BESTEMKMINGSPLAN

Kortestraat 3 Dieden - 2023

Regels



GEMEENTE Oss

Gemeente Oss | Raadhuislaan 2 | 5341 GM | Oss |
T: 14 0412 | F: 0412 642605 | www.oss.nl |

Kortestraat 3 Dieden - 2023

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 10

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **12**
Artikel 3 Agrarisch 12
Artikel 4 Tuin 14
Artikel 5 Wonen - Vrijstaand 15
Artikel 6 Waarde - Archeologie historische kern 18

Hoofdstuk 3 Algemene regels **20**
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 20
Artikel 8 Algemene bouwregels 21
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 23
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 24
Artikel 11 Afwijken van de bouwregels algemeen 25
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 26
Artikel 13 Overige regels 27

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **28**
Artikel 14 Overgangsrecht 28
Artikel 15 Slotregel 29

Bijlagen bij regels **31**
Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare 32
Bijlage 2 Landschapsplan 34
Bijlage 3 Sloop gebouwen 53

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Kortestraat 3 Dieden - 2023" van de gemeente Oss;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0828.BPkortestr3ddn-VG01, met de bijbehorende regels inclusief bijlagen;

1.3 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep dat in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt, en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 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.

1.6 afhankelijke woonruimte:

een vrijstaand bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de bijbehorende woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.7 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde.

1.8 bed en breakfast:

het bieden van overnachtingaccommodatie in een woonhuis door de hoofdbewoner in de vorm van een toeristisch en kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt en/of avondmaaltijd.

1.9 bestaand:

a. ten aanzien van bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 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. ten aanzien van gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.15 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak:

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

1.19 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.

1.20 carport:

een dakconstructie, vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bestemd voor het overdekt stallen van auto's.

1.21 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.

1.22 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.23 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.

1.24 functie:

activiteiten ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.25 gebouw:

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

1.26 gevellijn:

de aanduiding van de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg of ander openbaar gebied en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.27 hoofdgebouw:

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

1.28 huishouden:

een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Van een huishouden is slechts sprake indien er bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners is, waaronder mede wordt begrepen:

a. het inwonen of het bewonen van kamers door niet meer dan 2 verwanten of andere personen in het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouw, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;
b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 2 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

1.29 inwoning

bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen.

1.30 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.

1.31 lawaaisport:

een sport waarbij in hoge mate (mechanisch) geluid wordt geproduceerd, zoals autosport, motorsport, (model)vliegsport en karting.

1.32 mantelzorg:

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

1.33 milieuzoneringslijst:

de lijst van handels- en bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van de regels, waarin deze activiteiten naar milieucategorie zijn onderscheiden.

1.34 ondergeschikte detailhandel:

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

1.35 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.

1.36 permanente bewoning:

bewoning van een verblijf als hoofdverblijf.

1.37 prostitutie:

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

1.38 ruimtelijke kwaliteit:

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

1.39 seksinrichting:

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

1.40 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.

1.41 verdieping:

elke bouwlaag boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.42 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.

1.43 werk:

een constructie, geen bouwwerk zijnde.

1.44 wonen:

het bewonen van een woning.

1.45 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.46 woonhuis:

een gebouw dat één grondgebonden woning omvat.

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; bij het bepalen van de oppervlakte van een bouwperceel waarop een of meer woningen mogen worden gebouwd, wordt de oppervlakte van de bij de woning behorende bestemming 'Tuin' meegerekend; 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:

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) 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, geen gebouw zijnde, 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 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch grondgebruik, daaronder begrepen hobbymatig agrarisch grondgebruik;
b. extensieve dagrecreatie;
c. bestaande paden;
d. bestaande nutsvoorzieningen, waaronder antennemasten;
e. (voorzieningen ten behoeve van) waterkering en waterhuishouding alsmede herstel, ontwikkeling en instandhouding van water en waterpartijen;
f. erf- en randbeplantingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Er mag geen bebouwing worden opgericht, met uitzondering van:

a. erf- en terreinafscheidingen met een maximale hoogte van 1,2 m;
b. het bepaalde in artikel 3.2.2.

3.2.2 Algemene bouwregels voor overige doeleinden

a. In afwijking van artikel 3.2.1 gelden voor de bebouwing ten dienste van nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen de volgende regels:
   1. uitsluitend voor nutsvoorzieningen mogen gebouwen worden opgericht, tot een maximale hoogte van 3 m en een maximale oppervlakte per gebouw van 15 m²;
   2. voor het overige mogen uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn, worden opgericht mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van antennemasten niet meer mag bedragen dan 40 m;
   3. in afwijking van het bepaalde onder 2 mag de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met het oog op:

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

nadere eisen stellen aan:

a. de situering van de bebouwing;
b. de nokrichting van daken;
c. de oriëntatierichting van de bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2 voor de activiteiten als genoemd in onderstaande tabel, onder de voorwaarde dat de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige inpasbaarheid en de milieuhygiënische aanvaardbaarheid zijn aangetoond en met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in de tabel, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Activiteit	Voorwaarden
Het bouwen van ooievaarsnesten	- de hoogte mag niet meer bedragen dan 8 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en erven als deel van het bouwperceel horend bij de voor 'Wonen - Vrijstaand' bestemde gronden;
b. andere functies die ter plaatse van de bijbehorende bestemming als bedoeld onder a zijn toegestaan;
c. ondergeschikte voorzieningen zoals terrassen en paden en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 4.1.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bij de woning behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte
    1. van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 1 m;
    2. van erf- en terreinafscheidingen die een afscheiding vormen van de openbare weg of ander openbaar gebied, niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande, dat laatstgenoemde bouwhoogte op een afstand van meer dan 5 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer dan 1,80 m mag bedragen.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag vóór de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 1 m en overigens niet meer dan 4 m.

Artikel 5 Wonen - Vrijstaand

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
b. aan-huis-verbonden beroepen met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m2;
c. bed en breakfast als recreatieve nevenactiviteit in de woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen in maximaal 2 slaapkamers en ten behoeve van maximaal 4 personen;
d. parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

a. Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in artikel 5.1.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
b. Per bouwvlak mag niet meer dan één woonhuis worden gebouwd.
c. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
d. Kelders zijn toegestaan.

5.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports

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

a. De afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens moet ten minste 2 m bedragen.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan één zijde van het bouwperceel in de zijdelingse perceelgrens worden geplaatst.
c. De goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan 3,5 m respectievelijk 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van overkappingen en carports mag niet meer mag bedragen dan 3 m.
d. Dakterrassen boven aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw.
e. Kelders zijn uitsluitend toegestaan onder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
c. Op de bouw van overkappingen en carports zijn de regels in artikel 5.2.3 van toepassing.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.2.5 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

oppervlakte bouwperceel	bebouwingspercentage
bouwperceel tot en met 300 m2	55%, gerekend over de gehele oppervlakte van het bouwperceel
bouwperceel van 301 tot en met 400 m2	55% voor de oppervlakte tot 300 m2 en 30% over de meerdere oppervlakte
bouwperceel van 401 m2 en groter	50% over de oppervlakte tot 400 m2 en 20% over de meerdere oppervlakte

met dien verstande, dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 100 m2.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

a. van het bepaalde in artikel 5.2.3 onder c voor het toestaan van een hogere bouwhoogte mits:
   1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
   2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 7 m;
   3. het toestaan van een grotere bouwhoogte leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een betere uitstraling van het geheel van hoofdgebouw en bijgebouw in stedenbouwkundige, landschappelijke en/of architectonische zin;
   4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het straatbeeld en/of het bebouwingsbeeld;
   5. het bevoegd gezag alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning het advies inwint van het gemeentelijk Adviesteam Omgevingskwaliteit of een andere deskundige op het gebied van stedenbouw.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik, daaronder begrepen en doen en/of laten gebruiken, van een woonhuis voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

a. van het bepaalde in artikel 5.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 35 m2 en voor de uitoefening van een in een woonomgeving passende ambachtelijke of licht-bedrijfsmatige activiteit, mits:
   1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50% gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m2 ;
   2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
   3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
   4. het een activiteit betreft uit of vergelijkbaar met de categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
   5. geen detailhandel plaatsvindt;
   6. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
b. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, mits:
   1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
   2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;
c. van het verbod vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning, mits:
   1. het gebruik noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;

2. op het perceel al een woning aanwezig is en op de betreffende woning geen zodanige omgevingsvergunning van kracht is;
3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van belanghebbenden;
4. de afhankelijke woonruimte binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen ingepast wordt en de oppervlakte van het gebouw in ieder geval niet groter is dan 80 m2 ;
5. het bijgebouw gelegen is op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bestaand bijgebouw is gelegen dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bewoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw.

d. van het verbod een woning te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:
1. het past binnen de geldende bouwregels en de overige geldende gebruiksbepalingen;
2. de woning niet bewoond wordt door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte;
3. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
4. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
5. er wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen;
6. de afwijking voorzien wordt van een ruimtelijke motivatie.

Artikel 6 Waarde - Archeologie historische kern

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie historische kern' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden.

6.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.2.1 Vergunningsplicht

Het is, zo nodig in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of laten uitvoeren over een oppervlakte van 50 m² of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld:

a. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen, ploegen, roeren en omwoelen van gronden, waaronder begrepen het aanleggen van drainage;
b. het ophogen, verlagen of egaliseren van de bodem;
c. heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en het rooien van diepwortelende beplanting waarbij stobben worden verwijderd;
e. het verlagen van het waterpeil;
f. het graven, verbreden en verdiepen van sloten, vijvers, zwembaden en andere wateren;
g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
h. het verharden van wegen, paden of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
i. het plaatsen en/of verwijderen van funderingen;
j. graafwerkzaamheden en/of grondbewerkingen ten behoeve van de bouw van gebouwen en andere bouwwerken.

6.2.2 Uitzonderingen

Het in het artikel 6.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden:

a. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
b. die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
c. die bestaan uit het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen dan wel andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, voor zover deze worden aangebracht binnen een bestaand leidingentracé binnen de daarvoor oorspronkelijk gegraven sleuf;
d. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemming 'Agrarisch' wordt in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd.

6.2.3 Toelaatbaarheid, nadere eisen en voorwaarden

De in de artikelen 6.2.1 en 6.2.2 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van het betreffende terrein niet onevenredig worden

of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en/of

1. uit door de aanvrager overgelegd archeologisch onderzoek conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat de archeologische waarden van het betreffende terrein in voldoende mate zijn vastgesteld en zo nodig zijn zekergesteld, dan wel dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad.
2. Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan het archeologische onderzoek en het archeologische onderzoeksrapport als bedoeld onder a.

b. In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan de omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorwaarden worden verbonden:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
   3. de verplichting om de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door de gemeentelijke archeoloog dan wel een andere deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 Ontbreken van hoogteaanduiding

Indien in deze regels wordt verwezen naar een hoogteaanduiding maar deze aanduiding ontbreekt, geldt ter plaatse de bestaande hoogte, voor zover deze legaal tot stand is gekomen, als maximaal toegestane hoogte.

8.2 Afwijkende bebouwing

Indien 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. bebouwingspercentage
f. afstand tot de as van de weg
g. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

8.3 Overschrijding van bouwgrenzen door bouwdelen

8.3.1 Direct toegestane overschrijding van bouwgrenzen

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels in Hoofdstuk 2 mag de bebouwingsgrens en/of de bestemmingsgrens van de bestemmingen 'Wonen - Vrijstaand' door bouwdelen worden overschreden. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. Erkers, balkons en luifels van een woonhuis mogen de voorgevellijn met ten hoogste 1,5 m overschrijden, mits:
    1. de afstand van een erker tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m;
    2. de breedte van de erker, de luifel of het balkon niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel;
    3. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedraagt dan 0,5 m, tenzij twee erkers, luifels of balkons direct aan weerszijden van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.
b. Luifels en balkons van hoofdgebouwen mogen de bouwgrens met ten hoogste 1 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied ten minste 2 m bedraagt.
c. Ondergeschikte bouwdelen van gebouwen zoals plinten, pilasters, kozijnen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen en rookkanalen mogen de bouwgrens met ten hoogste 0,5 m overschrijden.

8.3.2 Afwijken voor overschrijding van bouwgrenzen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

a. van het bepaalde in artikel 8.3.1 onder a.2 en worden toegestaan dat de breedte van de erker, de luifel of het balkon ten hoogste 75% bedraagt van de breedte van de voorgevel van het woonhuis;
b. ten behoeve van andere of ruimere overschrijdingen van de bouwgrens en/of een bestemmingsgrens dan genoemd in artikel 8.3.1, mits:
    1. de bouwgrens met niet meer dan 2 meter wordt overschreden;
    2. de bouwwerken niet lager worden aangebracht dan 4,20 meter boven een rijbaan en 2,20 meter boven ander openbaar gebied en er overigens geen bezwaren bestaan uit het oogpunt van

verkeersveiligheid;
3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en van het straat- en bebouwingsbeeld.

8.4 Parkeervoorzieningen

8.4.1 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 parkeerruimte 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 parkeerruimte respectievelijk ruimte voor het laden en lossen van goederen wordt voorzien.

8.4.2 Beleidsregels voor toepassing normen voldoende parkeervoorzieningen

Van voldoende ruimte voor parkeren of stallen van auto's als bedoeld in artikel 8.4.1 onder a is sprake als wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders op 13 december 2016 vastgestelde 'Parkeernormen 2017 gemeente Oss'. Hierbij geldt dat als deze beleidsregels worden gewijzigd of vervangen, rekening wordt gehouden met deze wijziging of vervanging.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verboden gebruik

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

a. gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
b. gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van gronden of bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van (detail)handel die met het oog op de aan de betrokken gronden gegeven bestemming is toegestaan;
c. de opslag, daaronder mede begrepen het doen en/of laten opslaan, van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;
d. het gebruik, daaronder mede begrepen het doen en/of laten gebruiken, van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
e. het gebruik voor motor-, en andere vormen van lawaaisport.

9.2 Afwijken van inrichtingsplan

a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1 voor het anders uitvoeren van het 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 10.1 pas geldt na een langere periode dan 2 jaar als genoemd indien bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 overige zone - inrichtingsplan

In aanvulling op het bepaalde in de overige artikelen geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - inrichtingsplan' het volgende:

a. de gronden zijn tevens bestemd voor de inrichting conform Bijlage 2, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
b. er mag alleen worden gebouwd als is zekergesteld dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform Bijlage 2 en de gronden duurzaam worden beheerd en in stand worden gehouden conform Bijlage 2, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
c. er mag alleen worden gebouwd als de gebouwen zoals aangeduid in Bijlage 3 gesloopt zijn;
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 Bijlage 2 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 2 jaar na de verlening van de eerste omgevingsvergunning voor het bouwen op deze gronden.

Artikel 11 Afwijken van de bouwregels algemeen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
b. de regels en worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
c. de regels en worden toegestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de regels en worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van 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;
e. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot:
    1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouw zijnde, tot niet meer dan 15 m;
    2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 m;
    3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot niet meer dan 10 m;
f. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van 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 mag bedragen dan 3 m.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen:

a. door de bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, andere grenslijnen en aanduidingen met ten hoogste 15 m te verschuiven, indien een gewijzigde uitvoering van het plan om ruimtelijke, verkeerskundige of technische redenen gewenst is;
b. door het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere categorie in de milieuzoneringslijst c.q. door het onderbrengen van nieuwe of andere bedrijfsactiviteiten in die lijst, indien de opgenomen vermelding niet meer juist of volledig is;
c. door de begrenzingen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie historische kern' aan te passen of deze bestemming te laten vervallen, indien dit op grond van nadere inzichten over archeologische waarden ter plaatse verantwoord is;

Artikel 13 Overige regels

13.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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.

14.2 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Kortestraat 3 Dieden - 2023".

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare

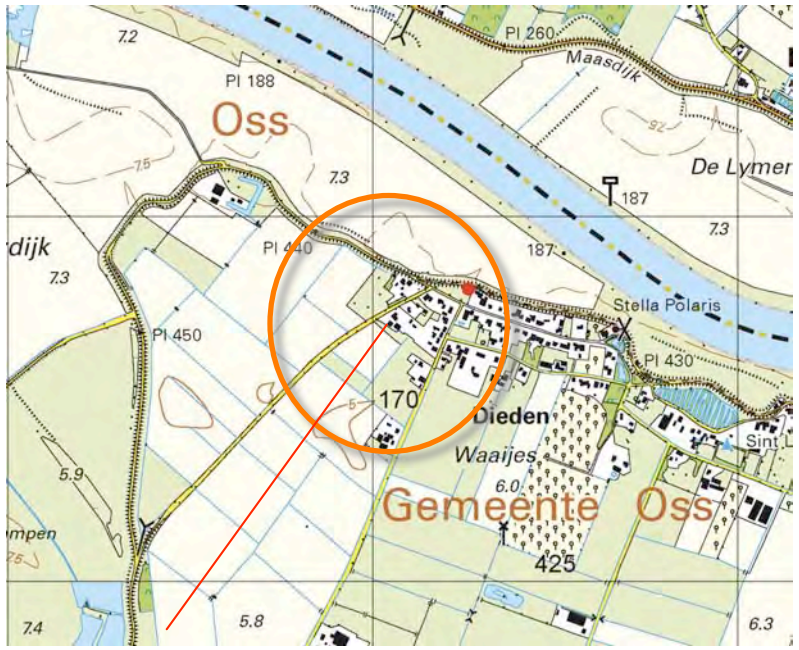
	Rubriek	**aan-huis-gebonden activiteiten**
1	*Individuele praktijk voor medische en paramedische dienstverlening*	Huisartsenij; - Psychologie; - Psychiatrie; - fysiotherapie en bewegingsleer; - voedingsleer en voedingsadvies; - mondhygiëne; - tandheelkunde; - logopedie; - orthopedagogie; - verloskunde; - alternatieve geneeswijze; - diergeneeskunde.
2	*Individuele praktijk voor zakelijke dienstverlening*	notaris; - advocaat, deurwaarder en juridisch adviseur; - accountant en belastingconsulent; - assurantie- en verzekeringsbemiddeling; - exploitatie en handel in onroerende zaken; - hypotheekadviseur en financieel adviseur; - tolk/vertaler.
3	*Vervaardiging en kunstnijverheid in de vorm van een eenmansbedrijf*	(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf; - Hoedenmaker; - (muziek)instrumentenmaker; - Kaarsenmaker; - Lijstenmaker; - Vervaardiging munten; - vervaardiging sieraden; - kunstschilder (met atelier); - fotograaf.
4	*Individuele praktijk op gebied van advies, ontwerp en onderzoek*	reclame ontwerp; - grafisch ontwerp; - architectonisch ontwerp; - stedenbouwkundig ontwerp; - tuin- en landschapsontwerp; - computerservice en informatietechnologie; - maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek.

5	*Kantoor- en opslagfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend*	kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, klussenbedrijf, bestratingsbedrijf, loodgieter, elektricien, metselaar, glazenwasser (een en ander zonder bewerking of verwerking van stoffen, voorwerpen of materialen) - kantoor,- stallings- en opslagfunctie voor een groothandelsbedrijf en voor internetverkoop (mits zonder klantcontact aan huis)
6	*Eenmans-reparatie / verhuurbedrijf*	uurwerkreparatiebedrijf; - goud- en zilverwerkreparatiebedrijf; - reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's/tVs/digitale apparatuur); - reparatie van muziekinstrumenten
7	*Overige dienstverlening in de vorm van eenmansbedrijven*	kappersbedrijf (met niet meer dan één kappersstoel); - schoonheidsspecialist; - manicure; - pedicure; - hondentrimmer; - taxi-/koeriersbedrijf (alleen eigen rijder, ten hoogste één auto); - begrafenisonderneming (niet zijnde een mortuarium); - decorateur; - privé-docenten (zoals remedial teachers en individuele muziek-, spraak- en taalllessen).
Uitsluitingen. Tot de onder punt 1 tot en met 7 bedoelde rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten worden in ieder geval niet gerekend: - groepsmatige activiteiten, dat wil zeggen het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk;		buitenopslag, dat wil zeggen opslag van goederen buiten gebouwen; -opslag van brandgevaarlijke en explosiegevaarlijke stoffen; - reparatiebedrijven voor gemotoriseerde voertuigen; - detailhandel

Bijlage 2 Landschapsplan

LIGGING

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestkant van de kern Dieden. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

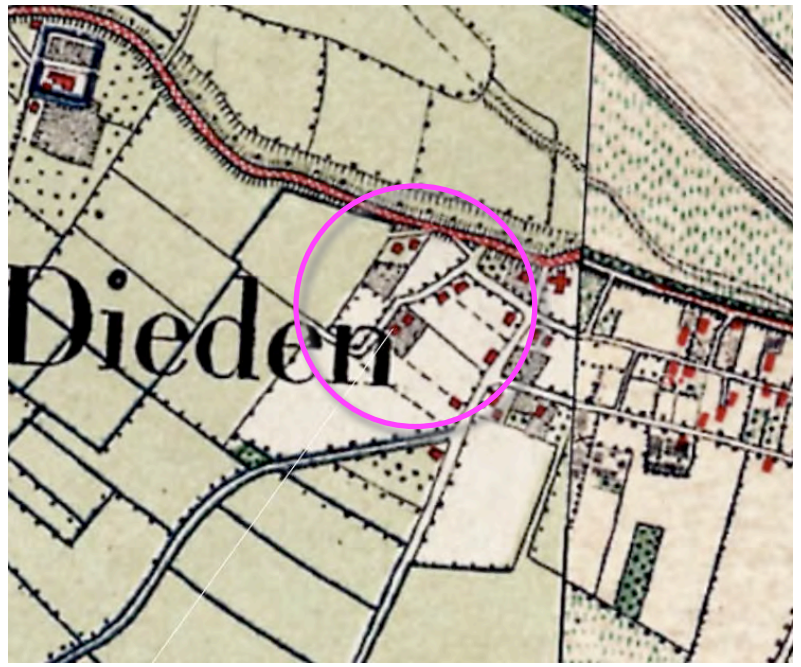
Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

SITUATIE 1892

In 1892 werden in het plangebied twee bebouwingen, een rond de bebouwing gelegen tuin en akkerland gekarteerd. Het was gelegen aan de rand van de het gehucht Dieden. Dieden is gelegen op een oeverwal aan de Maasdijk.

karakteristiek
De landschappelijke context is te kenschetsen de kernrandzone van een dorp op oeverwal, in het landschap van het rivierengebied.
Kenmerkend voor de inpassing van bebouwde erven aan de dorpsrand is het voorkomen van;
- geschoren hagen, boomgaarden, bomenrijen en solitaire bomen rond het woonhuis,
- grove hagen, groensingels en bosjes aan de veldkanten.

Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1892 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1892

de kern Dieden in 1892

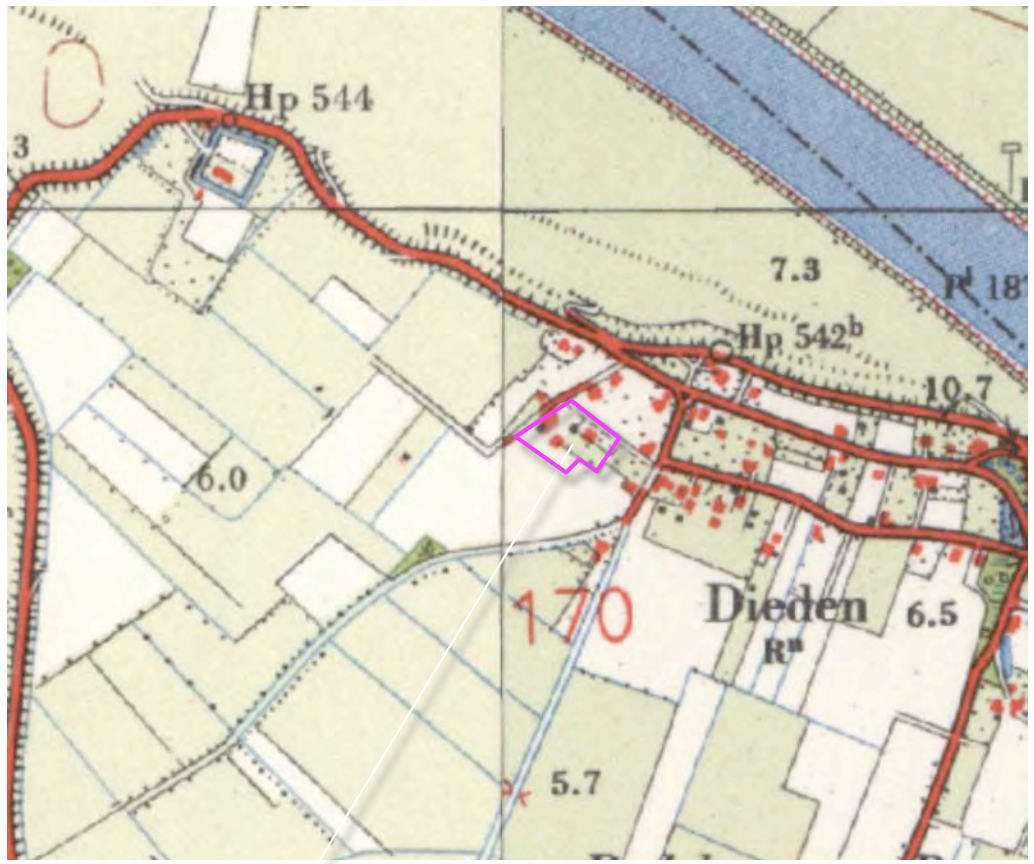


Topkaart 1892; twee bebouwingen, tuin en akkerland

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

HISTORISCHE SCHETS

Tot in de in de periode na de Tweede Wereldoorlog veranderde weinig. Ten oosten van de in 1892 aangetroffen bebouwing werden in 1957 enkele kleinere schuren of stallen gekarteerd. In de zestiger jaren werd de huidige Kortestraat gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1957 en 1966 rechtsboven.
In de zeventiger jaren worden ruilverkavelingen in het gebied ten westen en oosten van de Kortestraat doorgevoerd. Het bodemgebruik is overwegend op rundveehouderij gericht. In de navolgende decennia worden de percelen in de context weer in toenemende mate voor akkerbouw benut. In het plangebied verandert in deze periode weinig. Langs de oost-west gerichte lintbebouwingen van Dieden, en de ten oosten gelegen Langestraat werden nieuwe bebouwde erven gerealiseerd. Zie de karteringen uit 1985 en 2015 rechtsonder.



1957 kleinere schuren of stallen bijgebouwd



1966 Kortestraat gerealiseerd

Conclusie
In de eerste helft van de 20ste eeuw worden een aantal kleinere schuren en stallen ten oosten van de in 1892 aangetroffen bebouwingen gerealiseerd. In de zestiger jaren wordt de Kortestraat gerealiseerd. Daarna zijn in het plangebied weinig veranderingen te constareren. In de oost-west gerichte bebouwingslinten en langs de Langestraat ten oosten van het plangebied worden in de navolgende decennia nieuwe bebouwde erven gerealiseerd.



1985 weinig verandering, veel grasland

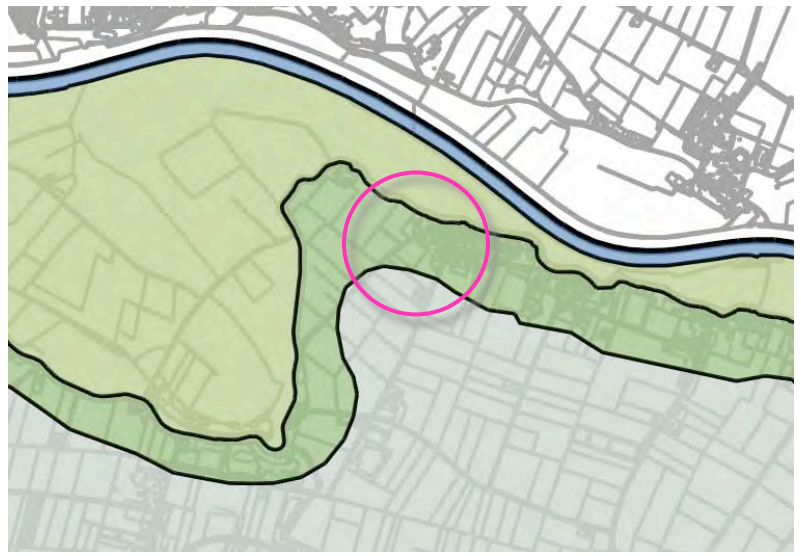


2015 nieuwe erven in de linten en langs de Langestraat

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

NOTA LANDSCHAPSBELEID 2015

In het Landschapsbeleidsplan uit 2015 wordt het plangebied gerangschikt in de zone oeverwal. Zie de uitsnede van het plan hieronder en de beleidsteksten rechts.



plangebied

aandachtspunten voor uitwerking en uitvoering

algemeen

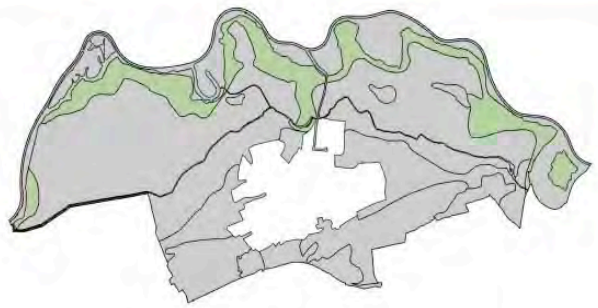
- herstel landschapselementen als voorwaarde bij ontwikkelingen in bestemmingsplan opnemen
- nieuwe ontwikkelingen landschappelijk inpassen
- bij ruimtelijke ontwikkelingen landschappelijke eisen stellen

toetsen

- behoud van karakteristieke dijkenpatroon
- bestaande landschapselementen beschermen in het bestemmingsplan

stimuleren

- in dit gebied is ruimte voor vernieuwing, bijvoorbeeld voor nieuwe landgoederen
- rekening houden met reliëf bij functieverandering
- toevoegen nieuwe landschapselementen, zoals houtwallen, grienden en bosjes, stimuleren
- aanleg hoogstamboomgaarden stimuleren
- onregelmatige blokstructuur versterken
- herstel oude padenstructuur (kerkepaden)
- in het Maasband-project rekening houden met de landschappelijke eenheden.





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

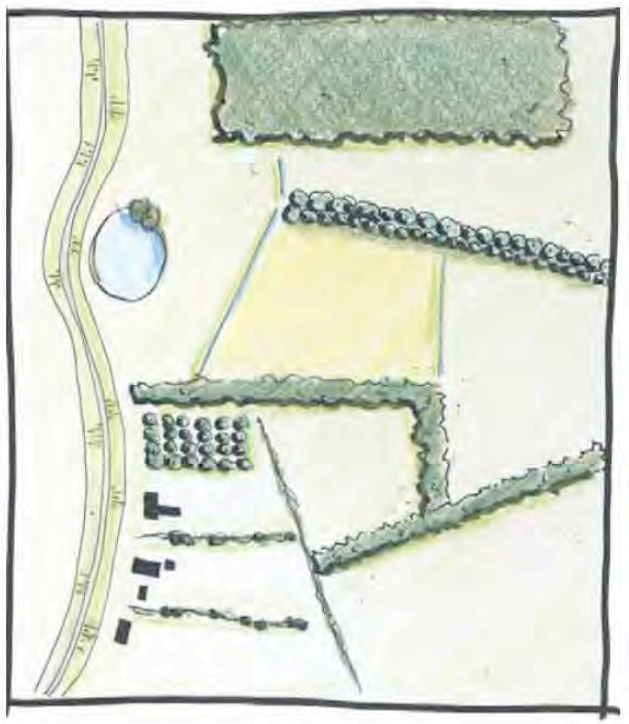
Ruimtelijk gezien is het wenselijk om de hoogteligging van de oeverwal in het landschap duidelijker te laten zien.
Daarnaast is het wenselijk om de kleinschaligheid en het groene karakter van de oeverwal te versterken. Met name in en rond de kernen wordt gestreefd naar een verdichting met beplanting. 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.

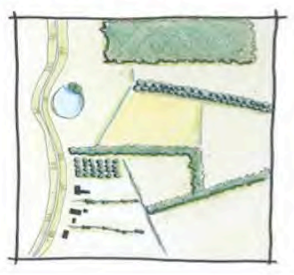
Het onregelmatige, kleinschalige verkavelingspatroon moet versterkt te worden. Door de aanleg van kavelgrens- en erfbeplantingen wordt het kleinschalige verkavelingspatroon benadrukt en kunnen droge ecologische verbindingszones ontstaan. Door het versterken van verkavelingspatronen wordt het oorspronkelijke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

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

RUIMTELIJK KADER

Het huidig ruimtelijk kader wordt gevormd door;
a) de bebouwing en beplanting op de buurerven van de kern Dieden,
b) bomenrijen langs de Kortestraat,
c) de bebouwing en beplanting op de ten zuidoosten en noordwesten gelegen erven in het buitengebied.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwing en beplanting op erven van Dieden



b) bomenrijen *c) bebouwing en beplanting op bebouwde erven in het buitengebied*

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving van het plangebied is het navolgende te onderscheid te maken;

a) de beleving vanaf de Kortestraat in de benadering en tijdens de passage,
b) de beleving in doorkijken over grotere afstand vanaf de Maasdijk en de ten oosten gelegen Langestraat.

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

b) beleving in doorkijken, over grotere afstand vanaf de Maasdijk en de Langestraat



a) in de benadering en tijdens de passage over de Kortestraat zelf

3D - KORTESTRAAT

1) Komend uit het noorden wordt het plangebied afgeschermd door de ten noorden gelegen erven. Na de passage hiervan toont zich een deel van de noordoostkant en de noordwestkant. De oude hoeve is beeldbepalend en toont zich in een kader van hagen en bomen.
2+3) Komend uit het zuiden is gedurende langere tijd een zicht op de zuidwestkant mogelijk. De aanwezige groensingel schermt de bebouwing af. Na de passage hiervan toont zich de noordwestkant. De hoeve, hagen en bomen bepalen het beeld. Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1) Komend uit het noorden; de oude hoeve is beeldbepalend, toont zich in een kader van hagen en bomen.



2+3) Komend uit het zuiden; de zuidwestkant toont zich. De groensingel schermt de bebouwing af. Na de ...



... passage van de groensingel toont zich de noordwestkant. De hoeve, hagen en bomen bepalen het beeld.

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

3D LANGESTRAAT EN MAASDIJK

1+2) Vanaf de Langestraat, komend uit het zuiden is in doorkijken een zicht op de zuidwestkant en zuidoostkant mogelijk; de groensingel in het plangebied schermt de bebouwing af en vormt een passend kader.
3) Vanaf de Maasdijk is een zicht op delen van de noordwestkant mogelijk. De bomenrijen langs de Kortestraat bepalen het beeld en schermen de bebouwing grotendeels af.
Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



standplaats fotograaf



1+2) Komend uit het zuiden; een doorkijk over grotere afstand op de zuidwestkant, na de passage van een ..



..buurerf toont zich de zuidoostkant; de groensingel bepaalt het beeld, vormt een passende omzoming.

conclusie
Het plangebied wordt in de benadering en tijdens de passage waargenomen vanaf de Kortestraat en in doorkijken vanaf de Langestraat en de Maasdijk. De groensingel aan de zuidwestkant, de hagen en bomen in het plangebied en de bomen in de berm van de Kortestraat vormen een stevig groen kader.



3) doorkijk over grotere afstand op de noordwestkant; de bomenrijen bepalen het beeld, schermen af.

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

KADASTRAAL – 1:1000

Het plangebied omvat een deel van perceel 43 gelegen in de sectie C van de kadastrale gemeente Ravenstein. De westkant van het plangebied is bestemd als tuin, het centrum voor wonen en de oostkant voor agrarisch gebruik.



uitsnede bestemmingsplan



overzicht bestemmingen



plangebied kadastraal

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

BEBOUWING

De aanwezige bebouwing in het plangebied bestaat uit;

a) de met riet gedekte oude hoeve aan de noordwestkant,
b) twee kleine stallen ten oosten hiervan,
c) twee schuren ten zuidwesten van de hoeve.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts en de vogelvlucht hieronder.



vogelvlucht

a) de rietgedekte hoeve *b) twee kleine stallen*



c) twee schuren

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

ONTSLUITING & ZONERING

Het plangebied wordt ontsloten via de tussen de hoeve en de schuren gelegen oprit en verhardingen. Het gebied rond de hoeve is in gebruik als tuin. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als weiland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

oprit en verhardingen

tuin



weides en grasland

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting in het plangebied bestaat uit navolgende elementen;
a) geschoren hagen bestaande uit liguster, beuk aan de noordwestkant en taxus rond de zuidkant van de tuin,
b) een groensingel bestaande uit een soortenrijke struiklaag (veldesdoorn, kornoelje, hazelaar, sleedoorn, vuilboom en vlier) en een goed ontwikkelde boomlaag (voornamelijk eiken, enkele essen en berken).
c) solitaire bomen rond de gebouwen; een treurwilg, een wilg, een berk, een notenboom, een perenboom en een groepje essen.

conditie en waardering
De aangetroffen beplanting sluit uitstekend aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in redelijke tot goede conditie. Per element is het volgende op te merken.
a) De ligusterhaag ten zuiden van de oprit toont enkele gaten. Herstellen hiervan is aan te bevelen.
b) De groensingel is nog relatief jong. De bomen profileren zich gaandeweg. Opkronen van de bomen is op termijn van belang om een duurzame ontwikkeling van de struiklaag te garanderen.
c) De perenboom is op leeftijd en zal op termijn moeten worden vervangen. De essen ten noorden van de kleine bergingen zijn nog jong en betreffen doorgeschoten spontane opslag.

a) hagen bestaande uit liguster, beuk en taxus



b) groensingel *c) treurwilg en wilg, berk, notenboom, perenboom en essen*

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

ONTWIKKELING

De ontwikkeling betreft de realisatie van een woning ten zuidwesten van de oude hoeve. De schuur ten zuidwesten van de hoeve zal in dit verband worden gesloopt. Zie de door kantoor Princen opgestelde situatietekening hieronder.



overzicht kantoor Princen



te bouwen woning *te slopen schuren*

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

ZONERING EN ONTSLUITING

De te bouwen woning zal worden ontsloten via de huidige inrit en verharding. Er hoeven geen beplantingselementen te worden gerooid. Het gebied rond de te bouwen woning zal worden ingericht als tuin.

infiltratie
Het van daken en verhardingen vrijkomende hemelwater zal worden opgevangen en infilteren in een aan de rand van groensingel te realiseren infiltratiegreppel.

ontsluiting via de aanwezige inrit en verhardingen



infiltratiegreppel *tuin*

CONCLUSIES

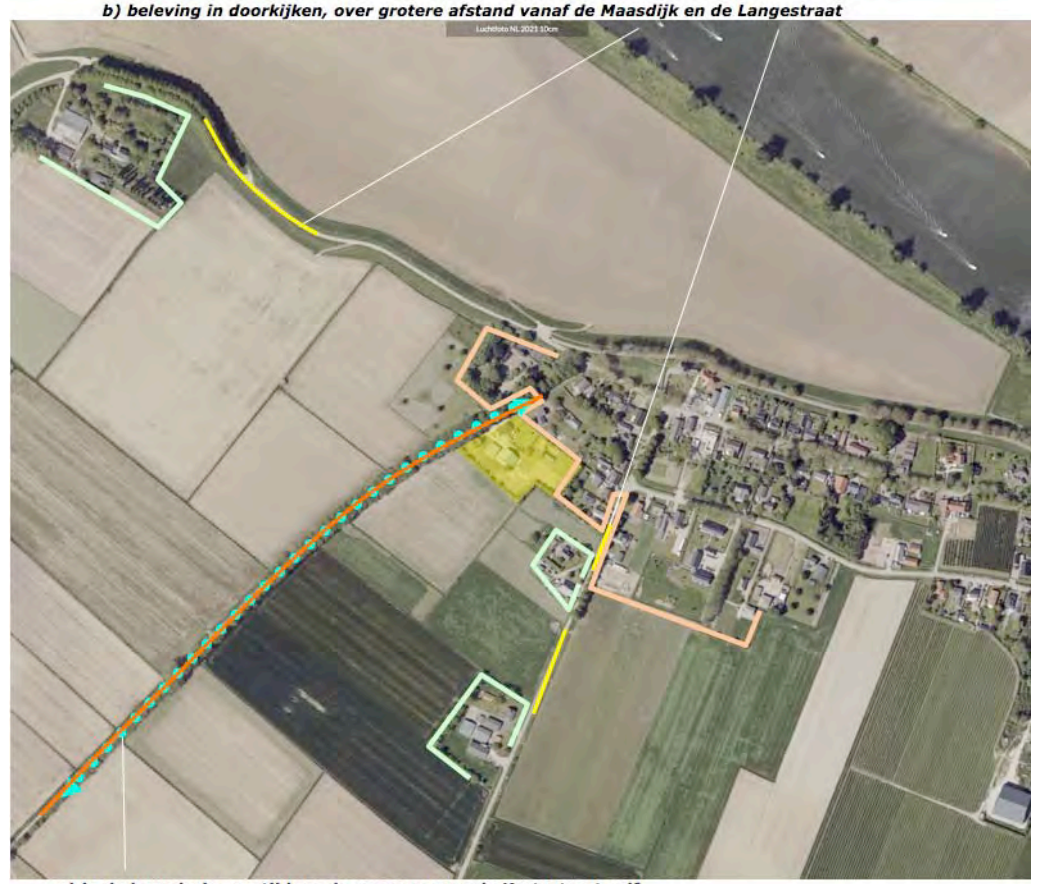
In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen de kernrandzone van een dorp op oeverwal, in het landschap van het rivierengebied. Kenmerkend voor de inpassing van bebouwde erven aan de dorpsrand is het voorkomen van;
- *geschoren hagen, boomgaarden, bomenrijen en solitaire bomen rond het woonhuis,*
- *grove hagen, groensingels en bosjes aan de veldkanten.*

In de eerste helft van de 20ste eeuw worden een aantal kleinere schuren en stallen ten oosten van de in 1892 aangetroffen bebouwingen gerealiseerd. In de zestiger jaren wordt de Kortestraat gerealiseerd. Daarna zijn in het plangebied weinig veranderingen te constareren. In de oost-west gerichte bebouwingslinten en langs de Langestraat ten oosten van het plangebied worden in de navolgende decennia nieuwe bebouwde erven gerealiseerd.
In de nota landschapsbeleid 2015 wordt als doel gesteld het kleinschalig karakter van de oeverwal in stand te houden en te versterken.
Het plangebied wordt in de benadering en tijdens de passage waargenomen vanaf de Kortestraat en in doorkijken vanaf de Langestraat en de Maasdijk. De groensingel aan de zuidwestkant, de hagen en bomen in het plangebied en de bomen in de berm van de Kortestraat vormen een stevig groen kader.
De aangetroffen beplanting sluit uitstekend aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert over het algemeen in goede conditie.
De ontwikkeling betreft de realisatie van een woning ten zuidwesten van de oude hoeve. De hier aanwezige schuur zal in dit verband worden gesloopt.
De te bouwen woning zal worden ontsloten via de huidige inrit en verharding. Er hoeven geen beplantingselementen te worden gerooid. Het gebied rond de te bouwen woning zal worden ingericht als tuin.



de kern Dieden in 1892
Topkaart 1892; twee bebouwingen, tuin en akkerland


b) beleving in doorkijken, over grotere afstand vanaf de Maasdijk en de Langestraat
a) in de benadering en tijdens de passage over de Kortestraat zelf
ontsluiting via de aanwezige inrit en verhardingen


te bouwen woning
te slopen schuren


infiltratiegreppel
tuin

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

CONCEPT INPASSING

De grondslag van het plan voor de inpassing is conform de beleidskaders en op grond van de uitgangssituatie in essentie gericht op het in stand houden en versterken van de kleinschaligheid die kenmerkend is voor de oeverwal en dorpsranden op de oeverwal. Het plan omvat op grond hiervan het navolgende:

1) De instandhouding van de aanwezige hagen, bomen en groensingel als beschreven op pagina 12 van het voorliggende plan.
2) Herstel van de ligusterhaag aan de noordwestkant en aanplant van enkele solitaire landschapsbomen ten zuidoosten van de te bouwen woning.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

1) in stand houden aanwezige hagen, bomen en groensingel



2) herstel gaten in de ligusterhaag en aanplant van enkele solitaire bomen

Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

BEPLANTINGSPLAN

Het beplantingsplan omvat op grond van het voorafgaande de aanplant van;
H1 ligusterhaag,
B1 een noot en een tamme kastanje.

richtlijnen aanleg en beheer
Betreffende de aanleg en het beheer is het navolgende vast te leggen:
H1 De ligusterhaag is te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80/100 cm. De hagen zijn in stand te houden op een hoogte van 90/120 cm.
B1 De bomen zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm en mogen zich parkachtig ontwikkelen.

H1 ligusterhaag



2) B1 noot en tamme kastanje

PLANTLIJST

Aan te planten soorten en aantallen, de omvang bij aanplant en plantverbanden zijn vastgelegd in de lijst rechts.

Code		H1	B1
Omvang bij aanplant		80/100	16/18
Plantverband		4 p/m	nvt
Omvang van het element		30 m	2 st
Acer campestre	veldesdoorn		
Acer pseudoplatanus	esdoorn		
Aesculus hippocastanum	paardekastanje		
Alnus glutinosa	zwarte els		
Alnus incana	witte els		
Amelanchier lamarckii	krenteboompje		
Betula pendula	ruwe berk		
Betula pubescens	zachte berk		
Carpinus betulus	haagbeuk		
Castanea sativa	tamme kastanje		1
Cornus mas	kornoelje, gele		
Cornus sanguinea	kornoelje, rode		
Corylus avellana	hazelaar		
Crateagus monogyna	meidoorn		
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts		
Fagus sylvatica	gewone beuk		
Fraxinus excelsior	es		
Juglans regia	okkernoot		1
Ligustrum vulgare	liguster	120	
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		
Robinia pseudoacacia	acacia		
Rosa canina	hondsroos		
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		
Tilia platyphyllos	zomerlinde		
Viburnum opulus	gelderse roos		
Totaal		120	2

Bijlage 3 Sloop gebouwen

Sloopteken ing

