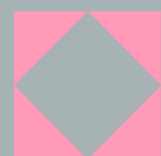
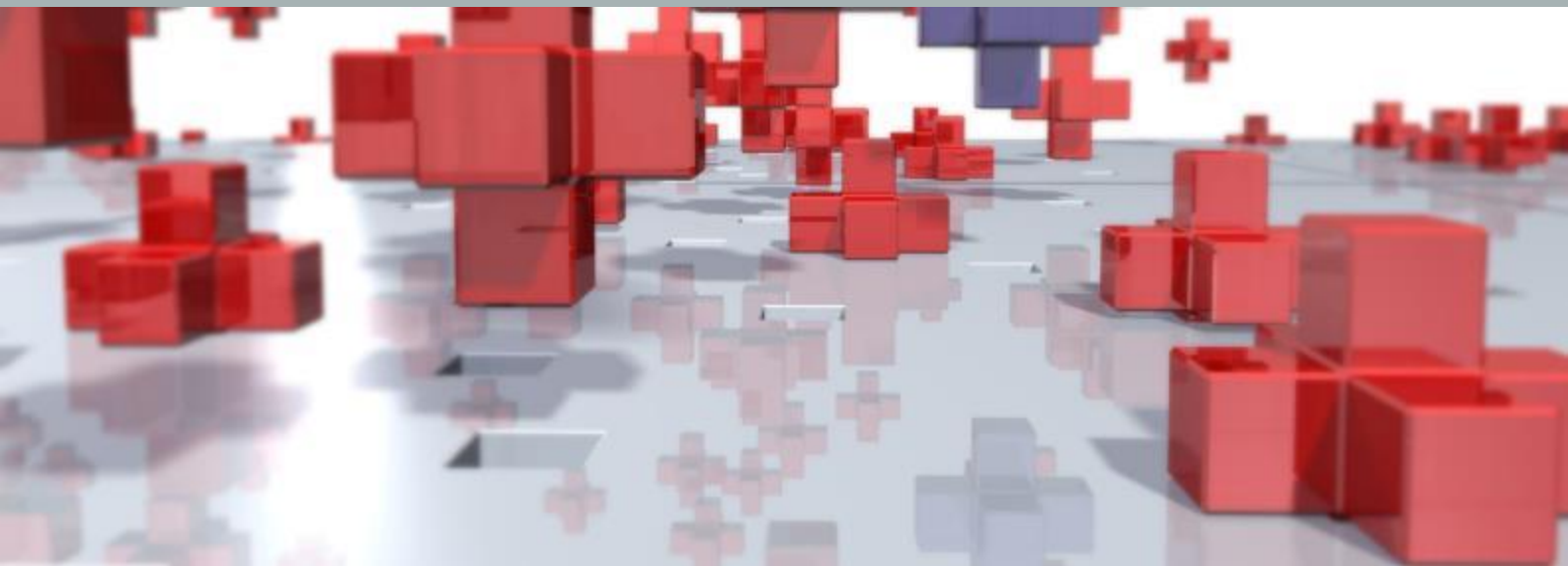


# Bestemmingsplan Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen

Gemeente Venlo

Ontwerp



**BRO**

## **REGELS**

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	13
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>14</b>
Artikel 3	Bedrijventerrein	14
Artikel 4	Groen	17
Artikel 5	Water	19
Artikel 6	Leiding - Gas	20
Artikel 7	Waarde - Archeologie	22
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>25</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	25
Artikel 9	Algemene bouwregels	26
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	28
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	29
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	30
Artikel 14	Algemene procedureregels	31
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>32</b>
Artikel 15	Overgangsrecht	32
Artikel 16	Slotregel	33
<b>Bijlagen regels</b>		<b>35</b>
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	36
Bijlage 2	Landschappelijk inpassingsplan	49

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202301BTJULIANA-ON01 van de gemeente Venlo.

### 1.2 bestemmingsplan

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

### 1.3 aanduiding:

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

### 1.4 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 aangebouwd bijgebouw:

Een bijgebouw, dat op enigerlei wijze aan het hoofdgebouw is aangebouwd door het verankeren van vloer, dak of mu(u)r(en) en/of door het gebruik maken van dezelfde constructiemu(u)r(en) en in bouwkundige zin ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

### 1.6 aan- en/of uitbouw:

Een aan een hoofdgebouw vastgebouwd gebouw, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in directe verbinding staat met het hoofdgebouw.

### 1.7 afvalverwerkend bedrijf:

Industrieel of ambachtelijk bedrijf gericht op de be- en verwerking van afvalstoffen als bedoeld in de Afvalstoffenwet en andere milieuwetgeving. Dan wel een bedrijf waarvan de aard van de activiteiten daarmee overeenkomt of een dienstverlenend bedrijf ten behoeve van of in directe relatie met dit bedrijf.

### 1.8 antenne-installatie:

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbijbehorende bevestigingsconstructie.

### 1.9 archeologische waarde:

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

**1.10 archeologisch onderzoek:**

Onderzoek naar archeologische waarden uitgevoerd conform de vigerende Kwaliteitsnorm voor Nederlandse Archeologie (versie 3.1 of volgend).

**1.11 archeologisch waardevol gebied:**

Gebied met zeer hoge archeologische waarden of verwachting.

**1.12 bebouwing:**

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

**1.13 bebouwingspercentage:**

Een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

**1.14 bed and 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 logerende gasten (daaraan) ondergeschikt is.

**1.15 bedrijf:**

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

**1.16 bedrijfsgebouw:**

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

**1.17 bedrijfsvloeroppervlak:**

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

**1.18 bedrijfswoning:**

Eén woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) één of meerdere persoon / personen, wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming.

**1.19 bestaand:**

*1.19.1 Bebouwing:*

De als zodanig in het bestemmingsplan 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;

### 1.19.2 *Gebruik:*

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

### 1.20 **bestemmingsgrens:**

De grens van een bestemmingsvlak.

### 1.21 **bestemmingsvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### 1.22 **bouwen:**

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

### 1.23 **bouwgrens:**

De grens van een bouwvlak.

### 1.24 **bouwlaag:**

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

### 1.25 **bouwperceel:**

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

### 1.26 **bouwperceelgrens:**

De grens van een bouwperceel.

### 1.27 **bouwvlak:**

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

### 1.28 **bouwwerk:**

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

### 1.29 **bijgebouw:**

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

### **1.30 coffeeshop:**

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

### **1.31 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten:**

Het beroepsmatig uitoefenen van een ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis gebonden beroep, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en daarbij horende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd. Dit laatste is slechts anders daar waar in deze regels is bepaald, dat de consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten tevens als hoofdfunctie zijn toegestaan.

### **1.32 dak:**

Iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

### **1.33 dakopbouw:**

Opbouw van de bovenste bouwlaag voor zover gelegen binnen de snijlijnen van een schuin dak, uitgaande van een maximale dakhelling van 60°, met uitzondering van het gestelde bij "setbacks" in dit artikel.

### **1.34 detailhandel:**

Het bedrijfsmatig te koop of te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### **1.35 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:**

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

### **1.36 gebouw:**

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

### **1.37 geluidgevoelige functies:**

Bewoning en andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet.

### **1.38 geluidgevoelige gebouwen:**

Gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder.



### **1.39 geluidzoneringsplichtige inrichting:**

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

### **1.40 hoofdgebouw:**

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

### **1.41 horecabedrijf:**

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

### **1.42 horeca:**

Het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren en/of logies.

#### *1.42.1 horeca, categorie 3:*

Een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar.

### **1.43 horizontale diepte van een gebouw:**

De lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.

### **1.44 kampeermiddel:**

Een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;

Enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde.

Eén en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

### **1.45 kantoor:**

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

### **1.46 logiesverblijf:**

Het in gebruik hebben of houden van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig recreatief verblijf of tijdelijk onderdak wordt verschaft aan meer dan 4 huishoudens, anders dan een huishouden per woning, die elders hun hoofdverblijf hebben.

**1.47 nadere eis:**

Een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

**1.48 nevensgeschikte functie:**

Functie waarbij maximaal 50% van de opstallen als zodanig mag worden gebruikt.

**1.49 onderbouw:**

Een gedeelte van een gebouw dat maximaal 1,50 m boven peil is gelegen en niet als bouwlaag wordt aangemerkt.

**1.50 ondergeschikte activiteit:**

Activiteit waarbij maximaal 30% van de opstallen als zodanig mag worden gebruikt.

**1.51 ondergronds bouwwerk:**

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

**1.52 omgevingsvergunning:**

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.53 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:**

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

**1.54 overkapping:**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak, daaronder begrepen een carport.

**1.55 parkeervoorziening:**

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

**1.56 peil:**

- a. Voor bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte aansluitende maaiveld.

**1.57 perceelgrens:**

Een grenslijn tussen bouwpercelen onderling.

**1.58 productiegebonden detailhandel:**

Detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

**1.59 prostitutie:**

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

**1.60 risicovolle inrichting:**

Een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo), of het Vuurwerkbesluit.

**1.61 seksinrichting:**

De voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

**1.62 staat van Bedrijfsactiviteiten:**

De als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten met basisinformatie voor milieuzonering.

**1.63 stedenbouwkundig beeld:**

Het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n), voor zover nader beschreven in het bestemmingsplan.

**1.64 straatprostitutie:**

Het zich op de openbare weg of in een zich op de openbare weg bevindend voertuig beschikbaar stellen voor het verrichten van seksuele handelingen tegen vergoeding.

**1.65 terras:**

Een buiten de besloten ruimte van en inrichting liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

**1.66 tuin:**

Gronden gelegen tussen de (voor)gevelrooilijn dan wel bijgebouwenlijn en het openbare gebied bestaande uit verkeersontsluiting(en), groenvoorzieningen en/of pleinvormige ruimten.

**1.67 uitbouw:**

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

**1.68 verkeer:**

Wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, railverkeer, luchtverkeer, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, bermen en beplanting en/of straatmeubilair.

**1.69 voorgevel:**

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

**1.70 voorgevelrooilijn:**

De naar de weg gekeerde bouwgrens.

**1.71 voorkeursgrenswaarde:**

De maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder.

**1.72 voorzieningen van algemeen nut:**

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

**1.73 vrijstaand bijgebouw:**

Een bijgebouw, dat in functionele en bouwkundige zin ondergeschikt is aan en qua constructie en in ruimtelijk visueel opzicht vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming.

**1.74 watergang:**

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

**1.75 weg:**

Een voor het rij- en ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden.

**1.76 wet / wettelijke regelingen:**

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

**1.77 wijziging:**

Een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

**1.78 winkel:**

Een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.

**1.79 woning:**

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

### **2.1      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. De afstand tot de bouwperceelgrens:  
Tussen de grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.
- b. De dakhelling:  
Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.
- c. De goothoogte van een bouwwerk:  
Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
- d. De inhoud van een bouwwerk:  
Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.
- e. De bouwhoogte van een bouwwerk:  
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- f. De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:  
Vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.
- g. De oppervlakte van een bouwwerk:  
Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.2      Ondergeschikte bouwdelen**

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

### **2.3      Wijze van meten**

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijventerrein

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in milieucategorie 1 en 2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- b. bedrijven in milieucategorie 1, 2, 3, 3.1 en 3.2 ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
- c. productiegebonden detailhandel met een maximale oppervlakte van 300 m<sup>2</sup>, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen. Bij de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan geldt de regel dat dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Voldoende parkeergelegenheid betekent dat voldaan wordt aan de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (CROW-publicatie 381);
- h. manoeuvreerruimte.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen en aan- en uitbouwen of bijgebouwen bij een bedrijfswoning, gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van een gebouw tot een weg mag niet minder dan 5 m bedragen;
- c. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer dan het op de verbeelding vermelde percentage bedragen;
- d. de afstand van een bedrijfsgebouw tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen, niet zijnde hoekpercelen, mag niet minder dan 5 meter bedragen;
- e. de goothoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven hoogte bedragen;
- f. de bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer dan de op de verbeelding aangegeven hoogte bedragen;
- g. er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd;
- h. de bebouwing aan de zijde van de Steilrandweg dient in alle gevallen op minimaal 5 meter van de bestemmingsgrens Groen te liggen (zoals aangegeven op de verbeelding).

##### 3.2.2

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. overkappingen zijn toegestaan binnen het bouwvlak;
- c. de bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan de maximale bouwhoogte van

- bedrijfsgebouwen die op de verbeelding is aangegeven;
- d. de bouwhoogte voor schoorstenen, rookgasreinigers en vergelijkbare bouwwerken mag niet meer dan 40 m bedragen;
  - e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

### **3.3 Nadere eisen**

#### **3.3.1**

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 van aangrenzende gronden en bouwwerken
  - 1. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
  - 2. ter waarborging van een goede milieusituatie;
  - 3. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
  - 4. ter waarborging van de sociale veiligheid;
  - 5. ter waarborging van de brandveiligheid en rampen bestrijding;
- b. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

#### **3.3.2**

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

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

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder verboden gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik van de gebouwen en de gronden voor:

- a. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- b. BEVI en/of BRZO bedrijven;
- c. wonen;
- d. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel als bedoeld in lid 3.1 sub c;
- e. afvalverwerkende bedrijven;
- f. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG);
- g. prostitutie en/of seksinrichtingen;
- h. coffeeshops;
- i. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn.



### 3.4.1 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het gebruik van de gronden overeenkomstig de bestemmingen zoals opgenomen in artikel 3 (ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen') is uitsluitend toegestaan, indien de inrichtingsmaatregelen uit het landschappelijk inpassingsplan overeenkomstig Bijlage 2 Landschappelijke inpassing binnen 1 jaar na ingebruikname van de gronden zijn gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden en beheerd.

## 3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

### 3.5.1 *Afwijking andere bedrijfsactiviteiten*

- a. Bij de omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van: de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten van dit bestemmingsplan onder de voor die gronden toelaatbare categorieën, mits:
  1. het geen nieuwe geluidszoneringsplichtige inrichtingen betreft;
  2. het geen nieuwe afvalverwerkende bedrijven betreft;
  3. het geen bedrijven betreft die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo).

### 3.5.2 *Afwijken van de perceelsgrens*

- a. Bij de omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder d. om de minimale afstandsmaat van 5 meter te verkleinen naar 2,5 meter, mits:
  1. de minimale afstand van een gebouw tot de weg niet wordt verkleind;
  2. de afstand op bebouwing aan de zijde van de Steilrandweg niet wordt verkleind.

### 3.5.3 *Criteria*

- a. bij de beoordeling van de aard en de invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitwerp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking;
- b. de in lid 3.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de milieusituatie;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 4 Groen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. bermen en beplanting;
- d. parken;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. verhardingen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. hondenuitlaatplaatsen;
- i. kunstwerken;
- j. straatmeubilair;

met de daarbij behorende:

- k. voorzieningen van algemeen nut.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de oppervlakte van voorzieningen van algemeen nut mag niet meer dan 15 m<sup>2</sup> per voorziening bedragen.

#### *4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de hoogte van lichtmasten niet meer dan 12 m bedragen.

### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing:
  - 1. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - 2. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
  - 3. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
  - 4. ter waarborging van de sociale veiligheid;
  - 5. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding;

- b. met betrekking tot de in het kader van waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede waterbergings- en infiltratievoorzieningen te nemen maatregelen ter voorkoming van overlast van hemelwater ten gevolge van nieuw op te richten bebouwing en/of aan te brengen oppervlakteverharding.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

##### *4.4.1 Algemeen*

Onder gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in elk geval verstaan het gebruik van de gebouwen en gronden voor:

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

## **Artikel 5 Water**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding en ecologische natuurwaarden;
- c. waterlopen en daarbij behorende oeversvoorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd.

### **5.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gebouwen en gronden als:

- a. standplaats voor kampeermiddelen.

## **Artikel 6      Leiding - Gas**

### **6.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding; met de daarbij behorende:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **6.2      Bouwregels**

#### *6.2.1    Algemeen*

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (hoofdbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

#### *6.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de regel dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

### **6.3      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *6.3.1    Algemeen*

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, zoals riet;
- b. het veranderen van het maaiveldniveau door ontginnen, bodemverlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- c. het verrichten van grondroeractiviteiten, waaronder inbegrepen het aanleggen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage;
- d. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- e. het permanent opslaan van goederen, waaronder inbegrepen het opslaan van afvalstoffen;
- f. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;
- g. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- h. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen.

#### *6.3.2    Uitzondering*

Het verbod als bedoeld in lid 6.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. mechanisch worden uitgevoerd en daarmee vallen onder de werking van de Wet Informatie Uitwisseling Ondergrondse Netwerken;
- b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- e. worden uitgevoerd ten behoeve van de instandhouding van de leiding(en).

### 6.3.3 *Toelaatbaarheid*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.3.1 zijn slechts toelaatbaar, mits:

- a. geen aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder in verband met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

## **Artikel 7     Waarde - Archeologie**

### **7.1     Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor: de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende cultuurhistorische waarden en archeologische waarden.

Al hetgeen in deze regels omtrent de ondergeschikte bestemmingen binnen de gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is toegestaan, is uitsluitend toelaatbaar indien, gehoord de gemeentelijke archeoloog en/of de beleidsadviseur monumenten van de gemeente Venlo, het verenigbaar is met het belang van het cultuurhistorisch waardevol gebied.

### **7.2     Bouwregels**

#### *7.2.1    Bouwen*

Er mag slechts worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming en;
- b. het bouwplangebied de oppervlakteondergrens van 500 m<sup>2</sup> van het betreffende archeologische waardegebied niet overschrijdt;
- c. bij overschrijding van de onder b bedoelde ondergrenzen, de bebouwing aantoonbaar niet leidt tot verstoring van archeologische waarden.

#### *7.2.2    Verstoring archeologisch materiaal*

Geen verstoring van archeologisch materiaal in de zin van artikel 7.2.1 lid c vindt plaats indien:

- a. de ingre(e)p(en) word(t)(en) verricht op minder dan 40 cm onder het maaiveld;
- b. het bouwplan of bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c. op basis van een archeologisch rapport zoals gesteld in de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldige Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en het op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldige cultuurhistorische beleid van de gemeente is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### *7.2.3    Voorwaarden archeologische verstoring*

Indien uit het onder lid 7.2.2 onder c bedoelde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van nader archeologisch onderzoek, waaronder opgravingen conform de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie en door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van archeologische monumentenzorg die voldoet aan de op het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan geldende Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie en door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 7.2.4 *Voorwaarden vergunning*

De regels als bedoeld in lid 7.2.3 kunnen alleen aan de bouwvergunning worden verbonden indien:

- a. de bouwwerkzaamheden plaatsvinden binnen een gebied dat een omvang heeft van minimaal 500 m<sup>2</sup>.

### 7.3 **Afwijken van de bouwregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1 indien:

- a. de archeologische waarden niet worden aangetast;
- b. de nieuwbouw binnen de archeologische waarden past, dan wel een kwalitatieve bijdrage levert aan de genoemde waarden;
- c. de archeologische waarden van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld tot nihil.

### 7.4 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 7.4.1 *Verboden werkzaamheden*

Het is verboden op of in gronden welke zijn bestemd als 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het veranderen van het huidige maaiveldniveau door ontginningen, bodem verlagen, egaliseren, afgraven of ophogen;
- b. het vellen, rooien of aanleggen van diepwortelende beplantingen en/ of bomen, inclusief het verwijderen van stobben;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,4 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- d. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- f. het graven, aanleggen, verbreden, vergroten of dempen van sloten, greppels, watergangen, vijvers of vaarten;
- g. slopen van bestaande opstallen beneden de 30 cm boven maaiveld, en het verwijderen van funderingen.

#### 7.4.2 *Toegestane werkzaamheden*

Het verbod als bedoeld in lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebbend op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het inwerkingtreding van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. minder diep reiken dan 0,40 meter onder het maaiveld en waarbij geen grond blijvend wordt afgevoerd en het grondoppervlak van de aanlegwerken minder is dan 500 m<sup>2</sup>;
- e. archeologisch onderzoek betreffen.

#### 7.4.3 *Afwegingskader*

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.4.1 zijn slechts toelaatbaar mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van de in artikel 18.1 genoemde



doeleinden;

b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog.

## **7.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### *7.5.1 Algemene voorwaarden*

In het belang van de archeologisch monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden verbinden aan een omgevingsvergunning op of in gronden met een te slopen oppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup>.

### *7.5.2 Specifieke voorwaarde*

Aan de omgevingsvergunning voor de gronden, als bedoeld lid 7.5.1, kunnen burgemeester en wethouders de voorwaarde verbinden dat de sloopwerken vanaf 30 cm boven het maaiveld en dieper worden begeleid door een gekwalificeerd archeologisch deskundige.

### *7.5.3 Melding archeologische vindplaats*

Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken roerende of onroerende archeologische vindplaatsen worden aangetroffen, wordt hiervan terstond melding gemaakt bij burgemeester en wethouders die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

## **7.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin, dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (geheel of gedeeltelijk) van de verbeelding wordt verwijderd, als op basis van archeologisch onderzoek, dat voldoet aan de normen van de archeologische beroepsgroep, geen archeologische waarden zijn vastgesteld. Alvorens een wijziging wordt uitgevoerd wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijk archeoloog van de gemeente Venlo.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 8    Anti-dubbeltelregel**

Grond die 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 9      Algemene bouwregels**

### **9.1      Algemene regel over bestaande afstanden en andere maten**

#### *9.1.1    Bestaande grotere maten*

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.

#### *9.1.2    Bestaande kleinere maten*

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.

#### *9.1.3    (Her)oprichting gebouwen*

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 9.1.1 en lid 9.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## **Artikel 10 Algemene aanduidingsregels**

### **10.1 Vrijwaringszone - weg**

#### *10.1.1 Aanduidingsomschrijving*

De voor 'Vrijwaringszone - weg' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het tegengaan van bebouwing.

#### *10.1.2 Bouwregels*

Voor het bouwen van bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- a. er mag niet worden gebouwd binnen een afstand van 100 meter uit de as van de meest dichtbij gelegen rijbaan, met uitzondering van bouwwerken welke nodig zijn voor het wegverkeer en bouwwerken voor fauna voorzieningen.

#### *10.1.3 Afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.1.2 en toestaan dat in de andere bestemming bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. in de zone, gemeten van 50 tot 100 meter uit de as van de dichtstbij gelegen rijbaan mag worden gebouwd, mits:
  - 1. het bouwwerk in overeenstemming is met de onderliggende bestemming;
  - 2. door de bouw of situering van het bouwwerk het verkeersbelang niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de wegbeheerder wordt gehoord.

## Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit, de beeldkwaliteit, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de brandveiligheid en rampenbestrijding van de aangrenzende gronden en bouwwerken, worden afgeweken van:

- a. de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en worden toegestaan 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 worden toegestaan 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 bouwhoogte 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 meter 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 12    Algemene gebruiksregels**

### **12.1    Algemeen**

Onverlet het bepaalde in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is het (ook) verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het laten gebruiken danwel het doen laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

## **Artikel 13 Algemene wijzigingsregels**

### **13.1 Algemeen**

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

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

### **13.2 Wijziging archeologie**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen door aan één of meer bestemmingen de dubbelbestemming Waarde - Archeologie toe te kennen, indien ter plaatse sprake is van archeologisch waardevol gebied, en/of archeologisch onderzoeksgebied, en indien uit een rapport van een ter zake deskundige blijkt dat de betreffende waarde in voldoende mate aanwezig is.

## **Artikel 14 Algemene procedureregels**

Bij het stellen van nadere eisen als bedoeld in deze regels gelden de volgende procedureregels:

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



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 15.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- 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.

##### 15.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

##### 15.1.3 Uitzondering

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 15.2 Overgangsrecht gebruik

##### 15.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 15.2.2 Strijdig gebruik

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.

##### 15.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de 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.

##### 15.2.4 Uitzondering

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 16 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan "Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat te Tegelen" van de gemeente Venlo.



## **Bijlagen regels**

## **Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten**

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

<b>SBI-code</b>	<b>SBI-code 2008</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
<b>15</b>	<b>10, 11</b>	-	<b>Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken</b>	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101, 102	1	– slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
151	101	3	– bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
151	101	4	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
151	101	5	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
151	101	6	– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	3.1
151	101, 102	7	– loonslachterijen	3.1
151	108	8	– vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
152	102	2	– conserveren	4.1
152	102	3	– roken	4.2
152	102	4	– verwerken anderszins: p.o.> 1000 m <sup>2</sup>	4.2
152	102	5	– verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.2
152	102	6	– verwerken anderszins: p.o. <= 300 m <sup>2</sup>	3.1
1531	1031	0	Aardappelproducten fabrieken:	
1531	1031	1	– vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1531	1031	2	– vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1532, 1533	1032, 1039	1	– jam	3.2
1532, 1533	1032, 1039	2	– groente algemeen	3.2
1532, 1533	1032, 1039	3	– met koolsoorten	3.2
1532, 1533	1032, 1039	4	– met drogerijen	4.2
1532, 1533	1032, 1039	5	– met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
1541	104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1541	104101	1	– p.c. < 250.000 t/j	4.1
1541	104101	2	– p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1542	104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
1542	104102	1	– p.c. < 250.000 t/j	4.1
1542	104102	2	– p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1543	1042	0	Margarinefabrieken:	
1543	1042	1	– p.c. < 250.000 t/j	4.1
1543	1042	2	– p.c. >= 250.000 t/j	4.2
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:	
1551	1051	3	– melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1551	1051	4	– melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	4.2
1551	1051	5	– overige zuivelproducten fabrieken	4.2
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
1561	1061	0	Meelfabrieken:	
1561	1061	1	– p.c. >= 500 t/u	4.2
1561	1061	2	– p.c. < 500 t/u	4.1

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

<b>SBI-code</b>	<b>SBI-code 2008</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
1561	1061		Grutterswarenfabrieken	4.1
1562	1062	0	Zetmeelfabrieken:	
1562	1062	1	– p.c. < 10 t/u	4.1
1562	1062	2	– p.c. >= 10 t/u	4.2
1571	1091	0	Veevoerfabrieken:	
1571	1091	3	– drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2
1571	1091	5	– mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
1571	1091	6	– mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	4.2
1572	1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	– v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1581	1071	2	– v.c. >= 7500 kg meel/week	3.2
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	2	– cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.2
1584	10821	3	– cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
1584	10821	4	– suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2
1584	10821	5	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2
1584	10821	6	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
1585	1073		Deegwarenfabrieken	3.1
1586	1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1586	1083	2	– theepakkerijen	3.2
1587	108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1
1589	1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1589.1	1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1589.2	1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1589.2	1089	1	– zonder poederdrogen	3.2
1589.2	1089	2	– met poederdrogen	4.2
1589.2	1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1
1591	110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2
1592	110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
1592	110102	1	– p.c. < 5.000 t/j	4.1
1592	110102	2	– p.c. >= 5.000 t/j	4.2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1596	1105		Bierbrouwerijen	4.2
1597	1106		Mouterijen	4.2
1598	1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
<b>16</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>Verwerking van tabak</b>	
160	120		Tabakverwerkende industrie	4.1

<b>Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)</b>				
<b>SBI-code</b>	<b>SBI-code 2008</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
<b>17</b>	<b>13</b>	-	<b>Vervaardiging van textiel</b>	
171	131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
172	132	0	Weven van textiel:	
172	132	1	– aantal weefgetouwen < 50	3.2
172	132	2	– aantal weefgetouwen >= 50	4.2
173	133		Textielveredelingsbedrijven	3.1
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	3.1
1751	1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
<b>18</b>	<b>14</b>	-	<b>Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont</b>	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
183	142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
<b>19</b>	<b>15</b>	-	<b>Vervaardiging van leer en lederwaren (excl. kleding)</b>	
191	151,152		Lederfabrieken	4.2
192	151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
193	152		Schoenenfabrieken	3.1
<b>20</b>	<b>16</b>	-	<b>Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.</b>	
2010.1	16101		Houtzagerijen	3.2
2010.2	16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	
2010.2	16102	1	– met creosootolie	4.1
2010.2	16102	2	– met zoutoplossingen	3.1
202	1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
203, 204, 205	162	0	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
203, 204, 205	162	1	Timmerwerfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
<b>21</b>	<b>17</b>	-	<b>Vervaardiging van papier, karton en papier- en kartonwaren</b>	
2111	1711		Vervaardiging van pulp	4.1
2112	1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
2112	1712	1	– p.c. < 3 t/u	3.1
2112	1712	2	– p.c. 3 - 15 t/u	4.1
2112	1712	3	– p.c. >= 15 t/u	4.2
212	172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
2121.2	17212	0	Golfkartonfabrieken:	
2121.2	17212	1	– p.c. < 3 t/u	3.2



<b>Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)</b>				
<b>SBI-code</b>	<b>SBI-code 2008</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
2121.2	17212	2	– p.c. >= 3 t/u	4.1
<b>22</b>	<b>58</b>	-	<b>Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media</b>	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2221	1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
2222	1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
<b>23</b>	<b>19</b>	-	<b>Aardolie-/steenkoloverwerk. Ind.; bewerking splijt-/kweekstoffen</b>	
2320.2	19202	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	3.2
2320.2	19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	4.2
2320.2	19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	4.2
<b>24</b>	<b>20</b>	-	<b>Vervaardiging van chemische producten</b>	
2412	2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	4.1
2413	2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:	
2413	2012	1	– niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:	
2414.1	20141	A1	– niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	4.2
2414.1	20141	B0	Methanolfabrieken:	
2414.1	20141	B1	– p.c. < 100.000 t/j	4.1
2414.1	20141	B2	– p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2414.2	20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):	
2414.2	20149	1	– p.c. < 50.000 t/j	4.2
243	203		Verf, lak en vernisfabrieken	4.2
2441	2110	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:	
2441	2110	1	– p.c. < 1.000 t/j	4.2
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2120	1	– formulering en afvullen geneesmiddelen	3.1
2442	2120	2	– verbandmiddelenfabrieken	2
2451	2041		Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	4.2
2452	2042		Parfumerie- en cosmeticafabrieken	4.2
2462	2052	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:	
2462	2052	1	– zonder dierlijke grondstoffen	3.2
2464	205902		Fotochemische productenfabrieken	3.2
2466	205903	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	3.1
2466	205903	B	Overige chemische productenfabrieken n.e.g.	4.1
247	2060		Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	4.2

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

<b>SBI-code</b>	<b>SBI-code 2008</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
<b>25</b>	<b>22</b>	-	<b>Vervaardiging van producten van rubber en kunststof</b>	
2511	221101		Rubberbandenfabrieken	4.2
2512	221102	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:	
2512	221102	1	– vloeropp. < 100 m <sup>2</sup>	3.1
2512	221102	2	– vloeropp. >= 100 m <sup>2</sup>	4.1
2513	2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
252	222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
252	222	1	– zonder fenolharsen	4.1
252	222	2	– met fenolharsen	4.2
252	222	3	– productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
<b>26</b>	<b>23</b>	-	<b>Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gips-producten</b>	
261	231	0	Glasfabrieken:	
261	231	1	– glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
261	231	2	– glas en glasproducten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
261	231	3	– glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	4.2
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	3.1
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	– vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
262, 263	232, 234	2	– vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
264	233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
264	233	B	Dakpannenfabrieken	4.1
2652	235201	0	Kalkfabrieken:	
2652	235201	1	– p.c. < 100.000 t/j	4.1
2653	235202	0	Gipsfabrieken:	
2653	235202	1	– p.c. < 100.000 t/j	4.1
2661.1	23611	0	Betonwarenfabrieken:	
2661.1	23611	1	– zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1
2661.1	23611	2	– met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
2661.2	23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
2661.2	23612	1	– p.c. < 100.000 t/j	3.2
2661.2	23612	2	– p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2662	2362		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:	
2663, 2664	2363, 2364	1	– p.c. < 100 t/u	3.2
2663, 2664	2363, 2364	2	– p.c. >= 100 t/u	4.2
2665, 2666	2365, 2369	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:	
2665, 2666	2365, 2369	1	– p.c. < 100 t/d	3.2
2665, 2666	2365, 2369	2	– p.c. >= 100 t/d	4.2
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	1	– zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.2
267	237	2	– zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	3.1

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

<b>SBI-code</b>	<b>SBI-code 2008</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
267	237	3	– met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2682	2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2682	2399	A1	– p.c. < 100 t/u	4.2
2682	2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
2682	2399	B1	– steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
2682	2399	B2	– overige isolatiematerialen	4.1
2682	2399	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.	3.2
2682	2399	D0	Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	4.1
2682	2399	D1	Asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2
<b>27</b>	<b>24</b>	-	<b>Vervaardiging van metalen</b>	
273	243	0	Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:	
273	243	1	– p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.2
274	244	A0	Non-ferro-metaalfabrieken:	
274	244	A1	– p.c. < 1.000 t/j	4.2
2751, 2752	2451, 2452	0	IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen:	
2751, 2752	2451, 2452	1	– p.c. < 4.000 t/j	4.2
2753, 2754	2453, 2454	0	Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen:	
2753, 2754	2453, 2454	1	– p.c. < 4.000 t/j	4.2
<b>28</b>	<b>25, 31</b>	-	<b>Vervaard. en reparatie van producten van metaal (excl. mach./transportmidd.)</b>	
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen:	
281	251, 331	1	– gesloten gebouw	3.2
281	251, 331	1a	– gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1
281	251, 331	2	– in open lucht, p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.1
281	251, 331	3	– in open lucht, p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	4.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven:	
2821	2529, 3311	1	– p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.2
2822, 2830	2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
284	255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
284	255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>	3.1
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2851	2561, 3311	1	– algemeen	3.2
2851	2561, 3311	10	– stralen	4.1
2851	2561, 3311	11	– metaalharderen	3.2
2851	2561, 3311	12	– lakspuiten en moffelen	3.2
2851	2561, 3311	2	– scoperen (opsputten van zink)	3.2
2851	2561, 3311	3	– thermisch verzinken	3.2
2851	2561, 3311	4	– thermisch vertinnen	3.2
2851	2561, 3311	5	– mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2851	2561, 3311	6	– anodiseren, eloxeren	3.2

<b>Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)</b>				
<b>SBI-code</b>	<b>SBI-code 2008</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
2851	2561, 3311	7	– chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2851	2561, 3311	8	– emailleren	3.2
2851	2561, 3311	9	– galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkopen ed)	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m <sup>2</sup>	3.1
287	259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
287	259, 331	A1	– p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.1
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m <sup>2</sup>	3.1
<b>29</b>	<b>27, 28, 33</b>	-	<b>Vervaardiging van machines en apparaten</b>	
29	27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
29	27, 28, 33	1	– p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	3.2
29	27, 28, 33	2	– p.o. >= 2.000 m <sup>2</sup>	4.1
29	28, 33	3	– met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
<b>30</b>	<b>26, 28, 33</b>	-	<b>Vervaardiging van kantoormachines en computers</b>	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
<b>31</b>	<b>26, 27, 33</b>	-	<b>Vervaardiging van over. elektr. machines, apparaten en benodigd.</b>	
311	271, 331		Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	4.1
312	271, 273		Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	4.1
313	273		Elektrische draad- en kabelfabrieken	4.1
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	3.2
315	274		Lampenfabrieken	4.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
<b>32</b>	<b>26, 33</b>	-	<b>Vervaardiging van audio-, video-, telecom-apparaten en - benodigd.</b>	
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
<b>33</b>	<b>26, 32, 33</b>	-	<b>Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten</b>	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
<b>34</b>	<b>29</b>		<b>Vervaardiging van auto's, aanhangwagens en opleggers</b>	
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven:	
341	291	1	– p.o. < 10.000 m <sup>2</sup>	4.1
341	291	2	– p.o. >= 10.000 m <sup>2</sup>	4.2
3420.1	29201		Carrosseriefabrieken	4.1

<b>Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)</b>				
<b>SBI-code</b>	<b>SBI-code 2008</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
3420.2	29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
343	293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
<b>35</b>	<b>30</b>	-	<b>Vervaardiging van transportmiddelen (excl. auto's, aanhangwagens)</b>	
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:	
351	301, 3315	1	– houten schepen	3.1
351	301, 3315	2	– kunststof schepen	3.2
351	301, 3315	3	– metalen schepen < 25 m	4.1
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:	
352	302, 317	1	– algemeen	3.2
352	302, 317	2	– met proefdraaien van verbrandingsmotoren $\geq 1$ MW	4.2
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
353	303, 3316	1	– zonder proefdraaien motoren	4.1
354	309		Rijwiel- en motorrijwiefabrieken	3.2
355	3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
<b>36</b>	<b>31</b>	-	<b>Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.</b>	
361	310	1	Meubelfabrieken	3.2
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
364	323		Sportartikelenfabrieken	3.1
365	324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
<b>40</b>	<b>35</b>	-	<b>Productie en distrib. Van stroom, aardgas, stoom en warm water</b>	
40	35	B0	Bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:	
40	35	B1	– covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	3.2
40	35	B2	– vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	3.2
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	– < 10 MVA	2
40	35	C2	– 10 - 100 MVA	3.1
40	35	C3	– 100 - 200 MVA	3.2
40	35	C4	– 200 - 1000 MVA	4.2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D1	– gascompressorstations vermogen < 100 MW	4.2
40	35	D3	– gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	D4	– gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	D5	– gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	3.1
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

<b>SBI-code</b>	<b>SBI-code 2008</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
40	35	E1	– stadsverwarming	3.2
40	35	E2	– blokverwarming	2
40	35	F0	Windmolens:	
40	35	F1	– wiekdiameter 20 m	3.2
40	35	F2	– wiekdiameter 30 m	4.1
40	35	F3	– wiekdiameter 50 m	4.2
<b>45</b>	<b>41, 42, 43</b>	<b>-</b>	<b>Bouwnijverheid</b>	
45	41, 42, 43	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.2
45	41, 42, 43	1	Bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
45	41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.1
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m <sup>2</sup>	2
<b>50</b>	<b>45, 47</b>	<b>-</b>	<b>Handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservice-stations</b>	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
501	451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	3.2
5020.4	45204	A	Autoplaatwerkerijen	3.2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	1
5020.4	45204	C	Autospuitinrichtingen	3.1
5020.5	45205		Autowasserijen	2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	473	0	Benzineservicestations:	
505	473	1	– met LPG > 1000 m <sup>3</sup> /jr	4.1
505	473	2	– met LPG < 1000 m <sup>3</sup> /jr	3.1
505	473	3	– zonder LPG	2
<b>51</b>	<b>46</b>	<b>-</b>	<b>Groothandel en handelsbemiddeling</b>	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
5121	4621	0	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders	3.1
5121	4621	1	Grth in akkerbouwproducten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2
5122	4622		Grth in bloemen en planten	2
5123	4623		Grth in levende dieren	3.2
5124	4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
5125, 5131	46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
5132, 5133	4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoïën	3.1
5134	4634		Grth in dranken	2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	

## Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)

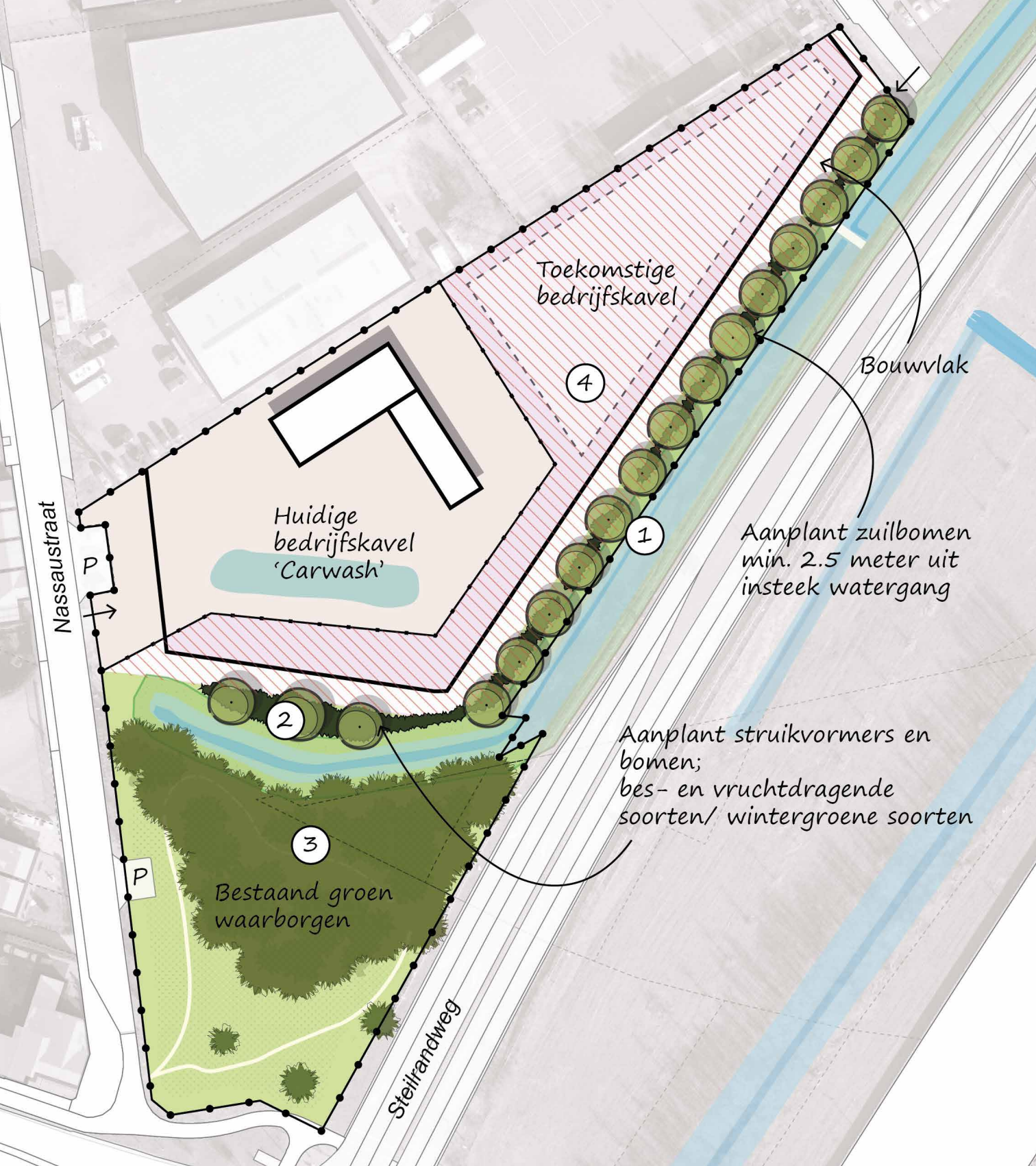
<b>SBI-code</b>	<b>SBI-code 2008</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
5148.7	46499	1	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	2
5148.7	46499	2	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	3.1
5148.7	46499	5	– munitie	2
5151.1	46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
5151.1	46711	1	– klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
5151.2	46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
5151.2	46712	1	– vloeistoffen, o.c. < 100.000 m <sup>3</sup>	4.1
5151.2	46712	3	– tot vloeistof verdichte gassen	4.2
5151.3	46713		Grth minerale olieproducten (excl. brandstoffen)	3.2
5152.1	46721	0	Grth in metaalertsen:	
5152.1	46721	1	– opslag opp. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.2
5152.2 /3	46722, 46723		Grth in metalen en -halfabricaten	3.2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	1	– algemeen: b.o. > 2000 m <sup>2</sup>	3.1
5153	4673	2	– algemeen: b.o. <= 2000 m <sup>2</sup>	2
5153.4	46735	4	Zand en grind:	
5153.4	46735	5	– algemeen: b.o. > 200 m <sup>2</sup>	3.2
5153.4	46735	6	– algemeen: b.o. <= 200 m <sup>2</sup>	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	1	– algemeen: b.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	3.1
5154	4674	2	– algemeen: b.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	2
5155.1	46751		Grth in chemische producten	3.2
5155.2	46752		Grth in kunstmeststoffen	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
5157	4677	0	Autosloperijen: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
5157	4677	1	Autosloperijen: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
5157.2/3	4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
5157.2/3	4677	1	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
518	466	0	Grth in machines en apparaten:	
518	466	1	– machines voor de bouwnijverheid	3.2
518	466	2	– overige	3.1
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
<b>52</b>	<b>47</b>	-	<b>Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren</b>	
5261	4791		Postorderbedrijven	3.1
<b>55</b>	<b>55</b>	-	<b>Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking</b>	
5552	562		Cateringbedrijven	2
<b>60</b>	<b>49</b>	-	<b>Vervoer over land</b>	
601	491, 492	0	Spoorwegen:	
601	491, 492	1	– stations	3.2
601	491, 492	2	– rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel)	4.2
6021.1	493		Bus-, tram- en metrostations en -remises	3.2

<b>Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)</b>				
<b>SBI-code</b>	<b>SBI-code 2008</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
6022	493		Taxibedrijven	2
6023	493		Touringcarbedrijven	3.2
6024	494	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m <sup>2</sup>	3.2
6024	494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	3.1
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
<b>63</b>	<b>52</b>	-	<b>Dienstverlening t.b.v. het vervoer</b>	
6311.1	52241	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:	
6311.1	52241	2	– stukgoederen	4.2
6311.1	52241	7	– tankercleaning	4.2
6311.2	52242	0	Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:	
6311.2	52242	1	– containers	4.2
6311.2	52242	10	– tankercleaning	4.2
6311.2	52242	2	– stukgoederen	3.2
6311.2	52242	3	– ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.2
6311.2	52242	5	– granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u	4.2
6311.2	52242	7	– steenkool, opslagopp. < 2.000 m <sup>2</sup>	4.2
6312	52102, 52109	A	Distributiecentra, pak- en koelhuizen	3.1
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6321	5221	1	Autoparkeerterrainen, parkeergarages	2
6321	5221	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	3.2
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791		Reisorganisaties	1
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
<b>64</b>	<b>53</b>	-	<b>Post en telecommunicatie</b>	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	Zendinstallaties:	
642	61	B1	– LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!)	3.2
642	61	B2	– FM en TV	1
642	61	B3	– GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
<b>71</b>	<b>77</b>	-	<b>Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen</b>	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	2
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto- s)	3.1
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	3.1
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2



<b>Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 4.2)</b>				
<b>SBI-code</b>	<b>SBI-code 2008</b>	<b>Nr.</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Cat.</b>
<b>72</b>	<b>62</b>	-	<b>Computerservice- en informatietechnologie</b>	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
<b>73</b>	<b>72</b>	-	<b>Speur- en ontwikkelingswerk</b>	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
<b>74</b>	<b>63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82</b>	-	<b>Overige zakelijke dienstverlening</b>	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
747	812		Reinigingsbedrijven voor gebouwen	3.1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.3	82991		Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	4.1
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
<b>75</b>	<b>84</b>	-	<b>Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen</b>	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
7522	8422		Defensie-inrichtingen	4.1
7525	8425		Brandweerkazernes	3.1
<b>90</b>	<b>37, 38, 39</b>	-	<b>Milieudienstverlening</b>	
9001	3700	B	Rioolgemalen	2
<b>93</b>	<b>96</b>	-	<b>Overige dienstverlening</b>	
9301.1	96011	A	Wasserijen en strijkinrichtingen	3.1
9301.1	96011	B	Tapijtreinigingsbedrijven	3.1
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2

## **Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan**



# Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Herontwikkeling bedrijventerrein  
Julianastraat**  
Tegelen, Gemeente Venlo  
Concept



# colofon

projectnaam  
**Herontwikkeling bedrijventerrein Julianastraat  
Tegelen, Gemeente Venlo**

datum  
**Mei 2023**

projectnummer  
**P02994**

opdrachtgever  
**Gemeente Venlo**

BRO  
projectleider  
**HL**

projectteam  
**IB**

bron kaft  
**BRO**

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



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding en initiatief	4
1.2	Kaders en uitgangspunten	4
	Projectgebied	4
	Structuurvisie Venlo 2014	5
1.3	Historische kenschets	6
	Landschapstype	6
	Landschapskenmerken	6
	Doel	6
	Geschiedenis	6
1.4	Huidige situatie	7
<b>2</b>	<b>Inpassingsplan</b>	<b>8</b>
2.1	Inpassingsmaatregelen	9
2.2	Beplantingsindicatie	9

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en initiatief

De initiatiefnemer heeft het voornemen om het reeds aanwezige bedrijventerrein aan de Julianastraat te Tegelen uit te breiden ten behoeve van nieuwe bedrijvigheid en/of een uitbreiding van bestaande bedrijven. Het voornemen is om de huidige groenbestemming langs de Steilrandzone te betrekken bij het bedrijventerrein om zo tot een betere verkaveling te komen.

Doordat het planvoornemen niet past binnen de vigerende planologische juridische kaders, is het noodzakelijk een nieuw juridisch-planologisch kader op te stellen waarbinnen voorgestane ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

BRO is gevraagd om in het kader van deze herziening een landschappelijke inpassing op te stellen. Voor deze herziening dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een plan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing bestudeert de omgeving en aan de hand daarvan worden ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Als aan deze voorwaarden worden voldaan kan de bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op de aanwezige landschapsstructuren.

Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

## 1.2 Kaders en uitgangspunten

Het plan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid dat relevant is voor de landschappelijke inpassing en aan de eisen/wensen vanuit het planvoornemen.

### Projectgebied

Het totale bedrijventerrein is gelegen tussen de Nassastraat, de Julianastraat en de Steilrandweg. Het zuidelijke gedeelte hiervan is thans onbebouwd. Reeds is de bouw van een carwash aan de zijde van de Nassastraat in het plangebied geplaatst en daarnaast is de wens om een deel van dit terrein uit te geven ten behoeve van nieuwe bedrijvigheid en/of een uitbreiding van bestaande bedrijven.

De betreffende percelen zijn kadastraal bekend als Tegelen, sectie B, nummers 5214, 5943 en een gedeelte van 5944 en 5215. Het plangebied heeft een omvang van circa 1,4 ha. De locatie is bebouwd met bedrijven van verschillende categorieën.

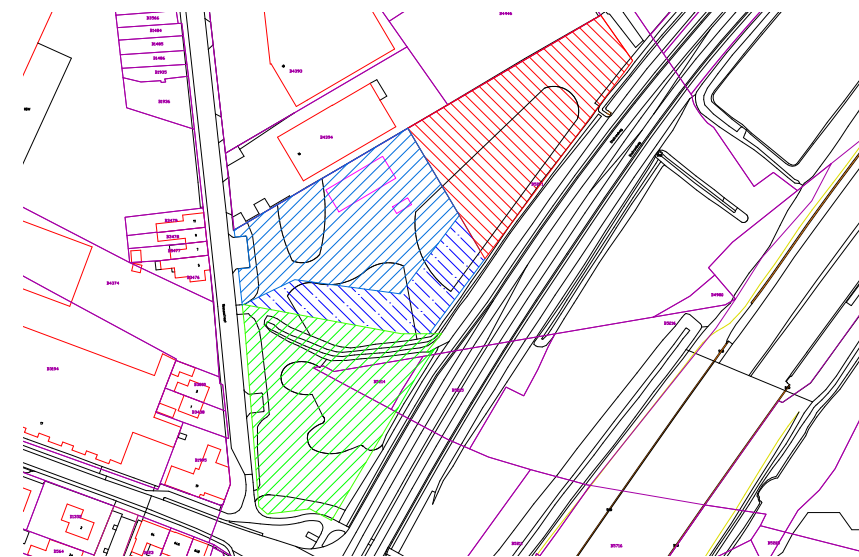
### Planvoornemen

Langs de Steilrandzone is een groenstrook gelegen die ingevolge voornoemd bestemmingsplan bestemd is als 'Groen'. Binnen deze bestemming mogen geen bedrijven worden gerealiseerd.

Het voornemen is om deze groenstrook te betrekken bij het bedrijventerrein en ook als zodanig te bestemmen om aan de zijde van de Julianastraat tot een betere verkaveling te komen. Het groen zal vervolgens worden gecompenseerd. Op de kavel die bestemd is voor de verkoop wenst de initiatiefnemer een mogelijkheid voor bedrijvigheid tot aan milieucategorie 3. In figuur 1 wordt de ligging van het plangebied in beeld gebracht. Figuur 2 laat het planvoornemen zien.



Figuur 1: Ligging plangebied, bron: PDOK



Figuur 2: Planvoornemen, bron: Gemeente Venlo 2023

### Bestemmingsplan

Een groot deel van het thans onbebouwde gedeelte is bestemd als 'Bedrijventerrein'. Ter plaatse zijn bedrijven toegelaten tot maximaal de milieucategorie 2. Binnen deze bestemming is een ruim bouwvlak opgenomen, waarbinnen tot maximaal 80 % van het bouwperceel mag worden gebouwd.

Daarnaast geldt voor een klein (zuidelijk) gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Aan de noordelijke zijde is voor een klein gedeelte de dubbelbestemming 'Waterstaat – Bescherming-watergang' opgenomen. Langs de Steilrandzone is een groenstrook gelegen die ingevolge voornoemd bestemmingsplan bestemd is als 'Groen'. Tot slot geldt er een gebiedsaanduiding, te weten gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - weg'. Zie in onderstaande afbeelding het vigerend bestemmingsplan.



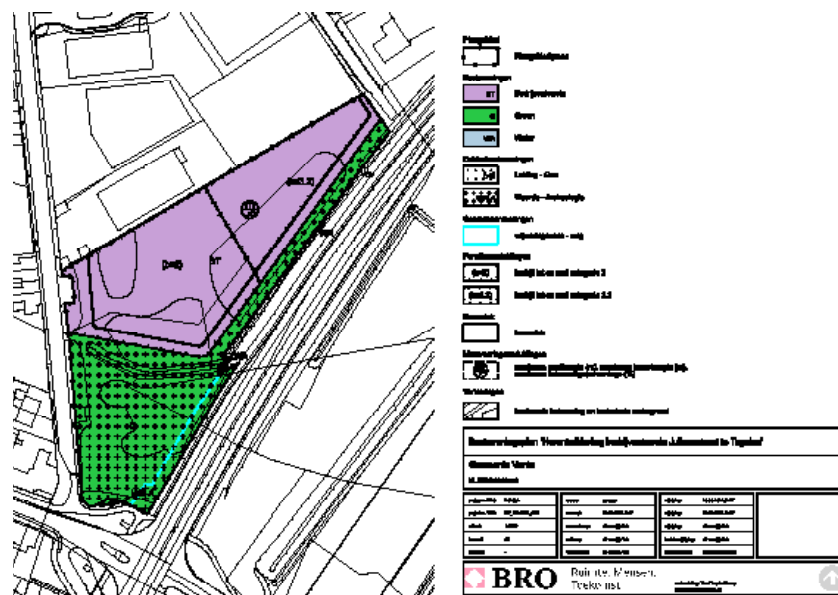
Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Kaldenkerweg - Emmaplein' 2013, bron: Ruimtelijke plannen

### Structuurvisie Venlo 2014

De ruimtelijke visie voor de gemeente Venlo heeft als kern het contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied te vergroten. Hiervoor wil men de individuele kwaliteiten van steden, dorpen en het buitengebied versterken.

Nieuwe bedrijvigheid hoort eigenlijk in het stedelijk gebied thuis. In het stedelijk gebied streeft de gemeente Venlo naar maximale benutting van de bestaande beschikbare ruimte, niet om een uitbreiding daarvan. In het stedelijk gebied is door tijdelijk gebruik, hergebruik, multifunctioneel gebruik en slim slopen nog voldoende ruimte aanwezig om nieuwe initiatieven een plaats te geven.

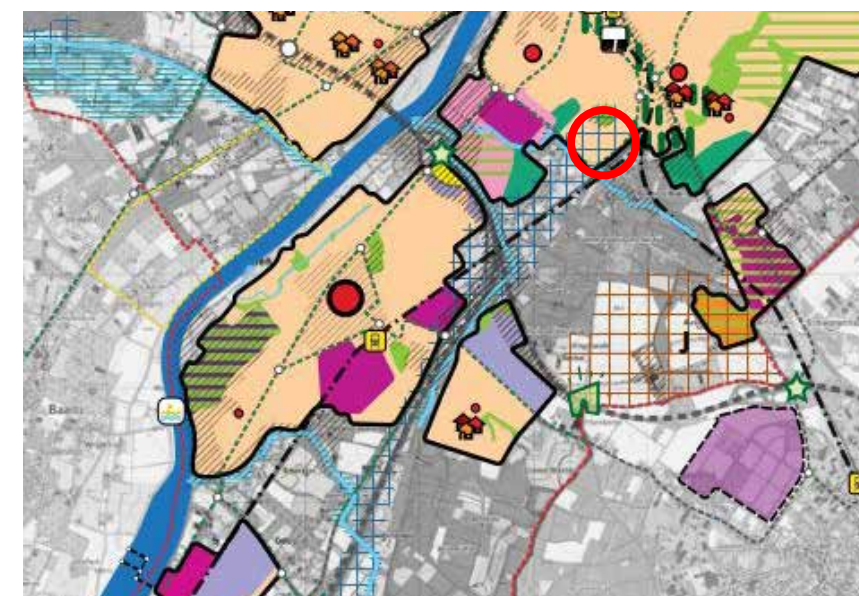
Ruimtes die weinig gebruikt worden, kunnen intensiever gebruikt worden, verouderde en verloederende (bedrijven)terreinen kunnen worden opgewaardeerd en 'rotte plekken' kunnen worden aangepakt.



Figuur 4: Nieuwe bestemmingen/verbeelding

De gemeente Venlo heeft aangegeven medewerking te willen verlenen met het voorgenomen initiatief, wanneer er compensatie plaats vindt op eigen terrein. De compensatie-inspanning moet altijd in verhouding staan tot het initiatief, dit betekent maatwerk. De compensatie-inspanning dient zuiver binnen diezelfde functie plaats te vinden. Hierbij gaat het om het aanplanten van 17 bomen, welke door de uitbreiding op de huidige locatie worden gekapt.

De projectlocatie ligt binnen de structuurvisie kaart 'Ruimte in de stad' binnen de zone woongebieden. Hierbij ligt het accent op wonen, maar wordt er tevens ingezet op een sterke mix van werken (milieucategorie 1 en 2) en diensten. Daarnaast ligt er over het plangebied de aanduiding 'Kwelzone (buiten het riviergebied)'. Binnen deze zone gaat de aandacht uit naar de reeds aanwezige ecologische en waterhuishoudkundige waarden. In figuur 4 is een uitsnede van de structuurvisie weergegeven.



Figuur 5: Structuurvisiekaart 'Ruimte in stad en dorp' 2013, bron: Gemeente Venlo

### 1.3 Historische kenschets

#### Landschapstype

De projectlocatie ligt/grenst aan het rivierdal (Landschapskader Noord- en Midden Limburg, provincie Limburg). Rivieren zijn van oudsher de belangrijkste structuurdragers van het landschap. Binnen het rivierdal komen zowel laagtes met oude graslanden voor als de hoger gelegen opduikingen met afwisselend oude bouwlanden en oude als nieuwe stads- en dorpskernen. Het gebied heeft over het algemeen een open karakter en worden de rondes omgeven door groene elementen. Echter komen er ook verschillende bosgebieden voor die het landschap meer besloten maken. Op lagere delen is het landschap veelal in gebruik als grasland, natte natuur en gaat de aandacht uit naar ruimte voor water. Op de hooggelegen delen vindt men akkers en fruitteelt.

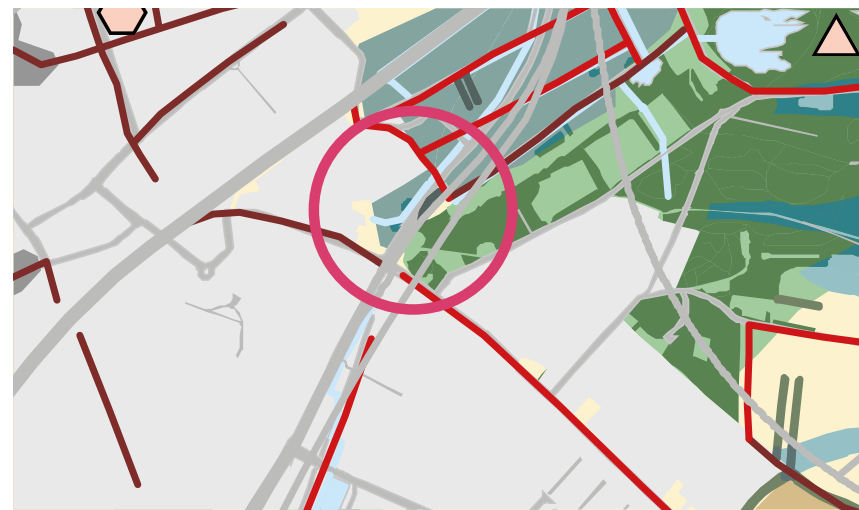
#### Landschapskennmerken

- Het reliëf typeert zich door langgerekte laagtes met terrasranden en opduikingen.
- In het gebied liggen brede waterlopen en staat de grondwaterstand hoog.
- De bodem is divers, dit gaat van klei tot grind met op oude bouwlanden dikke eedrlagen t.b.v. potstalsysteem.
- Wegen lopen parallel aan de rivier en liggen vaak hoger in het landschap, ook dijken zijn karakteristiek en maken onderdeel uit van dit landschap.
- Het landgebruik is eveneens divers, op de hogere delen vooral akkers of fruitteelt, op de lagere delen hooiland en weides.
- Bebouwingsstructuren komen zowel voor als hele kernen als verspreid liggende bebouwing.

#### Doel

Binnen dit landschap staat het behoud en het stimuleren van twee landschapselementen centraal. Dit zijn de karakteristieke heggen en solitaire bomen op kribben (baken-bomen). Daarnaast gaat op de lagere gronden aandacht uit naar natte natuurontwikkeling en grazige

vegetaties, zoals poelen, bosjes, knotbomen, heggen, natuuroevers en bloemrijke graslanden. Langs akkeranden en boomgaarden worden veelal singels toegepast. Ook het stimuleren van streekeigen erfbeplanting staat centraal.



Figuur 6: Kwaliteitskaart landschap, bron: landschapskader Noord- en Midden - Limburg

#### Geschiedenis

Het landschap in het rivierdal kenmerkt zich door lage maasterassen en terrasranden/ steilranden. De vruchtbare gronden werden van oudsher in gebruik genomen als (oud) grasland. Op de hoger gelegen delen ontwikkelden zich kampen. Deze duidelijke hoogteverschillen zijn nog altijd aanwezig in het landschap. Door de opkomst van het cultuurlandschap vond er tussen omstreeks 1900 en 1950 een sterke urbanisatie plaats. Het industriegebied van Tegelen was een feit, hedendaags grenst het plangebied aan dit industriële gebied. Door de aanleg van wegen en de verdere uitbreidingen is voor een groot deel de akkerbouw ter plaatsen vervangen voor verstedelijking met gras, struwelen en bomen. Zie in figuur 7-9 de veranderingen in het landschap vanaf omstreeks 1900 tot 2022.



Figuur 7: Historische kaart 1900, bron: topotijdreis



Figuur 8: Historische kaart 1950, bron: topotijdreis



Figuur 9: Historische kaart 2022, bron: topotijdreis



## 1.4 Huidige situatie

Het plangebied ligt grofweg tussen de A73 en het industrieterrein van Tegelen. Aan de zuidzijde wordt het terrein begrensd door de Steilrandweg. Deze weg ligt ca. 2.5 meter hoger dan het maaiveld binnen het plangebied. Daarnaast worden de percelen afgekaderd met een vrij diepe sloot. Langs deze sloot is een onderhoudstrook vrijgehouden van 3 meter breed. Door de aanwezigheid van deze sloot wordt de projectlocatie in tweeën gesplitst. Het zuidelijke deel van dit projectgebied is dan ook niet bereikbaar vanaf de Julianastraat, enkel vanaf de Nassaustraat.

Sinds kort heeft zich een carwash gevestigd, dit is een van de uitbreidingen die binnen dit plangebied de ruimte krijgt. Verder komen er enkele houtopstanden voor. Zo bestaat het gebied voornamelijk uit berken bomen, bramen soorten en rietgewas. De huidige staat van het groen is op veel plaatsen verwaarloosd. Door het dunnen van de huidige houtopstanden kan er al een kwaliteitsslag worden behaald, ook het aanplanten van nieuwe bes- en vruchtdragende struiken helpt hierbij.

Ter realisatie van de nieuwe bedrijfspercelen zal een overgroot deel van het huidig groen worden gekapt en de grond worden opgehoogd. Ter inpassing van het terrein gaan wij zoveel mogelijk uit van het behoud van het bestaande groen, tenzij dit kwalitatief gezien niet wenselijk is.

In de afbeeldingen hiernaast (figuur 10 - 13) wordt er een indruk gegeven van de projectlocatie.



Figuur 10: Zicht naar het noorden op de carwash, bron: BRO



Figuur 12: Huidige houtopstanden met berken en bramensoorten, bron: BRO



Figuur 11: Zicht naar het noordoosten langs de sloot en Steilrandweg, bron: BRO



Figuur 13: Watergang langs de zuidelijke punt plangebied, op de achtergrond het huidige groen met bomen en struiken, bron: BRO

## 2 Inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. Nevenstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Het plangebied ligt als het ware ingekapseld door de Steilrandweg, hierdoor is het plangebied vanuit het zuidoosten niet tot nauwelijks zichtbaar. Aangezien de huidige beplanting ter plaatse zal worden verwijderd t.b.v. de nieuwe bedrijfskavel(s), is het voorstel een nieuwe bomenrij aan te planten. Hiermee ontstaat er een strakke begrenzing/ritme aan de oostzijde van het bedrijventerrein. Door te kiezen voor een zuilvormige boom blijft deze groenstrook transparant, waarmee de beeldkwaliteit van de nieuw te vestigen bedrijven gewaarborgd blijft. Ook zijn deze bomen in hun kroonprojectie niet al te groot, waardoor er voldoende ruimte over blijft tussen kroon en gevel. Tussen de bomen zal nieuw struweel worden aangeplant.

Daarnaast staat het behoud van het huidige groen aan de zuidkant centraal. Ook het onderhoudspad langs de watergang blijft gevrijwaard. Aan de zuidzijde van de carwash is er de mogelijkheid het groen uit te breiden met struiken en bomen. Hiermee wordt er aan gesloten op de meer natuurlijke uitstraling van het reeds aanwezige groen. Daarnaast kan er binnen het inpassingsplan worden voldaan aan de heraanplant (compensatie) van 17 bomen. Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Aanplant 14 zuilbomen;
2. Aanplant struweel en boomvormers;
3. Behoud bestaand groen;
4. Verwijderen bestaand groen.



Figuur 14: Landschappelijke inpassing, zie bijlage 1 voor het inpassingsplan op schaal.

## 2.1 Inpassingsmaatregelen

### Aanplant 14 zuilbomen

Aan de zuidoostzijde van het plangebied worden er langs het onderhoudspad van de bestaande watergang/sloot zuilbomen aangeplant. De zuilbomen worden in een onderlinge afstand van 10 meter aangeplant. De bomenrij zal bestaan uit één soort, om een uniform beeld te creëren. Hiermee wordt er tevens een transparante groenstructuur aangebracht, zodat niet het gehele zicht op de gevels van de toekomstige bedrijven worden afgeschermd. Soorten die hiervoor kunnen worden gebruikt zijn: *Carpinus betulus* 'A Beeckman', *Populus nigra* 'Italica', *Populus tremula* 'Erecta' en *Quercus robur* 'Fastigiata'.

De gemeente heeft aangegeven dat door de kap van het huidige groen 17 nieuwe bomen moeten worden aangeplant ter compensatie. Deze bomen zullen dan ook voor een groot deel worden ingezet in de bomenrij. De overige 3 worden opgenomen aan de zuidwestkant van het perceel.

### Aanplant struweel onder en tussen bomen

Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied, ten noorden en westen van de watergang, is er ruimte voor de aanplant van struweel (bosplantsoenn). Door hier een meer natuurlijke uitstraling te creëren wordt er aan deze zijde van het plangebied goed aangesloten op het reeds aanwezige groen in de zuidelijke punt van het plangebied.

Het struweel zal bestaan uit bes- en vruchtdragende soorten (Vuilboom, Hondroos, Hazelaar en Gelderse roos), zodat de biodiversiteit ter plaatse kan worden verbeterd. Ook worden er wintergroene soorten toegevoegd, zoals Hulst. Daarnaast worden er aan de zuidzijde 3 boomvormers aangeplant. Hiervoor zal de exacte locatie in het veld nader worden bepaald.

### Behoud bestaand groen;

Het reeds aanwezige groen in de zuidelijke punt van het plangebied (splitsing Steilrandweg en Nassaustraaf) blijft gehandhaafd.

Vanuit het veldbezoek is gebleken dat dit stuk groen zicht goed ontwikkeld en voldoende ecologische waarde heeft. Hier zullen dan ook geen extra maatregelen worden genomen.

### Verwijderen bestaand groen

Ter realisatie van de uitbreidingslocaties wordt het aanwezige groen ten noorden van de bestaande watergang/sloot verwijderd. Hiermee wordt er ruimte gemaakt voor nieuwe bedrijfspannen met aan de zuidkant een mogelijke ontsluitingsweg van 5 meter breed.

## 2.2 Beplantingsindicatie

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid. In de hiernaast weergegeven tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

### Aanplanten bomen (totaal 17 st.)

- B1 Aanplant bomenrij: met een stamomtrek van 14/16 cm met een eindhoogte van ca. 15 meter, plantafstand 10 meter hart op hart.
- B2 Aanplanten boomvormers: Plantafstand tussen de 10 en 12 meter hart op hart met een stamomtrek van 14/16 cm en een eind hoogte van 15 - 20 meter. Locatie nader te bepalen

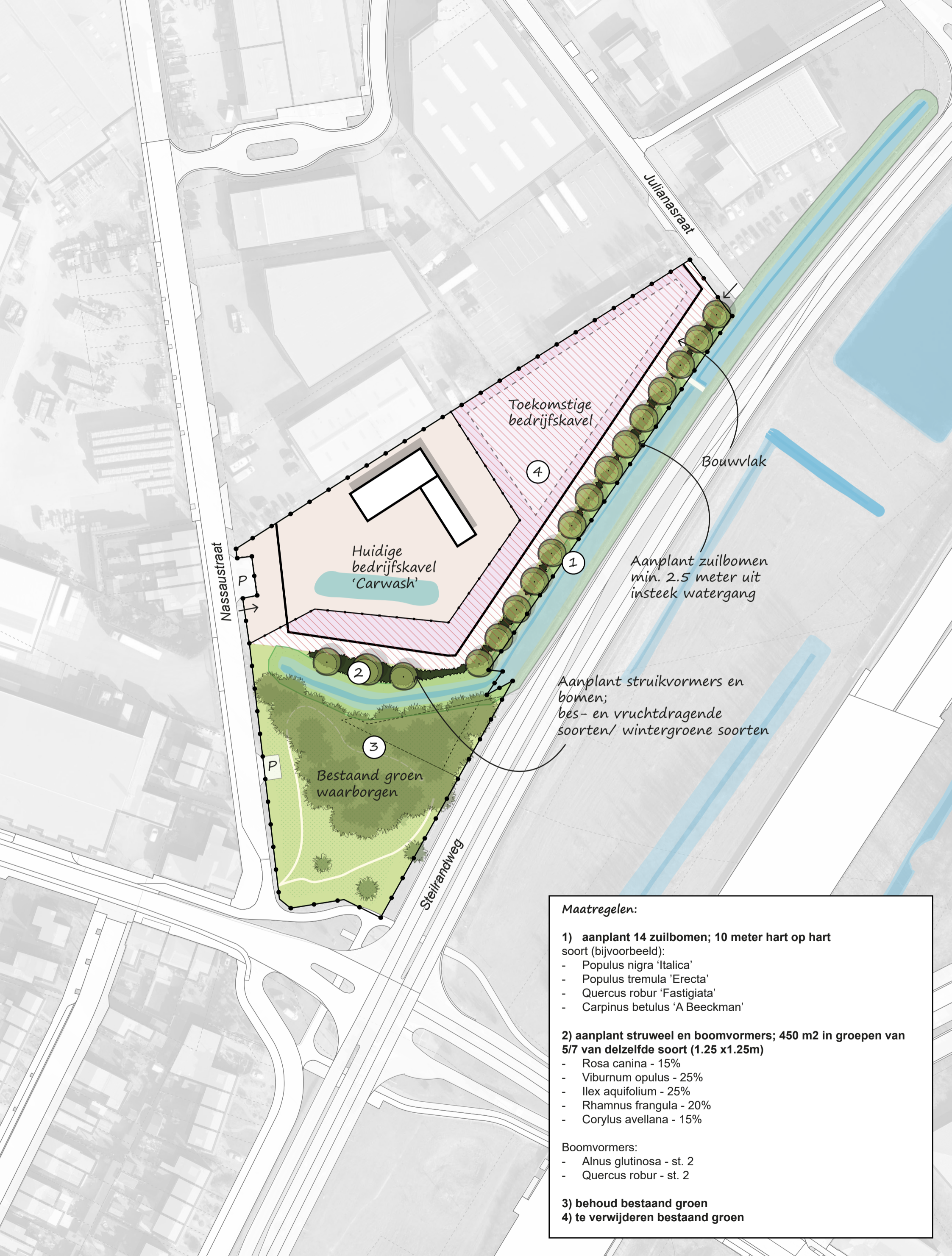
### Aanplanten struweel

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

Omvang bij aanplant		60-80	14/16	14/16
Code		S1	B2	B1
Plantverband		1,25 x 1,25	10/12m hart op hart	10m hart op hart
Omvang element		ca. 450 m2	3 st.	14 st.*
<i>Alnus glutinosa</i>	zwarte els		2 st.	
<i>Carpinus betulus</i> 'A Beeckman'	haagbeuk			x
<i>Corylus avellana</i>	Hazelaar	15%		
<i>Ilex aquifolium</i>	hulst	25%		
<i>Populus nigra</i> 'Italica'	zwarte populier			x
<i>Populus tremula</i> 'Erecta'	ratelpopulier			x
<i>Quercus robur</i>	zomereik		1 st.	
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'				x
<i>Rhamnus frangula</i>	vuilboom	20%		
<i>Rosa canina</i>	hondroos	15%		
<i>Viburnum opulus</i>	gelderse roos	25%		

\* Soortkeuze nader te bepalen

## **Bijlage 1 - Landschappelijke inpassing**



**Maatregelen:**

**1) aanplant 14 zuilbomen; 10 meter hart op hart**

- soort (bijvoorbeeld):
- Populus nigra 'Italica'
  - Populus tremula 'Erecta'
  - Quercus robur 'Fastigiata'
  - Carpinus betulus 'A Beeckman'

**2) aanplant struweel en boomvormers; 450 m2 in groepen van 5/7 van dezelfde soort (1.25 x 1.25m)**

- Rosa canina - 15%
- Viburnum opulus - 25%
- Ilex aquifolium - 25%
- Rhamnus frangula - 20%
- Corylus avellana - 15%

**Boomvormers:**

- Alnus glutinosa - st. 2
- Quercus robur - st. 2

**3) behoud bestaand groen**

**4) te verwijderen bestaand groen**



# Ruimte. Mensen. Toekomst.

## **Amsterdam**

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

## **Boxtel**

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

## **Venlo**

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

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

