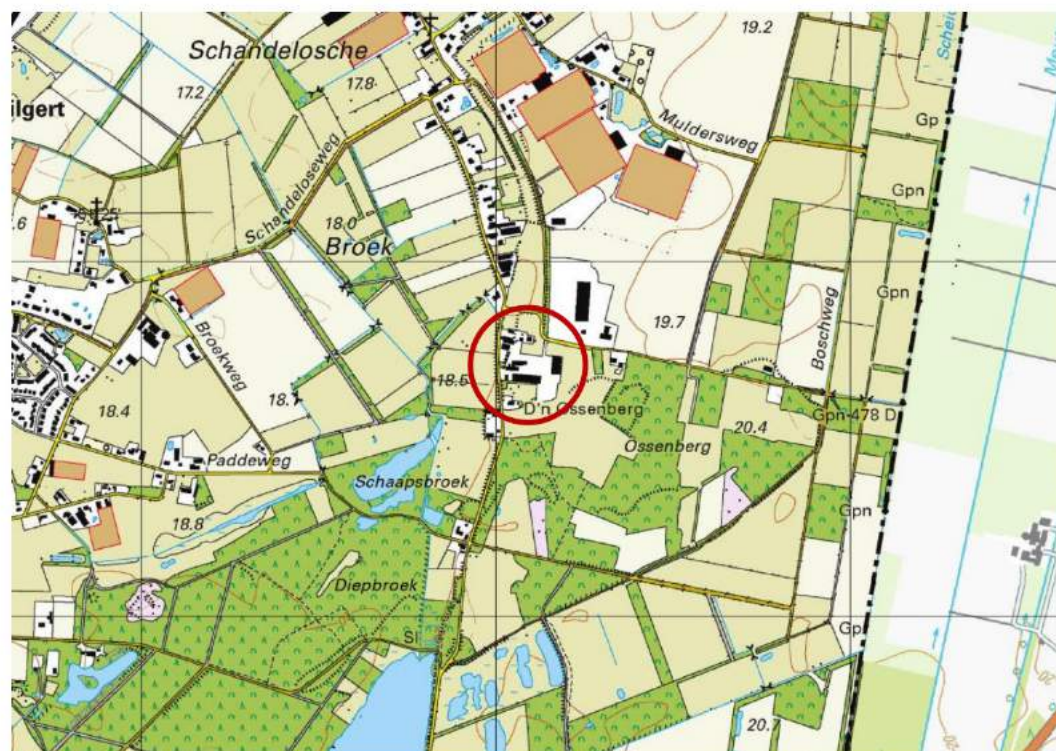
**BIJLAGE(N)**

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

## 1 LIGGING EN AANLEIDING

### 1.1 Ligging

Het plangebied is ten oosten van de kern van Velden in de gemeente Venlo. Het plangebied bevindt zich in de oude nederzetting Schandelo. Het gebied ten noorden van het gebied is aangeduid als concentratiegebied glastuinbouw. Aan de oost en westzijde wordt het gebied gekenmerkt door opgaande beplanting. In het zuiden zijn voornamelijk bossen te vinden zoals de Ossenberg, Schaapsbroek, en Diepbroek.



Figuur 1: aanduiding van projectlocatie

### 1.2 Aanleiding

Een onderdeel van de procedure is dat er voldaan wordt aan een landschappelijke inpassing. In het landschappelijk inpassingsplan staat het verbeteren van de omgevingskwaliteit centraal. Doel van dit landschappelijk inpassingsplan is om de nieuw te bouwen loods te verweven met de aanwezige landschapskwaliteiten uit de omgeving. Om het initiatief te verweven wordt de locatie ingericht met gebiedseigen beplanting en gebiedskenmerkende landschapselementen. De gewenste landschappelijke inpassing wordt in dit rapport nader beschreven.



### 1.3 Planvoornemen

Vanuit de initiatiefnemer is de wens om de bestaande bouwkvavel van vorm te veranderen (fig. 2) en hierop een nieuwe loods te plaatsen. Door het bouwvlak aan de voorzijde te verkleinen wordt de loods aan de achterzijde voorzien.



*Figuur 2: In het rood het bestaande bouwvlak, in het zwart het gewenste bouwvlak*

## 1.4 Historie

De historische topografische kaart toont de situatie in 1915. Een klein bosje was voorheen gesitueerd in en aan het plangebied. Het lichtgroene ten westen is later ontgonnen. De heidebossen ten oosten en zuiden werden bebost voor productie van hout t.b.v. de mijnbouw. Verder werd het projectgebied voorheen gebruikt als bouwland.

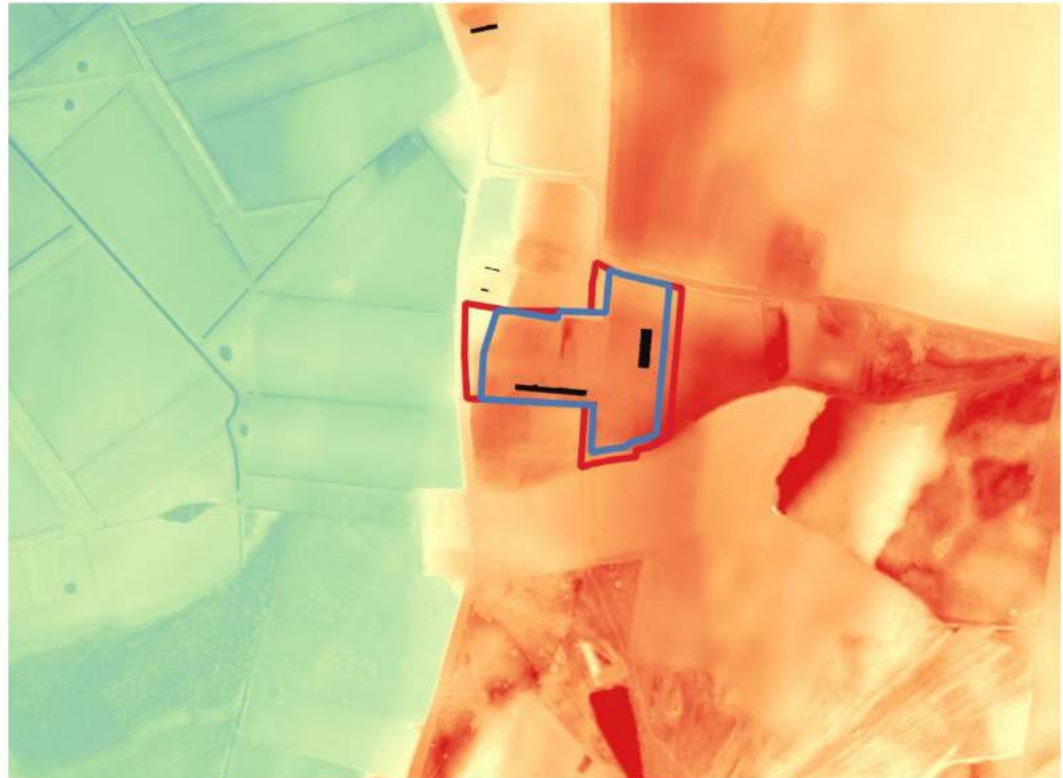


Figuur 3: projectlocatie op de historische kaart 1915

## 1.5 Reliëf en bodem

### 1.5.1 Hoogte

Op de hoogtekkaart is een tweedeling te zien. Het projectgebied bevindt zich op het hogere gedeelte wat overeenkomt met de heidegronden op de historische kaart. In het lagere gedeelte bevonden zich de broekbossen. Het projectgebied grenst precies aan deze tweedeling.



*Figuur 4: Hoogtekkaart Verschil tussen groen en rood is circa 15 meter (bron: Ahn2)*

### 1.5.2 Geomorfologie

De geomorfologische kaart geeft aan dat het hoge gedeelte een dekzandrug is met een oud bouwlanddek en het lage gedeelte een geul is van een vlechtend afwateringsstelsel. Ook laat het zien dat een afgraving ten zuiden van het gebied heeft plaatsgevonden.



*Figuur 5: geomorfologische kaart*

### 1.5.3 Bodem

Wat direct opvalt is dat de bodemkaart overeenkomt met de vlakverdeling op de historische kaart. De broekbossen zijn en waren op de veengronden, de heidebossen op de zandgronden. Als we kijken naar de Potentiele natuurlijke vegetatie (PNV) voor de locatie zal er een Droog berken-eikenbos ontstaan op een dekzandrug. Het verrijken van de grond door het bouwlanddek creëert een andere situatie en daardoor zal hier als PNV een Eikenhaagbeukenbos ontstaan.



Figuur 6: Versimpelde bodemkaart met de grondwatertrap

## 1.6 Landschappelijke context

In de landschappelijke omgeving rondom het gebied is te zien dat het gebied aan het zuiden wordt omsloten door een dichte massa van opgaande beplanting. Verder is te zien dat een groot deel uit gestructureerde lijnbeplanting bestaat. Het belangrijkste lijnelement voor het plan loopt langs de straat Schandelo aan het oosten. Een laan met daarnaast een houtsingel aan de oostkant (fig. 8). Daarbij zorgt de lijnstructuur voor door bomen omsloten ruimtes. In het bos zijn de gesloten ruimtes in de vorm van boskamers. Tot slot is te zien dat het nattere gebied een iets onregelmatigere verkavelingsstructuur heeft dan de droge dekzandgronden.



Figuur 7: Versimpelde landschapsstructuurkaart



Figuur 8: Zicht vanuit het noorden richting het plangebied met links de verhoogde houtsingels

## 2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

### 2.1 Planconcept

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing wordt het perceel ingericht met gebiedseigen beplanting. Als uitgangspunt is genomen dat de onderbroken lijnelementen worden verbonden en dat er ruimtes worden gecreëerd in het landschap.



*Figuur 9: De donkergroene lijnen laten de bestaande structuren zien. De witte lijnen geven aan waar een verbinding mogelijk is.*

## 2.2 De landschappelijke inpassing

Vanuit de analyse en is uiteindelijk het voorliggende plan tot stand gekomen. In het noorden is de landschappelijke inpassing verwezenlijkt door een bomenrij te plaatsen die aansluit op de bestaande bomenrij. Aan de oostzijde wordt ook een bomenrij geplaatst. Deze past de nieuwe loods en bestaande bebouwing in.

Aan de zuidzijde is aan weerszijden van het plangebied reeds een houtwal aanwezig, die echter is onderbroken. Ten behoeve van het degelijk inpassen van het bouwvlak en de nieuwe loods, worden deze twee losse houtwallen aan elkaar verbonden, waardoor één robuust landschapselement ontstaat.

De inpassing zorgt ervoor dat het perceel gesloten is en creëert daarmee een groen kader. Het groene kader wordt ook gecreëerd bij het naastliggend perceel. Aanvullend zorgt aan de zuidwestzijde de inpassing er ook dat de loods deels uit het zicht is van Schandelo 117. De combinatie van het groene kader samen met de plaatsing van de loods wordt de locatie een erf dat naar binnen is gekeerd.



Figuur 10: Landschappelijke inpassing Schandelo 113, Velden (zie bijlage)



### 3 BEPLANTING, AANLEG EN ONDERHOUD

Voor de keus van de beplanting is er gekeken naar de bodemgesteldheid. Uit de analyse is gekomen dat vanuit de PNV hier een Eikenhaagbeukbos zal ontstaan. Hieruit volgt de keuze voor de aanplant.

#### 3.1 Bomen

De bomen rond het erf worden met een plantafstand van 15 strekkende meter geplant. Dit resulteert in 17 bomen. Tijdens de aanplant worden boompalen met boombanden aangebracht ten behoeve van een rechte stamgroei. Daarnaast zorgt het ervoor dat de bomen niet omwaaien. Eenmaal in de twee jaar wordt er netheidssnoei en begeleidings snoei toegepast. Dit ten behoeve van een nette kroonvorming en goede kroonhoogte. Bij eventuele uitval wordt de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

#### 3.2 Houtwal

Ter plekke wordt een gemengd bosplantsoen aangeplant. De aanplant bestaat uit 4 rijen met een onderlinge plantafstand van 1,5 meter. Tussen de rijen is tevens sprake van 1,5 meter, zodat de aanplant bestaat uit een driehoeksverband. Onderhoud vindt plaats door het periodiek afzetten/inboeten van de beplanting. 1x per 5 á 7 jaar wordt het struweel afgezet. Door jaarlijks een gedeelte (15-20%) van de beplanting af te zetten, blijft het groene karakter gewaarborgd en ontstaat een variatie in structuur binnen de houtsingel.



Figuur 11 beplanting en beheerkaart (zie bijlage)

### 3.3 Sortiment

Naam:	Lat. Naam:	Aantal:	Maat:
<b>Bomen:</b>			
Eik	Quercus robur	17 s	10-12
<b>Houtwal:</b>		292 s	10-12
Eik	Quercus robur	42 s	
Haagbeuk	Carpinus betulus	42 s	
Zoete kers	Prunus avium	42 s	
Hazelaar	Corylus avellana	42 s	
Wilde lijsterbes	Sorbus aucuparia	42 s	
Sporkehout	Rhamnus Frangula	41 s	
Rode kornoelje	Cornus sanguinea	41 s	



0 20 40 60 80 100m



221-009 2022-07-25 Landschappelijke inpassing Schandelo 113, Velden



Bestaande steilrand

Bestaande bomen

Infiltratiesloot

Schandelo

Prive tuin

Erf

Nieuwe overkapping

Bestaande bebouwing

Eiken

Bedrijfs-woning

Bestaande bebouwing

Eiken

Houtwal

Nieuwe loods (50 x 20 m)

0 10 20 30 40 50m



221-009 2022-07-25 Landschappelijke inpassing Schandelo 113, Velden

POUDEROYEN  
compagnons

## Aanplant en beheer

### Bomen

Aanbrengen van boompalen en boomband bij aanplant ten behoeve van rechte stamgroei (te verwijderen 5 jaar na aanplant). Eén maal per 2 jaar netheidssnoei en begeleidings-snoei ten behoeve van opkronen en kroonvorming in de winterperiode. Bij eventuele uitval de betreffende boom in het voorjaar vervangen.

### Houtwal

Ter plekke wordt een gemengd bosplantsoen aangeplant. De aanplant bestaat uit 4 rijen met een onderlinge plantafstand van 1,5 meter. Tussen de rijen is tevens sprake van 1,5 meter, zodat de aanplant bestaat uit een driehoeksverband. Onderhoud vindt plaats door het periodiek afzetten/inboeten van de beplanting. 1x per 5 á 7 jaar wordt het struweel afgezet. Door jaarlijks een gedeelte (15-20%) van de beplanting af te zetten, blijft het groene karakter gewaarborgd en ontstaat een variatie in structuur binnen de houtsingel.

## Plantvakken

Type	Beplanting	Aantal	Plantmaat	Plantafstand	Eindhoogte
Bomen	Eik	17	10-12	15m	8 m1 na 10 jaar eindhoogte 25 m1
Houtwal		292	10-12	1,5 x 1,5 m	8 m1 na 10 jaar eindhoogte 25 m1
	Eik	42			
	Haagbeuk	42			
	Zoete kers	42			
	Hazelaar	42			
	Wilde lijsterbes	42			
	Sporkehout	41			
	Rode kornoelje	41			

