



# Onderzoek stikstofdepositie

Nieuwbouw 18 appartementen te Venray, Langstraat 108-110

Patrick van Manen | MBH Consult B.V.  
18-03-2022

# Onderzoek stikstofdepositie

Langstraat 108-110 te Venray

**Opdrachtgever**

*Venterra  
Noorderpoort 11a  
5916 PJ Venlo*

**Opsteller**

*P. van Manen, BEc  
MBH Consult B.V.  
Ottostraat 11  
6716BG Ede  
06-40961329  
[patrick@mbhconsult.nl](mailto:patrick@mbhconsult.nl)*

## Inhoud

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Samenvatting.....              | 3  |
| Inleiding.....                 | 4  |
| 1. Toetsingskader .....        | 6  |
| 2. Uitgangspunten .....        | 7  |
| 2.1 Plangegevens.....          | 7  |
| 2.2 Bouwfase .....             | 8  |
| 2.3 Gebruiksfase .....         | 9  |
| 3. Berekeningsresultaten ..... | 10 |
| 3.1 Gebruiksfase.....          | 10 |
| 3.2 Conclusie .....            | 10 |
| Bijlagen .....                 | 11 |

## Samenvatting

Venterra heeft MBH Consult B.V. opdracht gegeven voor het uitvoeren van een onderzoek stikstofdepositie ten behoeve van het realiseren van de nieuwbouw van 18 appartementen aan de Langstraat 108-110 te Venray.

De realisatie van het plan kan negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen binnen omliggende beschermde natuurgebieden. Er is onderzoek verricht naar de stikstofdepositiebijdrage op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden is(natura2000.nl):

- Boschhuizerbergen (ca. 4 km)

Met het plan wordt de nieuwbouw van 18 appartementen aan de Langstraat 108-110 te Venray mogelijk gemaakt. De bestaande bebouwing wordt gesloopt t.b.v. de nieuwbouw.

Met het ingaan van de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering per 1 juli 2021 valt de bouwfase onder de partiële vrijstelling natuurvergunningplicht. De verplichting tot het nemen van emissie beperkende maatregelen hangt echter samen met Artikel 7.19a van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit artikel is onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. Deze gaat in op 1 juli 2022. Tot die tijd geldt de verplichting tot het beperken van de emissies dus nog niet. Toch zal in dit onderzoek generiek advies worden gegeven, waarmee de emissies van stikstofverbindingen naar de lucht kunnen worden beperkt.

Het pand wordt niet aangesloten op het gasnet. Er wordt gebruik gemaakt van een gasloos energieconcept met alternatieve (niet fossiele) energiebronnen. Derhalve zijn gebouwemissies in de gebruiksfase niet relevant.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) in de nieuwe gebruiksfase vinden plaats door verkeersbewegingen van en naar het plan. De verkeersgeneratie wordt bepaald op basis van kengetallen uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig Parkeren'(2018).

Het onderzoek is uitgevoerd conform de nieuwste versie van de AERIUS Calculator(2021).

Alle vergaarde gegevens zijn in de AERIUS Calculator ingevoerd. **Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j.** Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk. **Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.**

## Inleiding

Venterra heeft MBH Consult B.V. opdracht gegeven voor het uitvoeren van een onderzoek stikstofdepositie ten behoeve van het realiseren van de nieuwbouw van 18 appartementen aan de Langstraat 108-110 te Venray. In figuur 1.1 is een globale situering van het plan weergegeven.



Figuur 1.1      Situering plangebied

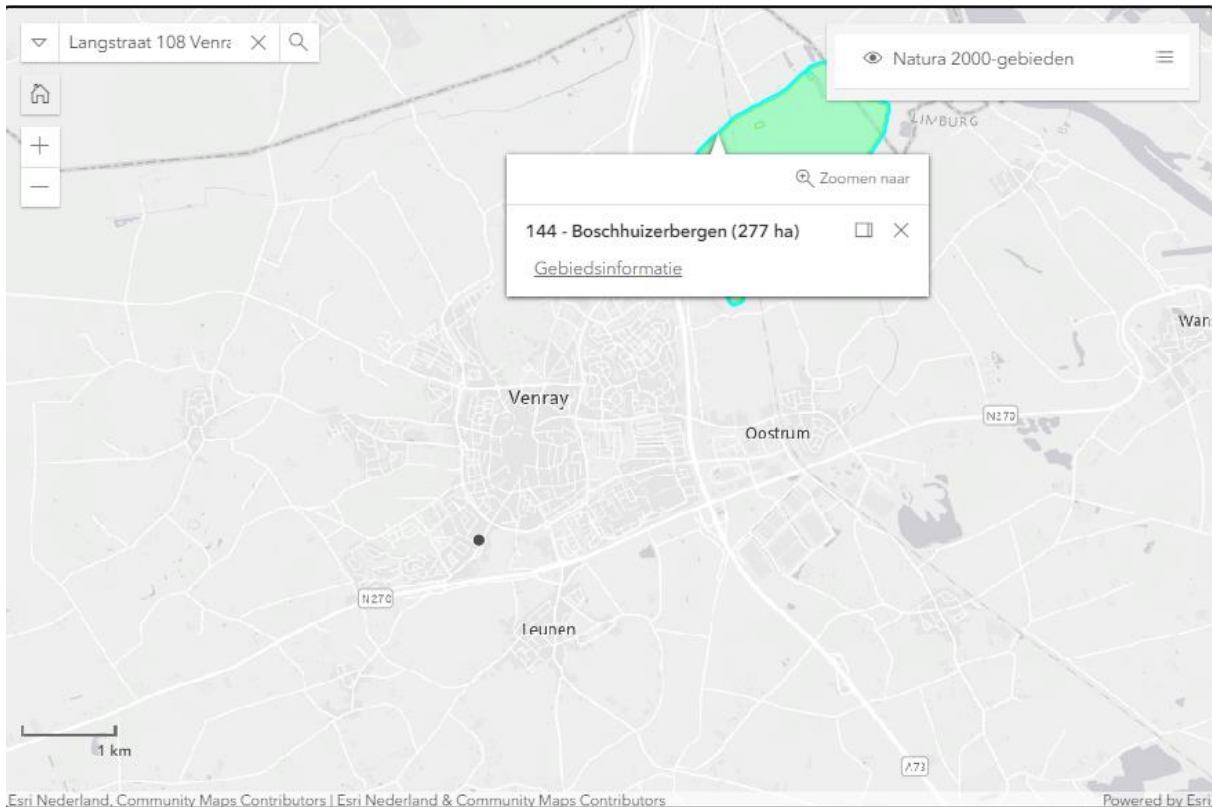
## Onderzoek stikstofdepositie nieuwbouw 18 appartementen

De realisatie van het plan kan negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen binnen omliggende beschermde natuurgebieden. Er is onderzoek verricht naar de stikstofdepositiebijdrage op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden is(natura2000.nl):

- Boschhuizerbergen (ca. 4 km)

Voorgaand is zichtbaar in figuur 1.2



Figuur 1.2 Omliggende Natura 2000-gebieden

## 1. Toetsingskader

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Met de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) is beslist dat het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet als toestemmingsbasis mag gelden voor nieuwe activiteiten.

Het projecteffect van het plan op Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige natuur dient bepaald te worden. De berekening zal worden verricht met behulp van de Aeries Calculator, welke ondanks het vallen van het PAS nog altijd gebruikt kan worden voor de bepaling van het projecteffect. Het projecteffect wordt inzichtelijk gemaakt op twee decimalen nauwkeurig. Bij een projectbijdrage van 0,00 mol/ha/jaar zullen de natuurlijke kenmerken van de omliggende Natura 2000-gebieden niet worden aangetast. Bij een depositiebijdrage hoger dan 0,00 mol/ha/jaar is een vergunning en nader onderzoek noodzakelijk.

## 2. Uitgangspunten

### 2.1 Plangegevens

Met het plan wordt de nieuwbouw van 18 appartementen aan de Langstraat 108-110 te Venray mogelijk gemaakt. De bestaande bebouwing wordt gesloopt t.b.v. de nieuwbouw.

#### **Bouwfase**

Met het ingaan van de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering per 1 juli 2021 valt de bouwfase onder de partiële vrijstelling natuurvergunningplicht. Deze vrijstelling geldt voor:

- De tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg (bouwfase)
- De bouwfase voor de bouw én sloop van woningen, utiliteitsgebouwen en andere bouwwerken
- Hierover vallen tevens vervoersbewegingen samenhangend met de werkzaamheden voor het bouwwerk

Samenhangend met deze vrijstelling is de verplichting tot nemen van emissie beperkende maatregelen tijdens de bouwfase. Deze verplichting hangt echter samen met Artikel 7.19a van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Dit artikel is onderdeel van de nieuwe Omgevingswet. Deze gaat in op 1 juli 2022. Tot die tijd geldt de verplichting tot het beperken van de emissies dus nog niet. Toch zal in dit onderzoek generiek advies worden gegeven, waarmee de emissies van stikstofverbindingen naar de lucht kunnen worden beperkt.

#### **Gebruiksfase**

Het pand wordt niet aangesloten op het gasnet. Er wordt gebruik gemaakt van een gasloos energieconcept met alternatieve (niet fossiele) energiebronnen. Derhalve zijn gebouwemissies in de gebruiksfase niet relevant.

De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) in de nieuwe gebruiksfase vinden plaats door verkeersbewegingen van en naar het plan. De verkeersgeneratie wordt bepaald op basis van kengetallen uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig Parkeren'(2018).

#### **Rekenjaar**

Er is gerekend met rekenjaar 2022, omdat gezien de doorlooptijd van het project, het plan mogelijk in 2022 in gebruik genomen kan worden.

#### **AERIUS Versie 20-01-2022**

Op 20 januari 2022 is de nieuwste versie van de AERIUS Calculator beschikbaar gekomen. Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van de laatste versie van AERIUS.

## 2.2 Bouwfase

In paragraaf 2.1 is de inwerkingtreding van de vrijstelling voor de bouwfase reeds besproken. Vanaf 1 juli 2022 wordt het verplicht, conform Artikel 7.19a Besluit bouwwerken leefomgeving onder de Omgevingswet, om emissies naar de lucht gedurende de bouwfase te beperken. De te nemen maatregelen dienen vanaf die datum in een plan bij de aanvraag te worden ingediend.

### **Elektrisch materieel**

De autonome ontwikkeling in de bouwwereld heeft er voor gezorgd dat het aandeel materieel welk elektrisch is aangedreven, sterk toeneemt. Zo zijn bijna alle schaarliften al elektrisch verkrijgbaar. Daarnaast zijn steeds meer torenkranen uitgerust met een aansluiting, waarmee het hijswerk op krachtstroom uitgevoerd kan worden. Er zijn ontwikkelingen gaande waarmee steeds meer graafmachines elektrisch danwel hybride kunnen werken.

### **Verjongen**

Met aangescherpte regels en door autonome ontwikkelingen schrijdt de techniek voort. Dit zorgt voor efficiëntere motoren in verbruik én vermindering uitstoot van CO<sub>2</sub>, PM10 en NO<sub>x</sub> emissies. Voor diverse werktuigen geldt dat bouwjaren vanaf 2015 een 180% tot 300% lagere NO<sub>x</sub> emissies veroorzaken dan vergelijkbare machines met bouwjaren vanaf 2011.

### **Biologische brandstoffen**

Brandstoffen bevatten stikstofverbindingen, welke bij de verbranding vrij komen. Biologische brandstoffen zijn in opkomst. Een voorbeeld hiervan is HVO100 diesel. Deze diesel bevat een lagere concentratie aan stikstofverbindingen, waardoor de uitstoot van stikstofoxiden door de verbranding ervan, ook lager wordt. Biologische brandstoffen kunnen een tot wel 90% lagere emissiewaarde voor NO<sub>x</sub> bevatten dan traditionele diesels.

### **Lagere vermogens**

Grotere vermogens hebben grotere emissies. In sommige gevallen is het mogelijk om het werk uit te voeren met kleinere machines. Dit effect wordt deels gecompenseerd, doordat kleinere machines vaak een minder efficiënte verbranding hebben.

### **Maatregelen om draaiuren te beperken**

De verbranding van brandstoffen leidt tot emissies. De draaiuren zijn dan ook allesbepalend voor de werkelijke uitstoot. Mogelijk zijn er maatregelen te nemen, waarmee het werk zo gepland en uitgevoerd wordt, dat het aantal draaiuren beperkt kan worden. Beleid en afspraken ter voorkoming van het onnodig (stationair)laten draaien van motoren, kunnen hierin een efficiënt middel zijn.

### **Samenvattend**

- Beoordeel of het inzetten van elektrisch materieel een optie is voor het uit te voeren werk
- Mogelijk is het inhuren van jonger materieel een optie
- Het inzetten van biologische brandstoffen kan de emissies tot wel 90% verlagen
- Wellicht is het inzetten van lagere vermogens mogelijk binnen het werk
- Maak afspraken ter voorkoming van het onnodig stationair draaien van voertuigen en werktuigen

## 2.3 Gebruiksfase

### Gebouwemissies gebruiksfase

Het pand wordt niet aangesloten op het gasnet. Er wordt gebruik gemaakt van een gasloos energieconcept met alternatieve (niet fossiele) energiebronnen. Derhalve zijn gebouwemissies in de gebruiksfase niet relevant.

### Licht verkeer en zwaar verkeer

In de gebruiksfase is er sprake van emissies door verkeersgeneratie. Het effect van de verwachte toename in verkeersbewegingen verkeer dient te worden berekend. De verkeersgeneratie is berekend door gebruik te maken van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren'(2018).

Voorgaand leidt tot het volgende overzicht:

| Verkeerstype  | Type woning             | Max. bewegingen etm.        |
|---------------|-------------------------|-----------------------------|
| Licht verkeer | Appartement, koop, duur | 140,4 per etmaal            |
| Zwaar verkeer | Appartement, koop, duur | 208 per jaar (0,6 per etm.) |

Tabel 1.1      Berekening verkeersbewegingen gebruiksfase

- Licht verkeer is berekend op basis van tabel A4.2 Hoofdgroep wonen, koop, appartement, duur
- Er is gekozen voor de maximale voertuigbewegingen per etmaal uit de betreffende tabel
- CROW geeft geen specifieke cijfers voor vrachtverkeer in deze categorie. Derhalve is gerekend met retourbewegingen als gevolg van 2 afvalledigingen per week
- Vervoer van bestelbusjes van bijvoorbeeld pakketdiensten vallen, conform de definitie uit de AERIUS invoerinstructie, onder licht verkeer<sup>1</sup>. Derhalve wordt verondersteld dat deze vertegenwoordigd worden in de door CROW opgegeven verkeersgeneratie voor licht verkeer

### Ontsluiting verkeer

Het verkeer dient te worden ontsloten tot op het punt waar het opgaat in het heersend verkeersbeeld. Conform de AERIUS Invoerinstructie 2021<sup>2</sup> is dit het geval op het punt, waarop het verkeer zich qua snelheid, optrek en stopgedrag niet meer onderscheidt ten opzichte van het overige verkeer, aanwezig op de betrokken weg. Volgens de instructie weegt hierin ook mee dat het verkeer moet zijn verdund tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer.

Voor dit plan wordt ontsloten tot aan de N270. Op deze ontsluitingsweg wordt verondersteld dat de verkeersaantrekkende werking opgaat in het heersend verkeersbeeld. Het verkeer wordt ingegeven als verkeer binnen de bebouwde kom.

<sup>1</sup> <https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2022/01/Instructie-gegevensinvoer-voor-AERIUS-Calculator-2021.pdf>

<sup>2</sup> <https://www.bij12.nl/wp-content/uploads/2022/01/Instructie-gegevensinvoer-voor-AERIUS-Calculator-2021.pdf>

### 3. Berekeningsresultaten

#### 3.1 Gebruiksfase

De berekening van het projecteffect van de beoogde situatie is verricht met behulp van het programma Aeries Calculator. In de bijlagen zijn de AERIUS rapportages bijgevoegd van de invoergegevens en het berekeningsresultaat.

Het projecteffect van de bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projectbijdrage treedt er geen stikstofdepositie op binnen omliggende Natura 2000-gebieden. Derhalve treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden

#### 3.2 Conclusie

Alle vergaarde gegevens zijn in de AERIUS Calculator ingevoerd. **Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j.** Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk. **Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.**

## Bijlagen

## Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
[www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers](http://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers)*



## Contactgegevens

Rechtspersoon

MBH Consult B.V.

Inrichtingslocatie

Langstraat 108-110,  
5801 AG Venrat

## Activiteit

Omschrijving

Nieuwbouw 18 appartementen te Venray

Toelichting

onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase

## Berekening

AERIUS kenmerk

RpBwaqFJPffs

Datum berekening

18 maart 2022, 12:10

Rekenconfiguratie

Wnb-rekengrid

## Totale emissie

Beoogde situatie - Beoogd

Rekenjaar

2022

Emissie NH3

0,6 kg/j

Emissie NOx

8,6 kg/j

## Resultaten

Beoogde situatie - Beoogd

Hoogste depositie Hexagon

-

Gebied

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

0,00 ha

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

0,00 ha

Grootste toename van depositie

0,00 mol/ha/j

Grootste afname van depositie

0,00 mol/ha/j



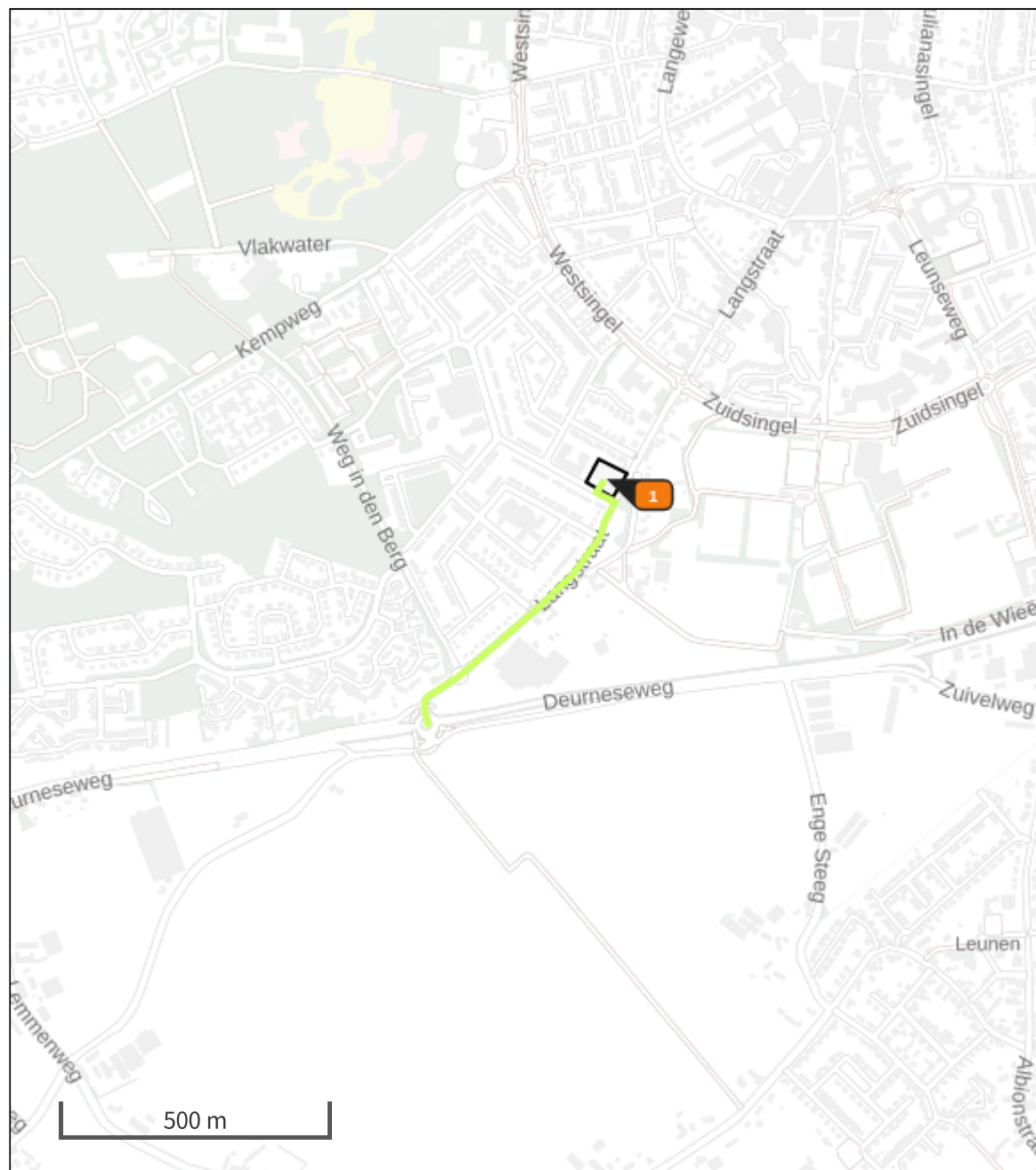
Beoogde situatie (Beoogd), rekenjaar 2022

Emissiebronnen

Emissie NH3      Emissie NOx

|                                                                                                                                 |          |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
|  1 Wonen en Werken   Woningen   Projectlocatie | -        | -        |
|  Verkeersnetwerk                               | 0,6 kg/j | 8,6 kg/j |

## Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

## Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Beoogde situatie" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

|        | Berekend (ha<br>gekarteed) | Hoogste totale<br>depositie<br>(mol/ha/jr) | Met toename<br>(ha gekarteed) | Grootste<br>toename<br>(mol/ha/jr) | Met afname (ha<br>gekarteed) | Grootste<br>afname<br>(mol/ha/jr) |
|--------|----------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| Totaal | 0,00                       | 0,00                                       | 0,00                          | 0,00                               | 0,00                         | 0,00                              |

## Beoogde situatie, Rekenjaar 2022

**1** Wonen en Werken | Woningen

---

|                      |                         |                |                 |
|----------------------|-------------------------|----------------|-----------------|
| Naam                 | Projectlocatie          | Uittreedhoogte | <u>1,0 m</u>    |
| Wijze van ventilatie | Niet geforceerd         | Warmteinhoud   | <u>0,000 MW</u> |
| Temporele Variatie   | <u>Continue Emissie</u> |                |                 |

**Disclaimer**

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

**Rekenbasis**

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| AERIUS versie   | 2021.0.4_20220217_5a8b67b7c6 |
| Database versie | 2021.0.4_5a8b67b7c6          |

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:  
<https://www.aerius.nl/>

## Projectberekening

Dit document geeft een overzicht van de invoer en rekenresultaten van een Projectberekening met AERIUS Calculator. De berekening is uitgevoerd binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, op rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant, en waar tevens sprake is van een overbelaste of bijna overbelaste situatie voor stikstof.



- Overzicht
- Samenvatting situaties
- Resultaten
- Detailgegevens per emissiebron

*Meer toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via:  
[www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers](http://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers)*



## Contactgegevens

Rechtspersoon

MBH Consult B.V.

Inrichtingslocatie

Langstraat 108-110,  
5801 AG Venrat

## Activiteit

Omschrijving

Nieuwbouw 18 appartementen te Venray

Toelichting

onderzoek stikstofdepositie gebruiksfase

## Berekening

AERIUS kenmerk

RpBwaqFJPffs

Datum berekening

18 maart 2022, 12:10

Rekenconfiguratie

Wnb-rekengrid

## Totale emissie

Beoogde situatie - Beoogd

Rekenjaar

2022

Emissie NH3

0,6 kg/j

Emissie NOx

8,6 kg/j

## Resultaten

Beoogde situatie - Beoogd

Hoogste depositie Hexagon

-

Gebied

Gekarteerd oppervlak met toename (ha)

0,00 ha

Gekarteerd oppervlak met afname (ha)

0,00 ha

Grootste toename van depositie

0,00 mol/ha/j

Grootste afname van depositie

0,00 mol/ha/j

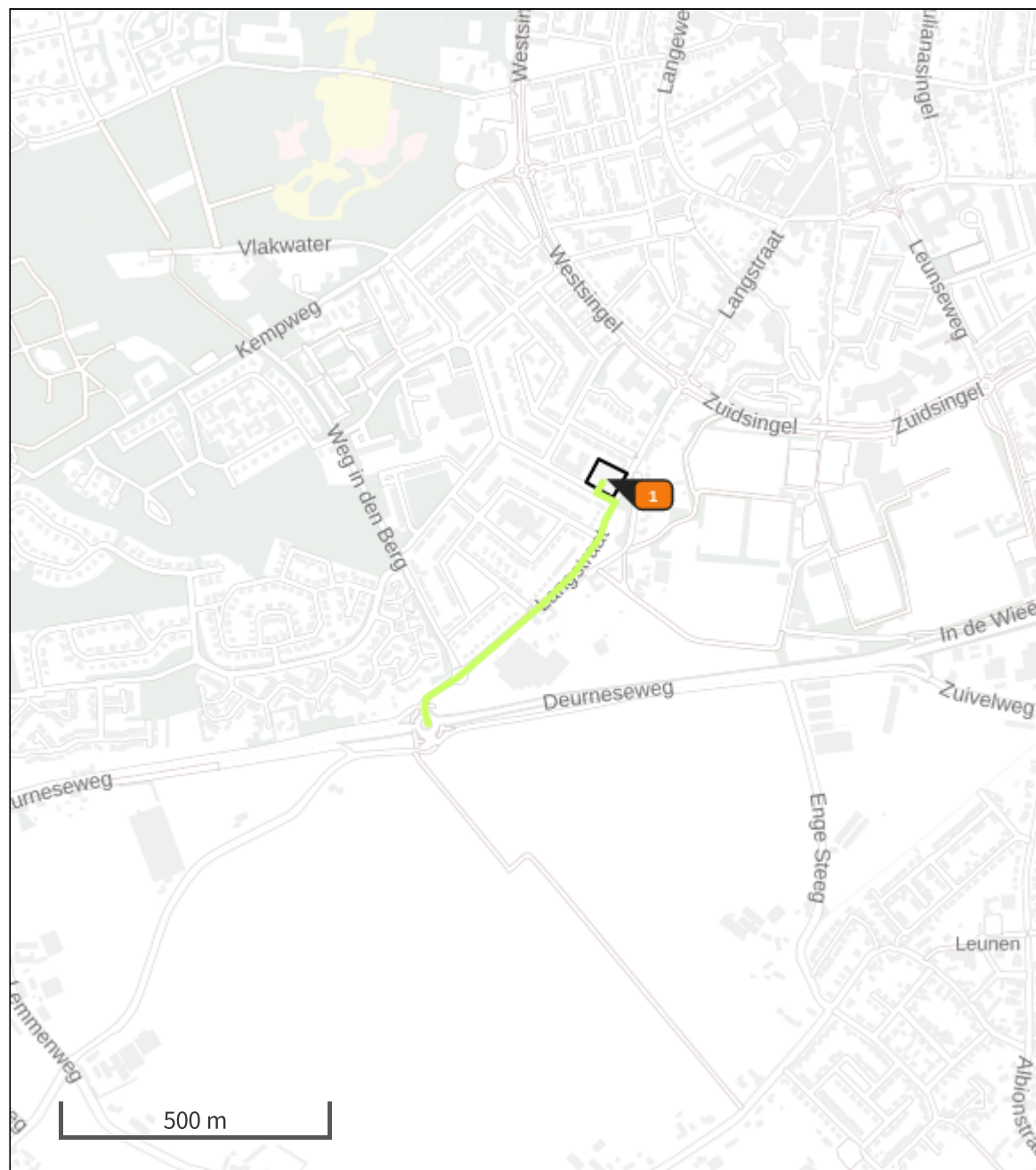


Beoogde situatie (Beoogd), rekenjaar 2022

Emissiebronnen

|                                                                                                                               | Emissie NH3 | Emissie NOx |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|  Wonen en Werken   Woningen   Projectlocatie | -           | -           |
|  Verkeersnetwerk                             | 0,6 kg/j    | 8,6 kg/j    |

## Hoogste af- en toename op (bijna) overbelaste stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden.



De bronnen op de kaart horen bij de Beoogde situatie.

## Resultaten stikstofgevoelige Natura 2000 gebieden situatie "Beoogde situatie" (Beoogd) incl. saldering e/o referentie

|        | Berekend (ha gekarteerd) | Hoogste totale depositie (mol/ha/jr) | Met toename (ha gekarteerd) | Grootste toename (mol/ha/jr) | Met afname (ha gekarteerd) | Grootste afname (mol/ha/jr) |
|--------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Totaal | 0,00                     | 0,00                                 | 0,00                        | 0,00                         | 0,00                       | 0,00                        |

## Beoogde situatie, Rekenjaar 2022

**1** Wonen en Werken | Woningen

---

|                      |                         |                |                 |
|----------------------|-------------------------|----------------|-----------------|
| Naam                 | Projectlocatie          | Uittreedhoogte | <u>1,0 m</u>    |
| Wijze van ventilatie | Niet geforceerd         | Warmteinhoud   | <u>0,000 MW</u> |
| Temporele Variatie   | <u>Continue Emissie</u> |                |                 |

**Disclaimer**

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

**Rekenbasis**

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| AERIUS versie   | 2021.0.4_20220217_5a8b67b7c6 |
| Database versie | 2021.0.4_5a8b67b7c6          |

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:  
<https://www.aerius.nl/>

# Quickscan natuurwetgeving aan de Langstraat 108-110 te Venray



**In opdracht van:  
Venterra**

2 februari 2022  
ir. C. de Koning, P.J.C.A. Op het Veld en ir. J.P.M. Hovens

## Quickscan natuurwetgeving aan de Langstraat 108-110 te Venray

|                             |                                          |
|-----------------------------|------------------------------------------|
| <i>Opdrachtgever:</i>       | Venterra                                 |
| <i>Opstellers/controle:</i> | ir. C. de Koning / ir. J.P.M. Hovens     |
| <i>Veldwerk:</i>            | ir. C. de Koning en P.J.C.A. Op het Veld |

Faunaconsult B.V. werkt volgens de protocollen in de kennisdocumenten van BIJ12. Onze onderzoeken voldoen daarmee aan de landelijk geldende normen en opdrachtgevers hebben een basis om ons aan te spreken op de kwaliteit van de door ons aangeleverde producten. Onze ecologen voldoen aan de deskundigheidseisen zoals gesteld door RVO. We hechten groot belang aan maatschappelijk verantwoord ondernemen en we zijn PSO gecertificeerd.

# Inhoud

|     |                                                      |    |
|-----|------------------------------------------------------|----|
| 1   | Inleiding.....                                       | 3  |
| 1.1 | Aanleiding .....                                     | 3  |
| 1.2 | Doel en status van dit document.....                 | 3  |
| 1.3 | Leeswijzer .....                                     | 3  |
| 2   | Wet- en regelgeving .....                            | 4  |
| 2.1 | Inleiding.....                                       | 4  |
| 2.2 | Bescherming van Natura 2000-gebieden.....            | 4  |
| 2.3 | Natuurnetwerk Nederland .....                        | 4  |
| 2.4 | Beschermde planten en dieren.....                    | 5  |
| 3   | Werkwijze .....                                      | 7  |
| 3.1 | Beschrijving van de werkzaamheden .....              | 7  |
| 3.2 | Werkwijze .....                                      | 7  |
| 4   | Aanwezige beschermde natuurwaarden .....             | 8  |
| 4.1 | Beschrijving plangebied .....                        | 8  |
| 4.2 | Natura 2000-gebieden .....                           | 8  |
| 4.3 | Natuurnetwerk Nederland .....                        | 9  |
| 4.4 | Beschermde planten en dieren.....                    | 10 |
| 5   | Mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden ..... | 14 |
| 5.1 | Natura 2000 .....                                    | 14 |
| 5.2 | Natuurnetwerk Nederland .....                        | 14 |
| 5.3 | Beschermde planten en dieren.....                    | 14 |
| 6   | Conclusies en aanbevelingen.....                     | 16 |
| 6.1 | Natura 2000 .....                                    | 16 |
| 6.2 | Natuurnetwerk Nederland .....                        | 16 |
| 6.3 | Beschermde planten en dieren.....                    | 16 |
|     | Literatuur.....                                      | 18 |
|     | Bijlage 1: Toelichting per beschermingsregime .....  | 19 |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Venterra begeleidt de herontwikkeling van een locatie aan de Langstraat 108-110 te Venray. De (voorgenomen) ontwikkelingen hebben aanleiding gegeven voor deze quickscan natuurwetgeving. Hierin is nagegaan welke effecten de ingreep heeft op lokaal voorkomende beschermde flora en fauna. Daarnaast is nagegaan welke invloed de ingreep heeft op beschermde Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden.

## 1.2 Doel en status van dit document

Het risico bestaat dat het plangebied deel uitmaakt van leefgebieden van diverse beschermde soorten. Dit document geeft inzicht in de mogelijke knelpunten in het kader van natuurwetgeving en -beleid en mogelijke effecten als gevolg van het project.

Het doel van dit document is om vast te stellen of de natuurwetgeving de geplande ontwikkeling in de weg staat. De ingreep kan een negatief effect hebben op beschermde natuurwaarden (plant- en diersoorten en bijbehorende leefgebieden) en beschermde gebieden. Dit document geeft aan of en welke vervolgstappen noodzakelijk zijn om te voldoen aan de minimale onderzoekinspanning vanuit de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland. Daarnaast worden mitigerende (verzachtende) maatregelen aangegeven om significant negatieve effecten op voorhand te voorkomen en daarmee te voldoen aan de natuurwetgeving.

## 1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een korte beschrijving gegeven van de relevante wet- en regelgeving. Hoofdstuk 3 beschrijft de geplande werkzaamheden en de werkwijze van de inventarisaties van de natuurwaarden. In hoofdstuk 4 worden de resultaten van de beleids- en veldinventarisaties weergegeven. Hoofdstuk 5 beschrijft de effecten van de voorgenomen ingreep op Natura 2000-gebieden, de in en nabij het plangebied aanwezige natuurwaarden, evenals de mogelijke overtredingen op de Wet natuurbescherming. Hoofdstuk 6 geeft de conclusies en aanbevelingen weer.

## 2 Wet- en regelgeving

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een korte toelichting gegeven op de juridische bescherming van de Nederlandse natuur. De Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgde voor de bescherming van (natuur)gebieden en de Flora- en faunawet regelde de bescherming van alle in het wild levende planten- en diersoorten, dus ook buiten de beschermde gebieden. Bij werkzaamheden met betrekking tot ruimtelijke ingrepen, moest worden nagegaan of deze negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten en/of beschermde gebieden. Bij kap van bomen moest worden bepaald of de Boswet van toepassing was (de Boswet regelde het behoud van bosopstanden of compensatie ervan). De basis van de nieuwe wetgeving blijft in grote lijnen gelijk, al verandert er wel een aantal zaken.

### 2.2 Bescherming van Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Wat betreft gebiedsbescherming, vervalt de bescherming van de Beschermde natuurmonumenten. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) en houden dus indirect wel bescherming, zij het niet in dezelfde mate. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzondere provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de Minister worden toegevoegd aan Natura 2000-gebieden.

Verder verandert er voor Natura 2000-gebieden weinig. De bescherming van deze gebieden is namelijk gebaseerd op internationale verplichtingen en die zijn niet veranderd.

Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Wetlands worden beschermd door het internationale Ramsar-verdrag. Het zijn ook Natura 2000-gebieden en daardoor beschermd door de Wnb.

Toetsing van de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied aan de Wnb wat betreft Natura 2000-gebieden is opgenomen in hoofdstuk 5.

### 2.3 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), vroeger de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving, die met ingang van de Wnb niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;

- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid hiervoor verantwoordelijk. In het Natuurpact hebben de provincies met het rijk afgesproken om tot 2027 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

De provincies hebben – zoals ook al in paragraaf 2.2 aangegeven - de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of bijzondere provinciale natuurgebieden aan te wijzen. Veel provincies hebben de Nationale Landschappen (sinds 2011 geen onderdeel meer van nationaal beleid) in hun provinciale beleid opgenomen,

De toetsing van de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied aan het provinciale beleid is opgenomen in hoofdstuk 5.

## 2.4 Beschermde planten en dieren

De lijsten met beschermde soorten zijn veranderd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en onder de Wnb niet meer en andersom. Zo zijn een aantal soorten orchideeën, de kleine modderkruiper en rode bosmieren sinds 1 januari 2017 niet meer beschermd. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven (zie bijlage 1 voor een toelichting op verboden handelingen, afwijkingsmogelijkheden en criteria voor ontheffing/vrijstelling per beschermingsregime):

### - Vogels

alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb). Verder nemen de meeste provincies de onder de Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd over. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.

### - Internationaal beschermde soorten

alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb);

### - Overige beschermde soorten

soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de ‘algemene’ soorten die onder de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd).

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. De Provincie Limburg heeft de ‘Beleidsneutrale Wijzigingsverordening Hoofdstuk 3 Natuur van de Omgevingsverordening Limburg 2014’ opgesteld (Provincie Limburg, 2016) en ‘Beleidsregels ten behoeve van de passieve soortenbescherming onder de Wet natuurbescherming in Limburg’ (Gedeputeerde Staten van Limburg, 2017). Dit houdt in dat de meeste soorten die onder de Wet Natuurbescherming als beschermde soort zijn aangewezen, ook in de Provincie Limburg worden beschermd.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

De toetsing van de voorgenomen werkzaamheden in het plangebied aan de Wnb wat betreft flora en fauna is opgenomen in hoofdstuk 5.

## 3 Werkwijze

### 3.1 Beschrijving van de werkzaamheden

De bebouwing in het plangebied (met uitzondering van het tankstation) wordt geheel gesloopt en de verharding en vegetatie worden verwijderd. Vervolgens wordt in het plangebied een appartementencomplex gerealiseerd met 18 woningen. Een tekening met de exacte inrichting is (nog) niet voorhanden.

### 3.2 Werkwijze

De quickscan is uitgevoerd door middel van een veldbezoek en een bronnenonderzoek. Op 26 januari 2022 heeft Faunaconsult B.V. het plangebied bezocht, evenals de omringende zone. Hierbij werden beschermde planten geïnventariseerd en werd beoordeeld voor welke plant- en diersoorten het plangebied geschikte habitat biedt. De bebouwing is van binnen en buiten geïnspecteerd met behulp van een ladder, zaklamp en boomcamera. Waarnemingen van soorten in het plangebied zijn genoteerd. Met betrekking tot zoogdieren werd speciaal gelet op pootafdrukken, krabsporen, wissels, uitwerpselen, haren, graafsporen, holen en potentieel geschikte verblijfplaatsen. Het bureauonderzoek is gebaseerd op vrij verkrijgbare verspreidingsbronnen en waarnemingen van soorten:

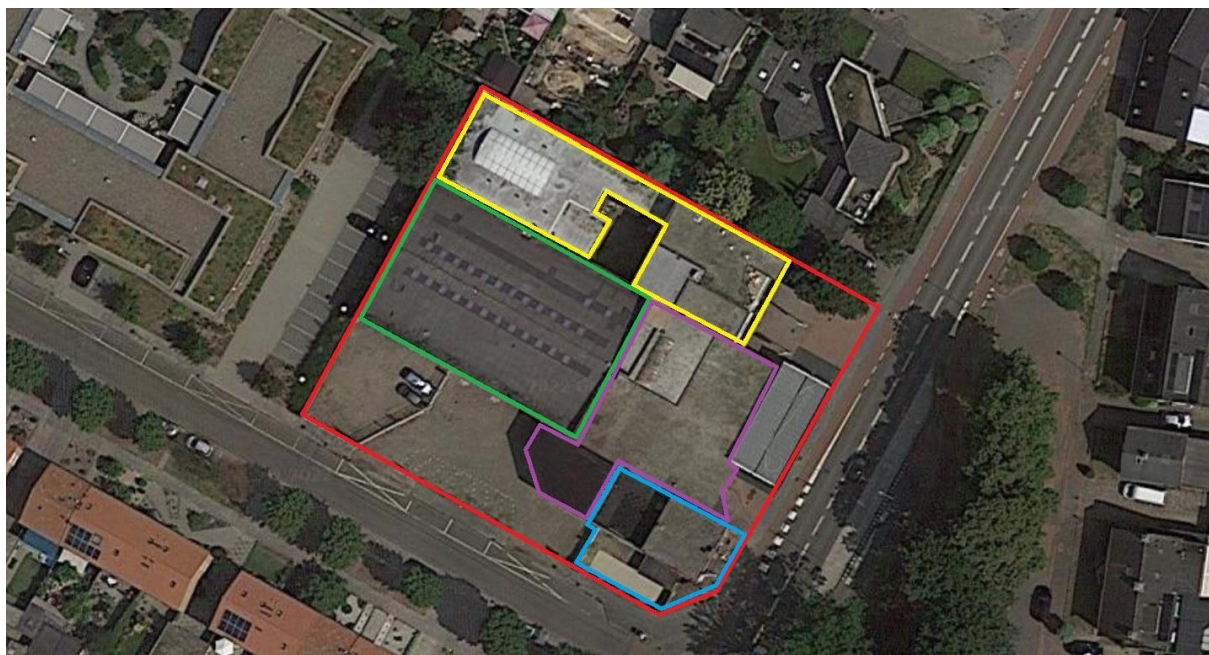
- Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit ([www.natura2000.nl/gebieden](http://www.natura2000.nl/gebieden));
- RAVON ([www.ravon.nl](http://www.ravon.nl));
- FLORON ([www.floron.nl](http://www.floron.nl));
- SOVON ([www.sovon.nl](http://www.sovon.nl));
- Zoogdierverseniging ([www.zoogdierverseniging.nl](http://www.zoogdierverseniging.nl));
- NDFF Verspreidingsatlas ([www.verspreidingsatlas.nl](http://www.verspreidingsatlas.nl)).

## 4 Aanwezige beschermde natuurwaarden

### 4.1 Beschrijving plangebied

Het plangebied is een voormalig garagebedrijf met enkele tegen elkaar aan liggende gebouwen: een werkplaats (groen omlijnd in figuur 4.1), een showroom (paars omlijnd in figuur 4.1), een tweetal (bedrijfs)woningen (geel (nr. 110) en blauw (nr. 108) omlijnd in figuur 4.1) en een tankstation (niet omlijnd, geheel in het oosten van het plangebied). In het meest westelijke deel van woning nr. 110 bevindt zich een binnenzwembad. Doordat het tankstation wordt behouden, valt dit buiten het feitelijke plangebied. Het niet omlijnde gebied tussen de gele en groene lijnen is een binnenplaats. Het onbebouwde deel van het plangebied is geheel verhard. Tussen de verharding komen soorten voor als klimop, Canadese fijnstraal, paardenbloem, vogelmuur en bosaardbei.

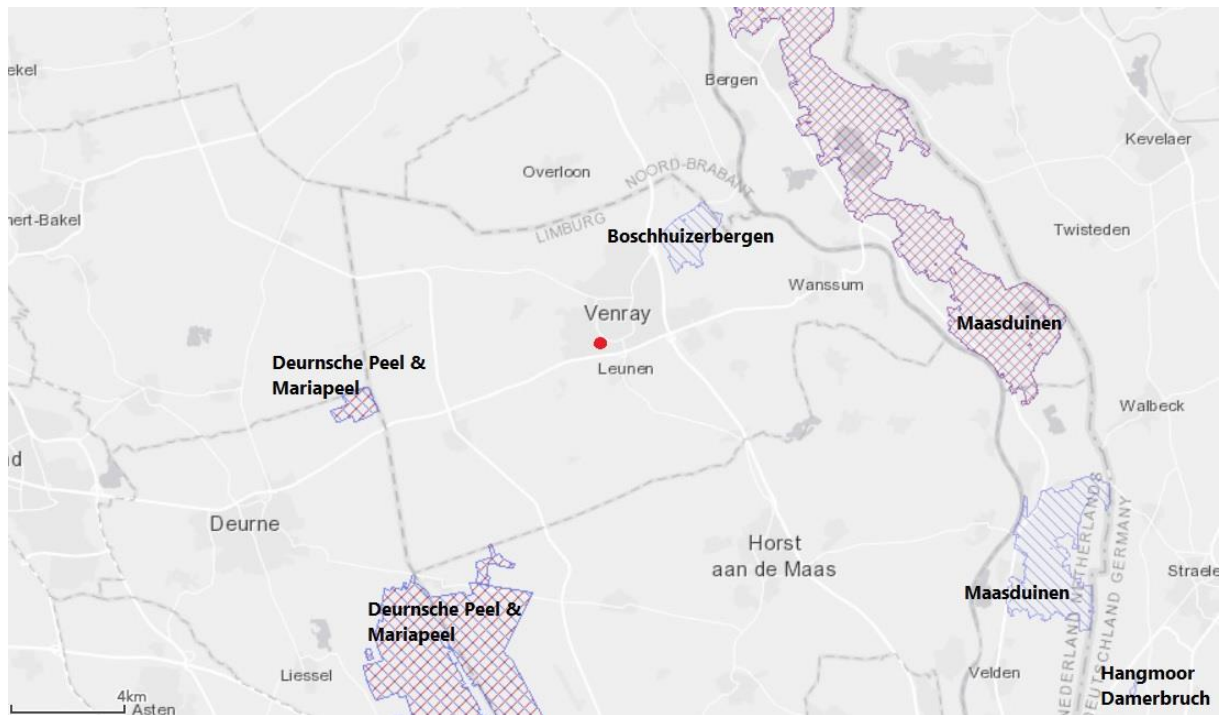
Het plangebied ligt in het zuidwesten van de kern Venray. Het bevindt zich in een woonwijk. De noordzijde grenst aan achtertuinen van woningen. Aan de oostzijde bevindt zich de Langstraat, met daarachter een bushalte, openbaar groen en de Hoebertweg. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de weg Blauwververstraat, met daaraan woningen. De westzijde grenst aan een parkeergelegenheid van achterliggende woningen.



**Figuur 4.1. Het plangebied (rood omlijnd). Bron: Google Maps.**

### 4.2 Natura 2000-gebieden

Figuur 4.2 laat de ligging van het plangebied zien ten opzichte van nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Natura 2000-gebied 'Boschhuizerbergen' is het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied op een afstand van zo'n 3,6 kilometer ten noordoosten van het plangebied. Op respectievelijk 7,9 en 9,7 kilometer afstand van het plangebied bevinden zich Natura 2000-gebieden 'Deurnsche Peel & Mariapeel' en 'Maasduinen'. Overige Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 kilometer afstand.



**Figuur 4.2. Nabij het plangebied (rode stip) gelegen Natura 2000-gebieden (blauw en rood weergegeven).  
Bron: Natura 2000 Network Viewer.**

#### 4.3 Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt op 1,8 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde onderdeel van de Goudgroene Natuurzone, het Limburgse deel van Natuurnetwerk Nederland (NNN). Zie figuur 4.3 en het hierna volgende kader.

##### **Goudgroene natuurzone**

De goudgroene natuurzone vormt het Limburgse deel van het NNN. Binnen de goudgroene zone streeft de provincie naar behoud en beheer van de reeds aanwezige natuur, en de ontwikkeling van nieuwe natuur.

##### **Zilvergroene natuurzone**

Binnen de zilvergroene natuurzone staat het benutten van kansen voor natuur en landschap centraal. De zilvergroene natuurzone maakt echter geen onderdeel uit van het NNN, maar ondersteunt wel de functionaliteit en effectiviteit van de goudgroene natuurzone. De provincie stimuleert de ontwikkeling van natuur en landschap binnen de zilvergroene zones met subsidies en natuurcompensaties.

##### **Bronsgroene landschapszone**

De bronsgroene landschapszone omvat de landschappelijk waardevolle beekdalen en bufferzones rond bestaande natuurgebieden met de daarin aanwezige (extensievere) landbouwgebieden, monumenten, kleinere landschapselementen, waterlopen e.d. Een kwart van de bronsgroene landschapszone wordt gevormd door het winterbed van de Maas. In Zuid-Limburg omvatten deze zones ook de steilere hellingen, droogdalen en de belangrijkste landschappelijke verbindingen naar het Maasdal. Het beleid binnen de bronsgroene landschapszone is er op gericht om de landschappelijke kernkwaliteiten te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Deze zone bestaat hoofdzakelijk uit landbouwgronden. Binnen deze zone komen op bestemmingsplanniveau andere bestemmingen en functies voor zoals infrastructuur, woningen en toeristische voorzieningen e.d.



**Figuur 4.3. Globale ligging van het plangebied (rode stip) ten opzichte van het NNN (Goudgroene natuurzone). Bron: Nationaal Georegister.**

#### 4.4 Beschermde planten en dieren

##### *Vogels*

Tijdens het veldbezoek werden de volgende vogels rond het plangebied waargenomen: huismus, kauw, ekster en houtduif. Alle gebouwen hebben een plat dak (op de werkplaats na; deze heeft een bol dak) dat bedekt is met dakleer (zie foto's voorzijde rapport). Onder het dakleer is nergens ruimte voor huismussen of gierzwaluwen en overige geschikte nestholtes komen niet in de bebouwing voor. Nesten van huismus en gierzwaluw zijn in het plangebied dus afwezig.

De gebouwen zijn allemaal van binnen en buiten geïnspecteerd; daarbij werden nergens vogelnesten aangetroffen. Ook vogeluitwerpselen zijn aan de binnen- en buitenzijde afwezig. Echte opgaande vegetatie is afwezig. Het is daarom niet te verwachten dat algemeen voorkomende vogels in het plangebied broeden. Ook jaarrond beschermde vogelnesten zijn in het plangebied dus afwezig.

Volgens de natuurgegevens van de Provincie Limburg ([www.natuurgegevensprovincielimburg.nl](http://www.natuurgegevensprovincielimburg.nl)) kwam er in 2014 in het kilometerhok van het plangebied één territorium voor van een kwetsbare soort (roofvogel/uil). Uit het veldbezoek blijkt dat nesten van voorgenoemde soorten met zekerheid niet in het plangebied voorkomen. Het plangebied zelf is volgens de natuurgegevens van de Provincie Limburg onvolledig onderzocht.

##### *Zoogdieren*

Zolders zijn in alle gebouwen afwezig. Onder de showroom bevindt zich een grote kelder. Deze is tijdens het veldbezoek volledig geïnspecteerd en vleermuisverblijven zijn hier uit te sluiten; de toegang tot de kelder is van binnenuit afgesloten met een deur en ramen. Toegangen van buitenaf zijn afwezig.

De showroom heeft gevels die grotendeels zijn opgebouwd uit glas, met boeiboorden van metalen golfplaten. Hierin zijn geen kieren, openingen of holtes aanwezig. De overige bebouwing heeft opgemetselde gevels met spouw. Hierin zijn op meerdere windrichtingen open stootvoegen aanwezig, op verschillende hoogtes. Deze bevinden zich aan de voor- en achterzijde (zie figuur 4.4.1) van

woning nr. 110, aan de noordoostzijde van woning nr. 108 en aan de westzijde van het zwembadgebouw (zie figuur 4.4.2).



**Figuur 4.4.1.** Vanuit de binnenplaats zijn diverse open stootvoegen (rood omlijnd) te zien, op circa 4, 5 en 7 meter hoogte. Hierdoor kunnen vleermuizen de spouw binnen.



**Figuur 4.4.2.** In de westgevel van het zwembad zijn over de gehele lengte open stootvoegen aanwezig.

Rond de platte daken zijn afwisselend trespas boeiboorden en daktrimmen aanwezig. Deze kieren op meerdere plekken. Ook is er een schoorsteen aanwezig aan de noordzijde van de werkplaats. Deze is niet (zichtbaar) afgedicht. In zowel de open stootvoegen, onder de daktrimmen en boeiboorden en in de schoorsteen bevinden zich daarom mogelijk vleermuisverblijven.



**Figuur 4.4.3.** Tussen de gevels en dakoverstekken bevinden zich op meerdere plaatsen kieren (rood omlijnd).

Op een plek is een complete trespas gevelbekleding aanwezig (zie grote foto voorzijde rapport). De ruimte tussen deze platen onderling en tussen platen en gevel is afgedicht met o.a. compriband.

Doordat nabij de bebouwing een geleidende vegetatie aanwezig is (in de vorm van laanbomen aan de Blauwververstraat en Langstraat en de parkachtige structuur tussen de Langstraat en Hoebertweg), is het goed mogelijk dat de voorgenoemde ruimten als vleermuisverblijf dienen (maar niet als massawinterverblijf). Deze bomen fungeren mogelijk als vliegroute van verschillende soorten vleermuizen. Vaste vliegroutes van vleermuizen worden onder de Wet natuurbescherming als een voortplantingsplaats en rustplaats gezien (Ministerie van Economische zaken, 2016). Een aantal vleermuissoorten is daarom in tabel 4.4 opgenomen.

Het plangebied is geheel verhard en bebouwd. Voor kleine marterachtigen is er daarom geen dekking aanwezig. Wegens het ontbreken van bomen, komen eekhoornnesten niet in het plangebied voor. Op verschillende plekken zijn open stootvoegen in de spouw aanwezig, op minder dan een meter hoogte. Overige algemene zoogdieren zoals de veldmuis kunnen daarom wel in het plangebied voorkomen.

#### *Planten*

In het plangebied zijn alleen algemene, niet-beschermden planten waargenomen (zie paragraaf 4.1). Volgens de natuurgegevens van de Provincie Limburg ([www.natuurgegevensprovincielimburg.nl](http://www.natuurgegevensprovincielimburg.nl)) groeiden er in 2003 in het kilometerhok waarin het plangebied zich bevindt, geen planten die onder de Wet natuurbescherming zijn beschermd. Dit kilometerhok is echter onvolledig onderzocht.

#### *Amfibieën en andere soorten*

Wateren die als voortplantingshabitat voor amfibieën kunnen dienen, komen niet in het plangebied voor. Het plangebied is geheel verhard en bebouwd. Het is daarom niet te verwachten dat het plangebied als landhabitat van enkele algemene amfibieënsoorten dient. Ook reptielen en andere soorten, die beschermd zijn onder de Wnb, zijn niet te verwachten in het plangebied. Tabel 4.4 geeft

een overzicht van de beschermde soorten die (mogelijk) voortplantingsplaatsen en rustplaatsen in het plangebied hebben.

**Tabel 4.4. (Potentieel) in het plangebied voorkomende beschermde soorten. Het beschermingsregime van de soorten in de Wnb is eveneens weergegeven.**

| Nederlandse naam en wetenschappelijke naam                 | Vogels met jaarrond beschermd nest | Internationaal beschermde soorten | Overige beschermde soorten |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Gewone dwergvleermuis ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> ) |                                    | X                                 |                            |
| Laatvlieger ( <i>Eptesicus serotinus</i> )                 |                                    | X                                 |                            |
| Ruige dwergvleermuis ( <i>Pipistrellus nathusii</i> )      |                                    | X                                 |                            |
| Aardmuis ( <i>Microtus agrestis</i> )                      |                                    |                                   | X                          |
| Huisspitsmuis ( <i>Crocidura russula</i> )                 |                                    |                                   | X                          |
| Veldmuis ( <i>Microtus arvalis</i> )                       |                                    |                                   | X                          |

## 5 Mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden

### 5.1 Natura 2000

Door de voorgenomen werkzaamheden kan verstoring door geluid en beweging optreden. Deze effecten zijn zeer lokaal; bovendien liggen de drie meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden ‘Boschhuizerbergen,’ ‘Deurnsche Peel & Mariapeel’ en ‘Maasduinen’ op een afstand van respectievelijk 3,6; 7,9 en 9,7 kilometer van het plangebied. De afstand van het plangebied tot deze Natura 2000-gebieden is meerdere kilometers. Hierdoor verwachten wij van de voorgenomen werkzaamheden geen effect op bovengenoemde Natura 2000-gebieden.

De hierboven genoemde Natura 2000-gebieden bevatten tenminste één stikstofgevoelig habitatype, dat te maken heeft met overbelasting door stikstof. De sloop van de bedrijfsgebouwen en de bouw en het gebruik van het nieuwe appartementencomplex zal leiden tot wat stikstofuitstoot. Vanwege de afstand tussen de Natura 2000-gebieden en het plangebied verwachten wij echter geen significant effect op bovengenoemde (en verder van het plangebied gelegen) Natura 2000-gebieden.

### 5.2 Natuurnetwerk Nederland

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt op 1,8 kilometer afstand van het plangebied (zie figuur 4.3). Op de beheertypenkaart van de provincie is hier ‘Droog bos met productie’ aangeduid. Vanwege de afstand is het niet te verwachten dat de voorgenomen sloop van huidige bebouwing, de nieuwbouw en ingebruikname van het appartementencomplex een noemenswaardig effect op de natuurwaarden in het NNN.

### 5.3 Beschermde planten en dieren

- De te slopen bebouwing bevat mogelijk zomerverblijven, winterverblijven, kraamverblijven en/of paarverblijven van verschillende soorten vleermuizen. Slopen van deze gebouwen kan leiden tot sterfte of verstoring van vleermuizen en het vernietigen van hun verblijf.
- De bomen aan de Blauwververstraat en Langstraat (en Hoebertweg) fungeren mogelijk als vaste vliegrouwe van vleermuizen. Indien er vanaf het plangebied buitenverlichting op deze bomen (buiten het plangebied) wordt gericht, kan dit een verstoring van vleermuizen opleveren.
- Bij de werkzaamheden kunnen vaste voortplantings- en of rustplaatsen van algemene beschermde zoogdieren worden verstoord. Individuen kunnen hierbij worden verstoord en/of gedood.

In de tabel 5.3 zijn de mogelijke overtredingen van de verbodsbepalingen van de Wnb weergegeven. In hoofdstuk 6 wordt uitgelegd hoe deze overtredingen kunnen worden voorkomen.

**Tabel 5.3. Mogelijke overtredingen van algemene verbodsbepalingen van de Wnb. Zie bijlage 1 voor een verklaring van de beschermingscategorieën en een overzicht van alle verbodsbepalingen.**

| Soort                                         | Beschermingsregime Wnb            | Art. 3.1 lid 1 | Art. 3.1 lid 2 | Art. 3.5 lid 1 | Art. 3.5 lid 2 | Art. 3.5 lid 3 | Art. 3.5 lid 4 | Art. 3.10 lid 1 |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Vleermuizen                                   | Internationaal beschermde soorten |                |                | X              | X              |                | X              |                 |
| Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren | Overige soorten                   |                |                |                |                |                |                | X               |

**Artikel 3.1 (m.b.t. Vogels)**

- lid 1: het opzettelijk doden en vangen van vogels
- lid 2: het opzettelijk vernielen en beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren en het wegnemen van nesten

**Artikel 3.5 (m.b.t. Internationaal beschermde soorten):**

- lid 1: het opzettelijk doden of vangen van soorten
- lid 2: het opzettelijk verstoren van soorten
- lid 3: het opzettelijk vernielen en rapen van eieren van soorten
- lid 4: het beschadigen en vernielen van de voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van soorten

**Artikel 3.10 lid 1 (m.b.t. A-soorten):** het is verboden

- (a) in het wild levende A-soorten opzettelijk te doden of te vangen;
  - (b) de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de A-soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen; en
- De onder (a) en (b) genoemde verboden zijn niet van toepassing op de bos-, huisspits- en veldmuis voor zover deze dieren zich in of op gebouwen of daarbij behorende ervan of roerende zaken bevinden (artikel 3.10 lid 3 Wnb).

## 6 Conclusies en aanbevelingen

### 6.1 Natura 2000

De plannen zullen naar onze mening waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elk risico uit te sluiten, is het echter te overwegen de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te laten bepalen. Indien daaruit blijkt dat er een significante toename is te verwachten, is er een vergunning nodig op grond van de Wnb.

### 6.2 Natuurnetwerk Nederland

De realisatie en de ingebruikname van de woningen in het appartementencomplex heeft waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNN. Omdat er geen negatieve effecten op het NNN zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

### 6.3 Beschermde planten en dieren

#### *Vleermuizen*

In de te slopen gebouwen bevinden zich mogelijk vleermuisverblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereniging, 2021) te worden onderzocht. Volgens het vleermuisprotocol zijn daartoe 5 onderzoeksronden nodig:

- 3 ronden (2 avonden en 1 ochtend) onderzoek met batdetectors in de periode 15 mei – 15 juli (waarbij er minimaal 20 dagen zit tussen de twee bezoeken);
- 2 ronden (1 avond en 1 ochtend) onderzoek met batdetectors in de periode 15 augustus – 1 oktober (waarbij er minimaal 20 dagen zit tussen de twee bezoeken).

Indien blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn, dient de functionaliteit daarvan te worden gewaarborgd. Dit houdt in dat er op aangepaste wijze wordt gesloopt (zodat er geen vleermuizen worden verstoord of gedood) en dat er nieuwe vleermuisverblijven gecreëerd moeten worden. Ook dient er dan een ontheffing op de Wnb te worden aangevraagd. Om vertraging te voorkomen, is het verstandig om vooruitlopend op de resultaten van het vleermuisonderzoek alvast vleermuiskasten verspreid rondom de wijk op te hangen. Gewone dwergvleermuizen hebben bijvoorbeeld de tijd nodig om aan nieuwe verblijfplaatsen te wennen. Gedurende deze gewenningsperiode moeten zowel de oorspronkelijke situatie als de nieuw aangebrachte vervangende voorzieningen beide aanwezig zijn (BIJ12, 2017). Het is daarom beter om voor zekerheid te gaan en alvast 4 vleermuiskasten van types als VK WS 02, VK MP 05 of VK PL 04 Vleermuizenkast (te bestellen bij [vivarapro.nl](http://vivarapro.nl)), Beaumaris maxi (te bestellen bij [vivara.nl](http://vivara.nl)) of VMT1, VMT1a, VMTH1 (te bestellen bij [unitura.nl](http://unitura.nl)) op te hangen. Dit dient te gebeuren aan niet te slopen of renoveren panden binnen een straal van 200 meter van het plangebied (BIJ12, 2017). Als blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn die door de sloopwerkzaamheden zullen worden vernietigd, wordt vertraging van de werkzaamheden (in verband met de gewenningsperiode) in de meeste gevallen voorkomen.

De voorgenoemde typen vleermuiskasten zijn uitwendige modellen, die in principe niet geschikt zijn als permanente vervanging. Indien blijkt dat er in de te slopen gebouwen vleermuisverblijven aanwezig zijn, dan dient er een veelvoud van het aantal gevonden vleermuisverblijven in de nieuwbouw te worden gerealiseerd. Vleermuiskasten die geschikt zijn om te dienen als permanente vervanging, dienen zich inwendig in het gebouw te bevinden. Het gaat om typen als Vivara IB VL 06 of IB VL 08 Inbouwsteen, die wordt gekoppeld aan een extra compartiment (Vivara IB VL 07). Een goedkoper en beter alternatief bestaat uit het maken van een open stootvoeg van minstens 2 cm breed, waarbij er in de achterliggende spouw een stuk geplastificeerd volièregaas wordt geplaatst waaraan de vleermuizen kunnen hangen.

De laanbomen nabij het plangebied fungeren mogelijk als vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen (Zoogdiervereniging, 2011) of rood licht (Spoelstra et al, 2017).

#### *Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren*

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Limburg een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

## Literatuur

- BIJ12. 2017. Kennisdocument Gewone dwergvleermuis *Pipistrellus pipistrellus*. Versie 1.0. BIJ12, Utrecht.
- Gedeputeerde Staten van Limburg. 2017. Beleidsregels ten behoeve van de passieve soortenbescherming onder de Wet natuurbescherming in Limburg. Provinciaal blad nr. 5634.
- Ministerie van Economische Zaken, 2016. Soortenbescherming bij ruimtelijke ingrepen. Ministerie van Economische Zaken, Den Haag.
- Provinciale Staten van Limburg, 2016. Beleidsneutrale Wijzigingsverordening hoofdstuk 3 Natuur van de Omgevingsverordening Limburg 2014. Provinciaal blad nr. 6983. Provincie Limburg.
- Spoelstra, K, R.H.A. van Grunsven, J.J.C. Ramakers, K.B. Ferguson, T. Raap, M. Donners, E.M. Veenendaal en M. E. Visser. 2017. Response of bats to light with different spectra: light-shy and agile bat-presence is affected by white and green, but not by red light. The Royal Society Publishing. [www.rspb.royalsocietypublishing.org](http://www.rspb.royalsocietypublishing.org)
- Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereniging. 2021. Vleermuisprotocol 2021, januari 2021. [www.netwerkgroenebureaus.nl](http://www.netwerkgroenebureaus.nl) en [www.zoogdiervereniging.nl](http://www.zoogdiervereniging.nl).
- Zoogdiervereniging, 2011. Een vleermuisvriendelijke kleur voor verlichting. [www.zoogdiervereniging.nl/een-vleermuisvriendelijke-kleur-voor-verlichting](http://www.zoogdiervereniging.nl/een-vleermuisvriendelijke-kleur-voor-verlichting).

# Bijlage 1: Toelichting per beschermingsregime

## Vogels

### *Verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden*

Het beschermingsregime voor vogels is neergelegd in de artikelen 3.1 tot en met 3.4 van de Wnb. Deze bepalingen gelden voor alle van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn.

Op grond van de artikelen 3.1 en 3.2 gelden voor deze vogels de volgende verboden:

- het opzettelijk doden en vangen van vogels (artikel 3.1 lid 1 Wnb)
- het opzettelijk vernielen en beschadigen van nesten, rustplaatsen en eieren en het wegnemen van nesten (artikel 3.1 lid 2 Wnb)
- het rapen en houden van eieren (artikel 3.1 lid 3 Wnb)
- het opzettelijk storen van vogels indien dit van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende soort (artikel 3.1 lid 4 en 5 Wnb)
- het verkopen, vervoeren voor verkoop, onder zich hebben voor verkoop of ten verkoop aanbieden van (gemakkelijk herkenbare delen of producten van) dode of levende vogels (artikel 3.2 lid 1 Wnb)
- het, anders dan voor verkoop, houden en vervoeren van (gemakkelijk herkenbare delen of producten van) dode of levende vogels (artikel 3.2 lid 6 Wnb)
- het, voor zover bij of krachtens de Wnb toegestaan, vangen of doden van vogels met – kort gezegd – verboden middelen en het achtervolgen met behulp van in de Vogelrichtlijn genoemde vervoermiddelen overeenkomstig de in de Vogelrichtlijn omschreven wijze (artikel 3.4 lid 1 Wnb).

Het beschermingsregime gaat uit van het ‘nee, tenzij-principe’. Dit betekent dat de genoemde schadelijke handelingen verboden zijn, tenzij het bevoegd gezag een afwijking van het verbod toestaat. Die toestemming kan worden verleend door middel van een ontheffing of vrijstelling.

### *Criteria voor ontheffing of vrijstelling*

Gedeputeerde staten (‘GS’) kunnen van vrijwel alle hierboven omschreven verboden ontheffing verlenen. Provinciale staten (‘PS’) kunnen daarnaast bij verordening vrijstelling verlenen van deze verboden. Voor een paar specifieke verboden is de minister van Economische Zaken (de ‘minister’) het bevoegd gezag, namelijk de verboden die zien op de verkoop en het vervoer van vogels. Indien een afwijking van een verbodsbepaling wordt toegestaan, moet daarbij in ieder geval worden bepaald op welke soort de afwijking betrekking heeft, welke middelen, installaties of methoden voor het vangen of doden zijn toegestaan en welke voorwaarden gelden ter beperking van de risico’s en met betrekking tot het tijdstip en de plaats van de handeling. Daarnaast moet voor de verlening van een ontheffing of vrijstelling aan een aantal cumulatieve criteria zijn voldaan. Dit betekent dat er:

- geen andere bevredigende oplossing mag bestaan,
- de maatregelen niet mogen leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de desbetreffende soort en
- de ontheffing nodig is in verband met één van de volgende zes gronden:
  - het belang van de volksgezondheid of de openbare veiligheid;
  - het belang van de veiligheid van het luchtverkeer;
  - ter voorkoming van belangrijke schade aan gewassen, vee, bossen, visserij of wateren;
  - ter bescherming van flora of fauna;
  - voor onderzoek of onderwijs, het uitzetten of herinvoeren van soorten of voor de daarmee samenhangende teelt; of
  - om het vangen, het onder zich hebben of elke andere wijze van verstandig gebruik van bepaalde vogels in kleine hoeveelheden selectief en onder strikt gecontroleerde omstandigheden toe te staan.

## **Internationaal beschermde soorten**

### *Internationaal beschermde soorten zijn strikt beschermd*

Deze soorten worden in de praktijk vaak aangeduid als de ‘strikt beschermde soorten’, omdat voor deze soorten alleen onder strikte voorwaarden ontheffing van een verbodsbepaling kan worden verkregen. Bekende voorbeelden van habitatsoorten zijn de drijvende waterweegbree, de rugstreeppad en de zandhagedis.

### *Verbodsbepalingen*

De belangrijkste verboden uit de Wnb zijn:

- het opzettelijk doden of vangen van habitatsoorten (artikel 3.5 lid 1 Wnb)
- het opzettelijk verstoren van habitatsoorten (artikel 3.5 lid 2 Wnb)
- het opzettelijk vernielen en rapen van eieren van habitatsoorten (artikel 3.5 lid 3 Wnb)
- het beschadigen en vernielen van de voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van habitatsoorten (artikel 3.5 lid 4 Wnb)
- het opzettelijk plukken en verzamelen, afsnijden, ontwortelen en vernielen van habitatsoorten (artikel 3.5 lid 5 Wnb)
- het, anders dan voor verkoop, onder zich hebben of vervoeren van habitatsoorten (artikel 3.6 lid 2 Wnb).

### *Criteria voor ontheffing of vrijstelling*

Gedeputeerde Staten kunnen van deze verboden ontheffing verlenen en Provinciale Staten kunnen bij verordening vrijstelling verlenen van deze verboden (artikel 3.8 lid 2 en 3.9 lid 2 Wnb). Er is een aantal (cumulatieve) criteria (opgesomd in artikel 3.8 lid 5 Wnb) om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen; deze worden slechts verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat (alternatieventoets);
- er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijk verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan;
- de ontheffing of vrijstelling nodig is:
  - in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
  - ter voorkoming van ernstige schade aan met name de gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
  - in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten;
  - voor onderzoek en onderwijs, repopulatie of herintroductie van deze soorten, of voor de daartoe benodigde kweek, met inbegrip van de kunstmatige vermeerdering van planten; of
  - om het onder strikt gecontroleerde omstandigheden mogelijk te maken op selectieve wijze en binnen bepaalde grenzen een beperkt, bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde dieren van de aangewezen soort te vangen of onder zich te hebben, onderscheidenlijk een beperkt bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde planten van de aangewezen soort te plukken of onder zich te hebben.

## Overige beschermde soorten

### *Algemeen*

Overige beschermde soorten zijn niet beschermd vanwege de Europese wet- en regelgeving. Het gaat hier om de in het wild levende diersoorten die worden genoemd in onderdeel A van de bijlage bij de Wnb. Voorbeelden zijn de hermelijn en de wezel ('A-soorten'). Daarnaast worden vaatplanten beschermd van de soorten die worden genoemd in onderdeel B in de bijlage bij de Wnb, zoals de akkerboterbloem en de muurbloem ('B-soorten'). Uit de wetsgeschiedenis is gebleken dat het nodig is om deze soorten bij wet aan te wijzen, omdat zij niet voldoende worden beschermd door enkel de zorgplicht. Het gaat daarbij in het bijzonder om soorten die in Nederland in hun voortbestaan worden bedreigd. Op de bijlagen zijn dan ook bijvoorbeeld de Rode Lijst-soorten aangewezen.

### *Verboden handelingen*

Het is verboden op grond van artikel 3.10 lid 1 Wnb:

- (a) in het wild levende A-soorten opzettelijk te doden of te vangen;
- (b) de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van de A-soorten opzettelijk te beschadigen of te vernielen en
- (c) B-soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen.

De onder (a) en (b) genoemde verboden zijn niet van toepassing op de bos-, huisspits- en veldmuis voor zover deze dieren zich in of op gebouwen of daarbij behorende ervan of roerende zaken bevinden (artikel 3.10 lid 3 Wnb). Voor deze overige soorten gelden dus minder verboden dan voor de strikt beschermde soorten. Zo is bijvoorbeeld het (opzettelijk) verstoren van soorten niet verboden.

### *Ruimere afwijkingsmogelijkheden*

Voor de overige soorten gelden bovendien ruimere afwijkingsmogelijkheden dan voor de strikt beschermde soorten. Artikel 3.8 Wnb (dat de afwijkingsmogelijkheden voor Habitatsoorten bepaalt) is grotendeels van overeenkomstige toepassing op de overige soorten. Dit betekent dat een ontheffing of vrijstelling slechts wordt verleend indien:

- er geen andere bevredigende oplossing bestaat (alternatieventoets);
- er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijk verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan;
- de ontheffing of vrijstelling nodig is:
  - in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
  - ter voorkoming van ernstige schade aan met name de gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
  - in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten;
  - voor onderzoek en onderwijs, repopulatie of herintroductie van deze soorten, of voor de daartoe benodigde kweek, met inbegrip van de kunstmatige vermeerdering van planten; of
  - om het onder strikt gecontroleerde omstandigheden mogelijk te maken op selectieve wijze en binnen bepaalde grenzen een beperkt, bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde dieren van de aangewezen soort te vangen of onder zich te hebben, onderscheidenlijk een beperkt bij de ontheffing of vrijstelling vastgesteld aantal van bepaalde planten van de aangewezen soort te plukken of onder zich te hebben.

Anders dan voor Habitatsoorten, kan voor de overige soorten ook ontheffing of vrijstelling worden verleend als dit noodzakelijk is (artikel 3.8 lid 2):

- in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied;

- ter voorkoming van schade of overlast, met inbegrip van schade aan sportvelden, schietterreinen, industrieterreinen, kazernes, of begraafplaatsen;
- ter beperking van de omvang van de populatie van dieren, in verband met door deze dieren ter plaatse en in het omringende gebied veelvuldig veroorzaakte schade of in verband met de maximale draagkracht van het gebied waarin de dieren zich bevinden;
- ter voorkoming of bestrijding van onnodig lijden van zieke of gebrekkige dieren;
- in het kader van bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw;
- in het kader van bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of in het kader van natuurbeheer;
- in het kader van bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied, of
- ten behoeve van het algemeen belang.

#### Overzicht verbodsbepalingen Wet natuurbescherming (Ministerie van Economische Zaken, 2016)

| Beschermingsregime soorten<br>Vogelrichtlijn § 3.1 Wn                                                                                                                                    | Beschermingsregime soorten<br>Habitatrichtlijn § 3.2 Wn                                                                                                                      | Beschermingsregime andere<br>soorten § 3.3 Wn                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art 3.1 lid 1<br>Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.                                                                                           | Art 3.5 lid 1<br>Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen                                                            | Art 3.10 lid 1a<br>Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen                                                                                                   |
| Art 3.1 lid 2<br>Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen                                 | Art 3.5 lid 4<br>Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen                                                         | Art 3.10 lid 1b<br>Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen                                       |
| Art 3.1 lid 3<br>Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben                                                                                                            | Art 3.5 lid 3<br>Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen                                                                         | Niet van toepassing                                                                                                                                                            |
| Art 3.1 lid 4 en lid 5<br>Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort | Art 3.5 lid 2<br>Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren                                                                                                             | Niet van toepassing                                                                                                                                                            |
| Niet van toepassing                                                                                                                                                                      | Art 3.5 lid 5<br>Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen | Art 3.10 lid 1c<br>Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te onwortelen of te vernielen |



BOUWHISTORISCH ONDERZOEK

LANGSTRAAT 110

TE VENRAY

GEMEENTE VENRAY



Archeologie



## bouwhistorisch onderzoek

### Langstraat 110 te Venray

|                                 |                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Opdrachtgever</b>            | Beusmans en Jansen Adviseurs<br>Steeg 12<br>5975 CE Sevenum                                 |
| <b>Rapportnummer</b>            | 19062.001                                                                                   |
| <b>Versienummer<sup>1</sup></b> | 1                                                                                           |
| <b>Datum</b>                    | 12 april 2022                                                                               |
| <b>Vestiging</b>                | Limburg<br>Rijksweg Noord 39<br>6071 KS Swalmen<br>088 - 5001600<br>swalmen@econsultancy.nl |
| <b>Opsteller</b>                | De heer drs. A.H. Schutte                                                                   |
| <b>Paraaf</b>                   |          |
| <b>Kwaliteitscontrole</b>       | De heer B.C. Tunker, MA                                                                     |
| <b>Paraaf</b>                   |          |

© Econsultancy bv, Swalmen

Foto's en tekeningen: Econsultancy bv, tenzij anders vermeld.

Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers. Econsultancy aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele schade voortvloeiend uit de toepassing van de adviezen of het gebruik van de resultaten van dit onderzoek.

ISSN: 2210-8777 (Analoog rapport)

ISSN: 2210-8785 (Digitaal rapport E-depot)

---

<sup>1</sup> Versie 1 betreft een rapport waarvan geen beoordeling van de bevoegde overheid is ontvangen, bij versie 2 is het rapport wel beoordeeld door de bevoegde overheid.

| <b>Administratieve gegevens plangebied</b> |                                                   |                                                                                          |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projectcode                                | 19062.001                                         |                                                                                          |
| Toponiem                                   | Langstraat 110                                    |                                                                                          |
| Opdrachtgever                              | Beusmans en Jansen Adviseurs                      |                                                                                          |
| Gemeente                                   | Venray                                            |                                                                                          |
| Plaats                                     | Venray                                            |                                                                                          |
| Provincie                                  | Limburg                                           |                                                                                          |
| Kadastrale gegevens                        | Gemeente Venray, Sectie L, nummer 1222.           |                                                                                          |
| Omvang plangebied                          | circa 3.000 m <sup>2</sup>                        |                                                                                          |
| Coördinaten centrum plangebied             | X: 195.278/Y: 392.243                             |                                                                                          |
| Bevoegde overheid                          | Gemeente Venray<br>Westsingel 1<br>5801 TT Venray | Contactpersoon:<br>Mevrouw J. Riechelman<br>0478 – 523333<br>jessie.Riechelman@venray.nl |
| Deskundige namens de bevoegde overheid     | Gemeente Venlo<br>Postbus 3434<br>5902 RK Venlo   | Contactpersoon:<br>De heer Drs. J.W. Schotten<br>077 - 3596994<br>j.schotten@venlo.nl    |
| Uitvoerder                                 | Econsultancy, De heer drs. A.H. Schutte           |                                                                                          |

## INHOUDSOPGAVE

|   |                                                 |   |
|---|-------------------------------------------------|---|
| 1 | INLEIDING .....                                 | 1 |
| 2 | AFBAKENING EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED ..... | 1 |
| 3 | AARDWETENSCHAPPELIJKE GEGEVENS.....             | 1 |
| 4 | BOUWHISTORISCHE GEGEVENS.....                   | 2 |
| 5 | CONCLUSIE BOUWHISTORISCH ONDERZOEK .....        | 3 |
| 6 | ADVIES.....                                     | 3 |
|   | LITERATUUR EN BRONNEN.....                      | 4 |

### LIJST VAN AFBEELDINGEN

- Figuur 1. Doorsnedes met funderingen garage.
- Figuur 2. Funderingstekeningen nieuwe entree en carport voor de garage.
- Figuur 3. Doorsnedes met funderingen en funderingstekeningen showroom.

## 1 INLEIDING

Econsultancy heeft in opdracht van Beusmans en Jansen Adviseurs een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor een plangebied gelegen aan de Langstraat 110 te Venray in de gemeente Venray (zie figuur 1). De initiatiefnemer heeft de intentie om de huidige bebouwing te slopen en vervolgens nieuwbouw te realiseren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet eerst een wijziging van het bestemmingsplan worden doorgevoerd. Hierbij moet ook inzichtelijk worden gemaakt welke archeologische waarden binnen het plangebied kunnen worden verwacht.

Het onderzoek bestaat uit een bouwhistorisch onderzoek waarbij, door middel van het raadplegen van bouwtekeningen, gekeken wordt in hoeverre door de huidige bebouwing eventuele archeologische waarden zo zijn aangetast dat er binnen het plangebied geen behoudenswaardige archeologische vindplaats meer te verwachten is.

Het archeologisch bouwhistorisch onderzoek is uitgevoerd op 11 april 2022 door drs. A.H. Schutte (Senior KNA Archeoloog/Senior KNA Prospector/KNA Archeoloog).

## 2 AFBAKENING EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied, circa 3.000 m<sup>2</sup>, ligt aan de Langstraat 110, in de bebouwde kom van Venray in de gemeente Venray. Het gebied is kadastraal bekend als gemeente Venray, Sectie L, nummer 1222. Volgens de topografische kaart van Nederland, 52B (1:25.000), zijn de coördinaten van het midden van het plangebied 195.278/Y: 392.243. Het plangebied is momenteel in grotendeels bebouwd en deels verhard.

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Venray (vastgesteld 19-09-2017) Volgens dit bestemmingsplan heeft het plangebied deels een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 en deels (aan de zuidwestzijde langs de Blauwververstaat) Waarde – Archeologie 5. Bij plangebieden met verschillende waarden geldt de hoogste waarde voor het gele plangebied. Volgens de bijbehorende planregels is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm beneden maaiveld. <sup>2</sup>

## 3 AARDWETENSCHAPPELIJKE GEGEVENS

De volgende aardwetenschappelijke gegevens zijn bekend van het plangebied:

| <b>Aardwetenschappelijke gegevens plangebied</b> |                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Type gegevens</b>                             | <b>Gegevensomschrijving</b>                                                                                                                                                                                      |
| Geologie <sup>3</sup>                            | Formatie van Bortel met een dek van het laagpakket van Wierden; fluvioglaciale afzettingen (leem en zand) met een zanddek                                                                                        |
| Geomorfologie <sup>4</sup>                       | Volgens de Geomorfologische kaart van Nederland (1:50.000) ligt het plangebied binnen de bebouwde kom van Venray. Venray ligt binnen een gebied bestaande uit dekzandruggen met of zonder oud bouwlanddek (3L5). |
| Bodemkunde <sup>5</sup>                          | Volgens de Bodemkaart van Nederland (1:50.000) ligt het plangebied binnen de be-                                                                                                                                 |

<sup>2</sup> Portaal voor Ruimtelijke Plannen.

<sup>3</sup> De Mulder et al., 2003.

<sup>4</sup> Wageningen Environmental Research, 2017.

<sup>5</sup> Stichting voor Bodemkartering, 1968.

|                |                                                                                                                                                        |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | bouwde kom van Venray. Uit extrapolatie uit de directe omgeving is het aannemelijk dat in het plangebied hoge zwarte enkeerdgronden (zEZ21) voorkomen. |
| Grondwatertrap | VII                                                                                                                                                    |

Enkeerdgronden zijn oude bouwlanden, die vanaf de Late-Middeleeuwen op de Pleistocene zandgronden zijn ontstaan door het opbrengen van mest (uit potstallen) vermengd met plaggen, die gestoken werden op de woeste gronden (zoals heide, bossen en beekdalen). Het belang van een enkeerdgrond ligt in de beschermende kwaliteiten van het dek. Eventuele archeologische waarden worden in de regel door het dikke dek beschermd tegen verstoring door onder andere agrarische of bouwactiviteiten.

#### 4 BOUWHISTORISCHE GEGEVENS

Door de opdrachtgever zijn de bouwtekeningen van de huidige bebouwing, een garage en een showroom, aangeleverd.

De bouwtekeningen van de garage (zie figuur 1), uit 1970 maar in 1973 aangepast, laten zien dat de dragende muren grotendeels gefundeerd zijn op funderingsmuren die reiken tot 1,4 meter onder peil en andere op 1,8 meter onder peil (peil is bovenkant begane grond vloer). De funderingsmuren zijn onderaan ongeveer 65 centimeter dik. Tussen de funderingsmuren is aangevuld met zand. Onder een deel van het gebouw is een souterrain gerealiseerd tot 2 meter onder peil. Deze ruimte is gefundeerd op staal. In 1995 is in het plangebied een nieuwe entree en carport voor de garage gerealiseerd (zie figuur 2). De buitenmuur van de entree is vorstvrij gefundeerd tot 90 centimeter onder peil (peil is bovenkant begane grond vloer) en deze funderingsmuur is 70 centimeter dik. Over grondverbetering staat vermeld dat de noodzaak hiervoor tijdens de uitvoering wordt bepaald. De dragende delen van de carport zijn gefundeerd op poeren, van verschillende maten en reiken topt 90 centimeter onder maaiveld.

Onder de carport zijn pompen gerealiseerd voor benzine, diesel en mogelijk ook LPG. Hiervoor liggen in het plangebied ondergrondse tanks waarover geen gegevens beschikbaar zijn gesteld.

De bouwtekeningen van de showroom (zie figuur 3), uit 1970, laten zien dat hier de buitenmuren voorzien zijn van 12 spantpoeren. De poeren zijn 90 tot 100 meter breed, de diepte is onbekend maar de poeren zullen reiken tot in de natuurlijke bodem. Geen aanwijzingen dat er een kruipruimte tussen de fundering ligt of dat er bouwzand is afgevuld. In 1977 is de showroom uitgebreid richting de Langstraat (zie figuur 3). De dragende delen zijn gefundeerd op poeren, van verschillende maten, die reiken tot 90 centimeter onder peil (peil is bovenkant begane grond vloer). Er zijn geen aanwijzingen dat er een kruipruimte tussen de fundering ligt of dat er bouwzand is afgevuld. In 1991 is volgens de bouwtekening in het plangebied een nieuwe entree en een uitbreiding voor de showroom gerealiseerd (zie figuur 3). Deze lijkt op de nieuwe entree van de garage uit 1995 en mogelijk is dit plan niet gerealiseerd. Uit de tekening valt af te leiden dat de dragende muren op poeren van verschillende maten zijn gefundeerd die vorstvrij zijn aangelegd (diepte niet vermeld, waarschijnlijk 90 centimeter).

In het plangebied zal naast de bovengrondse infra, weg en verhardingen, ook ondergrondse infra aanwezig zijn in de vorm van kabels en leidingen en hiervoor zullen bodemverstorende ingrepen hebben plaatsgevonden.

## 5 CONCLUSIE BOUWHISTORISCH ONDERZOEK

Doel van het bouwhistorisch onderzoek is een antwoord te vinden op de vraag of door de huidige bebouwing in het plangebied er nog een kans is dat er nog archeologische behoudenswaardige resten in het plangebied te verwachten zijn.

Uit de geraadpleegde bouwtekeningen en de aanwijzingen voor ondergrondse brandstoftanks en ondergrondse infra kan gesteld worden dat in het plangebied al aanzienlijke bodemingrepen hebben plaats gevonden waardoor het de vraag is of er nog behoudenswaardige archeologische resten in het plangebied te verwachten zijn. De waarschijnlijke aanwezigheid van een hoge zwarte enkeerdgrond zal een zekere bescherming hebben geboden tegen de bodemingrepen maar dit zal zeker ter plaatse van de funderingen en de brandstoftanks onvoldoende zijn geweest. De kans dat er nog een behoudenswaardige vindplaats in het plangebied aanwezig is wordt laag geacht.

## 6 ADVIES

Gezien de in dit onderzoek opgestelde verwachting is binnen het plangebied wat Econsultancy betreft geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

Bovenstaand betreft een advies, opgesteld door Econsultancy. Het advies dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Venray). Na beoordeling wordt door de bevoegde overheid een besluit genomen over de noodzaak van archeologisch onderzoek.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed<sup>6</sup>).

---

<sup>6</sup> Infodesk email: [info@cultureelerfgoed.nl](mailto:info@cultureelerfgoed.nl) of tel: 033-4217456.

## LITERATUUR EN BRONNEN

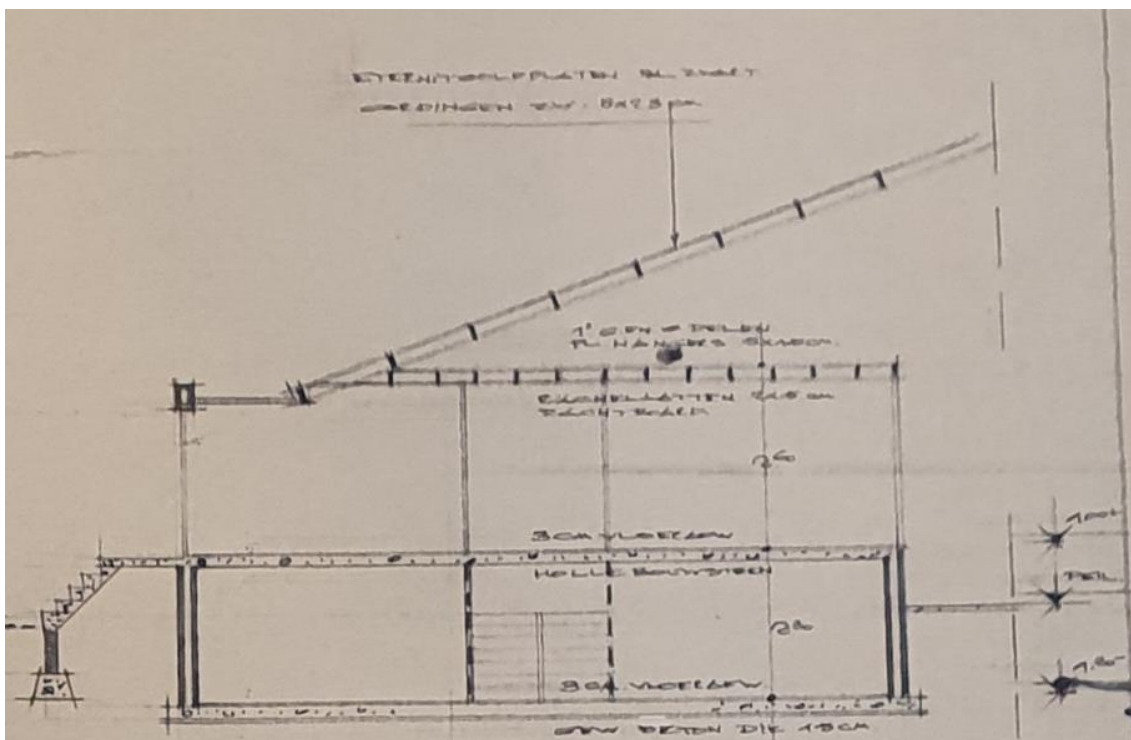
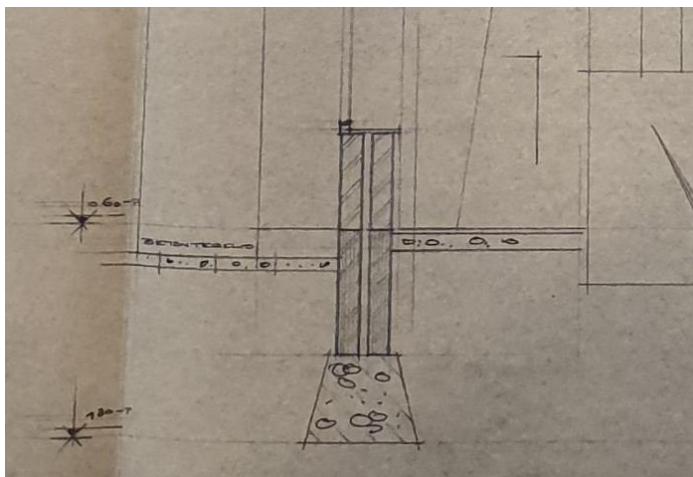
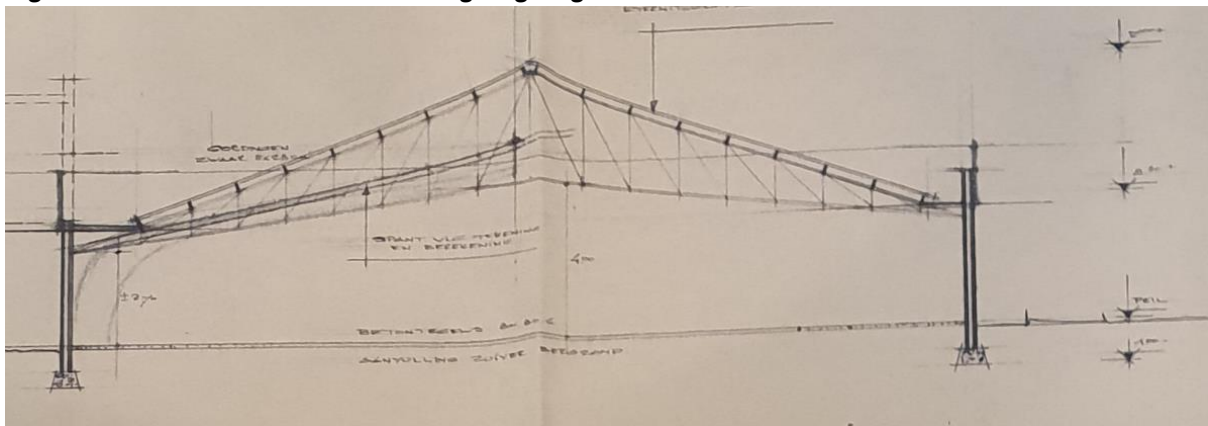
Mulder, E.F.J. de, M.C. Geluk, I.L. Ritsema, W.E. Westerhoff, T.E. Wong, 2003: *De ondergrond van Nederland*. Wolters-Noordhoff, Groningen.

Stichting voor Bodemkartering, 1968: *Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000, blad 52 West/Venlo*

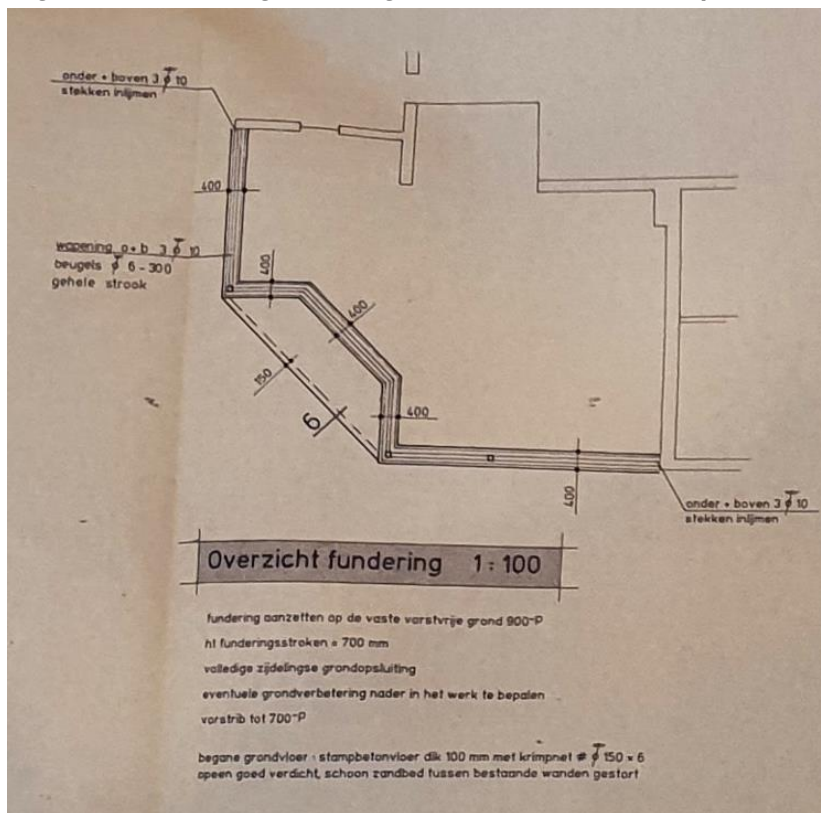
Wageningen Environmental Research, 2017: *Geomorfologische Kaart van Nederland (2017)*, schaal 1:50.000.

Portaal voor ruimtelijke plannen; internetsite, april 2022.  
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/>

**Figuur 1. Doorsnedes met funderingen garage.**

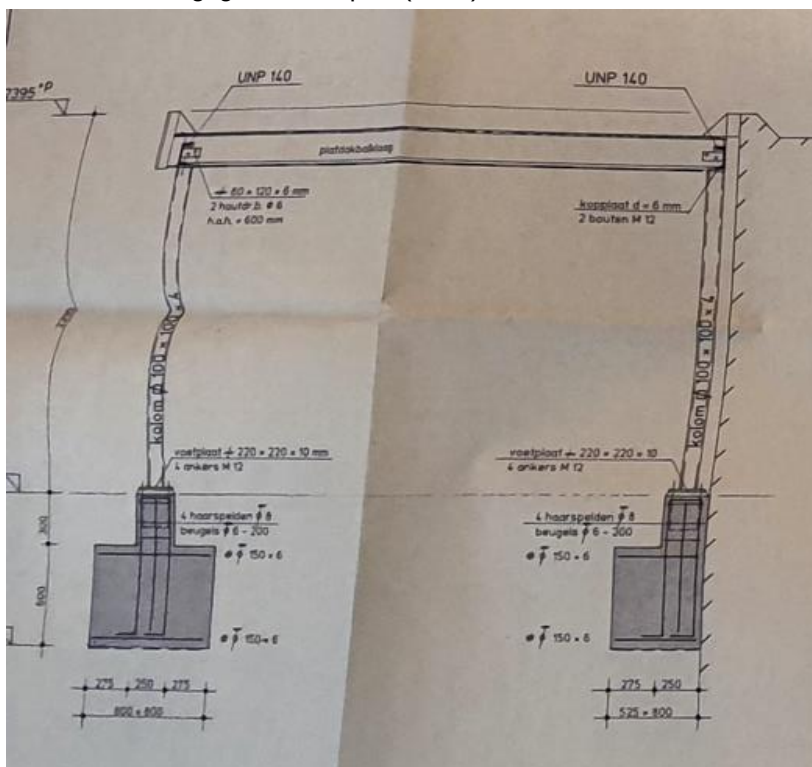


**Figuur 2. Funderingstekeningen nieuwe entree en carport voor de garage.**

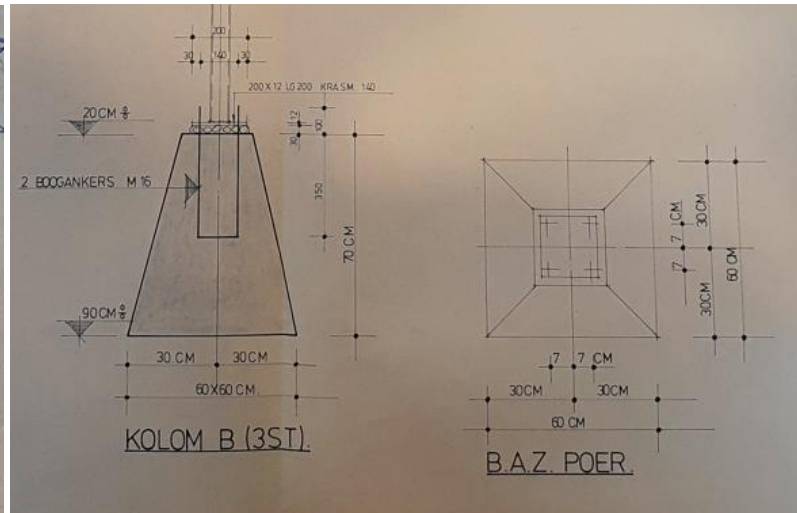
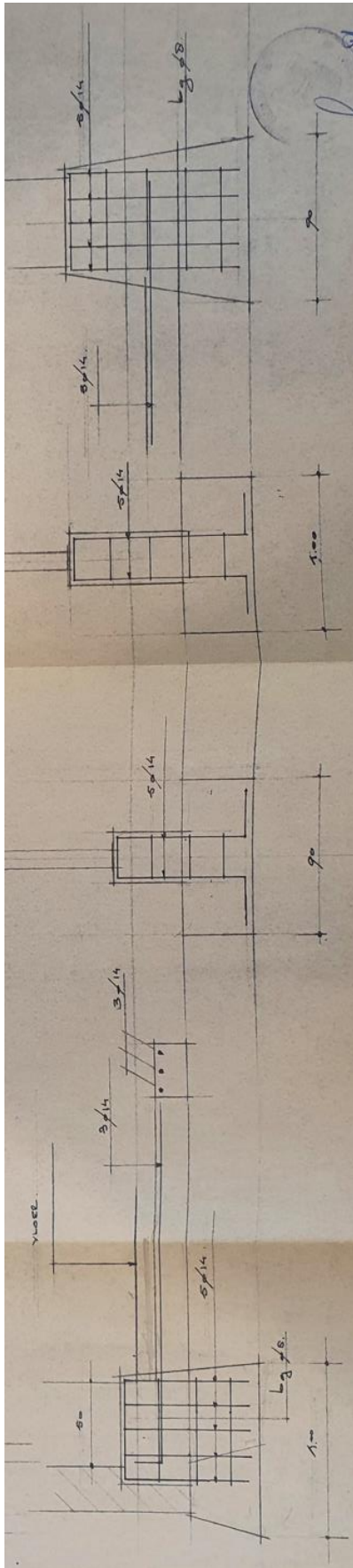


Boven overzicht funderingen nieuwe entree (1995)

Onder funderingsgevens carport (1995)



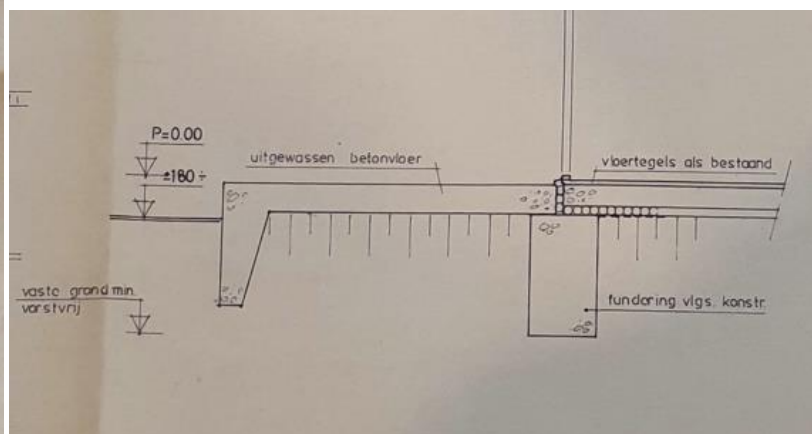
**Figuur 3. Doorsnedes met funderingen en funderingstekeningen showroom.**



Boven deel funderingen aanbouw (1977).

Links funderingsgegevens showroom (1970).

Onder Funderingsgegeven nieuwe entree en een uitbreiding voor de showroom 1991)





## Buurtconsultatie/omgevingsdialoog Langstraat 108-110 (Venray)

Project: Wijziging bestemmingsplan Langstraat108-110 te Venray  
 Projectnummer: 2020-19  
 Datum document: 12 april 2022  
 Opgesteld door: Venterra BV

### 1. Omschrijving

Als onderdeel van de bestemmingsplanwijziging ("bedrijf" naar "wonen") voor de locatie Langstraat 108-110 te Venray (kadastraal Venray-L-1222) is een buurtconsultatie uitgevoerd. In overleg met de gemeente zijn daarvoor de omwonenden benaderd die direct zicht hebben op de projectlocatie. De eigenaren van de op afbeelding 1 aangeduide percelen zijn derhalve per brief benaderd (zie brief in bijlage) en de resultaten van de gesprekken zijn in dit verslag vastgelegd.



Afbeelding 1 – Situatietekening met projectlocatie (blauw) en benaderde omwonenden (huisnummers oranje omcirkeld) en kadastrale grenzen/nummers.

## 2. Resultaten

In navolgende tabel is de eigendomssituatie (zonder persoonsgegevens vanwege privacy) weergegeven en zijn de resultaten van de persoonlijke gesprekken met de eigenaren van de betreffende percelen verwerkt.

| Adres:                              | Eigenaar:                   | Samenvatting:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Langstraat 106                      | Particulier/<br>IQ Wellness | Op 28 maart 2022 is met de eigenaar van de woning - en aan huis gevestigde praktijk – gesproken over de beoogde ontwikkeling. Vanuit de eigenaar is er geen bezwaar op de voorgenomen ontwikkeling.<br>Afgesproken is dat met alle aangrenzende burens een (gezamenlijke) overleg wordt gepland om de nieuwe erfafscheiding en eventuele vergroening te bespreken, om bij voorkeur een zo uniform mogelijk oplossing te realiseren.                                                                                                                                                     |
| Langstraat 108-110<br>(tankstation) | Vollenhoven<br>Olie (koper) | Met de nieuwe eigenaar (koper) van het tankstation is in het gehele proces gezamenlijk opgetrokken. Het principeverzoek is gezamenlijk aangevraagd en er is steeds afstemming geweest over beide belangen en de beoogde (bouw)activiteiten. Zodoende wordt ook de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan meegenomen om na afloop van de exploitatie van het tankstation een drietal (patio)woningen te realiseren op die locatie, het geheel passend in het (totaal)plan. Er bestaat nadrukkelijk geen bezwaar van de eigenaar van het tankstation tegen de beoogde ontwikkeling. |
| Langstraat 112                      | Particulier                 | Op 6 april 2022 is met de eigenaren van de woning gesproken over de beoogde ontwikkeling. De nieuwbouw komt wat verder van deze woning te liggen en de nu nog bebouwde hoek (Blauwververstraat/Langstraat) zal grotendeels open blijven en groen worden ingericht. Er bestaat vanuit de bewoners geen bezwaar tegen de ontwikkeling.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Niessenstraat 12                    | Particulier                 | Niet gereageerd op de uitnodiging. Betreffende eigenaar wordt wel weer betrokken/benaderd in het vervolg met de overige eigenaren aan de Niessenstraat 12-16 en Langstraat 106 (zie ook conclusie).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Niessenstraat 14                    | Particulier                 | Op 11 april 2022 is met de eigenaren van de woning gesproken over de beoogde ontwikkeling. De voornaamste zorg is gelegen in de vermindering van privacy door het verwijderen van de (hoge) muur op de erfafscheiding en het bouwen van een nieuw                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                             |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                             |               | appartementencomplex. Mits een goed alternatief wordt gerealiseerd in de vorm van een nader te bepalen nieuwe erfafscheiding en (lei)bomen om ook inkijk van hoger gelegen appartementen zoveel als mogelijk weg te nemen, is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. Eigenaren worden nadrukkelijk betrokken in de keuze van de erfafscheiding en (lei)bomen om tot een breed gedragen oplossing te komen.                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Niessenstraat 16            | Particulier   | Op 8 april 2022 is met de eigenaren van de woning gesproken over de beoogde ontwikkeling. De voornaamste zorg is gelegen in de vermindering van privacy door het verwijderen van de (hoge) muur op de erfafscheiding en het bouwen van een nieuw appartementencomplex. Mits een goed alternatief wordt gerealiseerd in de vorm van een nader te bepalen nieuwe erfafscheiding en (lei)bomen om ook inkijk van hoger gelegen appartementen zoveel als mogelijk weg te nemen, is er geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. Eigenaren worden nadrukkelijk betrokken in de keuze van de erfafscheiding en (lei)bomen om tot een breed gedragen oplossing te komen. |
| Blauwververstraat 3         | Particulier   | Niet gereageerd op de uitnodiging. Eigenaar wordt wel weer uitgenodigd als onderstaande huurders worden benaderd voor een nadere toelichting.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Blauwververstraat 1 en 5-13 | Wonen Limburg | Op 5 april 2022 is met de eigenaar van de (sociale huur)woningen gesproken. Er bestaat vanuit de eigenaar/verhuurder geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling. Afsproken is dat de huurders nog worden benaderd en een integrale toelichting wordt gegeven over de voorgenomen ontwikkeling.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Blauwververstraat 14-18     | De Zorggroep  | Medio 2021 is reeds overleg geweest met de eigenaar van deze zorg(groeps)woningen. Destijds is gesproken over een gezamenlijke ontsluiting van het parkeerterrein. Uiteindelijk is daartoe besloten om geen afhankelijkheden te creëren en het volledig op eigen terreinen te houden. Tegen de ontwikkeling aan sich bestaat verder geen bezwaar. Afsproken is om t.z.t. weer in overleg te treden en de definitieve plannen toe te lichten en te bespreken met zowel de eigenaar als de locatiemanager.                                                                                                                                                                |

### 3. Conclusie

Van de eigenaren die niet hebben gereageerd op bijgaande uitnodiging, wordt uitgegaan dat zij geen behoefte hebben gehad aan een nadere uitleg en derhalve geen bezwaar hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling (zie bijgaande brief). Uit het bovenstaande kunnen we concluderen dat er van omliggende eigenaren geen bezwaar bestaat tegen de voorgenomen ontwikkeling en bestemmingsplanwijziging. De wijzigingsbevoegdheid die wordt meegenomen in het bestemmingsplan om t.z.t. het tankstation te verwijderen en een drietal (patio)woningen terug te brengen, wordt toegejuicht.

Het verzoek om de achterzijde van het projectgebied die grenst aan de tuinen van de Niessenstraat integraal op te pakken, sluit aan bij het voornemen van Venterra (zie ook bijgaande brief) en wordt t.z.t. in goed overleg met de betreffende bewoners georganiseerd en verder vorm gegeven.

## Bijlage – brief uitnodiging buurtconsultatie

Aan de bewoners/eigenaren van dit adres

Onderwerp: Ontwikkeling Langstraat 108-110 Venray (locatie "Strijbosch")  
Datum: 28 maart 2022

Geachte buurtbewoner,

Graag informeren wij u over ontwikkelingen op de locatie Langstraat 108-110 in Venray, ook wel bekend als het voormalige garagebedrijf "Strijbosch". Zoals u wellicht weet is de eigenaar van deze locatie, de heer Strijbosch, in 2019 overleden. Zijn panden aan de Langstraat in Venray, bestaande uit showrooms, werkplaatsen en een tweetal (bedrijfs)woningen, waren ook daarvoor al grotendeels niet meer in gebruik. Na het overlijden van de heer Strijbosch is door de nabestaanden gezocht naar een nieuwe, passende invulling voor deze mooie locatie.

Zodoende zijn wij – Venterra BV – betrokken geraakt bij de herontwikkeling van deze locatie. Wij zijn een projectontwikkelaar uit Venlo met roots in het Venrayse. Onze focus ligt op woningbouw waarbij we streven naar het *realiseren van monumenten voor de toekomst*. Daarbij kijken we niet alleen naar de nieuwbouw, maar juist ook naar een goede inpassing in de omgeving. Meer informatie over Venterra en onze projecten kunt u vinden op onze website [www.venterra.nl](http://www.venterra.nl).

Wij hebben inmiddels een koopovereenkomst gesloten voor de overname van het voormalige garagebedrijf. Het tankstation (uitgebaat door Vollenhoven Olie/Avia) valt daar buiten en zal voorlopig nog blijven bestaan. Wij zijn voornemens om het voormalige garagebedrijf volledig te slopen en plaats te maken voor een kleinschalig appartementencomplex. Daarbij halen we de (voormalige) bedrijvigheid weg en brengen we op een duurzame en groene wijze een passende woonfunctie terug in uw wijk. Het complex gaat uit achttien middeldure koopappartementen bestaan en sluit daarmee aan op de toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen in dat segment. De appartementen zijn verdeeld over drie bouwlagen, zijnde de begane grond en twee verdiepingen. Daarmee is de totale bouwhoogte vergelijkbaar met een doorsnee grondgebonden woning (begane grond, verdieping en zolder).

Aan de achterzijde van het pand (gezien vanaf de Blauwververstraat) wordt het parkeren opgelost. Daarmee ontstaat er geen extra parkeerdruk in de omliggende straten en creëren we tevens afstand tot de tuinen aan de Niessenstraat. De bebouwing die nu op de erfgrans staat van de woningen aan de Niessenstraat, zal verdwijnen en plaats maken voor een vriendelijkere erfafscheiding. We treden te zijner tijd graag met de betreffende bewoners in overleg over een passende erfafscheiding.

Wij kunnen het ons voorstellen dat u als directe buur vragen heeft over deze ontwikkeling, of gewoon nieuwsgierig bent naar de ontwerpen en verdere plannen. Daarom treden we graag met u in gesprek. Wij willen immers ook graag ophalen wat er in de omgeving speelt en hoe u tegen ons initiatief aankijkt.

Wij komen daarvoor graag naar u toe. Indien u dat liever niet heeft, kunnen we ook bij ons op kantoor in Venlo of digitaal (via Microsoft Teams) afspreken. De keuze is aan u.

We willen u vriendelijk vragen om uiterlijk dinsdag 5 april 2022 contact met ons op te nemen via (077) 321 9140 of [info@venterra.nl](mailto:info@venterra.nl), en aan te geven wanneer het u schikt in de periode tussen 30 maart en 12 april 2022. U kunt daarbij ook aangeven of wij bij u thuis mogen komen, u liever bij ons op kantoor op de koffie komt of de voorkeur geeft aan een digitaal gesprek. Namens Venterra zullen deze gesprekken worden gevoerd door Yannick Beterams.

Indien u geen gehoor geeft aan deze oproep, gaan wij er van uit dat u geen behoefte heeft aan een nadere toelichting of dialoog met betrekking tot deze ontwikkeling. Uiteraard kunt u, ook later, altijd contact met ons opnemen als u vragen heeft.

Wij zien er naar uit u (fysiek of digitaal) te mogen ontmoeten.

Bij voorbaat dank en met vriendelijke groet,

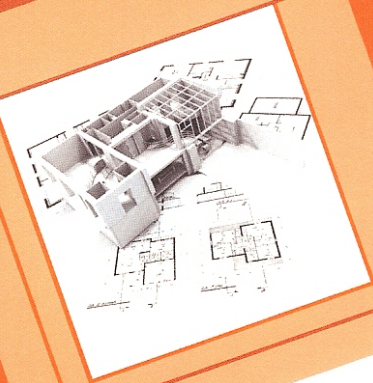
**Venterra**

Sander van Lier MRE  
Directeur



# BEUSMANS & JANSSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening



# &

---

# **BESTEMMINGSPLAN**

**Langstraat 108 en 110(a) Venray**

**Gemeente Venray**

---

## VERANTWOORDING EN STATUS

**Titel:** bestemmingsplan 'Langstraat 108 en 110(a) Venray'

**Opdrachtgever:** [...]

**Contactpersoon:** [...]

**Aantal pagina's:** 33

**1<sup>e</sup> Concept:** 5 april 2022

**2<sup>e</sup> Concept:** 13 april 2022

**3<sup>e</sup> Concept:** 12 juli 2022

**Ontwerp:** 1 augustus 2022

**Definitief:**

**Opsteller:** [...]

paraaf:

**Controleur:** [...]

paraaf:

## COLOFON

### BEUSMANS & JANSEN

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

#### Post- en kantooradres:

Steeg 12  
5975 CE Sevenum  
T/F: 077-3744817  
M: 06-30202996

E: [beusmans-jansen@kpnplanet.nl](mailto:beusmans-jansen@kpnplanet.nl)

I: [www.beusmans-jansen.nl](http://www.beusmans-jansen.nl)

© 2022 Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

*Dit document is eigendom van de opdrachtgever en mag door hem gebruikt worden voor het doel waarvoor het is vervaardigd en met inachtneming van de rechten die voortvloeien uit de wetgeving op het gebied van het intellectuele eigendom. De auteursrechten van dit document blijven berusten bij Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening.*

*Beusmans & Jansen, Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening geeft in ieder geval geen toestemming aan de opdrachtgever om dit document te gebruiken of te laten gebruiken indien facturen niet of niet volledig voldaan zijn.*

*Alle rechten voorbehouden.*

## PLANREGELS

# INHOUDSOPGAVE

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b> | <b>INLEIDENDE REGELS</b>        | <b>6</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 6         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 12        |
| <b>HOOFDSTUK 2</b> | <b>BESTEMMINGSREGELS</b>        | <b>13</b> |
| Artikel 3          | Bedrijf                         | 13        |
| Artikel 4          | Groen                           | 15        |
| Artikel 5          | Wonen                           | 17        |
| <b>HOOFDSTUK 3</b> | <b>ALGEMENE REGELS</b>          | <b>23</b> |
| Artikel 6          | Antidubbelregel                 | 23        |
| Artikel 7          | Algemene bouwregels             | 24        |
| Artikel 8          | Algemene gebruiksregels         | 26        |
| Artikel 9          | Algemene aanduidingsregels      | 27        |
| Artikel 10         | Algemene afwijkingsregels       | 28        |
| Artikel 11         | Algemene wijzigingsregels       | 29        |
| Artikel 12         | Algemene procedureregels        | 30        |
| Artikel 13         | Overige regels                  | 31        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b> | <b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b> | <b>32</b> |
| Artikel 14         | Overgangsrecht                  | 32        |
| Artikel 15         | Slotregel                       | 33        |

# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

Het bestemmingsplan Langstraat 108 en 110(a) Venray met identificatienummer NL.IMRO.0984.BP22011-ON01 van de gemeente Venray.

### 1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

### 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 aaneengebouwde woning

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van minimaal drie woningen waarvan de hoofdgebouwen aan elkaar gebouwd / verbonden zijn.

### 1.6 achtergevelrooilijn

De denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan.

### 1.7 antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antenne-drager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

### 1.8 archeologische waarde

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

### 1.9 bebouwing

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

### 1.10 bebouwingspercentage

Een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

### 1.11 bed & breakfast

Het bieden van de mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben door de eigenaar of hoofdbewoner van de desbetreffende woning.

#### **1.12 bedrijf aan huis**

Het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het beroep aan huis, gericht op consumentenverzorging geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en bijgebouwen wordt uitgeoefend de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd.

#### **1.13 beroep aan huis**

De uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend; hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van prostitutie.

#### **1.14 bestaand**

Ten tijde van de inwerkingtreding van het plan aanwezig.

#### **1.15 bestemmingsgrens**

De grens van een bestemmingsvlak.

#### **1.16 bestemmingsvlak**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

#### **1.17 bijgebouw**

Een aangebouwd of vrijstaand gebouw of ander bouwwerk met een dak die door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw, die in architectonisch opzicht ondergeschikt zijn en functioneel dienstbaar aan dit hoofdgebouw. Een bijgebouw is een bijbehorend bouwwerk als bedoeld in de Wabo.

#### **1.18 bouwen**

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

#### **1.19 bouwgrens**

De grens van een bouwvlak.

#### **1.20 bouwperceel**

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

#### **1.21 bouwperceelgrens**

De grens van een bouwperceel.

#### **1.22 bouwvlak**

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

#### **1.23 bouwwerk**

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

#### **1.24 carport**

Een overkapping van lichte constructie, bestemd om te dienen als overdekte stalling voor een motorrijtuig, welke geen tot de constructie behorende wanden heeft.

### **1.25 detailhandel**

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

### **1.26 erf**

Een gedeelte van het perceel, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij geldt:

1. Achtererf: Erf achter de met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied evenwijdig gelegen lijn, die het hoofdgebouw raakt:  
aan een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op 1 meter achter het snijpunt met de voorgevel, en,  
aan een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op het snijpunt met de achtergevel.
2. Voorerf: Erf dat geen onderdeel is van het achtererf.
3. Zijerf: Het gedeelte van het erf dat zich bevindt aan de zijkant van het hoofdgebouw, startend bij de voorkant en eindigend bij de achterkant van het hoofdgebouw. Het zijerf maakt onderdeel uit van het voorerf wanneer het grenst aan openbaar gebied, als dit niet zo is dan maakt het onderdeel uit van het achtererf vanaf 1 meter achter de begrenzing van het bouwvlak aan de naar de weg gekeerde zijde.

### **1.27 gebouw**

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

### **1.28 geluidszoneringsplichtige inrichting**

een inrichting, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone als bedoeld in die wet moet worden vastgesteld.

### **1.29 gestapelde woning**

Een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat.

### **1.30 gevel**

Buitenmuur van een gebouw, waarbij geldt:

1. Voorgevel: de gevel aan de voorzijde van een hoofdgebouw.
2. Zijgevel: de gevels van een hoofdgebouw die haaks staan op de voorgevel.
3. Achtergevel: de gevel van een hoofdgebouw die zich aan de tegenovergestelde kant van de voorgevel bevindt.

### **1.31 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.

### **1.32 horeca**

Het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf.

### **1.33 huishouding**

Een huishouding bestaat uit een persoon dan wel personen die in een zekere continue samenstelling met elkaar wonen en tussen de verschillende personen een zekere onderlinge verbondenheid bestaat.

### **1.34 kamerverhuur**

Niet gemeenschappelijk deel van een woonfunctie waarin zich meer wooneenheden bevinden en waar voorzieningen, zoals keuken, sanitaire ruimtes, worden gedeeld.

### **1.35 kampeermiddel**

Een tent, een tentwagen, een kampeerauto, caravans of stacaravans, vouwwagens en campers; Enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is, een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

### **1.36 kleinschalige verblijfsrecreatie**

Recreatie met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup> waarbij overnachting plaatsvindt, in de vorm van een recreatiewoning, groepsaccommodatie, logiesvoorziening of bed and breakfast.

### **1.37 kunstwerk**

Object van artistieke kunstuiting.

### **1.38 maaiveld**

Bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

### **1.39 milieuhygiënische uitvoerbaarheid**

Overkoepelend begrip voor relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid, etc. aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, zodat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse is geborgd.

### **1.40 omgevingsvergunning**

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

### **1.41 ondergeschikte activiteit**

Activiteit die afwijkt van de hoofdfunctie, maar die hieraan niet gelijkwaardig is vanwege:

1. de oppervlakte; de activiteit beslaat in oppervlakte maximaal 25% van het vloeroppervlak van het gebouw/de gebouwen, of;
2. de duur en frequentie; de activiteit komt incidenteel voor en beslaat qua beoefening dus minder tijd dan de hoofdfunctie, of;
3. de functie in relatie tot de hoofdfunctie; de activiteit wordt uitgeoefend ter ondersteuning van de hoofdfunctie.

### **1.42 ondergeschikte bouwdelen**

Onderdelen van een hoofdgebouw die in architectonisch opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en bijgebouwen, zoals erkers, ingangpartijen, luifels, schoorstenen en antennes.

#### **1.43 ondergeschikte detailhandel**

Detailhandelsactiviteit die als ondergeschikte activiteit past bij de hoofdfunctie, ter ondersteuning van de hoofdfunctie wordt uitgeoefend en niet zelfstandig toegankelijk is.

#### **1.44 ondergronds**

Beneden het peil.

#### **1.45 onderkomens**

Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

#### **1.46 openbaar toegankelijk gebied**

Weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

#### **1.47 overige bouwwerken**

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

#### **1.48 overkapping**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde met een dak, dat niet of slechts aan één zijde is voorzien van een (bestaande) wand.

#### **1.49 patiowoning**

een woning, die wordt gekenmerkt doordat de buitenruimte (meestal in de vorm van een tuin geheel of nagenoeg geheel is ingesloten door de bouwmassa van de betreffende woning, aangrenzende woning(en) en/of muren.

#### **1.50 peil**

1. Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
2. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

#### **1.51 permanente bewoning**

Bewoning door een persoon, gezin of andere groep van personen van een gebouw, dan wel een gedeelte daarvan als hoofdverblijf.

#### **1.52 prostitutie**

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

#### **1.53 seksinrichting**

Een voor het publiek toegankelijk gebouw of gedeelte van een gebouw, waarin handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel, zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Een prostitutiebedrijf en bordeel zijn hieronder mede begrepen.

Seks- en/of pornobedrijf is een aparte functie en valt op geen enkele wijze onder enig andere functie c.q. doeleinden c.q. bestemming zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan. Hieronder wordt mede verstaan prostitutie en raamprostitutie.

**1.54 stedenbouwkundige beeld**

Het beeld dat wordt bepaald door de bouwmassa's, de gevelindelingen, en de dakvormen van de bebouwing, alsmede de situering en de verschijningsvormen in zijn omgeving.

**1.55 twee-aaneengebouwde woning**

Een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee woningen die met het hoofdgebouw aan elkaar zijn gebouwd.

**1.56 verbeelding**

De plankaart van het plan.

**1.57 voorkant van een hoofdgebouw**

De gevel waarlangs de begrenzing van het bouwvlak aan de naar de weg gekeerde zijde loopt.

**1.58 voorzieningen van openbaar nut**

Een voorziening ten behoeve van de distributie van gas, water en elektriciteit, en de telecommunicatie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse afvalvoorzieningen, bovengrondse afvalvoorzieningen, trafo's, pompstations, gemalen en zendmasten, plus voorzieningen voor warmte- en koudeopslag of voorzieningen van soortgelijke aard met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

**1.59 vrijstaande woning**

Een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning.

**1.60 Wabo**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.61 waterhuishoudkundige voorzieningen**

Boven- en ondergrondse voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, infiltratie en waterkwaliteit.

**1.62 weg**

Een voor het openbaar 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 parkeervoorzieningen.

**1.63 wonen**

Het gehuisvest zijn in een woning.

**1.64 woning/wooneenheid**

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding.

**1.65 woningsplitsing**

Het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1       de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:**

Tussen de zijdelingse grenzen van een perceel en enig punt van het betreffende bouwwerk, waar de afstand het kortste is.

### **2.2       het bebouwingspercentage:**

Het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

### **2.3       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 bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.4       de dakhelling:**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.5       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.

### **2.6       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.

### **2.7       de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:**

De buitenwerks tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren gemeten grootste afstand.

### **2.8       de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:**

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

### **2.9       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.

### **2.10**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, tot een maximum van 1.50 m.

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder LPG, doch uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder LPG;
  - b. een geluidsschermband en/of -muur, doch uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermband';
  - c. voorzieningen van openbaar nut;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder waterhuishoudkundige en parkeervoorzieningen, paden en verhardingen, in- en uitritten en tuinen en erven, met dien verstande dat:
- d. infiltratie van hemelwater voldoet aan het bepaalde in artikel 7.3;
  - e. parkeervoorzieningen voldoen aan het bepaalde in artikel 7.4.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op en in de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### 3.2.2 Regels voor gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' dient te worden voldaan aan het vermelde percentage;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven.

##### 3.2.3 Regels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van luifels welke uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van:
  - 1. erfafscheidingen, die voor de begrenzing van het bouwvlak aan de naar de weg gekeerde zijde maximaal 1 meter mogen zijn en achter de begrenzing van het bouwvlak aan de naar de weg gekeerde zijde maximaal 2 meter mogen zijn;
  - 2. luifels die maximaal 5 meter mogen zijn;
  - 3. masten ten behoeve van de (openbare) verlichting, die maximaal 8 meter mogen zijn;
  - 4. antenne-installaties, die maximaal 12 meter mogen zijn;
  - 5. vlaggenmasten, die maximaal 10 meter mogen zijn;
- c. voor geluidsschermen en/of -muren geldt:

1. de bouwhoogte bedraagt minimaal 3,60 meter;
2. de lengte bedraagt minimaal 42 meter;
3. geluidschermen en/of - muren dienen in de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd te worden.

### **3.3 Nadere eisen**

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de situering en afmetingen van bouwpercelen;

mits deze eisen blijven binnen de in het plan neergelegde begrenzingen en indien zulks noodzakelijk is in verband met:

1. de woonsituatie;
2. het stedenbouwkundige beeld;
3. de verkeers-, sociale- en brandveiligheid c.q. brand- en rampenbestrijding;
4. de milieusituatie;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. geluidzoneringsplichtige bedrijven;
- b. risicovolle inrichtingen;
- c. bedrijven waarvoor een vergunningplicht geldt ingevolge de Wabo voor wat betreft de activiteit 'milieu';
- d. detailhandel;
- e. woondoeleinden;
- f. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens, geschikt en bestemd voor de uitoefening van handel;
- g. seksinrichting;
- h. het opslaan en stallen van materialen buiten de bebouwing.

## **Artikel 4    Groen**

### **4.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speel-, sport- en wandelgelegenheid;
- c. verblijfsgebied;
- d. kunstwerken;
- e. langzaamverkeersroute(s);
- f. voorzieningen van openbaar nut;
- g. waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. bluswatervoorzieningen en andere bijbehorende bouwwerken;
- i. kruisen en kapellen;
- j. kiss & ride zone;

met de daarbij behorende:

- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **4.2    Bouwregels**

#### **4.2.1    Gebouwen**

Op en in de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

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

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

- a. op en in de voor 'Groen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde bestemming;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 3 meter, met uitzondering van masten ten behoeve van de (openbare) verlichting, die maximaal 8 meter hoog mogen zijn.

### **4.3    Nadere eisen**

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 4.2 zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- b. de situering en afmetingen van de bouwpercelen;

indien zulks noodzakelijk is in verband met één of meer van de volgende aspecten:

1. de woonsituatie;
2. het straat- en bebouwingsbeeld en stedenbouwkundig beeld;
3. het verkeers-, sociale en brandveiligheid;
4. de milieusituatie;
5. de gebruiksmogelijkheden in aangrenzende bestemmingen.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

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

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

#### **4.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming 'Groen' geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Verkeer', onder de voorwaarden dat:

- a. de wijziging uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. de wijziging noodzakelijk is uit hoofde van de verkeerssituatie;
- c. er geen onevenredige aantasting van het structurele groen plaatsvindt.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
  - b. beroepen aan huis met een maximum oppervlak van 40 m<sup>2</sup>;
  - c. een geluidsschermband en/of -muur, doch uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'geluidsschermband';
  - d. voorzieningen van openbaar nut;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder waterhuishoudkundige en parkeervoorzieningen, paden en verhardingen, in- en uitritten en tuinen en erven, met dien verstande dat:
- e. berging en/of infiltratie van hemelwater voldoet aan het bepaalde in artikel 7.3;
  - f. parkeervoorzieningen voldoen aan het bepaalde in artikel 7.4.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op en in de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen - uitsluitend - ten dienste van deze bestemming - worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- d. ongeacht het bepaalde in artikel 5.2.2, artikel 5.2.3 en artikel 5.2.4 dient tenminste 50% van het achtererf van het woonperceel onbebouwd en onoverdekt te blijven, met uitzondering van patiowoningen waar tenminste 20% van het bouwperceel, gelegen achter de begrenzing van het bouwvlak aan de naar de weg gekeerde zijde onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;
- e. daar waar de toegang van woningen en garages over een wadi moet worden aangelegd, wordt deze toegang in groepen van minimaal twee toegangen samengevoegd.

#### 5.2.2 Regels voor hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', maximaal het aangeduide aantal woningen/wooneenheden is toegestaan;
- c. woningsplitsing is niet toegestaan;
- d. vrijstaande, geschakelde, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde woningen en patiowoningen zijn overal toegestaan, met dien verstande dat:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
  - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoning' uitsluitend patiowoningen zijn toegestaan;
  - 4. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' geen aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- e. de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;

- f. de bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- g. elke woning dient te worden afgedekt met een dak, waarvan de dakhelling ten minste 0° en ten hoogste 65° bedraagt;
- h. de voorgevel van een hoofdgebouw dient in of ten hoogste 3 meter achter de begrenzing van het bouwvlak aan de naar de weg gekeerde zijde te worden gebouwd. Indien voor een bouwperceel twee begrenzingen van het bouwvlak aan de naar de weg gekeerde zijden zijn bepaald, dient zowel de voor- als zijgevel in of ten hoogste 3 meter achter deze lijn te worden gebouwd;
- i. de voorgevelbreedte per hoofdgebouw mag maximaal 12 meter bedragen;
- j. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
  - 1. bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter aan beide zijden;
  - 2. bij twee-aaneengebouwde woningen minimaal 3 meter aan één zijde;
  - 3. bij eindwoningen van aaneengebouwde woningen minimaal 1 meter aan één zijde, met dien verstande dat indien de woning grenst aan de bestemming 'Groen' in de perceelsgrens gebouwd mag worden;
- k. de maximale diepte van het hoofdgebouw bedraagt 12 meter, met dien verstande dat voor patio-woningen de maximale diepte 20 meter bedraagt en voor vrijstaande woningen de maximale diepte 15 meter bedraagt, tenzij ter plaatse de aanduiding 'vrijstaand' is aangegeven. In dat geval bedraagt de maximale diepte 20 meter;
- l. het bepaalde onder i, j en k is niet van toepassing op gestapelde woningbouw.

### 5.2.3 Regels voor bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor het bouwen van bijgebouwen bij vrijstaande-, gestapelde, twee-aaneengebouwde- en aaneengebouwde woningen, gelden de volgende bepalingen:
  - 1. bijgebouwen mogen uitsluitend op het achtererf worden gebouwd, met dien verstande dat:
    - bij vrijstaande woningen aan één zijde minimaal 7 meter aan opstelruimte ten behoeve van parkeren vrij blijft;
    - bij gestapelde woningen bijgebouwen mogen worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 192 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dient één zijerf vrij te zijn van bijgebouwen;
  - 3. tegen de achtergevel van het hoofdgebouw mag/mogen (een) bijgebouw(en) worden gebouwd over de volledige breedte van die achtergevel, met een diepte van maximaal 4 meter. De oppervlakte hiervan telt niet mee bij de berekening van de oppervlakte als bedoeld onder 4 en 5;
  - 4. bijgebouwen zijn toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van carports en de oppervlakte van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' blijft bij de berekening van die oppervlakte buiten beschouwing;
  - 5. de gezamenlijke oppervlakte als bedoeld onder 4 mag worden verhoogd tot maximaal 70 m<sup>2</sup>, mits het achtererf, ook na de bouw van bijgebouwen als bedoeld onder 4 en carports, voor niet meer dan 40% wordt bebouwd;
  - 6. de goothoogte van bijgebouwen mag niet hoger zijn dan:
    - voor aangebouwde bijgebouwen: 0,3 meter boven de vloer van de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, of -als het hoofdgebouw geen tweede bouwlaag heeft- even hoog als het hoofdgebouw met een maximum van 3 meter;
    - voor vrijstaande bijgebouwen 3 meter.

7. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 5 meter bedragen;
  8. aangebouwde bijgebouwen dienen plat te worden afgedekt indien de bijbehorende woning plat is afgedekt;
  9. bijgebouwen dienen met de dichtstbijzijnde gevel binnen een afstand van 15 meter van de achter- en/of zijgevels van de woning te worden gebouwd.
- b. in afwijking van het bepaalde in lid a onder 1 mogen worden gebouwd:
1. carports, zowel op het voorerf als het achtererf, met dien verstande dat:
    - de oppervlakte tot maximaal 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
    - de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
    - de carport met minimaal één zijde of een deel daarvan tegen de zijgevel van het hoofdgebouw of tegen een voor- of zijgevel van een bijgebouw wordt gebouwd;
    - de carport maximaal 2,5 meter voor de begrenzing van het bouwvlak aan de naar de weg gekeerde zijde mag worden gebouwd;
  2. ondergeschikte bouwdelen op het voorerf, met dien verstande dat:
    - de diepte maximaal 1,2 meter bedraagt;
    - de breedte maximaal 50% bedraagt van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
    - de hoogte maximaal 3 meter bedraagt.
- c. bij patiowoningen zijn geen bijgebouwen toegestaan.

#### 5.2.4 Regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter, met dien verstande dat de hoogte voor erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de begrenzing van het bouwvlak aan de naar de weg gekeerde zijde, maximaal 1 meter mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen aan de zijgevel bij hoekwoningen voor de begrenzing van het bouwvlak aan de naar de weg gekeerde zijde, maximaal 2 meter bedragen, mits:
  1. de afstand tot de bestemming 'Verkeer' minimaal 0,5 meter bedraagt;
  2. de afstand tot de voorgevel minimaal 3 meter bedraagt;
  3. het verkeersbelang niet onevenredig aangetast wordt.
- c. voor geluidschermen en/of -muren geldt:
  1. de bouwhoogte bedraagt minimaal 3,60 meter;
  2. de lengte bedraagt minimaal 42 meter;
  3. geluidschermen en/of -muren dienen in de zijdelingse perceelsgrens gerealiseerd te worden;
- d. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 3 meter.

### 5.3 Nadere eisen

Ten aanzien van het bepaalde in artikel 5.2 zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- b. de situering en afmetingen van de bouwpercelen;

indien zulks noodzakelijk is in verband met één of meer van de volgende aspecten:

1. de woonsituatie;
2. het straat- en bebouwingsbeeld;
3. de verkeers-, sociale en brandveiligheid;
4. de milieusituatie;
5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bestemmingen.

## **5.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in:

- a. artikel 5.2.2 onder e voor het overschrijden van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'maximum goothoogte (m)' tot ten hoogste 6 meter;
- b. artikel 5.2.2 onder i voor het verhogen van de maximale toegestane breedte van het hoofdgebouw;
- c. artikel 5.2.2 onder a sub 5 voor het overschrijden van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 100 m<sup>2</sup>, mits: het achtererf, ook na de bouw van bijgebouwen als bedoeld onder artikel 5.2.3 onder a sub 4 en carports, voor niet meer dan 40% wordt bebouwd;
- d. artikel 5.2.2 onder a. voor het bouwen van een hoofgebouw buiten het bouwvlak, met dien verstande dat de overschrijding niet meer bedraagt dan 2 meter;

onder de voorwaarden dat:

- e. de belangen van de eigenaren en / of gebruikers van de nabij gelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- f. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

## **5.5 Specifieke gebruiksregels**

### **5.5.1 verboden gebruik**

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. opslag anders dan inherent aan het toegelaten gebruik;
- b. detailhandel, met uitzondering van beperkte detailhandel, ondergeschikt aan het beroep aan huis als bedoeld in artikel 5.1;
- c. horeca;
- d. zelfstandige bewoning voor zover het bijgebouwen betreft;
- e. gebruik van gronden voor de begrenzing van het bouwvlak aan de naar de weg gekeerde zijde voor het stallen van voertuigen, caravans en dergelijke, anders dan op een oprit;
- f. bedrijf aan huis;
- g. (verblijfs)recreatief (mede)gebruik;
- h. seksinrichting;
- i. kamerverhuur.

### 5.5.2 *beroep aan huis*

Een beroep aan huis is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. een beroep aan huis mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen;
- b. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet aangetast;
- c. maximaal 40 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning inclusief de daarbij behorende bijgebouwen mag als zodanig worden gebruikt;
- d. degene die de activiteiten uitvoert, is tevens de bewoner van de woning;
- e. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- f. de parkeerbalans niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4;
- g. er vindt geen detailhandel plaats, met uitzondering van beperkte detailhandel, ondergeschikt aan en in direct verband met het beroep aan huis.

## 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.6.1 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bedrijf aan huis*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.5.1 onder f. uitsluitend ten behoeve van een bedrijf aan huis, met dien verstande dat de voorwaarden zoals genoemd in artikel 5.5.2 onder a tot en met g in acht worden genomen.

### 5.6.2 *Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van een bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 5.5.1 onder g. en kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een bed & breakfast toestaan onder de voorwaarden dat:

- a. de primaire woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt gehandhaafd;
- b. de voorzieningen in hun totaliteit niet groter zijn dan 100 m<sup>2</sup>;
- c. het woonmilieu niet onevenredig wordt aangetast;
- d. sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- e. de verkeersafwikkeling niet onevenredig wordt benadeeld en de parkeerbalans niet onevenredig nadelig wordt beïnvloed, een en ander overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4;
- f. er geen detailhandel plaatsvindt, met uitzondering van beperkte detailhandel, ondergeschikt aan en in direct verband met de verblijfsrecreatieve voorziening.

## 5.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 5.7.1 *Verschuiven of vergroten van het bouwvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming te wijzigen door het verschuiven of vergroten van het bouwvlak, onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwvlak met maximaal 10% mag worden vergroot;
- b. dit niet leidt tot een toename van het aantal woningen;
- c. dit past binnen het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. de maximale goothoogte in acht wordt genomen.

### 5.7.2 *Woningtype*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, en toe te staan dat het woningtype wordt gewijzigd, onder de voorwaarden dat:

- a. dit passend is in het bestaande straat- en bebouwingsbeeld;
- b. sprake is van een goede stedenbouwkundige uitvoering;
- c. de belangen van de eigenaren en / of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- d. er sprake is van een goede milieuhygiënische uitvoerbaarheid;
- e. het aantal woningen niet toeneemt;
- f. voldaan wordt aan de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen'.

## **HOOFDSTUK 3      ALGEMENE REGELS**

### **Artikel 6      Antidubbelregel**

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 7    Algemene bouwregels**

### **7.1    Ondergronds bouwen**

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regelsopgenomen beperkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan bij bestaande hoofd- en bijgebouwen met dien verstande dat ondergrondse bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan binnen de gevelgrenzen van de bestaande hoofd- en bijgebouwen;
- b. de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan de toegestane oppervlakte van bouwwerken boven peil;
- c. in aanvulling op het bepaalde in sub a en b is maximaal 1 niet-overdekt zwembad toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. het zwembad dient te worden gebouwd in het achtererf en op een afstand van ten minste 3,00 meter van zijdelingse en achterste perceelsgrens;
  2. het zwembad mag niet overdekt zijn, tenzij de regeling voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde in de regels voor de van toepassing zijnde bestemming in acht wordt genomen;
  3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- d. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- e. de ondergrondse ruimte(n) mogen uitsluitend van binnenuit bereikbaar zijn en geen ruimtelijke uitstraling hebben.

### **7.2    Bestaande maten en afstanden**

#### *7.2.1    Bestaande grotere afstanden en maten*

Indien afstanden tot, goot- en bouwhoogten, oppervlakte en inhoud van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### *7.2.2    Bestaande kleinere afstanden en maten*

In die gevallen dat afstanden tot, goot- en bouwhoogten, oppervlakte en inhoud van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

#### *7.2.3    Heroprichting gebouwen*

In geval van heroprichting van bouwwerken is het bepaalde in artikel 7.2.1 en artikel 7.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

### **7.3    Infiltratie**

#### *7.3.1    Infiltratieplicht*

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw, de uitbreiding van een bestaand gebouw of de verbouw van een bestaand gebouw, wordt uitsluitend verleend indien voor de aanwezige functie op eigen terrein wordt voorzien in infiltratie van hemelwater.

#### **7.3.2 Afwijking**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.3.1 voor zover op andere wijze in de nodige infiltratievoorziening wordt voorzien.

### **7.4 Parkeergelegenheid**

#### **7.4.1 Parkeernorm**

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw, de uitbreiding van een bestaand gebouw of de verbouw van een bestaand gebouw, wordt uitsluitend verleend indien op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd. Voldoende parkeergelegenheid betekent dat wordt voldaan aan de normen die zijn neergelegd in “Bijlage 3 Parkeernormen Venray” die als bijlage bij de “Beleidsnota parkeernormen, Gemeente Venray” hoort. Indien deze nota niet toereikend is wordt getoetst aan de CROW publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Indien de beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

#### **7.4.2 Afwijking**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsverlening verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 7.4.2 indien het voldoen aan die regels door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit.

## **Artikel 8      Algemene gebruiksregels**

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 dan wel het doen laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

## **Artikel 9     Algemene aanduidingsregels**

### **9.1     Radarverstoringsgebied**

#### *9.1.1     Aanduidingsomschrijving*

Ter plaatse van de aanduiding 'radarverstoringsgebied' zijn de gronden mede bestemd voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het civiele luchtverkeer.

#### *9.1.2     Bouwregels*

Op de voor 'radarverstoringsgebied' aangewezen gronden mag, ongeacht het bepaalde elders in deze regels, de hoogte van 65 m boven NAP niet door bebouwing worden overschreden.

#### *9.1.3     Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.1.2 onder voorwaarde dat de radar niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed. Hierover wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de radar (i.c. de regionale directie van de Dienst Vastgoed Defensie van het Ministerie van Defensie).

## **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

### **10.1 10 % regeling**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de in deze regels voorgeschreven minimale en/of maximale maten (hoogte, oppervlakte, inhoud en afstanden) en percentages tot maximaal 10% en maximaal 1 meter van die maten en percentages indien de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad, met dien verstande dat dit niet geldt wanneer reeds op grond van deze regels een andere omgevingsvergunning is of kan worden verleend.

### **10.2 Bouwvlak**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het uitbreiden van het bouwvlak, binnen de bestemming, tot maximaal 10%, met dien verstande dat:

- a. binnen een afstand van minimaal 5 meter tot aan de zijdelingse en achterste perceelsgrens geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht;
- b. de belangen van eigenaren en/of gebruikers van de nabij gelegen gronden en bebouwing niet onevenredig worden geschaad;
- c. er uit oogpunt van brandveiligheid geen belemmeringen zijn.

### **10.3 Meetverschillen**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de aangeduide bouwgrenzen indien een meetverschil of onnauwkeurigheid op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie daartoe aanleiding geeft, mits de afwijking maximaal 3,00 meter bedraagt.

### **10.4 Voorzieningen van openbaar nut**

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in de dubbelbestemmingen en (gebieds)aanduidingen, een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bouw- en/of gebruiksregels voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en voor religieuze doeleinden, zoals wachthuisjes, transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, pinautomaten, afval- en glascontainers, kapellen, wegkruisen en dergelijke, met dien verstande dat:

- a. de inhoud maximaal 50 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- b. de hoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen.

## **Artikel 11 Algemene wijzigingsregels**

### **11.1 Feitelijke situatie**

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

### **11.2 Wetgevingszone - wijzigingsgebied**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' (gedeeltelijk) te wijzigen onder voorwaarde dat:

- a. er geen sprake is van milieu hygiënische belemmeringen ten aanzien van de bestemmingswijziging;
- b. maximaal 3 woningen zijn toegestaan;
- c. het initiatief past binnen de gemeentelijke én regionale afspraken over verdeling van de woningbouw;
- d. er voor de omgeving geen onevenredige verkeershinder optreedt;
- e. voorzien wordt in een goede stedenbouwkundige inpassing;
- f. de woningen op een goede manier worden ontsloten in het kader van verkeersveiligheid;
- g. de woningen een groene uitstraling dienen te krijgen aan de straatzijde van de Langstraat;
- h. de bodemkwaliteit nader dient te worden onderzocht (eindsituatie tankstation) en dien te worden aangetoond dat deze geschikt is voor het beoogde gebruik.

## **Artikel 12 Algemene procedureregels**

### **12.1 Wijzigingsbevoegdheid**

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in de afdeling 3.9a van de Wro van toepassing.

### **12.2 Nadere eisen**

Bij het stellen van nadere eisen, worden in ieder geval de volgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerpbesluit ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende vier weken voor belanghebbenden ter inzage op het gemeentehuis;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend op de internetsite van de gemeente Venray;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent de aanvraag of het ontwerpbesluit kunnen indienen bij het bevoegd gezag;
- 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.

## **Artikel 13 Overige regels**

### **13.1 Overtreding algemene gebruiksregels**

Overtreding van het bepaalde in artikel 21 is een economisch delict in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten en als zodanig strafbaar op grond van deze wet.

### **13.2 Wettelijke regelingen**

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

## **HOOFDSTUK 4      OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 14    Overgangsrecht**

#### **14.1    Overgangsrecht bouwwerken**

1. 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.
2. 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%.
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.

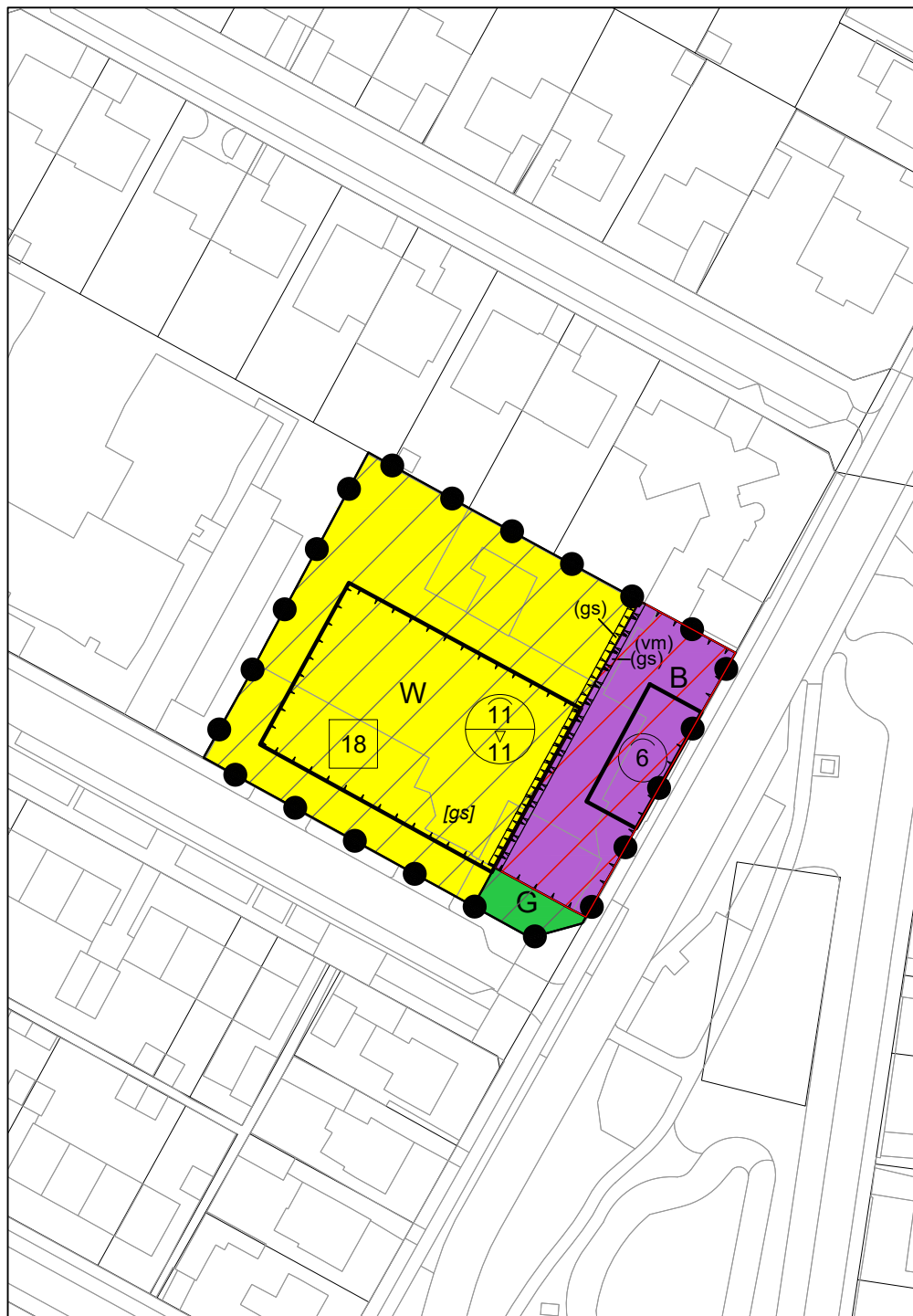
#### **14.2    Overgangsrecht gebruik**

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 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Langstraat 108 en 110(a) Venray'.



## LEGENDA

### Plangebied



### Enkelbestemmingen



Bedrijf

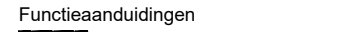


Groen

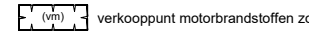


Wonen

### Gebiedsaanduidingen



overige zone - radarverstoringsgebied

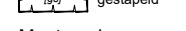


wetgevingzone - wijzigingsgebied

### Functieaanduidingen



geluidscherm



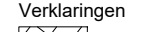
verkooppunt motorbrandstoffen zonder ipg

### Bouwvlakken



bouwvlak

### Bouwaanduidingen



gestapeld

### Maatvoeringen



maximum aantal wooneenheden



maximum goothoogte (m)



maximum goothoogte (m)  
maximum bouwhoogte (m)

### Verklaringen



ondergrond

## BESTEMMINGSPLAN LANGSTRAAT 108 EN 110(a), VENRAY

Gemeente Venray

NL.IMRO.0984.BP22011-ON01

**BEUSMANS & JANSEN**

Onderzoek & Advies in Ruimtelijke Ordening

Locatie- en haalbaarheidsonderzoeken • Bestemmingsplannen • Ruimtelijke onderbouwingen  
Planschaderisico-analyses • Begeleiding bouwprojecten

[www.beusmans-jansen.nl](http://www.beusmans-jansen.nl)

schaal: 1:1000

formaat: A4

concept: 04-04-2022 / MV

voorontwerp: ... / teknaar

ontwerp: 12-07-2022 / FvK

vastgesteld: ... / teknaar

projectnr. OPDR: .

projectnr. VWP: 22BEUSM007

bestandsnaam: 22BEUSM007-004.dwg

**VIEWPOINT**

brengt data in kaart

Torenallee 45  
5617 BA Eindhoven

[www.viewpoint.nl](http://www.viewpoint.nl)

[info@viewpoint.nl](mailto:info@viewpoint.nl)

040 304 10 85

