

BESTEMMINGPSLAN

Kromstraat 2a Overlangel - 2024

Regels



Kromstraat 2a Overlangel - 2024

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	9
Artikel 3 Sport	9
Hoofdstuk 3 Algemene regels	11
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	11
Artikel 5 Landschappelijke tegenprestatie	12
Artikel 6 Algemene bouwregels	13
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	15
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	17
Artikel 9 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels algemeen	20
Artikel 10 Wijzigingsregels	21
Artikel 11 Overige regels	22
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 12 Overangsrecht	23
Artikel 13 Slotregel	24
Bijlagen bij de regels	25
Bijlage 1 Inrichtingsplan Kromstraat 2a Overlangel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Kromstraat 2a Overlangel - 2024' van de gemeente Oss.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0828.BPKromstr2aov-VG01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding:

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

1.4 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken die geen gebouw zijn.

1.5 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit.

1.6 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-gebonden activiteit, kantoor of dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.7 bestaand:

- a. voor bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan legaal bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;
- b. voor gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat legaal aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.8 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming, met dien verstande dat geometrisch bepaalde bestemmingsvlakken die aan elkaar zijn gekoppeld met de figuur 'relatie' als één bestemmingsvlak gelden.

1.9 bouwen:

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

1.10 bouwperceel:

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

1.11 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.12 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken die geen gebouw zijn, zijn toegelaten. Geometrisch bepaalde bouwvlakken die aan elkaar zijn gekoppeld met de figuur 'relatie' gelden als één bouwvlak.

1.13 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct, hetzij indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.14 cultuurhistorische waarde:

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

1.15 detailhandel:

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

1.16 dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon-, internet-, telegraaf- en telexdiensten, snelfoto-ontwikkel- en copy-shops, videotheken en autorijdscholen.

1.17 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.18 functie:

activiteiten waarvoor gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.19 gebouw:

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

1.20 hoofdgebouw:

een gebouw dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.21 horeca:

een bedrijf gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

- c. het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of dranken met de mogelijkheid

- deze ter plaatse of elders te nuttigen;
- d. het verstrekken van nachtverblijf;
 - e. het exploiteren van zaalaccommodatie;
 - f. het bieden van gelegenheid tot dansen.

1.22 kampeermiddel:

tent, tentwagen, kampeerauto of toercaravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.23 kampeerterrein:

een terrein, speciaal ingericht om in een kampeermiddel te overnachten.

1.24 kelder:

een geheel of nagenoeg geheel, dat wil zeggen maximaal 0,5 m boven peil, ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

1.25 lawaaisport:

voorziening voor sportactiviteiten waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, de motorsport, waterskiën en de modelvliegsport.

1.26 maatschappelijk c.q. maatschappelijke voorzieningen:

maatschappelijke voorzieningen op het gebied en/of in de vorm van: buurthuis, bibliotheek, openbaar bestuur en openbare dienstverlening, praktijkruimte, religie en levensbeschouwing, verenigingsleven daaronder mede begrepen optredens en uitvoeringen, ouderenopvang, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.27 ondergeschikte detailhandel:

beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen die functioneel rechtstreeks verband houden met bedrijfsactiviteiten die als hoofdfunctie worden uitgeoefend.

1.28 ondergeschikte horeca:

beperkte, op de eindgebruiker gerichte horeca die functioneel rechtstreeks verband houdt met activiteiten die als functie worden uitgeoefend.

1.29 peil:

- a. voor bouwwerken op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld.

1.30 prostitutie:

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

1.31 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte zoals bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

1.32 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub of prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.33 toercaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen dat mede, gelet op de afmetingen, bestemd en/of geschikt is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat/die het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden, uitsluitend voor recreatieve doeleinden.

1.34 uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.35 voorgevellijn:

de lijn (in hoeksituaties: de lijnen) waarin de naar de weg of ander openbaar gebied gekeerde gevel(s) van het dichtst bij die weg of ander openbaar gebied gelegen gebouw is (zijn) gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.36 werk:

een constructie die geen bouwwerk is.

1.37 wonen:

het bewonen van een woning.

1.38 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet 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:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het betreffende bouwwerk op een bouwperceel.

2.2 de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen.

2.3 het bebouwingspercentage:

de oppervlakte die met gebouwen (carports en overkappingen inbegrepen) is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming; de oppervlakte wordt altijd in gehele getallen bepaald.

2.4 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de breedte van een bouwperceel:

tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten over ten minste 3/4 van de lengte van het bouwperceel, in welke lengte in ieder geval het bouwvlak aanwezig is of de toegestane situering van het hoofdgebouw indien geen bouwvlak is aangegeven.

2.7 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.

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

het gedeelte van een bouwwerk dat gelegen is boven peil, tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk dat geen gebouw is met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, luchtkokers, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.10 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Sport

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'sportveld': sportvoorzieningen in de vorm van sportvelden en bijbehorende voorzieningen voor buitensport;
- b. aan sportvoorziening ondergeschikte horeca;
- c. aan sportvoorziening ondergeschikte dienstverlening;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': maatschappelijke voorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen; met bijbehorende voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 3.1.

3.2.2 Gebouwen

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
 1. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².
 2. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke-, sport- en hieraan ondergeschikte voorzieningen gelden de volgende regels:
 1. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' of 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.
 3. Kelders zijn uitsluitend toegestaan onder hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.
- c. Ten behoeve van de overige doelen mogen geen gebouwen worden opgericht.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

1. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
2. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m.
3. De hoogte van verlichtingsarmaturen mag niet meer bedragen dan 15 m.
4. De hoogte van ballenvangers mag niet meer bedragen dan 6 m.
5. De bouwhoogte van overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter.
6. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 meter.

3.3 Gebruiksregels

3.3.1 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik, daaronder begrepen het doen en/of laten gebruiken, voor de beoefening van lawaaisport.

3.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

Direct naar 'Inleidende regels'

Direct naar 'Bestemmingsregels'

Direct naar 'Algemene regels'

Direct naar 'Overgangs- en slotregels'

Direct naar 'Bijlagen bij de regels'

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 5 Landschappelijke tegenprestatie

5.1 Tegenprestatieplicht

- a. De ontwikkelingen als bedoeld in artikel 5.2 die worden gerealiseerd op basis van dit bestemmingsplan met toepassing van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dan wel met toepassing van een wijzigingsregeling moeten gepaard gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van bodem, water, natuur, landschap en/of cultuur.
- b. Deze fysieke verbetering dient duurzaam in stand te worden gehouden.
- c. Als de vereiste fysieke verbetering niet kan worden gerealiseerd, dient deze te worden uitgevoerd als een financiële storting in een gemeentelijk fonds voor financiering van landschappelijke projecten.
- d. De omvang van de tegenprestatie is afhankelijk van de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling en moet in een redelijke verhouding hiertoe staan.

5.2 Tegenprestatieplichtige ontwikkelingen

De ontwikkelingen als bedoeld in artikel 5.1 onder a zijn:

- a. het realiseren van telecommunicatiemasten met toepassing van artikel 10.2.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Afwijkende bebouwing

Als de bestaande bebouwing afwijkt van hetgeen elders in deze regels is toegestaan, dienen in afwijking van die regels, de bestaande afwijkingen voor wat betreft:

- a. goothoogte
- b. bouwhoogte
- c. oppervlakte
- d. inhoud
- e. afstand tot de as van de weg
- f. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens
- g. situering ten opzichte van andere bebouwing

ter plaatse van de afwijking als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, mits deze afwijkende maatvoering op legale wijze tot stand is gekomen.

6.2 Parkeervoorzieningen

6.2.1 Bouwregels voor parkeervoorzieningen

In aanvulling op wat er geregeld is voor de voorkomende bestemmingen gelden de volgende regels:

- a. Als de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet het gebouw en moet de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig worden geplaatst of ingericht dat voor het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is in, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel.
- b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's en op de situatie ter plaatse. De afmetingen van een gereserveerde parkeer ruimte voor een auto van een gehandicapte - voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - moet minstens 3,50 bij 5,00 m bedragen.
- c. Als de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen moet het gebouw zodanig worden geplaatst of ingericht dat in deze behoefte in voldoende mate kan worden voorzien aan, in of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het betreffende bouwperceel.
- d. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en c, mits op andere wijze in de nodige parkeer ruimte respectievelijk ruimte voor het laden en lossen van goederen wordt voorzien.

6.2.2 Beleidsregels voor toepassing normen voldoende parkeervoorzieningen

Van voldoende ruimte voor parkeren of stallen van auto's als bedoeld in artikel 6.2.1 onder a is sprake als wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders op 13 december 2016 vastgestelde 'Nota Parkeernormen Oss 2017'. Hierbij geldt dat als deze beleidsregels worden gewijzigd of vervangen, rekening wordt gehouden met deze wijziging of vervanging.

6.3 Ondergronds bouwen

6.3.1 Ondergrondse bouwwerken

- a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken die geen gebouw zijn, gelden geen beperkingen behalve voor zover in deze regels anders is bepaald. Ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
- b. Voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse gebouwen gelden, behalve voor zover in deze regels anders is bepaald, de volgende regels:
 1. ondergrondse gebouwen die deels zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;

2. ondergrondse gebouwen die onzichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan;
3. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse gebouwen bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
4. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt meegerekend bij het berekenen van de toegestane bedrijfsvloeroppervlakte en de toegestane verkoopoppervlakte;
5. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt uitsluitend meegerekend bij het toegestane bebouwingspercentage voor zover die gebouwen zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld;
6. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

6.3.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 6.3.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties of met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
- c. dit niet strijdig is met de belangen verbonden aan de bestemming van de betreffende gronden, en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verboden gebruik

- a. Onder het gebruiken van gronden, bouwwerken of onderkomens in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik, daaronder begrepen het doen en/of laten gebruiken:
 - 1. als stort- en/of opslagplaats
 - 2. voor buitenopslag
 - 3. voor (detail)handel
 - 4. voor bedrijfsdoeleinden
 - 5. voor een kleinschalig kampeerterrein, groepskampeerterrein en/of natuurkampeerterrein
 - 6. voor motor-, water- en modelvliegtuigsport en andere vormen van lawaaisport
 - 7. voor seksinrichting en/of escortbedrijf
 - 8. voor bewoning
 - 9. als ligplaats voor woonschepen of woonarken
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing als de bestemmingsomschrijving (inclusief detaillering) in de overige planregels het betreffende gebruik expliciet toestaat.

7.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het gebruiken en/of laten gebruiken van gronden en bouwwerken waarop dit bestemmingsplan van toepassing is is alleen toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te zijn dat de toename van afvoer van afstromend regenwater gecompenseerd wordt conform die eisen van het waterschap en voorzien is in een waterberging met voldoende capaciteit;
- b. de compensatie dient tenminste naar evenredigheid van de realisatie van verharding gerealiseerd te worden;
- c. de compensatie bedraagt tenminste 60 mm per m² verharding;
- d. de waterhuishoudkundige voorzieningen welke strekken tot de berging van het hemelwater als opgenomen in de omgevingsvergunning bouwen danwel een voorziening die een daarmee vergelijkbaar resultaat bewerkstelligd dienen uiterlijk binnen één jaar na bouw van het project te worden gerealiseerd en in stand gehouden.

7.3 Verboden gebruik geitenhouderij

- a. Het is niet toegestaan het gebruik van gronden en bouwwerken te wijzigen ten behoeve van het houden van geiten in die zin dat er niet meer geiten mogen worden gehouden dan is toegestaan op grond van een vóór 5 september 2018:
 - 1. ingediende melding in het kader van het Activiteitenbesluit milieubeheer of de Wet milieubeheer;
 - 2. verleende vergunning op basis van de Hinderwet;
 - 3. verleende omgevingsvergunning beperkte milieutoets;
 - 4. verleende omgevingsvergunning milieu op basis van artikel 2.1 onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo); of
 - 5. verleende vergunning op basis van de Wet milieubeheer.
- b. Het verbod onder a geldt niet voor:
 - 1. het hobbymatig houden van minder dan 10 geiten op een bedrijf of locatie waar geen geiten worden gehouden; of
 - 2. geitenlammeren met een leeftijd tot 30 dagen die gehouden worden op de geitenhouderij waar ze geboren zijn.
- c. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a nadat het moratorium voor geitenhouderij in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is opgeheven, waardoor het op provinciaal niveau niet meer verboden is om de oppervlakte stalruimte voor geiten uit te breiden.

7.4 Afwijken van inrichtingsplannen

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.1 voor het

anders uitvoeren van een inrichtingsplan mits die andere uitvoering vanuit het oogpunt van landschappelijke inpassing en/of compensatie en/of ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijkwaardig is aan het oorspronkelijke inrichtingsplan, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

- b. Met een omgevingsvergunning kan worden bepaald dat het verbod als bedoeld in artikel 8.1 pas geldt na een langere periode dan 1 jaar als daar genoemd indien bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 overige zone - inrichtingsplan 1

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan 1' (Kromstraat 2a Overlangel) het volgende:

- a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform bijlage 1, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
- b. er mag alleen worden gebouwd als is verzekerd dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform bijlage 1 en de gronden duurzaam worden beheerd en in stand worden gehouden conform bijlage 1, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormen van de inrichting;
- c. het plan zoals opgenomen in bijlage 1 mag alleen worden uitgevoerd indien er ten behoeve van de ingrepen een mitigatieplan is opgesteld waaruit blijkt dat er geen strijdigheid is met de Wet natuurbescherming;
- d. onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden in afwijking van het inrichtingsplan dat als onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormen van de inrichting en met dien verstande dat dit verbod uitsluitend geldt vanaf 1 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan voor deze gronden.

8.2 overige zone - oeverwal

8.2.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden

a. Vergunningsplicht oeverwal

Het is, zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, verboden op en/of in gronden met de aanduiding 'overige zone - oeverwal' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

1. het vergraven, egaliseren en ophogen van gronden;
2. het bebossen of anderszins beplanten met hoog opgaande bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden (met een hoogte van 1,5 m en meer);
3. het rooien en kappen van bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden, behoudens het oogsten van teelten;
4. het aanleggen, verbreden en (half)verharden van gronden;
5. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewater, oevers, poelen en wielen;
6. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
7. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
8. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen.

b. Uitzonderingen oeverwal

Het verbod onder a geldt niet voor die geen bouwwerk zijn en werkzaamheden:

1. die op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
2. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden.
3. binnen bouwvlakken;
4. binnen bestemmingsvlakken 'Sport';
5. die de uitvoering betreffen van een bouwwerk dat voor wat betreft het aspect 'bouwen' is vergund op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
6. die de uitvoering betreffen van een voorgeschreven inrichtingsplan.

c. Toelaatbaarheid oeverwal

1. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a mag alleen worden verleend als door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, dan wel hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden tegemoetgekomen.
2. Bij de afweging als bedoeld als onder a wordt in ieder geval betrokken de bestemmingsomschrijving van de ter plaatse geldende bestemming en/of zone.

8.3 overige zone - stads- en dorpsranden

Binnen deze zone zijn de overige regels uitsluitend van toepassing, voor zover dit volgt uit die regels.

8.4 overige zone - beperking veehouderij

Binnen deze zone zijn de overige regels uitsluitend van toepassing, voor zover dit volgt uit die regels.

8.5 overige zone - dijkzone woningen

Binnen deze zone zijn de overige regels uitsluitend van toepassing, voor zover dit volgt uit die regels.

8.6 vrijwaringszone - dijk

8.6.1 Omschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden mede bestemd voor het onderhoud, de instandhouding en de versterking van de aangrenzende primaire waterkering.

8.6.2 Bouwregels

Zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald over het bouwen krachtens de overige bestemmingen mogen op en/of in deze gronden uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn, worden opgericht voor het beheer en het onderhoud van de waterkering met een bouwhoogte van ten hoogste 4 m.

8.6.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.6.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) als de belangen van de waterkering niet worden geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken beheerder van de waterkering.

8.6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden

a. Vergunningsplicht dijk

Het is, zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren:

- a. het vergraven, egaliseren en ophogen van gronden of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
- b. het bebossen of anderszins beplanten met hoog opgaande bomen, struiken, heesters en daarmee vergelijkbare houtopstanden (met een hoogte van 1,5 m of meer);
- c. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en paden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewater, overs, poelen en wielen;
- e. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;

- f. diepploegen (dieper dan 0,3 m of meer) omploegen, waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd;
- g. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten;
- h. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen;
- i. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- j. het uitvoeren van heikweken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem.

b. Uitzonderingen dijk

Het verbod in artikel 8.6.4 onder a geldt niet voor werken die geen bouwwerk zijn en werkzaamheden:

- a. die op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- b. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden;
- c. waarvan de beheerder van de waterkering heeft meegedeeld dat ze geen onevenredige afbreuk doen aan de functie van de waterkering.

c. Toelaatbaarheid dijk

De in artikel 8.6.4 onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functie van de waterkering.

d. Advies dijk

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.6.4 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

Artikel 9 Afwijken van de bouw- en gebruiksregels algemeen

9.1 Afwijkingen

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de ruimtelijke kwaliteit
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden
- c. het straat- en/of bebouwingsbeeld
- d. de landschappelijke en natuurwaarden
- e. de verkeersveiligheid
- f. de woonsituatie

kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot niet meer dan 25% van die maten, afmetingen en percentages.
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, als de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit of andere verkeerskundige redenen daartoe aanleiding geven; hierbij geldt dat de grens van de weg slechts over een ondergeschikte lengte mag opschuiven, waarbij de maximale overschrijding 15 m bedraagt;
- c. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes voor de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouw zijn, wordt vergroot:
 - 1. voor kunstwerken die geen gebouw zijn tot niet meer dan 15 m;
 - 2. voor waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 m;
 - 3. voor overige bouwwerken die geen gebouw zijn tot niet meer dan 10 m;
- e. de regels voor de maximaal toegestane bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd tot maximaal 2 m, mits de ruimtelijke kwaliteit en de verkeersveiligheid niet onevenredig worden aangetast;
- f. de regels voor de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen voor een overschrijding van de toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 - 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2. de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- g. de regels voor de minimale afstand van gebouwen tot de weg, mits het bepaalde in de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
- h. de regel toestaan dat voor en/of aan de gevel van de gebouwen een luifel is toegestaan mits het bouwvlak met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden.

Artikel 10 Wijzigingsregels

10.1 Wijziging actualisering

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen voor de actualisering van de in het plan opgenomen verwijzing naar wetten, verordeningen, circulaires, publicaties, instanties en dergelijke, als het handhaven van de in de regels opgenomen redactie tot onduidelijkheden en/of onjuistheden met het oog op de verwijzing leidt en als de actualisering geen inhoudelijke beleidswijziging betreft.

10.2 Wijzigingen overig

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen voor de in de onderstaande tabel omschreven activiteiten, zulks met inachtneming van de aangegeven voorwaarden:

Wijziging	Voorwaarden
Toevoegen van archeologische waarden door het opnemen van de medebestemming 'Waarde - Archeologie Monument', 'Waarde - Archeologie historische kern', 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' of 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog'	-de geconstateerde aanwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van onderzoek en/of opgraving, geeft aanleiding tot wijziging; -alvorens tot wijziging over te gaan, horen burgemeester en wethouders de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, uitsluitend als de wijziging (mede) betrekking heeft op de medebestemming 'Waarde - Archeologie Monument'.
Toevoegen van de bescherming van cultuurhistorische waarden door opnemen van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'	-de geconstateerde aanwezigheid van cultuurhistorische waarden geeft aanleiding tot wijziging; -alvorens tot wijziging over te gaan horen burgemeester en wethouders de Monumentenkamer van de gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of een andere deskundige op het gebied van monumentenzorg.
Toelaten van telecommunicatiemasten en daarmee vergelijkbare voorzieningen door de bestemming 'Bedrijf' op te nemen	- de hoogte van bouwwerken mag niet meer zijn dan 50 m; - de omvang van de wijzigingslocatie mag niet meer zijn dan 25 m ² ; - uit onderzoek moet gebleken zijn dat plaatsing ter plaatse in het belang van communicatievoorziening noodzakelijk en verantwoord is, waarbij dat onderzoek in ieder geval betrekking moet hebben op: 1. de mogelijkheden van plaatsing van deze voorzieningen op bestaande gebouwen of bouwwerken; 2. de benutting van de mogelijkheden van gemeenschappelijk gebruik door telecommunicatiebedrijven; 3. de inpassing van de mast in landschappelijk en stedenbouwkundig opzicht - er zijn geen milieuhygiënische bezwaren.
Wijziging naar de bestemming 'Natuur' voor natuurontwikkeling	- de belangen van omliggende al dan niet agrarische bedrijven en aangrenzende percelen worden niet onevenredig aangetast; - er is sprake van vrijwillingheid van de grondeigenaren; - er dient te zijn verzekerd dat de inrichting van de nieuwe natuur passend is gelet op de waarden die de betreffende zone beschermt.
Het buiten de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijf' verbreden van wegen die liggen binnen de genoemde bestemmingen, alsmede het aanleggen van al dan niet vrijliggende fiets- en voetpaden, voorzover deze liggen binnen een zone van 30 m uit de as van de bestaande weg of uitweg	- de maatschappelijke noodzaak tot verbreding/aanleg is aangetoond; - er is geen sprake van milieuhygiënische bezwaren; - de belangen van omliggende al dan niet agrarische bedrijven en aangrenzende percelen worden niet onevenredig aangetast; - de belangen van natuur en landschap worden niet onevenredig aangetast.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. 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,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, 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.
- d. Het bepaalde onder a 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

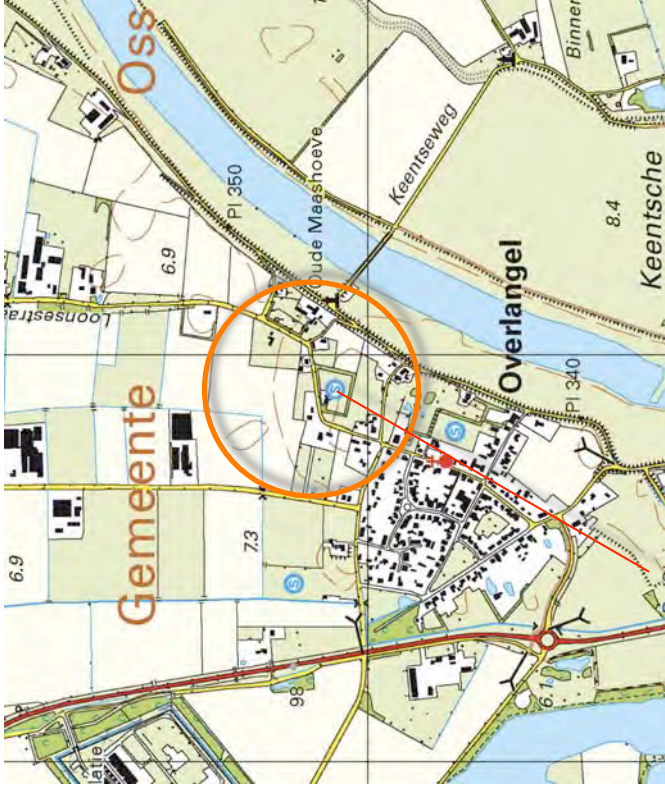
Regels van het bestemmingsplan 'Kromstraat 2a Overlangel - 2024'

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Inrichtingsplan Kromstraat 2a Overlangel

LIGGING

Het plangebied is gelegen in een bebouwingslint aan de noordkant van de kern Overlangel. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1868

In 1868 werd het plangebied als bouwland gekarteerd. Ten zuiden van het plangebied bevond zich de kern Overlangel, ten noordoosten van het plangebied bevond zich een bebouwingcluster nabij de dijk, ten noordwesten van het plangebied bevonden zich destijds al enkele bebouwde erven. Zie de uitsnede van de kartering uit 1868 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.

kenmerkend

De landschappelijke context is te kenschetsen als de oeverwal van de Maas. Kenmerkend voor de omzoming van erven in deze context is het voorkomen van;

- a) geschoore hagen, boomgaarden en solitaire bomen nabij de hoeses,
- b) knotbomen, bomenrijen, groensingels, of bosjes op overhoeken aan de veldkanten.

Zie de uitsnede van de top kaart uit 1868 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



1868 bouwland

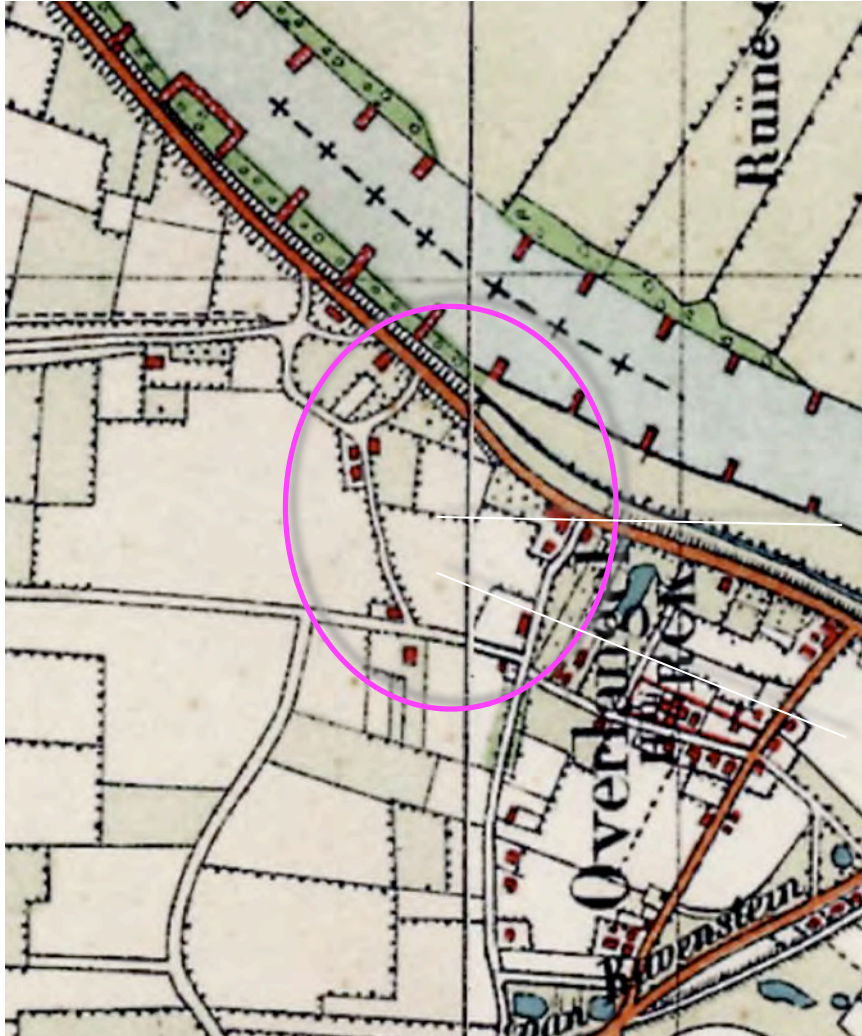


1868 plangebied in gebruik als bouwland, tussen een kern en bebouwingcluster gesitueerd

HISTORISCHE SCHETS

In de eerste helft van de 20ste eeuw veranderde weinig. Het plangebied was in essentie in gebruik als bouwland. Aan de perceelsranden werden bomenrijen aange troffen, nabij de dijk werden kleine boomgaarden bij de erven gekarteerd. In de eerste decennia na de Tweede Wereldoorlog werden kleinere percelen ter hoogte van het plangebied samengevoegd. De Kromstraat werd verhard en kreeg haar huidige verloop. Zie de karteringen uit 1928 en 1967 rechtsboven. Rond het einde van de zeventiger jaren werden sportvelden en een clubgebouw in het plangebied gerealiseerd. De sportvelden werden omzoomd met een groensingel. Tegen het einde van de 20ste eeuw werd de bebouwing van de kern Overlangel stevig uitgebreid. Het clubgebouw werd in deze periode in westelijke richting uitgebreid. De resterende percelen rond het sportveld werden op grond van hun beperkte omvang voornamelijk als grasland benut. Zie de karteringen uit 1988 en 2017 rechtsonder.

Conclusie
Tot zestiger jaren werd het plangebied als bouwland benut; het is gesitueerd op de oeverwal. Het maakt deel uit van een door wegen omsloten gebied met bouwland tussen de kern en een bebouwingscluster nabij de dijk. Aan het einde van de zeventiger jaren werden sportvelden en een clubgebouw gerealiseerd. De velden werden omzoomd door een groensingel. De bebouwing van de kern Overlangel wordt tegen het einde van de 20ste eeuw stevig uitgebreid. Rond de eeuwwisseling werd het clubgebouw vergroot. De resterende percelen rond het sportveld worden in essentie als grasland benut.



1928 bouwland en bomenrijen



1967 Kromstraat verhard



1988 sportvelden en groensingel, grasland



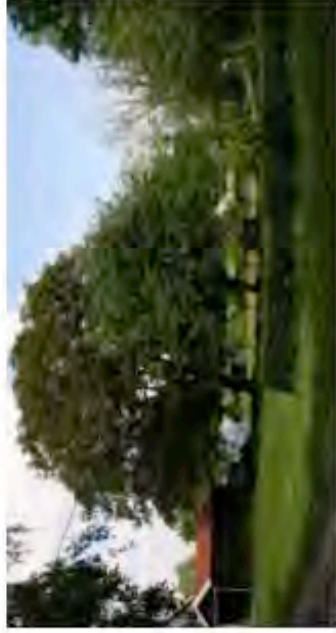
2017 kern en clubgebouw uitgebreid

PLANOLOGISCH KADER

In de Nota Landschapsbeleid 2015 wordt het plangebied en zijn context deels als kom, deels als dekzandrug en deels als oeverwal gerangschikt. Gezien het feit dat het plangebied reeds lange tijd in gebruik is als bouwland, ten noordwesten en noordoosten rond 1868 al bebouwde erven werden aangetroffen, de ligging nabij de dijk en het verloop van hoogtelijnen lijkt deze rangschikking niet terecht. Voorgesteld wordt om op grond hiervan uit te gaan van de rechts weergegeven aangrijpingspunten en handreikingen voor de zone oeverwal.



oeverwal



8.2 oeverwal

de dijk

Het behoud van de huidige Maasdijk is uiteraard uitgangspunt. Het fraaie uitzicht vanaf de dijk op de uiterwaarden dient behouden te blijven. Ook moeten tussen de kernen zichtlijnen op het komgebied behouden blijven.

Om het omringende landschap goed te ervaren is een langzaamverkeersroute op de dijk aantrekkelijk. Het autoluw maken van de dijk- op delen waar geen vrijliggend fiets/ wandelpad gerealiseerd kan worden- is vanuit landschappelijk oogpunt wenselijk.

Op de dijk kan natuurontwikkeling tot stand komen met specifieke dijkvegetaties die houden van droge omstandigheden.

oeverwal

Ruimtelijk gezien is het wenselijk om de hoogteligging van de oeverwal in het landschap duidelijker te laten zien.

Daarnaast is het wenselijk om de kleinschaligheid en het groene karakter van de oeverwal te versterken. Met name in en rond de kernen wordt gestreefd naar een verdichting met beplanting. In de kernen worden

de kleinschalige groenelementen als hagen, boomgaarden en grote tuinen gehandhaafd en versterkt. Op grotere afstand van de kernen verschuift het beeld geleidelijk van besloten naar halfopen. Verder van de kernen af zal het zicht op het open komgebied gehandhaafd blijven. Bomenrijen staan vooral loodrecht op de dijk.

Streven naar kleinschaligheid en een groen karakter kan op verschillende manieren: door het weren van grootschalige bebouwing en grote percelen, maar ook door de schaal te verkleinen, door de aanleg van houtwallen, houtsingels, bosjes, laanbeplanting en (hoogstam)boomgaardjes en door de behoud (en versterking) van bestaande landschapselementen (zoals grienden, wielen, houtwallen en hakhoutbosjes). Hierdoor ontstaat een afwisseling tussen open en besloten gebieden.

Het onregelmatige, kleinschalige verkavelingspatroon moet versterkt te worden. Door de aanleg van kavelgrens- en erfbeplantingen wordt het kleinschalige verkavelingspatroon benadrukt en kunnen droge ecologische verbindingzones ontstaan. Door het versterken

hoofdstuk 8 - Ontwikkelingsvisie per deelgebied

van verkavelingspatronen wordt het oorspronkelijke karakter van het landschap op de oeverwal verduidelijkt.

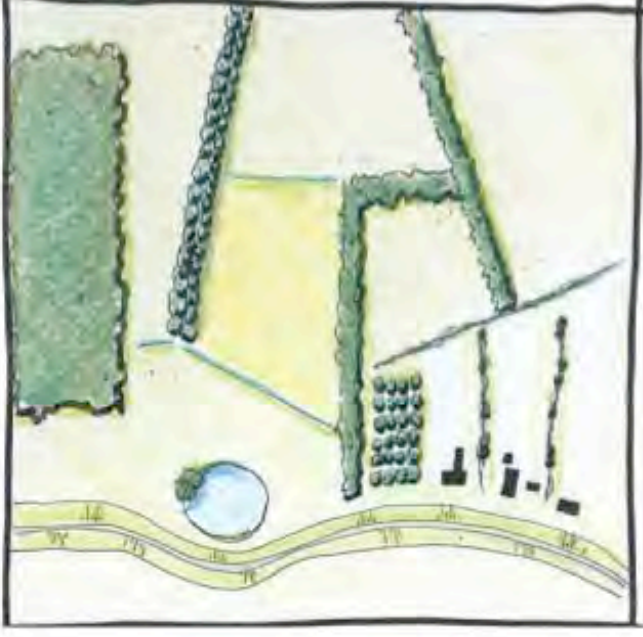
Het aanleggen van hoogstamboomgaarden zal bijdragen aan een afwisselend beeld op de oeverwal.

Herstel van oude padenstructuren (bijvoorbeeld kerkpaden) draagt daar ook aan bij. Dit laatste heeft tevens recreatieve waarde.

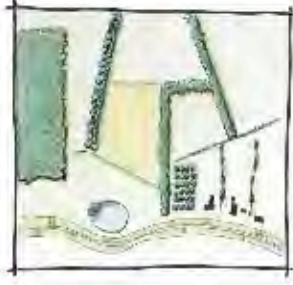
Uit historisch -, maar ook vanuit ecologisch en esthetisch oogpunt, willen we de grienden behouden. Ze vormen een groene oase.

Ook de wielen, vroegere dijkdoorbraken, zijn historisch, ecologisch en esthetisch waardevolle gebieden.

De oeverwallen zijn door hun groene en kleinschalige



2 oeverwal



- kleinschaligheid en groene karakter versterken
- toevoegen van landschapselementen als (hakhout)bosjes, houtwallen, singels, hoogstamboomgaardjes

aangrijpingspunten en handreikingen voor inpassing van erven op de oeverwal

RUIMTELIJK KADER

Het huidige ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

- a) de opgaande beplanting op de omliggende bebouwde erven, van het gehucht Neerloon,
 - b) de Maasdijk,
 - c) de bomenrijen langs de Kromstraat.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

c) bomenrijen langs de Kromstraat



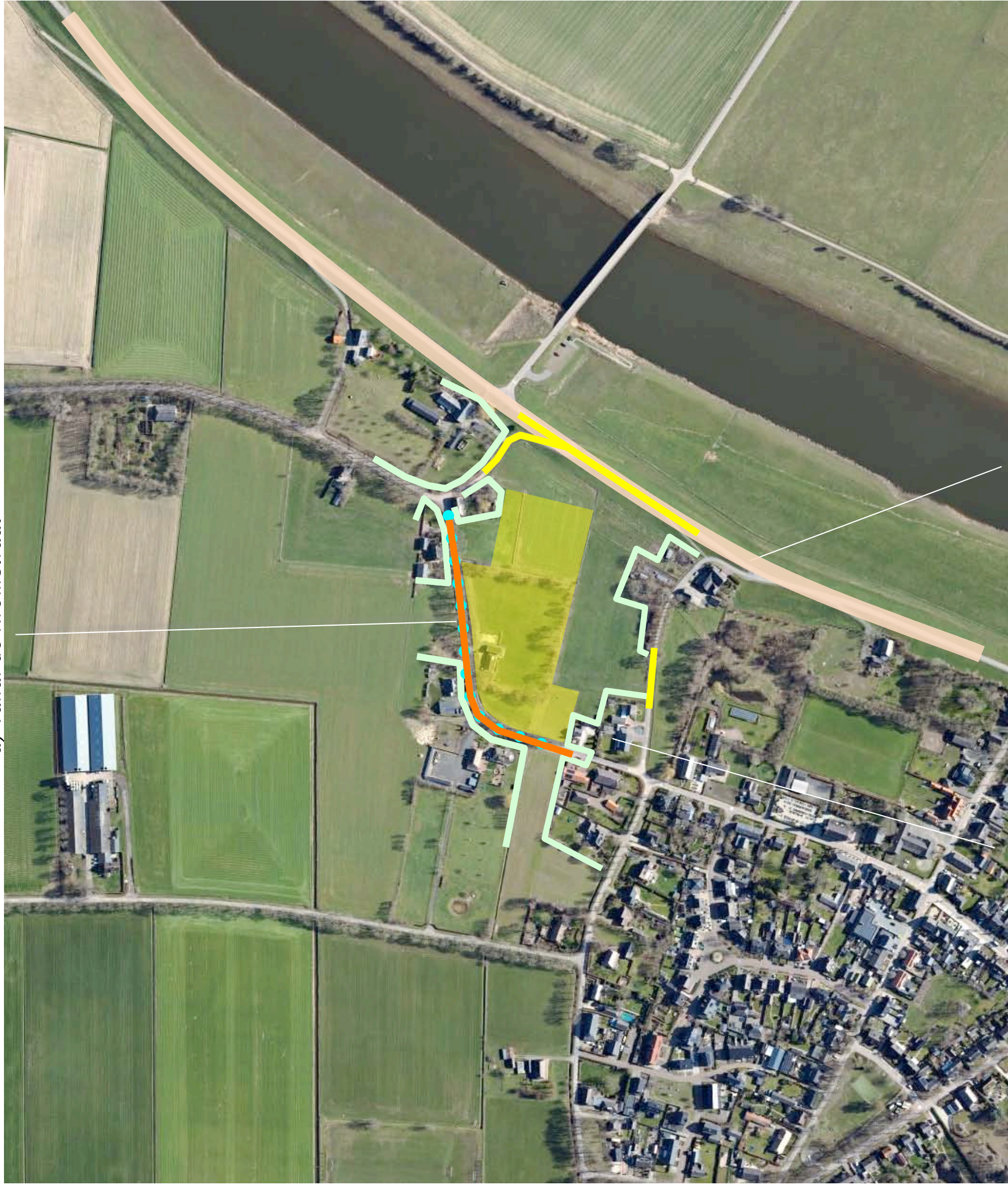
a) bebouwing en beplanting op omliggende erven b) de Maasdijk

a) vanaf de Kromstraat

a) uit de nabijheid, tijdens de passage vanaf de Kromstraat,

de ten zuiden gelegen Overlangselseweg.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de foto's op de volgende pagina's.



a) vanaf de Overlangelseweg

3D KROMSTRAAT

1+2) Komend over de Kromstraat uit het zuiden toont zich de na passage van het ten zuiden gelegen buurerf, de westkant uit de nabijheid; de bomenrij langs de weg vormt een passende omzoming.

3+4) Komend uit het oosten wordt het plangebied afgeschermd door de bebouwing op het ten noordoosten gelegen erf; het straatbeeld wordt gekleurd door hagen op de ten noorden gelegen bebouwde erven en de bomenrij langs de Kromstraat.



standplaats fotograaf



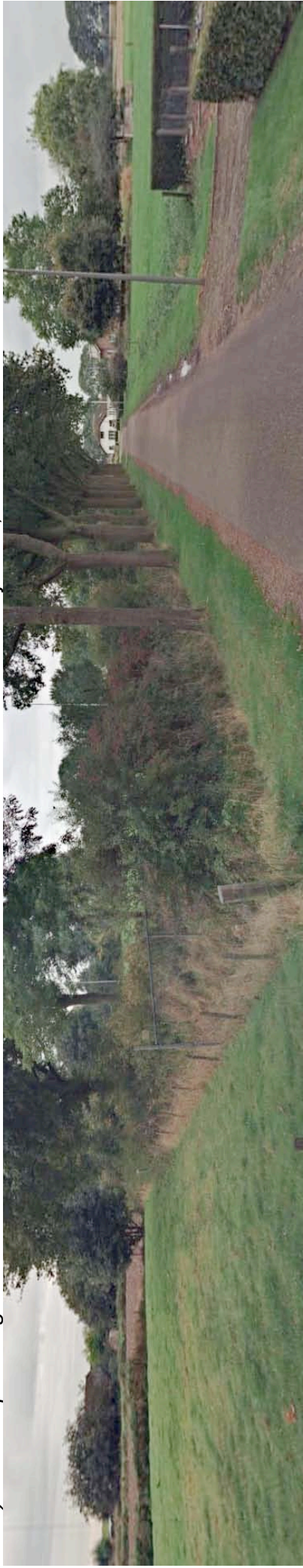
1+2) Na de passage van het ten zuiden gelegen erf toont zich de westkant uit de nabijheid;



de bomenrijen in de berm van de weg vorm een passende, continuïteit verlenende omzoming



3+4) Na de passage van het buurerf toont zich de noordkant uit de nabijheid;



de bomenrijen langs de weg en de hagen op de ten noorden gelegen erven kleuren het beeld

3D OVERLANGSEWEG EN MAASDIJK

- 1) Vanaf de Overlangelseweg is een kort durende doorkijk op de zuidkant van het plangebied mogelijk; hagen en bomen langs de weg, de groensingel in het plangebied resulteren in een door groen gekleurd beeld.
- 2) Vanaf de afgang / opgang van de Maasdijk ten noordoosten van het plangebied is een zicht op de oostkant mogelijk. De bomenrijen langs de Kromstraat en de beplanting op de ten westen gelegen erven vormen een groen kader.
- 3) Vanaf de Maasdijk is een overzicht over het plangebied vanaf een hoger gelegen positie mogelijk; het beeld wordt in hoge mate bepaald door beplantingen.



standplaats fotograaf

conclusie

Het plangebied wordt in essentie waargenomen en beleefd vanaf de aangrenzende gelegen Kromstraat; bomenrijen langs de weg vormen een passend kader. Vanaf de Overlangelseweg is een doorkijk op de zuidkant mogelijk, vanaf de Maasdijk en de opgang naar de dijk is een zicht op de oostkant en zuidkant mogelijk; het beeld wordt in hoge mate bepaald door beplanting.



1) kortdurende doorkijk op de door de groensingel gekleurde zuidkant vanaf de Overlangelseweg



2) zicht vanaf de opgang / afgang op de oostkant; bomenrijen en beplantingen vormen een groen kader



3) overzicht over het plangebied, het beeld wordt in hoge mate bepaald door beplanting

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat de percelen 722, 1275, 1276, 1417 en 3415 gelegen in de sectie E van de kadastrale gemeente Ravestein. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.



SITUATIE

De bebouwing in het plangebied bestaat uit het verenigingsgebouw met kleedruimtes, berging en kantine. De ruimte rond het gebouw is verhard. Het gebouw wordt ontsloten via een ten noorden gelegen aantakking op de Kromstraat. Zie de markeringen in de luchtfoto hieronder.

verenigingsgebouw inrit en verharding



grasland sportvelden grasveld

AANWEZIGE BEPLANTING

De beplanting in en nabij het plangebied zelf bestaat uit;

- 1)

beukenhagen aan de rand van de verharding rond het verenigingsgebouw, een groensingel bestaande uit een struiklaag (hazelaar, kornoelje, kardinaalsmuts, gelderse roos, krent en veldesdoorn) en een boomlaag (eik, es, esdoorn en els).
- 2)

een groensingel
- 3)

een bomenrij (eiken) in de berm van de weg.

conditie en waardering

De beplanting in en nabij het plangebied sluit goed aan bij de kenmerken van de context en verkeert in goede conditie.

- 1) beukenhagen

2) groensingel

3) bomenrij



ONTWIKKELING

De ontwikkeling omvat een uitbreiding van de sportvelden en het verenigingsgebouw. Aan de westkant van het aanwezige gebouw zullen kleedruimtes en een berging worden gerealiseerd. Ten zuidwesten en zuidoosten van het verenigingsgebouw zullen sportvelden worden gerealiseerd.

dorpshart

In het verenigingsgebouw worden ontmoetingsruimtes en vergaderruimtes ondergebracht die van betekenis zijn voor de lokale gemeenschap en de omliggende buurtschappen. Het centraal gesitueerd grasveld ten zuiden van het verenigingsgebouw zal worden benut voor activiteiten van de verenigingen en stichtingen die gebruik maken van het gebouw. Het is o.a. van betekenis als speelveld voor de kleintjes, ontmoetingplek, de locatie waar kraampjes, tenten tijdens open dagen of festiviteiten worden geplaatst. Zie de uitsnede van het door Prinsen opgestelde situatietekening hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



situatietekening Prinsen

vergaderen en ontmoeten, centrale buitenruimte; spelen, ontmoeten, festiviteiten



kleedruimtes en berging uitbreiding en herinrichting velden

ONTSLUITING

Het plangebied zal worden ontsloten via een nieuwe toegang aan de westkant. De huidige ingang zal worden benut voor aanlevering door leveranciers en afvoer (van huisvuil). Ter hoogte van de nieuwe toegang zal een parkeervoorziening worden gerealiseerd en zullen fietsenrekken worden geplaatst. Ter hoogte van de ontmoetingsruimte in het verenigingsgebouw zal een terras met zicht op de sportvelden worden gerealiseerd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

toegang voor leveranciers + vuilafvoer

fietsenrekken



ROOIEN

De hagen, een groot deel van de aanwezige groensingel een boom in de berm van de weg ter hoogte van de parkeervoorziening zullen het kader van de plannen moeten worden gerooid. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

te rooien hagen



te rooien boom

te rooien stukken groensingel

HEKWERKEN

Het plangebied zal worden omzoomd met een hekwerk. Aan de wegkant en aan de veldkant, zal het hekwerk ter hoogte van plantstroken aan de binnenkant worden geplaatst. Dit in verband met de betekenis van deze stroken voor migrerende insecten, vogels en kleinwild. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

hekwerken aan de binnenkant



ruimte voor migratie

INFILTRATIE + WATERBEHEER

De sportvelden en de ontmoetingsplek in het centrum van het plangebied zijn in principe waterpas uit te voeren en in essentie zelfdrainerend; tijdens zware buien wordt het water afgegeven aan de ondergrond. Om de afvoer van water uit de ondergrond te versnellen zullen de velden worden gedraineerd. Het water zal worden afgevoerd naar een buffer aan de noordkant van de velden; de buffer en de sloot aan de noordkant zijn verbonden, vormen waterstaatkundig gezien een samenhangend geheel.

Wadi, verharding en dak

Het gebouw zal worden uitgevoerd met een vegetatiedak, afstromend hemelwater zal hierdoor vertraagd worden afgevoerd. Het van de daken en verhardingen afkomstige hemelwater zal worden afgevoerd naar een ten zuidwesten van het gebouw te realiseren laagte, aan te duiden als wadi. De wadi sluit conform het advies van Nipa milieutechniek, aan op de aangrenzende gelegen sloot en is 60 cm diep. De wadi biedt voldoende capaciteit. Het overstromingsrisico van de sloot zal worden verlaagde door een verbinding van de sloot naar de wadi van de ten westen van het plangebied gelegen inbreidings-ocatie. Zie de uitsnede van dit plan hieronder.



inbreidingslocatie

wadi verharding en daken 60 cm diep

opvang drainagewater (verbonden met de sloot)



overloop naar de wadi van de inbreiding, ten westen van de Kromstraat

CONCLUSIES - INPASSING

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen als de oeverwal van de Maas. Kenmerkend voor de omzoming van erven zijn; a) geschoren hagen, boomgaarden en solitaire bomen nabij de hoeves, b) knotbomen, bomenrijen, groensingels, of bosjes op overhoeken aan de veldkanten.

Tot in de zestiger jaren werd het plangebied als bouwland benut. Het maakt deel uit van een door wegen omsloten gebied met bouwland tussen de kern en een bebouwingscluster nabij de dijk. Aan het einde van de zeventiger jaren werden sportvelden en een clubgebouw gerealiseerd. De velden werden omzoomd door een groensingel. De bebouwing van de kern Overlangel wordt tegen het einde van de 20ste eeuw stevig uitgebreid. Het clubgebouw wordt vergroot.

In de Nota Landschapsbeleid 2015 wordt het plangebied en zijn context als kom, dekzandrug en oeverwal gerangschikt. Op grond van de historie zijn uitgangspunten voor de oeverwal aan te houden.

Het plangebied wordt vooral waargenomen en beleefd vanaf Kromstraat; bomenrijen vormen een passend kader. Vanaf de Overlangelseweg is een doorkijk op de zuidkant mogelijk, vanaf de Maasdijk en de opgang een zicht op de oostkant en zuidkant mogelijk; het beeld wordt in hoge mate bepaald door beplanting. De beplanting in en nabij het plangebied sluit goed aan bij de context en verkeert in goede conditie.

De ontwikkeling omvat een uitbreiding van de sportvelden en het verenigingsgebouw. Ten zuidwesten, zuiden en zuidoosten zullen sportvelden worden gerealiseerd. Gebouw en een centrale ruimte tussen de velden zijn van betekenis als dorpshart. Het plangebied zal worden ontsloten via een nieuwe toegang aan de westkant. Ter hoogte van de nieuwe toegang zal een parkeervoorziening worden gerealiseerd en zullen fietsenrekken worden geplaatst. Het plangebied zal worden omzoomd met een hekwerk. Het hekwerk wordt aan de 'binnenkant' aangebracht zodat aan de buitenzijde ruimte voor vegetaties en migratie wordt gerealiseerd. Hemelwater wordt opgevangen in infiltratie-voorzieningen aan de zijde van de Kromstraat.



1868 plangebied in gebruik als bouwland, tussen een kern en bebouwingscluster gesitueerd
1) beukenhagen 2) groensingel 3) bomenrij



a) vanaf de Kromstraat
b) vanaf de Maasdijk buffer drainagewater



overloop naar de wadi van de inbreiding, ten westen van de Kromstraat

uitzicht

a) Aan de westkant worden hagen en bomen toegevoegd aan het reeds uit de bomen langs de Kromstraat bestaande kader.

- c) De infiltratievoorziening en de waterbuffer worden ingezaaid met een passend mengsel en beheerd als kruidenrijk grasland.

uitzicht

Het uitzicht van aangrenzend gelegen erf aan de noordoostkant zal worden gevrijwaard middels een jaarlijks uit te voeren beheer. Afspraken hierover zijn vastgelegd naar aanleiding van de aankoop van grond aan de noordoostkant.



BESCHERMINGSZONE + BUFFERZONE

Ter hoogte van de dijkbeschermingszone zullen slechts vlakwortelende, door het waterschap toegestane soorten struikvormers en kruidachtigen worden aangeplant, de aanplant van boomvormers is niet toegestaan. Deze strook zal dusdanig worden beheerd dat de struikvormers een hoogte van 150 cm niet overschrijven.

bufferzone

In de zuidoostelijke hoek van het plangebied is (in het kader van werkzaamheden aan de dijk) een bufferzone van 5 meter vanaf de voet van de (versterkte) dijk vrij te houden van beplantingen. Zie de uitsnede van het overzicht van het waterschap hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.

Bijlage 1 Voetbalveld Overlangel VKA dijkversterking



overzicht bufferzone Waterschap

dijkbeschermingszone



bufferzone

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande navolgende elementen;
KG1 kruidenrijk grasland,
B1 essen,
H1 ligusterhagen,
B2 es, esdoorn en els,
B3 lindes,
S1 struikvormers,
KM een kruidenmengsel.

aandachtspunten beheer
Ten behoeve van het uitzicht vanaf het ten noordoosten gelegen erf, aansluitend bij de regels betreffende de beschermingszone van de dijk zullen de struikvormers aan de oostkant van het plangebied intensiever dan gebruikelijk worden beheerd; zie de plantlijst en de richtlijnen aanleg en beheer op de navolgende pagina.

KG1 Kruidenrijk grasland B1 Essen H1 ligusterhagen B2 es, esdoorn en elzen



B3 lindes

AM1 kruidenmengsel en S1 struikvormers

PLANTENLIJST

Soorten en aantallen, plantverbanden en omvang bij aanplant zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Richtlijnen aanleg en beheer

H1 De hagen van haagbeuk zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen in de omvang 80/100 cm per strekkende meter. De hagen zijn voor de rooilijn in stand te houden op een 'overkijkbare' hoogte van 120-130 cm, achter de voorste rooilijn is een hoogte van 180-200 cm toegestaan.

B123 De bomen zijn aan te planten in de omvang van 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 400 cm. S1 De strook struikvormers is in te planten met bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een plantverband van 150x150 cm. De strook wisselt qua breedte van 200 cm naar 500 cm en 700 cm. Afhankelijk van de beschikbare ruimte zijn 1, 2 of 3 rijen aan te planten. De struiken mogen 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgezet. Ter hoogte van het uitzicht van bewoners aan de noordoostkant is intensiever beheer toegestaan. Ter hoogte van de beschermingszone van de dijk worden de struiken dusdanig intensief beheerd dat een hoogte van 150 cm niet wordt overschreden. KG1 Betreffende het kruidenrijk grasmengsel wordt een op maat te maken mengsel van de Cruidthoeck aanbevolen. Het mengsel Paardengeluk vormt daarbij de basis. Het grasland is 1x per jaar, na 1 augustus te maaien, het maaisel is af te voeren. AM1 Het akkerrandenmengsel is in te zaaien ter hoogte van de strook met struikgewas. Het beperkt of voorkomt de opkomst van ongewenste soorten, vormt een verbindend element in de strook en ondersteunt de ecologische betekenis van deze strook.

Code			B1	H1	B2	B3	S1
Omvang bij aanplant			16/18	80/100	16/18	16/18	80/100
Plantverband			nvt	4 p/m	nvt	nvt	nvt
Omvang van het element			10 st	250 m	20 st	12 st	1525 m2
Acer campestre		veldesdoorn					25
Acer pseudoplatanus		esdoorn			7		
Aesculus hippocastanum		paardekastanje					
Alnus glutinosa		zwarte els			5		
Alnus incana		witte els					
Amelanchier lamarckii		drents krenteboompje					25
Betula pendula		ruwe berk					
Betula pubescens		zachte berk					
Carpinus betulus		haagbeuk					
Castanea sativa		tamme kastanje					
Cornus mas		kornoelje, gele					
Cornus sanguinea		kornoelje, rode					50
Corylus avellana		hazelaar					25
Crateagus monogyna		meidoorn					75
Euonymus europaeus		kardinaalsmuts					75
Fagus sylvatica		gewone beuk					
Fraxinus excelsior		es	10		8		
Juglans regia		okkernoot					
Ligustrum vulgare		liguster		1000			50
Ilex aquifolium		hulst					
Populus nigra		zwarte populier					
Populus tremula		ratepopulier					
Populus trichocarpa		balsempopulier					
Prunus avium		zoete kers					
Prunus padus		vogelkers					
Prunus spinosa		sleedoorn					
Quercus petraea		wintereik					
Quercus robur		zomereik					
Rhamnus catharticus		wegedoorn					
Rhamnus frangula		vuilboom					25
Robinia pseudoacacia		acacia					
Rosa canina		hondsroos					25
Rosa rubiginosa		egelantier roos					
Sambucus nigra		gewone vlier					
Salix alba		schietwilg					
Salix aurita		geoorde wilg					
Salix caprea		boswilg					
Salix cinerea		grauwe wilg					
Salix fragilis		kraakwilg					
Sorbus aucuparia		lijsterbes					
Tilia cordata		winterlinde				12	
Tilia platyphyllos		zomerlinde					
Viburnum opulus		gelderse roos					75
Totaal			10	1000	20	12	450

