

RvR Koelderstraat 86, Venlo

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	4
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Agrarisch met waarden	10
Artikel 4	Wonen	12
Hoofdstuk 3	Algemene regels	15
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 6	Algemene bouwregels	16
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	17
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	19
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	20
Artikel 10	Overgangsrecht	20
Artikel 11	Slotregel	21

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'RvR Koelderstraat 86, Venlo' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BP202226RVRKLD86-VA01 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 Abiotische waarde

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

1.6 Archeologische waarde

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

1.7 Bebouwing

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

1.8 Bestaand

- **Bebouwing:**
de bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dan wel op dat tijdstip op basis van een afgegeven omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden gebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;
- **Gebruik:**
gebruik van gronden en bouwwerken, zoals dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van dit plan.

1.9 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.10 Beroepsmatige activiteiten

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

1.11 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 Bouwen

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

1.13 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.14 Bouwperceel

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

1.15 Bouwperceelgrens

De grens van een bouwperceel.

1.16 Bouwvlak

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

1.17 Bouwwerk

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

1.18 Bijbehorend bouwwerk

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.19 Cultuurhistorische waarden

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

1.20 Dakkapel

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

1.21 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.

1.22 Gebouw

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

1.23 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.

1.24 Huishouden

De bewoning van een woning door:

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

1.25 Kamerbewoning

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

1.26 Kamerverhuur(bedrijf)

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

1.27 Landschappelijke waarde

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

1.28 Natuurwaarde

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

1.29 Normaal onderhoud en beheer

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

1.30 Overig bouwwerk

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

1.31 Paardenbak

Een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen.

1.32 Peil

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

1.33 Prostitutie

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

1.34 Robuuste landbouw en natuur

Zone voor die delen van het buitengebied die niet behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk, maar waarbinnen natuur en natuurontwikkeling belangrijke functies vormen naast de landbouw. Binnen deze zone wordt gestreefd naar behoud van aanwezige functies waarbij het behoud en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden voorop staat.

1.35 Seksinrichting

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

1.36 Voorgevel

De gevel aan de voorzijde van een gebouw.

1.37 Voorgevelrooilijn

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

1.38 Voorzieningen van algemeen nut

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

1.39 Waterhuishoudkundige voorzieningen

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

1.40 Waterhuishoudkundig

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

1.41 Weg

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

1.42 Wonen

Het gehuisvest zijn in een woning.

1.43 Woning / wooneenheid

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 De dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 De inhoud van een bouwwerk:

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 De afstand tot de bouwperceelgrens:

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

2.6 De horizontale diepte van een bouwwerk:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel.

2.7 De ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

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

2.8 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.9 Ondergeschikte bouwdelen:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- c. instandhouding landschappelijke openheid;
- d. instandhouding van het oppervlaktewater;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. landschappelijke inpassing;
- h. tuinen, indien de gronden direct aansluitend aan een bouwvlak zijn gelegen.

3.2 Bouwregels

Op de voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

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

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Oprichting schuilgelegenheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2 ten behoeve van het bouwen van schuilgelegenheden, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de hoogte van schuilgelegenheden mag maximaal 3 meter bedragen;
- b. de oppervlakte van schuilgelegenheden mag maximaal 25 m² bedragen;
- c. per kadastraal perceel, met een minimale oppervlakte van 0,5 hectare mag maximaal één schuilgelegenheid worden opgericht;

- d. aandacht wordt besteed aan de verschillende deelaspecten namelijk water, landschappelijke inpassing, cultuurhistorie, natuur en landschap, milieu, versterking en veiligheid;
- e. aangetoond wordt dat geen agrarische bedrijfsgebouwen en/of bestaande agrarische bouwvlakken in de directe omgeving kunnen worden gebruikt ten behoeve van een schuilgelegenheid.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen;
- b. detailhandel;
- c. kamperen;
- d. opslag van goederen en materialen voor de voorgevelrooilijn;
- e. paardenbakken;
- f. stallingsmogelijkheden ten behoeve van paarden;
- g. het aanleggen van containervelden op verharde ondergrond;
- h. het aanleggen van containervelden via omkeerbare voorzieningen.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruik van de gronden en bebouwing conform de bestemming 'Agrarisch met waarden' is uitsluitend toegestaan nadat de landschappelijke inpassing als bedoeld in 3.1 onder g en in Bijlage 2 bij deze regels is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning), met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte woning' Ruimte voor Ruimte woningen zijn toegelaten;
- b. de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in hoofdgebouw en bijgebouw(en) in maximaal categorie 1 of 2 van Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat het oppervlak ten behoeve van die activiteiten maximaal 40% van het vloeroppervlak per woning inclusief de bijgebouwen bedraagt, met een maximum van 50 m² en de activiteiten door de bewoners van het hoofdgebouw zelf worden uitgeoefend;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. landschappelijke inpassing.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

- a. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. Per bouwvlak is maximaal één hoofdgebouw toegestaan;
- c. De voorgevelrooilijn ligt minimaal 5 meter en maximaal 10 meter gemeten uit de voorzijde van de perceelsgrens.
- d. In afwijking van sub c is bij bestaande woningen de bestaande legale situering van de woning ten opzichte van de weg toegestaan.

4.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag maximaal 150 m² bedragen;
- b. de inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 900 m³ bedragen;
- c. de voorgevelbreedte van een hoofdgebouw mag maximaal 8 meter bedragen;
- d. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- e. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- f. het hoofdgebouw mag uitsluitend met een kap worden afgedekt waarvan de dakhelling minimaal 30° en maximaal 50° bedraagt. Voor de nokrichting van de kap geldt een vrije keuze.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat deze op minimaal 2 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw moeten worden gebouwd;
- b. vrijstaande bijgebouwen worden op een minimale afstand van 3 meter uit het hoofdgebouw en eventuele aan- en uitbouwen gebouwd;
- c. de afstand van de bijbehorende bouwwerken tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel mag maximaal 100 m² bedragen;
- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 meter.

4.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1 meter alsmede overkappingen worden op een minimale afstand van 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3 meter bedragen, met uitzondering van vlaggenmasten (maximaal 5 meter), speeltoestellen (maximaal 3,5 meter) en erf- en terreinafscheidingen (maximaal 2 meter);
- c. Terreinafscheidingen dienen binnen de landschappelijke inpassing geplaatst te worden, dit in overeenstemming met het stedenbouwkundig kader t Ven Oost.

4.3 **Nadere eisen**

4.3.1 *Nadere eisen*

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

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

4.4 **Afwijken van de bouwregels**

4.4.1 *Situering woning op andere locatie*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 sub d voor het herbouwen van de woning op een andere locatie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

4.4.2 *Afstand tot de perceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.1 en 4.2.3 voor het bouwen van gebouwen op een kortere afstand tot de perceelsgrens, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

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

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

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting hemelwatervoorziening

- a. Het bouwen en het gebruik van de gronden conform de bestemming 'Wonen', waaronder begrepen het verbouwen en uitbreiden van bestaande bouwwerken, is uitsluitend toegestaan indien op eigen terrein een adequate voorziening wordt getroffen voor de opvang, berging en infiltratie van hemelwater en vervolgens in stand wordt gehouden.
- b. Er wordt een adequate voorziening getroffen wanneer wordt voldaan aan de beleidsregel 'Afkoppelbeslisboom Gemeente Venlo', dan wel wanneer deze beleidsregel wordt c.q. is gewijzigd: de geldende beleidsregel ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning.

4.5.3 Voorwaardelijke verplichting sanering glastuinbouw

Het gebruik van gronden en bebouwing conform de bestemming 'Wonen' is slechts toegestaan nadat de sanering van de bestaande glastuinbouw heeft plaatsgevonden.

4.5.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het uitvoeren van bouwwerkzaamheden op de gronden met de bestemming 'Wonen' is uitsluitend toegestaan nadat de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in 'Bijlage 2 Landschappelijke inpassing 3 RvR-kavels' bij deze regels is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden en beheerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande afstanden en maten

- a. Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- b. In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- c. In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in sub a en b uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

6.2 Ondergronds bouwen

6.2.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

6.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een ondergronds bouwwerk mag uitsluitend uit één bouwlaag van maximaal 4 m bestaan;
- b. een ondergronds bouwwerk, indien geheel gelegen onder een hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken, telt niet mee voor de maximaal toegestane inhoud van het hoofdgebouw;
- c. voor de realisatie van een ondergronds bouwwerk, voor het deel dat niet is gelegen onder een hoofdgebouw of bijbehorende bouwwerken, dient te worden voldaan aan de regels ten aanzien van het toegestane maximum aantal m² aan bijbehorende bouwwerken, zoals opgenomen in 4.2.3.

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 milieuzone - grondwaterbescherming venloschol

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbescherming venloschol' is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag putten te boren dieper dan 5 meter boven NAP.

7.2 overige zone - robuuste landbouw en natuur

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - robuuste landbouw en natuur' zijn de gronden mede bestemd voor een gebied met robuuste landbouw en natuur.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemene afwijkingsbevoegdheid

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

- a. het afwijken van de voorgeschreven maximum maten, afmetingen, percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 meter;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale (bouw)hoogte van gebouwen en toestaan dat de (bouw)hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers en lichtkappen, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting maximaal 10% van het betreffende bouwvlak zal bedragen;
 2. de hoogte maximaal 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.
- f. het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakeluisjes, 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 m² bedraagt;
 2. de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
 3. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 10 meter mag bedragen;
 4. uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

8.2 Afwijkingsbevoegdheid kamerverhuurbedrijf

Het bevoegd gezag kan afwijken van hetgeen in dit bestemmingsplan is bepaald ten aanzien van kamerbewoning, ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf en zo kamergewijze bewoning voor meer dan 2 personen per woning toestaan, mits in het kader van een goed woon- een leefklimaat:

- a. per kamer wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte;
- b. wordt voorzien in voldoende stallingsruimte voor fietsen en wordt voorzien in voldoende bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;
- d. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;

Bij de beoordeling of wordt voldaan aan de onder a tot en met d beschreven voorwaarden wordt getoetst aan de beleidsregel 'Kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020' als vastgesteld door burgemeester en wethouders van Venlo op 18 februari 2020, met dien verstande dat wanneer deze beleidsregel wordt herzien, aanvragen worden getoetst aan de geldende beleidsregel ten tijde van het indienen van de aanvraag.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

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

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan RvR Koelderstraat 86, Venlo.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Bedrijvenlijst Woongebied

NR	OMSCHRIJVING	CAT
1	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d., excl.	1
2	internetcafé's e.d.	
3	Consultatiebureaus	1
4	Expeditieuren, cargadoors (kantoren)	1
5	Handelsbemiddeling (kantoren)	1
6	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
7	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
8	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
9	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
10	(Para)medische praktijken, klinieken en dagverblijven	1
11	Persoonlijke dienstverlening	1
12	Reisorganisaties	1
13	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
14	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
15	Telecommunicatiebedrijven, excl. belhuizen e.d.	1
16	Uitgeverijen (kantoren)	1
17	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
18	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
19	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
20	Wasserettes, wassalons	1

Bijlage 2 Landschappelijke inpassing 3 RvR-kavels



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Landschappelijke inpassing 3 RvR-kavels

Koelderstraat 86, gemeente Venlo

Definitief



colofon

projectnaam
**Landschappelijke inpassing 3 RvR-kavels
Koelderstraat 86, gemeente Venlo**

datum
Mei 2023

projectnummer
P05540

opdrachtgever
Ruimte voor Ruimte Limburg C.V.

BRO
projectleider
DAd

projectteam
IB en TN

bron kافت
BRO

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



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en initiatief	4
1.2	Kaders en uitgangspunten	4
	Plangebied	4
	Planvoornemen	4
	Beleidskaders	5
1.3	Historische kenschets	6
	Landschapstype	6
	Landschapskwaliteiten	7
	Geschiedenis	7
1.4	Huidige situatie	7
2	Inpassingsplan	8
2.1	Inrichtingsmaatregelen	9
	1 Aanplanten hoge beukenhaag	9
	2 Aanplanten lage beukenhaag	9
	3 Aanleggen grondwal met bomen en struiken	9
	4 Aanplanten struweel	9
	5 Houtwal versterken met heester	9
	6 Sloop overkluizen t.b.v. nieuwe inrit	9
	7 Aanleggen bloem- en kruidenrijk grasland	9
	8 Bestaande houtwal waarborgen	9
	9 Sloop kassen	9
2.2	Beplantingsindicatie	10

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en initiatief

Het voornemen bestaat om aan de Koelderstraat (ten noorden en ten zuiden van nummer 86) drie Ruimte voor Ruimte kavels te ontwikkelen. Deze kavels worden mogelijk gemaakt via de Ruimte voor Ruimte regeling. In een andere bestemmingsplanprocedure wordt de vierde woningbouwkavel mogelijk gemaakt op basis van het gemeentelijke 'Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost' en wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning bij het glastuinbouwbedrijf herbestemd naar een burgerwoning. Het overige deel van de agrarische bedrijfskavel is in de andere procedure herbestemd naar een agrarische bestemming zonder bebouwingsmogelijkheden en de nog aanwezige kassen worden gesloopt.

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

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

1.2 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.

Plangebied

Het plangebied betreft de percelen, kadastraal bekend als: gemeente Venlo, sectie U, nrs. 914, 915 en 917 (zie figuur 1). Het plangebied is gelegen in het gebied 't Ven Oost. Dit gebied was voorheen vooral een gebied in gebruik voor de glastuinbouw. Het merendeel van deze glastuinbouwbedrijven in het gebied zijn gesloopt. Het plangebied ligt op de grens van het kampen- en beekdallandschap met aan de oostzijde een sterk aanwezige steilrand. Het plangebied is momenteel in gebruik als woonperceel, weide en een (voormalig) glastuinbouwbedrijf.

Planvoornemen

Zoals reeds aangegeven zijn in een andere bestemmingsplanprocedure de bestaande kassen wegbestemd, is de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning en wordt een woning mogelijk gemaakt op basis van het gemeentelijke 'Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost'.

De drie Ruimte voor Ruimte kavels worden ten noorden en ten zuiden van de woningen gerealiseerd. De woonkavels worden georiënteerd op de Koelderstraat en komen in het bebouwingslint langs de weg te liggen, dit is in aansluiting op de bestaande woningen aan deze straat.

De nieuwe woningen wordt mogelijk gemaakt door de Ruimte voor Ruimte regeling en het 'Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost'. De stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten van dit beleid worden meegenomen in de uitwerking van de landschappelijke inpassing. In afbeelding 2 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1: Ligging RvR-kavels



Figuur 2: Nieuwe bestemmingen

Beleidskaders

Bestemmingsplan

De planlocatie is gelegen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Venlo', zoals dat is vastgesteld op 30 maart 2011 door de gemeenteraad van Venlo.

Het zuidelijke deel van het plangebied, ter plaatse van het glastuinbouwbedrijf, is bestemd tot 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', met de nadere functieaanduiding 'glastuinbouw'. De noordelijk gelegen gronden hebben deels de bestemming 'Agrarisch met waarden' en voor een klein deel de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – grondwaterbescherming Venlo schol' en 'robuuste landbouw en natuur' van toepassing op het gehele plangebied. Tot slot geldt de gebiedsaanduiding 'middelhoge/hoge archeologische verwachting' voor het westelijke deel van het plangebied.

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' in combinatie met de functieaanduiding 'glastuinbouw' zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf in de vorm van een glastuinbouwbedrijf. Daarnaast zijn ondergeschikte nevenactiviteiten toegestaan bij het agrarisch bedrijf, zoals kleinschalig kamperen of verkoop van eigen producten. Ter plaatse is een ruim bouwvlak aanwezig, waarbinnen de bestaande kassen en de agrarische bedrijfswoning zijn gelegen.

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik en de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige abiotische, natuurlijke, archeologische, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast zijn tuinen toegestaan, indien de gronden direct aansluitend aan een bouwvlak zijn gelegen. Verder zijn instandhouding van het oppervlaktewater, extensief recreatief medegebruik en waterhuishoudkundige voorzieningen toegelaten op deze gronden.

Ter plaatse van deze bestemming mag in principe niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken die nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering of voor extensief recreatief medegebruik.

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' zijn de gronden bestemd voor agrarisch gebruik, extensief recreatief medegebruik, tuinen (indien de gronden direct aansluitend aan een bouwvlak zijn gelegen) en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van deze bestemming mag in principe niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken die nodig zijn voor de agrarische bedrijfsvoering of voor extensief recreatief medegebruik.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan, bron: ruimtelijke plannen

Provinciale Omgevingsvisie (POVI) Limburg

Op 1 oktober 2021 heeft de provincie Limburg de Provinciale Omgevingsvisie Limburg (POVI) vastgesteld: 'de Provinciale omgevingsvisie Limburg'. De Provinciale Omgevingsvisie Limburg vervangt het huidige 'Provinciaal Omgevingsplan Limburg' (POL2014). In de POVI Limburg is een aantal hoofdopgaven te onderscheiden, namelijk:

- Het creëren van een aantrekkelijke, sociale, gezonde en veilige omgeving, zowel in het landelijk als in het bebouwde gebied;

- Een toekomstbestendige, innovatieve en duurzame economie (inclusief landbouwtransitie);
- Klimaatadaptatie en energietransitie;

De POVI houdt vast aan een dynamisch en flexibel woonbeleid, de woonbehoeften van de Limburger zijn daarbij leidend. Verder liggen hierin ook mogelijkheden bij te dragen aan klimaat-, energie-, en duurzaamheidsdoelstellingen.

Omgevingsverordening Limburg 2021

Op 17 december 2021 heeft het college van Gedeputeerde State de Omgevingsverordening Limburg (2021) vastgesteld. Op de kaart van Omgevingsverordening Limburg is de aanwezige steilrand ten oosten van het plangebied aangeduid als natuurnetwerk. Binnen deze gebieden geldt dat het behoud, herstel of een duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken prioriteit heeft. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen die de natuurwaarden in deze gebieden aantasten niet mogelijk zijn, tenzij ze van groot maatschappelijk belang zijn en er geen reële alternatieven zijn.

Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost

De gemeenteraad van Venlo heeft op 24 juni 2020 het 'Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost' vastgesteld. Het beleidskader zet in op meer openheid in het landschap met herstel van waardevolle zichtlijnen en de landschappelijke karakteristiek. Daarnaast worden de natuur- en cultuurhistorische waarden en de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Om deze doelen te kunnen bereiken is de sloop van de kassen en de herbesteding van de glastuinbouwbedrijven van groot belang en wordt deze voorwaardelijk gesteld aan het toestaan van de woningbouw.



Figuur 4: Uitsnede stedenbouwkundige plankaart 'Ruimtelijke beleidsnotitie 't Ven Oost

Uitgangspunten voor een landschappelijke inpassing zijn:

- Per ontwikkellocatie of kavel wordt vooraf een kavelplan met landschappelijk inpassingsplan gemaakt.
- Het kavelplan dient rekening te houden met het herstel van openheid en doorzichten in het landschap.
- De kavels binnen een cluster liggen tegen elkaar aan.
- De kavels nabij landgoed Arenborg liggen met de achterzijde op minimaal 45 m afstand van de cultuurhistorische contour.
- Landschappelijke inpassingsplan voorziet in de omzoming van het kavel door groene erfafscheiding

- Aan een (achter)zijde, grenzend aan open landschap wordt een greppel, die dienst kan doen als waterberging, en een lage grondwal met beplanting gerealiseerd.
- De beplanting op de grondwal bestaat uit inheemse houtgewassen van bomen en struiken.
- De beplanting mag niet worden omzoomd met een hekwerk of andere opgaande erfafscheiding.
- Eventuele erfafscheidingen dienen binnen de landschappelijke inpassingszone te liggen.
- De landschappelijke inpassing dient voorafgaand aan de bouw gerealiseerd te worden.

De gronden die niet verkaveld worden voor woningbouw, dienen een bestemming en inrichting te krijgen waarmee ze open worden en een landelijk karakter terug krijgen. Bijvoorbeeld bestemming natuur of een agrarische bestemming.

1.3 Historische kenschets

Landschapstype

Het plangebied is gelegen op de grens van het kampenlandschap en het beekdal. Het kampenlandschap is kleinschalig. Het landschap is ontstaan doordat men de hoge gronden ontgon voor akkerbouw. De lagere gronden waren hiervoor niet geschikt en werden veelal gebruikt voor gras- en hooilanden. De kavels werden in het verleden veelal omgeven door houtwallen om het vee buiten de akkers te houden. Veel van deze karakteristieke patronen zijn door de jaren heen verdwenen.

De beekdalen zijn belangrijke structuurdragers van het landschap. Een typisch beekdallandschap wordt gekenmerkt door een (half)open kleinschalig landschap met weilanden, hooilanden, bosjes en kleine landschapselementen. Binnen deze landschapszone bevindt zich niet tot nauwelijks bebouwing (LIP 2022).



Figuur 5: Historische kaart 1900, bron: topotijdreis



Figuur 7: Historische kaart 1950, bron: topotijdreis



Figuur 6: Historische kaart 2021, bron: topotijdreis

Landschapskwaliteiten

- Op de hoger gelegen gronden de kampen met aangrenzend op de lagergelegen vlakken gronden oude graslanden;
- Lage grondwaterstanden;
- Eerdgronden;
- Een kronkelig wegenpatroon;
- Een onregelmatige blokverkaveling;
- Veelal houtwallen rondom percelen, soms bomen-rijen langs boederijen en wegen;
- Lintachtige bebouwing met open tussenruimten.

Geschiedenis

't Ven Oost wordt aan de oostzijde begrensd door een hoge beboste steilrand. Het gebied heeft van nature drassige kwelzones. De natste gebieden liggen aan de voet van de steilrand en in een laagte van een voormalig beekdal (Maasgeul). Tussen de drassige zones liggen zandruggen, waarop wegen met open lintbebouwing en akkers zijn gesitueerd (kampen).

Op de voet van de steilrand ligt een strokenverkaveling die haaks aansluit op de Koelderstraat. De kavels worden gescheiden door kwelsloten. Op hogere gronden ligt een overwegend onregelmatige blokverkaveling van akkers en weilanden. Rond 1940 werd glastuinbouw met bijbehorende woningen geïntroduceerd. Een schaalvergroting was het gevolg. De grote massa's van de aanwezige kassen veranderde het karakter van 't Ven Oost aanzienlijk. Nu wordt er door middel van sloop van deze kassen het oorspronkelijke karakter weer teruggebracht (LIP 2022).

1.4 Huidige situatie

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een paardenwei. De Koelderstraat vormt de westelijke grens van het plangebied. Aan de overzijde van deze weg ligt een burgerwoning met tuin en gronden die zijn begroeid met gras, bomen en struiken.

Aan de zuidzijde van de (bedrijfs)woning staan enkele kassen. Het oppervlak van de kassen bedraagt 5740 m². De kassen zijn erg verwaarloosd en worden dan ook binnen het planvoornemen gesloopt. De kassen liggen op circa 15 m van de weg en worden verbonden met de weg door betonplaten.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een paardenweide, welke wordt begrensd door de aanwezige steilrand. De huidige situatie heeft een hoge kwaliteit en biedt vele mogelijkheden om het oorspronkelijke landschap terug te brengen. Aan de zuidzijde van de kassen wordt het plangebied begrensd door een burgerwoning met tuin. De oostgrens wordt gevormd door agrarische gronden (inzetten voor RvR-kavels), met direct daarachter de steilrand.

De verdere omgeving van het plangebied bestaat uit een afwisseling van (voormalige) glastuinbouwbedrijven, woningen en onbebouwde percelen. Deze percelen zijn deels in agrarisch gebruik en deels begroeid met bomen/bos (LIP 2022).



Figuur 8: De bestaande woning aan de Koelderstraat 86.



Figuur 9: Paardenwei ten noorden van de bestaande woning.



Figuur 10: De kassen met stenig aanzicht aan de zuidzijde van de bestaande woning.



Figuur 11: De aanwezige kassen.

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.

BRO heeft in 2022 tevens een LIP opgesteld voor het omzetten van de (bedrijfs)woning naar een reguliere woning en het realiseren van een extra woning aan de Koelderstraat. Het inpassingsplan uit 2022 vormt dan ook het vertrekpunt voor het onderhavige inpassingsplan.

Door het slopen van de aanwezige kassen en het ontwikkelen van nieuwe bouw/ RvR-kavels wordt er een sterke kwaliteitsverbetering toegevoegd aan het gebied. Door kleinschalige landschapselementen toe te passen worden de nieuwe woningen ingepast in het landschap en wordt het lint aan de Koelderstraat versterkt. Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. aanplanten hoge beukenhaag;
2. aanplanten lage beukenhaag;
3. aanleggen grondwal met bomen en struiken, met achterliggende infiltratiegreppel;
4. aanplanten struweel;
5. houtwal versterken met heester;
6. sloot alleen overkluizen ter plekke van nieuwe inrit;
7. open ruimtes benutten voor het versterken van de biodiversiteit door het toepassen van grasland;
8. bestaande houtwal is onderdeel van de landschappelijke inpassing en dient behouden te blijven;
9. Sloop kassen.

Figuur 12: Inpassingsplan, zie bijlage 1 voor het inpassingsplan op schaal



2.1 Inrichtingsmaatregelen

1 Aanplanten hoge beukenhaag

Om de privacy te kunnen garanderen worden er tussen de RvR-kavels hoge beukenhagen aangeplant met een eindhoogte van ca. 2 meter. De beukenhaag zal vanaf de voorgevelrooilijn over gaan in een lage beukenhaag, hiermee blijft de beeldkwaliteit van de woning gewaarborgd.

2 Aanplanten lage beukenhaag

Aan de voorzijde van de RvR-kavels en in het verlengde van de bestaande beukenhaag worden lage hagen aangeplant. Hiermee worden de kavels van de nieuwe woningen ingepast en blijft het zicht op de nieuwe woningen behouden.

3 Aanleggen grondwal met bomen en struiken

In het 'Beleidskader particulier opdrachtgeverschap woningbouw in 't Ven Oost' gaat de aandacht uit naar het bufferen van water in de vorm van een infiltratiegreppel. Bij het aanleggen van de greppel wordt er een duidelijk scheidslijn gemaakt naar de open velden. Dit wordt gedaan aan de hand van het aanleggen van een grondwal met bomen en struiken. Door deze maatregel wordt eveneens de grens van het eigendom bepaald.

De grondwal heeft een breedte van 4 - 5 meter, en een hoogte van ca. 0.5 tot 1 meter. Met deze afmeting is er aan weerszijden voldoende ruimte voor de aan te planten bomen en struiken. De infiltratiegreppel heeft een breedte van 2 meter, en een diepte van 0.5 meter. In een later stadium wordt bekend of er kan worden voldaan aan de wateropgave voor de RvR-kavel dit is afhankelijk van de toename van verharding.

4 Aanplanten struweel

Als erfafscheiding worden er struwelen aangeplant. Een struweelhaag is een vrij liggend lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse struiken. Er mogen enkele struiken doorschieten, waarmee deze dienen als boomvormers. Door deze hagen toe te passen wordt de strokenverkaveling, welke haaks op de steilrand staan, geaccentueerd. Hiermee worden eveneens de zichtlijnen bepaald.

5 Houtwal versterken met heester

Het struweel ten noorden van de bestaande woning (nummer 86) wordt over de lengte van de nieuwe RvR-kavel versterkt met extra heesters. Hiermee wordt er extra privacy gegarandeerd en kan de bestaande houtwal worden gezien als een volwaardige groene rand.

6 Sloot overkluizen t.b.v. nieuwe inrit

Voor de nieuwe RvR-kavel is een extra inrit nodig. Hiervoor dient de bestaande sloot te worden overkluist. Op welke positie de inrit exact komt zal in een later stadium worden bekeken. De inritten van de 3 RvR-kavels zijn indicatief en kunnen nog enigszins verplaatsen. Wel gaat de aandacht uit naar het behoud van de reeds aanwezige sloot aan de oostzijde van de Koelderstraat. Inzet is maximaal behoud van open water en minimaal of geen overkluizing.

7 Aanleggen grasland

Ter versterking van de natuurwaarden en de aanwezige biodiversiteit worden de open ruimtes op het perceel benut door de aanleg van graslanden. Hierbij is het aangegeven vlak indicatief en kan het in een latere fase veranderen.

8 Bestaande houtwal waarborgen

De bestaande houtwal aan de noordzijde van het plangebied is van essentieel belang voor de landschappelijke inpassing. De bestaande houtwal maakt onderdeel uit van het inpassingsplan en dient dan ook behouden te blijven.

9 Sloop kassen

Ter realisatie van onder anderen één van de 3 RvR-woningen worden de aanwezige kassen gesloopt. Dit bedraagt een oppervlak van ca. 5740 m². Met het slopen van de kassen wordt de kwaliteit van het lint aan de Koelderstraat zichtbaar. Door het slopen van de kassen wordt de zichtrelatie vanaf de Koelderstraat naar de steilrand versterkt.

2.2 Beplantingsindicatie

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

Richtlijnen aanleg en beheer

Aanplanten hagen

- H1 Aanplant dubbele hagen: 7 stuks per meter in driehoeksverband met een omvang van 40/60 cm en met een eindhoogte van 100-120 cm.
- H2 Aanplant dubbele hagen: 7 stuks per meter in driehoeksverband met een omvang van 80/100 cm en met een eindhoogte van 200 cm.

Aanplanten bomen

- B1 Aanplant bomen op grondwal (gemengd): met een stamomtrek van 14/16 cm met een eindhoogte van 20 meter, plantafstand 10-12 meter hart op hart. 3 verschillende soorten binnen dezelfde grondwal.

Aanplanten struweel grondwal

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

Omvang bij aanplant		40-60	80-100	60/80	60/80	16/18
Code		H1	H2	S1	S2	B1
Plantverband		7 p/m 1	7 p/m 1	1.25 x 1.25	1.25 x 1.25	nvt
Omvang element		75 m1/ 525 st.	160 m1/ 1120 st.	ca. 100 m2/ 80 st. per wal Totaal: 240 st.	ca. 650 m2/ 520st.	9 st.
Alnus glutinosa	zwarte els					3
Acer campestre	veldesdoorn			15%	15%	
Amelanchier lamarckii	krenteboompje			20%	20%	
Cornus mas	kornoelje, gele			15%	15%	
Fagus sylvatica	gewone beuk	100%	100%			3
Quercus robur	zomereik					3
Rhamnus frangula	vuilboom			15%	15%	
Sambucus nigra	vlier			15%	15%	
Sorbus aucuparia	lijsterbes			20%	20%	

Aanplanten struweel als erfafscheiding

- S2 Aanplanten struweel: in driehoeksverband met een onderlinge plantafstand van 1,25 x 1,25m. Aanplanten in groepen van 5 tot 7 stuks van dezelfde soort, aanplant 60-80 cm met een eindhoogte van 4-5 meter.

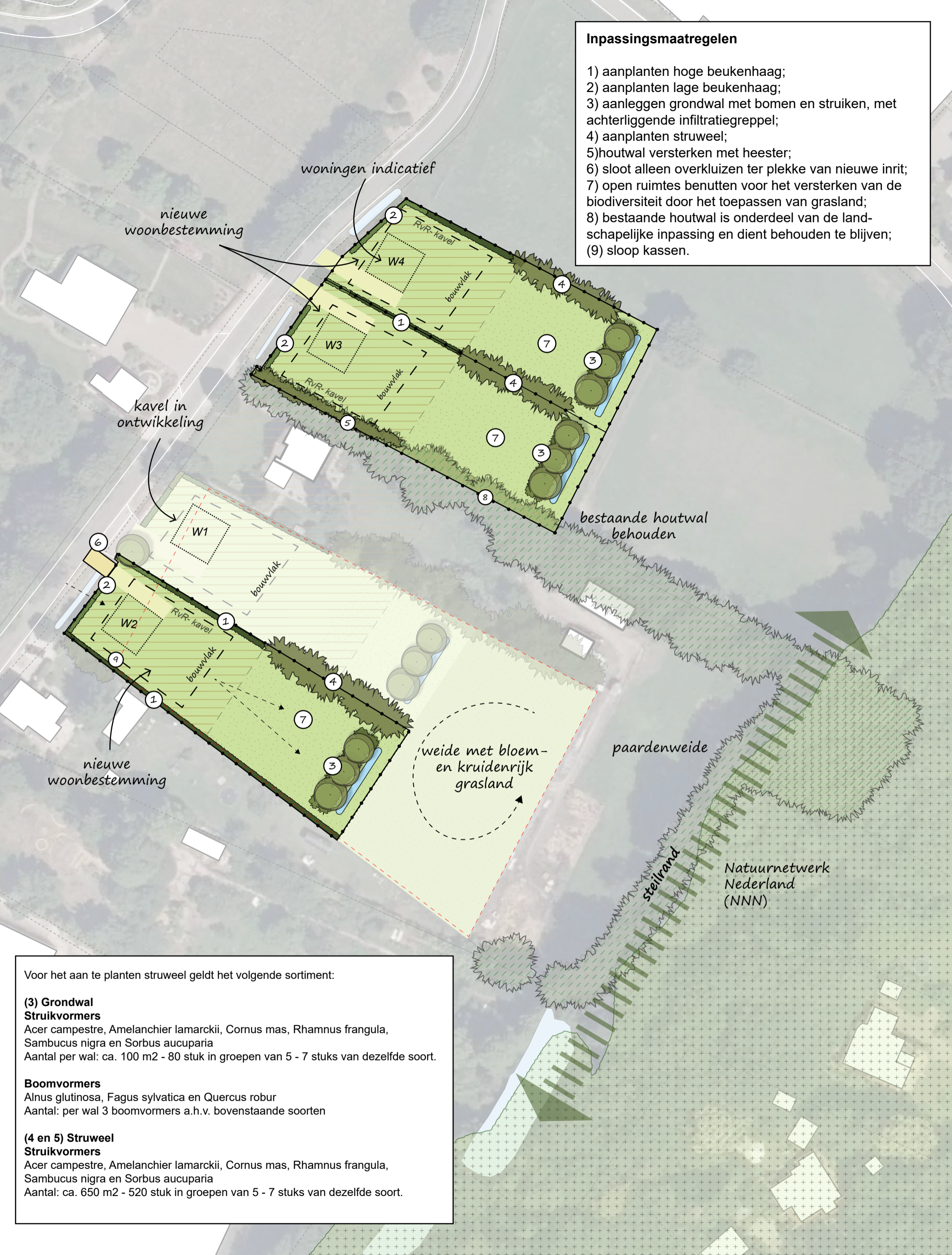
Kruidenrijke vegetatie

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

Bijlage 1 - Landschappelijke inpassing

Inpassingsmaatregelen

- 1) aanplanten hoge beukenhaag;
- 2) aanplanten lage beukenhaag;
- 3) aanleggen grondwal met bomen en struiken, met achterliggende infiltratiegreppel;
- 4) aanplanten struweel;
- 5) houtwal versterken met heester;
- 6) sloot alleen overkluizen ter plekke van nieuwe inrit;
- 7) open ruimtes benutten voor het versterken van de biodiversiteit door het toepassen van grasland;
- 8) bestaande houtwal is onderdeel van de landschappelijke inpassing en dient behouden te blijven;
- 9) sloop kassen.



Voor het aan te planten struweel geldt het volgende sortiment:

(3) Grondwal Struikvormers

Acer campestre, Amelanchier lamarckii, Cornus mas, Rhamnus frangula, Sambucus nigra en Sorbus aucuparia
Aantal per wal: ca. 100 m² - 80 stuk in groepen van 5 - 7 stuks van dezelfde soort.

Boomvormers

Alnus glutinosa, Fagus sylvatica en Quercus robur
Aantal: per wal 3 boomvormers a.h.v. bovenstaande soorten

(4 en 5) Struweel Struikvormers

Acer campestre, Amelanchier lamarckii, Cornus mas, Rhamnus frangula, Sambucus nigra en Sorbus aucuparia
Aantal: ca. 650 m² - 520 stuk in groepen van 5 - 7 stuks van dezelfde soort.



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
www.bro.nl

