BESTEMMINGPSLAN

Wijlseweg 11-11a - Maren-Kessel - 2023

Regels



GEMEENTE Oss

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

Wijlseweg 11-11a Maren-Kessel - 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 Verkeer - Verblijf 12
Artikel 4 Wonen 13

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS **18**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 18
Artikel 6 Landschappelijke tegenprestatie 19
Artikel 7 Algemene bouwregels 20
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 22
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels 23
Artikel 10 Afwijken van de bouwregels algemeen 25
Artikel 11 Wijzigingsregels 26
Artikel 12 Overige regels 28

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS **29**
Artikel 13 Overgangsrecht 29
Artikel 14 Slotregel 30

Bijlagen bij regels **31**
Bijlage 1 Lijst direct toelaatbare activiteiten 32
Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan 35
Bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan Wijlseweg 11-11a 41

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Wijlseweg 11-11a Maren-Kessel - 2023" van de gemeente Oss.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0828.BPwijlseweg11mk-VG01 met de bijbehorende regels inclusief bijlagen.

1.3 aan-huis-verbonden activiteit:

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

1.4 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.

1.5 bebouwing:

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

1.6 bedrijf/bedrijfsactiviteit:

de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële en ambachtelijke bedrijven, een en ander met uitsluiting van agrarische bedrijven, detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning.

1.7 bedrijfsgebouw:

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

1.8 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-verbonden beroep c.q. een bedrijf, kantoor of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

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 legaal 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 bouwmassa:

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen.

1.17 bouwperceel:

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

1.18 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 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.

1.22 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.

1.23 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

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 hobbymatig agrarisch grondgebruik:

het gebruik van grond voor agrarische activiteiten in een omvang die niet als bedrijfsmatig kan worden beschouwd, met uitzondering van volkstuinen.

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 horeca:

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

a. het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse of elders te nuttigen;
b. het verstrekken van nachtverblijf;
c. het exploiteren van zaalaccommodatie;
d. het bieden van gelegenheid tot dansen.

1.29 huishouden:

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

a. het inwonen of het bewonen van kamers door ten hoogste 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:
    1. een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening, met inbegrip van begeleiding en toezicht gericht op zelfstandige bewoning;
    2. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 niet verwante personen die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

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 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw dat gedeeltelijk onder peil is gelegen.

1.34 paardenbak:

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

1.35 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 ruimtelijke kwaliteit:

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

1.38 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.

1.39 statische opslag:

opslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze ter plaatse bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld worden. Hieronder wordt o.a. verstaan de opslag van (antieke) auto's, boten en caravans;

1.40 teeltondersteunende voorziening:

voorziening in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten wordt gebruikt om één of meer van de volgende doelen na te streven:

a. verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
b. verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
c. bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringen onkruidbestrijding, effectief omgaan met water).

Voorbeelden van teeltondersteunende voorzieningen zijn: aardbeiteelttafels, afdekfolies, antiworteldoeken, boomteelthekken, hagelnetten, insectengazen, plastic tunnels, ondersteunende kassen, schaduwhallen en vraatnetten.

Knalapparatuur wordt niet aangemerkt als teeltondersteunende voorziening.

1.41 tijdelijke teeltondersteunende voorziening:

teeltondersteunende voorziening die zo lang de teelt het vereist aanwezig is, met een maximum van acht maanden per jaar.

1.42 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.

1.43 verdieping:

elke bouwlaag boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.44 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.

1.45 werk:

een constructie, geen bouwwerk zijnde.

1.46 wonen:

het bewonen van een woning.

1.47 woning:

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

1.48 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; 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 begane grondvloer, 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 Verkeer - Verblijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en woonstraten met niet meer dan twee rijstroken;
b. erven, pleinen en paden;
c. parkeervoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. groenvoorzieningen;
f. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
g. terrein voor markten, standplaatsen en evenementen;
h. voorzieningen voor afvalinzameling, openbaar vervoer en zend- en ontvangstinstallaties;
i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

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. Gebouwen zijn niet toegestaan.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen op deze gronden gebouwen voor nutsvoorzieningen en openbaar vervoer worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:
    1. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m2.
    2. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

3.2.3 Bouwwerken die geen gebouw zijn

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

a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
b. De bouwhoogte van zend- en ontvangstinstallaties mag niet meer bedragen dan 12 m.
c. De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 12 m.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn mag niet meer bedragen dan 4 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. Wonen in woningen inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
b. Activiteiten, genoemd in bijlage 1 'Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
c. Een bed and breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 slaapkamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
d. Ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen;

Met bijbehorende voorzieningen.

4.1.2 Detaillering

In het doel 'Wonen':

a. Is recreatief nachtverblijf in de vorm van kortdurend, incidenteel overnachten (maximaal 1 nacht) in een camper zonder gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 8 personen toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

a. Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 4.1;
b. Het aantal woningen bedraagt per bestemmingsvlak niet meer dan één;
c. Als er een bouwvlak is aangegeven, mogen woning uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat buiten het bouwvlak uitsluitend erkers, balkons en luifels zijn toegestaan, mits de bouwgrens met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van de erker, het balkon of de luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de betreffende gevel;
d. Algehele herbouw van de woning mag, eventueel in afwijking van het bepaalde in artikel 7.4, uitsluitend plaatsvinden op de oorspronkelijke locatie binnen het bestemmingsvlak;
e. Voor de voorgevel van de woning mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd, met uitzondering van erkers, balkons of luifels, mit de voorgevel met ten hoogste 1,5 m wordt overschreden en de breedte van de erker, het balkon of luifel niet meer bedraagt dan 50% van de breedte van de voorgevel;
f. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens dient ten minste 3 m te bedragen, met dien verstande dat bij hoekwoningen het hoofdgebouw aan één zijde in de zijdelingse perceelsgrens moet worden geplaatst en dat bij tussenwoningen het hoofdgebouw aan beide zijden in de zijdelingse perceelsgrens moet worden geplaatst.
g. Vrijstaande bijgebouwen moeten op minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning worden gebouwd.
h. De bebouwing binnen de zone 'overige zone - oeverwal' moet verder voldoen aan de regels in de onderstaande tabel:

Bouwwerken	**Maximale goothoogte in m**	**Maximale bouwhoogte in m**	**Maximale oppervlakte in m^2**	**Maximale inhoud in m^3**

Woning inclusief aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen	3	8	-	750
Vrijstaande bijgebouwen	3	5	100	-
Erf- en terreinafscheidingen	-	-voor de voorgevellijn of als er geen voorgevellijn is: 1,2; -voor het overige: 2	-	-
Bouwwerken met een dakconstructie die geen gebouw zijn	-	3	-voor de voorgevel van de woning: 0 -achter de voorgevel van de woning: 30	-
Overige bouwwerken die geen gebouw zijn	-	-lichtmasten voor paardenbakken: 4 -overige: 3	-	-

i. In afwijking op het bepaalde onder h:
   1. Is ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 29' één vrijstaand bijgebouw toegestaan met een maximaal oppervlakte van 290 m².

4.2.2 Voorwaardelijke verplichting beeldkwaliteit

Het bouwen van woningen, zoals bedoeld in artikel 4.2 is uitsluitend toegestaan indien is aangetoond dat wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen, zoals opgenomen in bijlage 2 'Beeldkwaliteitsplan'.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct omwonende kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. Het bepaalde in artikel 4.2 onder h, voor het toestaan van een grotere inhoud van de woning, onder de volgende voorwaarden:
   1. De inhoud bedraagt maximaal 1.000 m³;
   2. De woning moet naar aard, schaal en uitstraling passen in de omgeving;
   3. Artikel 6 is van toepassing.
b. Het bepaalde in artikel 4.2 onder h, voor een afwijkende goothoogte van de woning to 5 m en een afwijkende bouwhoogte van de woning tot 10 m;
c. Het bepaalde in artikel 4.2 onder d, voor het algeheel herbouwen van een woning op een andere locatie, mits:
   1. De herbouw plaats vindt binnen hetzelfde bestemmingsvlak;
   2. De herbouw vanuit landschappelijk, stedenbouwkundig en/of milieukundig oogpunt een verbeterde situering tot gevolg heeft;
   3. De belangen van omliggende al dan niet agrarische bedrijven en aangrenzende percelen niet

onevenredig worden aangetast;
4. De bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
5. Overtollige bebouwing wordt gesloopt;

d. Het bepaalde in artikel 4.2 onder f, voor een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, als de belangen van derden hierdoor niet onevenredig worden aangetast;
e. Het bepaalde in artikel 4.2 onder h, voor het bouwen van mobiele vakantiewagens waarvoor op grond van artikel 3.4 wordt of is afgeweken van de gebruiksregels;
f. Het bepaalde in artikel 4.2 onder h, voor het bouwen van windmolens tot een maximale hoogte (inclusief wieken) van 12 m;
g. Het bepaalde in artikel 4.2 onder ha, voor het bouwen van ooievaarsnesten met een maximale hoogte van 8 m;

4.3.2 Toelaatbaarheid

Afwijking ingevolge artikel 4.3.1 is uitsluitend toegestaan mits:

a. Geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. De ruimtelijke kwaliteit;
   2. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   3. Het straat- en/of bebouwingsbeeld;
   4. De landschappelijke en natuurwaarden;
   5. De verkeersveiligheid;
   6. De woonsituatie.
b. De noodzaak hiervan is aangetoond voorzover het gaat om de afwijkingen ingevolge artikel 4.3.1 onder c.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Indien wordt aangetoond dat een dialoog is gevoerd met de direct aanwonenden kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 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 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;

en met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in onderstaande tabel:

Activiteit	**Voorwaarden**

Het gebruik van bijgebouwen voor bewoning	- het gebruik dient noodzakelijk te zijn vanuit een oogpunt van mantelzorg; - op het perceel dient al een woning aanwezig te zijn; - de afwijking wordt niet meer dan één keer tegelijkertijd per woning verleend; - er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van belangen van belanghebbenden; - de voor mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen en is in ieder geval niet groter dan 100 m²; - het bijgebouw is gelegen op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een 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
Bedrijfsmatige opslag	- uitsluitend statische opslag/opslag van caravans is toegestaan; - afwijking wordt uitsluitend verleend voor gebouwen voor opslagdoeleinden tot een maximum van 500 m²; - alle gebouwen dienen te worden gesloopt, met uitzondering van de woning met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen, 100 m² vrijstaande bijgebouwen, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en maximaal 500 m² bebouwing voor de opslagfunctie; - de opslag dient te voldoen aan de eisen die daaraan uit hoofde van de wettelijke bepalingen inzake externe veiligheid worden gesteld; - de opslag mag niet leiden tot een onevenredige vergroting van de lokale verkeersdruk; - bedrijfsmatige activiteiten verband houdend met de opslag zijn niet toegestaan; - buitenopslag is niet toegestaan; - het gebouw waar de opslag plaatsvindt, dient landschappelijk te worden ingepast; - er zijn geen milieuhygiënische bezwaren
Het toestaan van activiteiten die genoemd worden in bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wél genoemde activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd; - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m²; - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de kwaliteit van de woonomgeving; - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte; - het betreft een activiteit uit of vergelijkbaar met categorie 1 van 3 Bedrijvenlijst; - de activiteit mag geen sterk publieksaantrekkende werking hebben; - de activiteit is niet uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten'

Het toestaan van groepsmatige activiteiten	- de woonfunctie blijft als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor ten minste 50%, gehandhaafd; - de bedrijfsvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 75 m²; - de aard, de groepsgrootte en de frequentie leiden niet tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving; - een goede verkeersafwikkeling is gewaarborgd en er wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
Detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan-huis-gebonden activiteit	- de detailhandel is onderdeel van de klantgerichte activiteiten ter plaatse; - de detailhandel is van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel van de totale bedrijfsvoering;
De huisvesting van meer dan één huishouden in een vrijstaande woning	- er worden niet meer dan 8 personen in één woning gehuisvest; - er is maximaal één slaapplaats per persoon aanwezig; - de grootte van de woning is geschikt. Dit is het geval als er ten minste 12 m² gebruiksoppervlakte per persoon aanwezig is; - er kan worden voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeernormen; - de privacy van aangrenzende percelen mag niet onevenredig worden aangetast

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Landschappelijke tegenprestatie

6.1 Tegenprestatieplicht

a. de ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.2 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.

6.2 Tegenprestatie ontwikkelingen

De ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.1 onder a is het realiseren van telecommunicatiemasten met toepassing van 11.2.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 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.

7.2 Parkeervoorzieningen

7.2.1 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 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.

7.2.2 Beleidsregels voor toepassing normen voldoende parkeervoorzieningen

Van voldoende ruimte voor parkeren of stallen van auto's als bedoeld in artikel 7.2.1 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.

7.3 Ondergronds bouwen

7.3.1 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. in afwijking van het bepaalde onder b1 en b2 zijn ondergrondse gebouwen onder en bij woonhuizen uitsluitend toegestaan als kelder onder het woonhuis en onder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
    4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse gebouwen bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
    5. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt meegerekend bij het berekenen van de toegestane bedrijfsvloeroppervlakte en de toegestane verkoopoppervlakte;
    6. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt uitsluitend meegerekend bij het toegestane bebouwingspercentage voor zover die gebouwen zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld;
    7. de inhoud van ondergrondse gebouwen voor zover gelegen onder het maaiveld wordt niet meegerekend bij de toegestane inhoud van een woning;
    8. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

7.3.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van artikel 7.3.1 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.

7.4 Afstand van bouwwerken tot de weg

De afstand van bouwwerken tot de as van de weg dient ten minste 20 m te bedragen. In aanvulling hierop geldt voor rijksweg A50 een afstand van 30 m uit de rand van de weg voor (beperkt) kwetsbare objecten. Het hiervóór bepaalde geldt niet voor bouwwerken die worden opgericht binnen bouwvlakken binnen de bestemming 'Wonen'.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 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 een 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.

8.2 Afwijken van inrichtingsplannen

a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de artikelen 9.1 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 de artikelen 9.1 pas geldt na een langere periode dan 1 respectievelijk 2 jaar als daar genoemd indien bijzondere omstandigheden daartoe aanleiding geven.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 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 3 'Landschappelijk inpassingsplan, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
b. Er mag alleen worden gebouwd als is zeker gesteld dat de inrichting van de gronden plaatsvindt conform bijlage 3 'Landschappelijk inpassingsplan Wijlseweg 11-11a', met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt van de inrichting;
c. 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 3 onderdeel uitmaakt van deze regels, met dien verstande dat de aanduiding van bouwwerken geen onderdeel vormt 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.

9.2 Overige zone - oeverwal

9.2.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerken 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. binnen bouwvlakken;
3. binnen bestemmingsvlakken 'Verkeer - Verblijf' en 'Wonen';
4. die de uitvoering betreffen van een bouwwerk dat voor wat betreft het aspect 'bouwen' is vergund op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
5. 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.
   3. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a voor werken en/of werkzaamheden op en/of in gronden die tevens bestemd is tot 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' kan alleen worden verleend als tevens, voor zover vereist, een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerk zijn of van werkzaamheden op grond van de artikel 28 wordt verleend.

9.3 Overige zone - stads- en dorpsranden

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

9.4 Overige zone - beperking veehouderij

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

Artikel 10 Afwijken van de bouwregels algemeen

10.1 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 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;
b. de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, als een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
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.

10.2 Uitzonderingen

Het bevoegd gezag kan niet afwijken als bedoeld in artikel 10.1 voor:

a. recreatiewoningen;
b. verkooppunten voor motorbrandstoffen.

Artikel 11 Wijzigingsregels

11.1 Wijziging actualiseren

Burgemeesters 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.

11.2 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 of laten vervallen van de bescherming van archeologische waarden door het laten vervallen en/of opnemen van de medebestemming 'Waarde - Archeologie Monument', 'Waarde - Archeologie historische kern', 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' of 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde middelhoog'	- de geconstateerde aan- of afwezigheid 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 of laten vervallen van de bescherming van cultuurhistorische waarden door het laten vervallen en/of opnemen van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'	- de geconstateerde aan- of afwezigheid 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	- wijziging is alleen mogelijk van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschap', 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur', 'Sport', 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijf'; - de hoogte van bouwwerken mag niet meer zijn dan 50 m; - de omvang van de wijzigingslocatie mag niet meer zijn dan 25 m2; - 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 van de bestemming 'Verkeer - Verblijf' in 'Natuur'	- de weg is zo nodig aan het openbaar verkeer onttrokken; - er is sprake van vrijwilligheid van de grondeigenaren; - wijziging is noodzakelijk in het kader van de uitvoering van een natuurontwikkelingsproject.
Wijziging naar de bestemming 'Natuur' voor natuurontwikkeling	- wijziging vindt niet plaats op gronden binnen de zone 'overige zone - komgebied'; - de belangen van omliggende al dan niet agrarische bedrijven en aangrenzende percelen worden niet onevenredig aangetast; - er is sprake van vrijwilligheid van de grondeigenaren; - er dient te zijn zekergesteld dat de inrichting van de nieuwe natuur passend is gelet op de waarden die de betreffende zone beschermt.

Artikel 12 Overige regels

12.1 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 13 Overgangsrecht

13.1 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.

13.2 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Wijlseweg 11-11a Maren-Kessel - 2023".

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 Lijst direct toelaatbare activiteiten

Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten

Als rechtstreeks toelaatbare aan-huis-gebonden activiteiten worden aangemerkt de volgende beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten:

	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/tv's/digitale apparatuur) - reparatie van muziekinstrumenten
7	**Overige dienstverlening in**	- kappersbedrijf (met niet meer dan één kappersstoel)

	de vorm van eenmansbedrijven	- 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 Beeldkwaliteitsplan

ST.ERK
Stedenbouw en Ruimtelijke Kansen



Kadastrale gemeente: Lith	Burgerlijke gemeente: Oss	Oppervlakte te bouwen: -	Oppervlakte gesloopt: -		
Sectie: F		Oppervlakte te slopen: -	Oppervlakte bebouwd terrein: -		
Nummer(s): 337		Inhoud hoofdgebouw: -	Inhoud bijgebouw: -		

Princen
De Hommen 40 Ravenstein • 0486 - 412829 • www.kantoorprincen.nl

Projectomschrijving: - -	Projectadres: Wijlseweg 11-11A Maren-Kessel	Schaal: 1:1500	Formaat: A3	Projectfase: Schetsontwerp	Getekend: TvB
	Onderdeel: Situatie	Datum: 07-12-2022	Gewijzigd: -	Projectnummer: W-20-1237	Tekeningnummer: SO 00

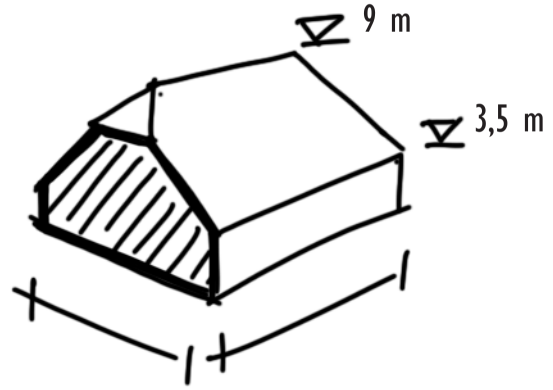
© 2021 Princen BouwProcesBegeleiding B.V., KVK: 63418274

BEELDKWALITEITSPLAN: BOERENERF ONTWIKKELING AAN DE WIJLSEWEG 11 te Maren-Kessel

5 MASSA & VOLUME







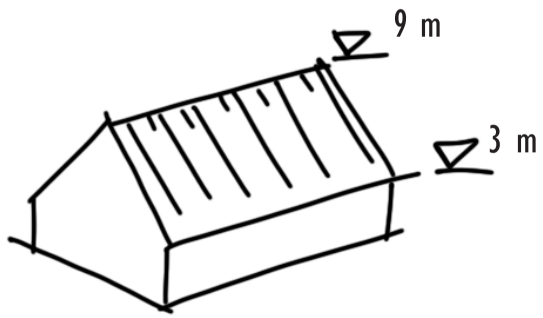
A. HOOFDGEBOUW

Het hoofdgebouw van de boerderij met een zadelkap en wolfseind is een van de kenmerkende gebouwen van het terrein. De massa en het volume zullen dan ook behouden blijven. Dit betekent het volgende:

- Het hoofdgebouw van de boerderij heeft een imposante en robuuste uitstraling. Het is opgetrokken uit stevige materialen zoals baksteen en vormt daarmee een statig en ruim gebouw.
- Het hoofdgebouw van de boerderij wordt voorzien van een zadelkap en wolfseind.
- Rechthoekige grondvorm als basis
- De maximale nokhoogte is 9 meter.
- De maximale goothoogte is 3,5 meter.
- De kopgevel is georiënteerd op de straat, waarbij de kapvorm logischerwijs in de lengterichting is gepositioneerd.
- De hellingshoek van het dak bedraagt minimaal 30 graden.







A. SCHUURWONINGEN

De schuurwoningen op het boerenerf staan duidelijk in de schaduw van het hoofdgebouw en zijn nooit hoger dan het hoofdgebouw. Ze maken onmiskenbaar deel uit van het boerenerf vanwege hun kapvorm en langgerekte bouwstijl. Wat betreft massa en volume betekent dit het volgende:

- De schuurwoningen zijn in termen van massa en volume ondergeschikt aan het hoofdgebouw. Ze hebben het karakter van grote schuren en mogen daarmee minder robuustheid uitstralen.
- De schuurwoningen worden voorzien van een zadelkap waarbij gestreefd wordt naar eerlijkheid en eenvoud in de vormgeving en de omvang.
- Rechthoekige grondvorm is de basis.
- De maximale nokhoogte bedraagt 9 meter.
- De maximale goothoogte is 3 meter.
- De oriëntatie van de bebouwing is vrij, zolang deze zich achter het hoofdgebouw bevindt en de kapvorm de lengte richting volgt.
- De hellingshoek van het dak bedraagt minimaal 30 graden.

ARCHITECTUUR





A. HOOFDGEBOUW

De voormalige boerderij vormt het hoofdgebouw van het erf. Het gebouw met zadelkap en wolfseind is een prachtig voorbeeld van hoe traditionele landelijke architectuur, met een sterke en duurzame uitstraling, zich naadloos in het landelijke landschap voegt. Dit principe wordt te allen tijde gehandhaafd even als de bestaande uitstraling. Wat betreft architectuur en uitstraling betekent dit:

- Witte gevel.
- Rode dakpannen.
- Zadeldak met wolfseind.
- Openingen voor ramen, deuren, enzovoort, worden voornamelijk geplaatst in de kopgevel of in beganegrond van het gebouw.
- Sober van uitstraling, met uitzondering van de kopgevel, daar zijn verbijzonderingen voorstelbaar.







A. SCHUURWONINGEN

De schuurwoningen vormen, in relatie tot de principes van het boerenerf, de schuren die bij de boerderij horen, oftewel het hoofdgebouw. De gebouwen staan op gepaste afstand van het hoofdgebouw en zijn qua massa en volume ondergeschikt. Afwijken wat betreft sfeer en uitstraling is om deze reden geen probleem, zolang het hoofdidee van een schuur intact blijft. Wat betreft architectuur betekent dit het volgende:

- Het gebruik van materiaal is in principe vrij, zolang deze complemantair zijn aan het hoofdgebouw.
- Schuurwoningen worden voorzien van een zadeldak, waarbij een kloeke kap wordt nagestreefd.
- Het basement van de schuurwoning is duidelijk zichtbaar, waarbij het onderscheid tussen kap en de beganegrond wordt benadrukt.
- Openingen voor ramen en deuren worden zoveel mogelijk aan de achterzijde van de woning geplaatst.
- De voorkant van de woningen krijgt een sobere en gesloten uitstraling.





5 MATERIAAL

STUC-/KEIMWERK (OF WITTE BAKSTEEN)

In de huidige situatie heeft het hoofdgebouw een witte gevel. Dit zal ook het uitgangspunt zijn voor mogelijke ontwikkelingen op de locatie van het hoofdgebouw. Wit vormt de basiskleur voor het hoofdgebouw. Voor de schuurwoningen kan deze kleur als bijzonder accent worden toegepast. Op deze manier wordt er aansluiting gezocht, terwijl het hoofdgebouw altijd als zodanig herkenbaar blijft.



RODE PANNEN

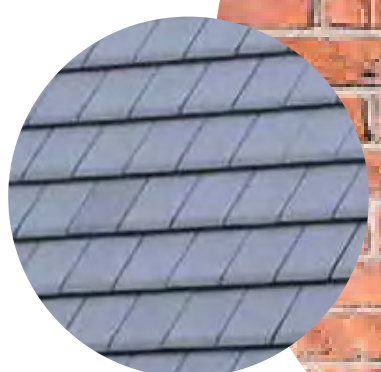
In de huidige situatie heeft het hoofdgebouw een rode pannen. Dit zal ook het uitgangspunt zijn voor mogelijke ontwikkelingen op de locatie van het hoofdgebouw. Rood vormt daarmee een afwijkende kleur t.o.v. de overige woningen.





WARM HOUT

Een materiaal dat goed aansluit bij de witte gevel van het hoofdgebouw en tevens zorgt voor een natuurlijke uitstraling is hout. Daarom is het goed voorstelbaar om hout te gebruiken, zowel als hoofdmateriaal als voor bijzondere accenten. Als hiervoor wordt gekozen, is het wel van belang dat het hout een warme uitstraling heeft. De houtnerven en de warme bruine tinten dragen namelijk bij aan een welkome en aangename sfeer op het binnenterrein.



ZWARTE PANNEN

De nieuwe schuurwoningen worden voorzien van een zwarte dakpan. Op deze manier ontstaat een duidelijke samenhang tussen de schuurwoningen (en kan afgeweken worden qua gevelbekleding) en ontstaat tegelijkertijd een duidelijk verschil met het hoofdgebouw.



VERBIJZONDERINGEN/ACCENTEN

Verfraaiingen in de gevel en accenten op specifieke plekken, kunnen afwijken van het hoofdmateriaal. Het is voorstelbaar (mits goed ontworpen) dat hierbij moderne en strakke materialen worden gekozen, die contrasteren met de warme uitstraling.

WARME TINTEN EN KLEUREN

Baksteen vormt het vertrekpunt voor de nieuw te bouwen schuurwoningen. Deze keuze is ingegeven om aan te sluiten bij het lokale karakter, mede vanwege de voormalige baksteenfabrieken langs de Maas, evenals het toegepaste materiaal bij bestaande boerderijen.

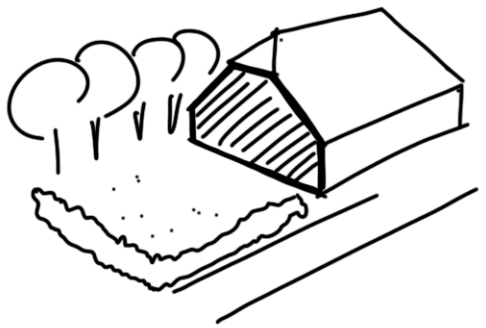
Hoewel de exacte tint rood/oranje niet vaststaat, dient deze kleurindicatie om aan te geven dat het materiaal een warme kleur heeft. Dit wordt bewust gedaan om opnieuw contrast te creëren met het hoofdgebouw.

OPENBAAR - PRIVÉ

INSPIRATIE







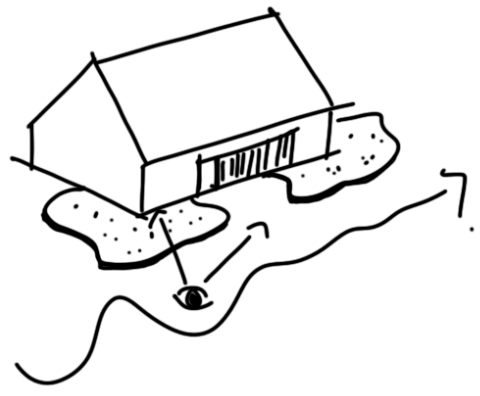
A. HOOFDGEBOUW

Voor een naadloze overgang van openbaar naar privé is het wenselijk om aan te sluiten bij de rest van de omgeving. Een korte studie wijst uit dat veel hoofdgebouwen een open voorkant hebben. Erfafscheidingen worden niet of nauwelijks toegepast, waardoor het zicht op het hoofdgebouw wordt benadrukt.

De overgang van openbaar naar privé wordt daarom gerealiseerd door middel van een kleine voortuin, een langere (eigen) oprit en een lage erfafscheiding.







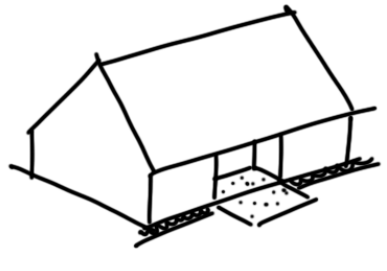
A. SCHUURWONINGEN (1)

Voor de schuurwoning zou de optimale situatie zijn dat de woningen direct gekoppeld worden aan de openbare ruimte. Gezien de aard van de woningen kunnen we ons echter voorstellen dat dit vanuit de gebruiker niet wenselijk is. Om deze reden is ervoor gekozen om de overgang tussen openbaar en privé op een andere manier te organiseren, waarbij de woningen wel over een eigen ruimte kunnen beschikken in de vorm van een voortuintje, maar de integratie met het openbaar gebied wel wordt gezocht.

1. Om de woningen op een passende wijze te voorzien van een eigen voortuin, moet de aansluiting tussen openbaar en privé goed georganiseerd worden. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- Qua verharding wordt aangesloten bij de verharding op het binnenterrein om de overgang zo soepel mogelijk te laten verlopen.
- De tuinen aan de voorzijde worden voorzien van lage beplanting, waardoor het zicht op de achtergelegen schuurwoning behouden blijft.
- Niet noodzakelijk, maar wel wenselijk is om contrast qua vorm en uitstraling op te zoeken tussen tuin en gebouw enerzijds, en tuin en openbare ruimte anderzijds. Organische vormen en een wildere natuurlijke inrichtingen van de tuin zijn goed voorstelbaar.



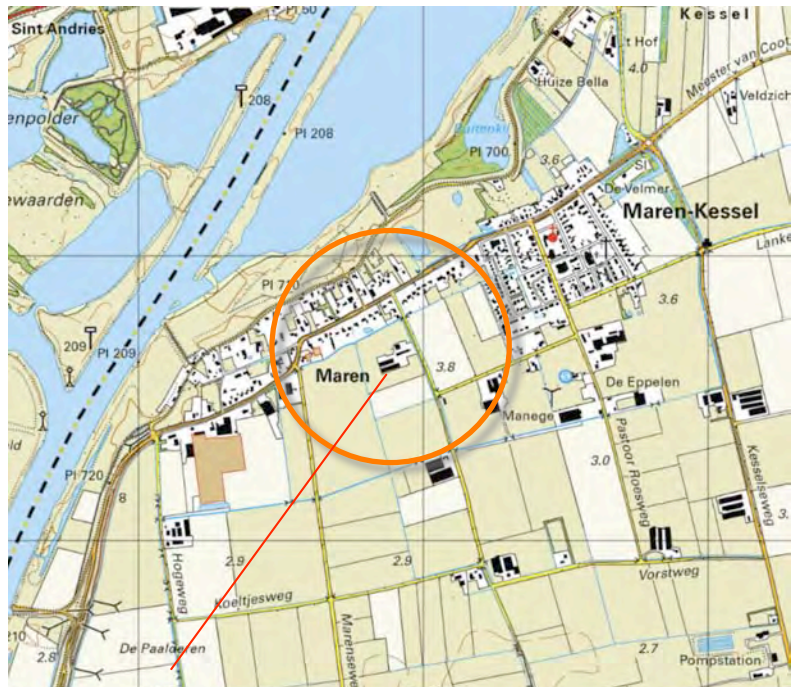


2. Naast de bovenstaande is het ook goed voorstelbaar om de overgang tussen openbare ruimte en privégedeeltes geleidelijker te maken door aan de voorzijde beide werelden samen te brengen. Dit kan door middel van inhammen of een kleine voorruimte. Door op deze manier om te gaan met de ruimte ontstaat er een privégedeelte bij de woning dat ondergeschikt is aan het hoofdvolume van de schuurwoning en tegelijkertijd aanvoelt als openbaar.

Bijlage 3 Landschappelijk inpassingsplan Wijlseweg 11-11a

LIGGING

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Maren-Kessel en ten zuidoosten van Maren. Zie de markeringen in de uitsnede van de topografische kaart hieronder en de luchtfoto rechts.



plangebied



het plangebied

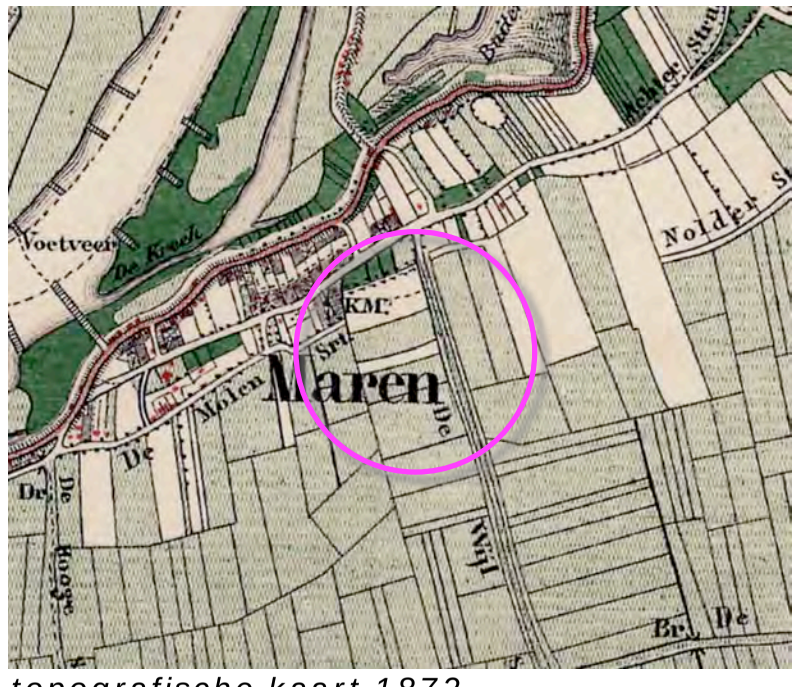
Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

SITUATIE 1872

In 1872 was het plangebied in gebruik als grasland. Aan de noordoostkant en de zuidoostkant van het plangebied bevonden zich percelen met bouwland. Het plangebied was dicht bij de langs de dijk uitgestrekte kern Maren gesitueerd.

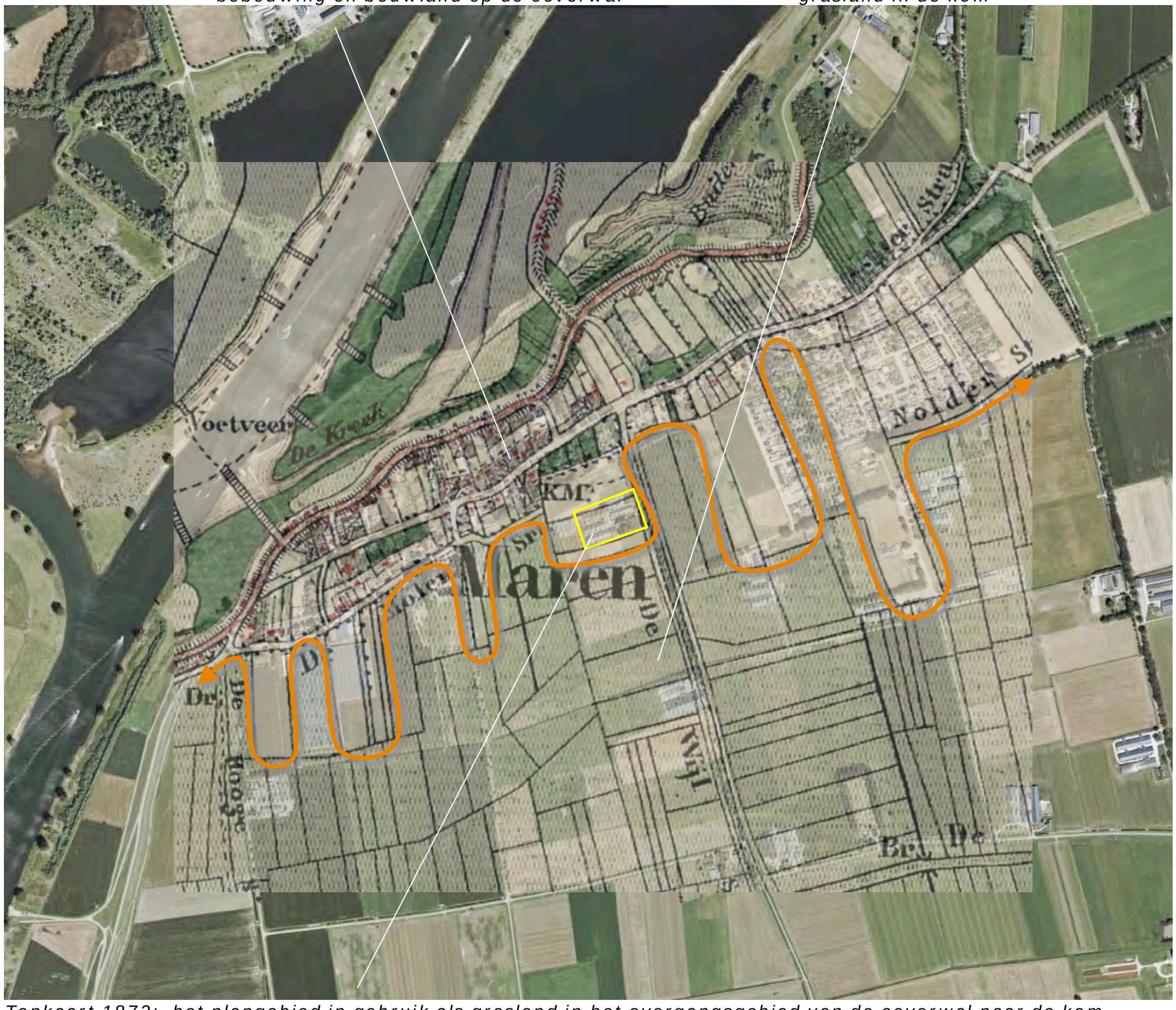
karakteristiek
De landschappelijke context is te kenschetsen de rand van de oeverwal op de overgang naar de kom, in het landschap van het rivierengebied. Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van;
- geschoren hagen, boomgaarden, bomenrijen en solitaire bomen rond het woonhuis,
- groensingels, bosjes of bomenrijen langs de veldkanten.

Zie de uitsnede van de topografische kaart uit 1872 hieronder en de projectie in de luchtfoto rechts.



topografische kaart 1872

bebouwing en bouwland op de oeverwal *grasland in de kom*

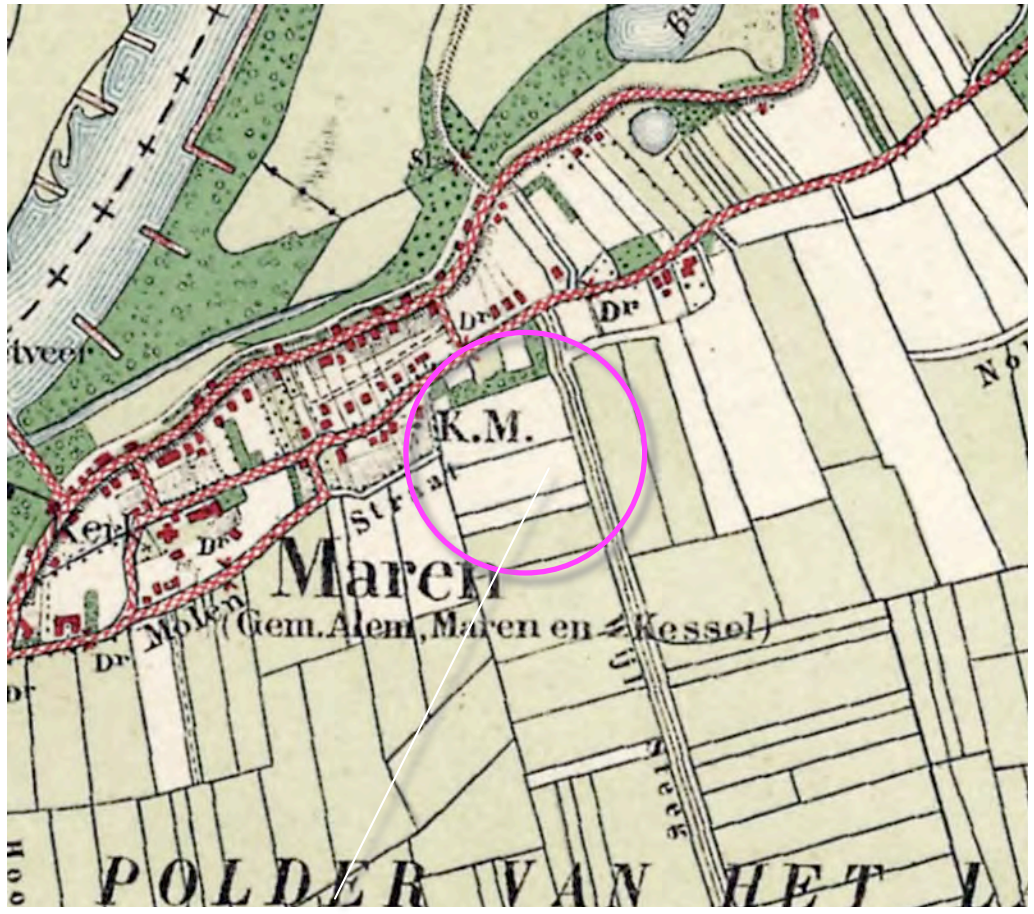


Topkaart 1872: het plangebied in gebruik als grasland in het overgangsgebied van de oeverwal naar de kom

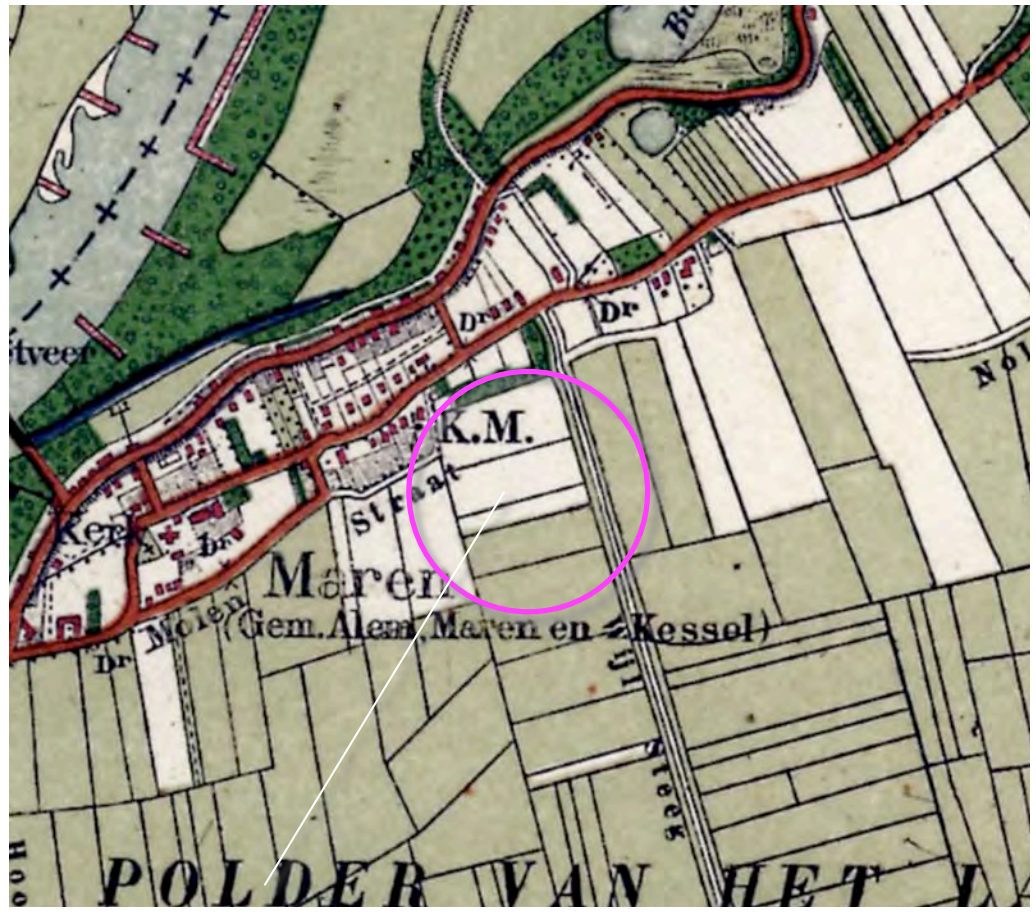
Ir Guido W.F.M. Paumen, Tuin- & landschapsarchitect Bnt
Haarenerstrasse 38, 52525 Waldfeucht Duitsland
T +31-475-430684 M +31-6-51852937 +49-2455-398401 www.guidopaumen.com guido@guidopaumen.com

HISTORISCHE SCHETS 1

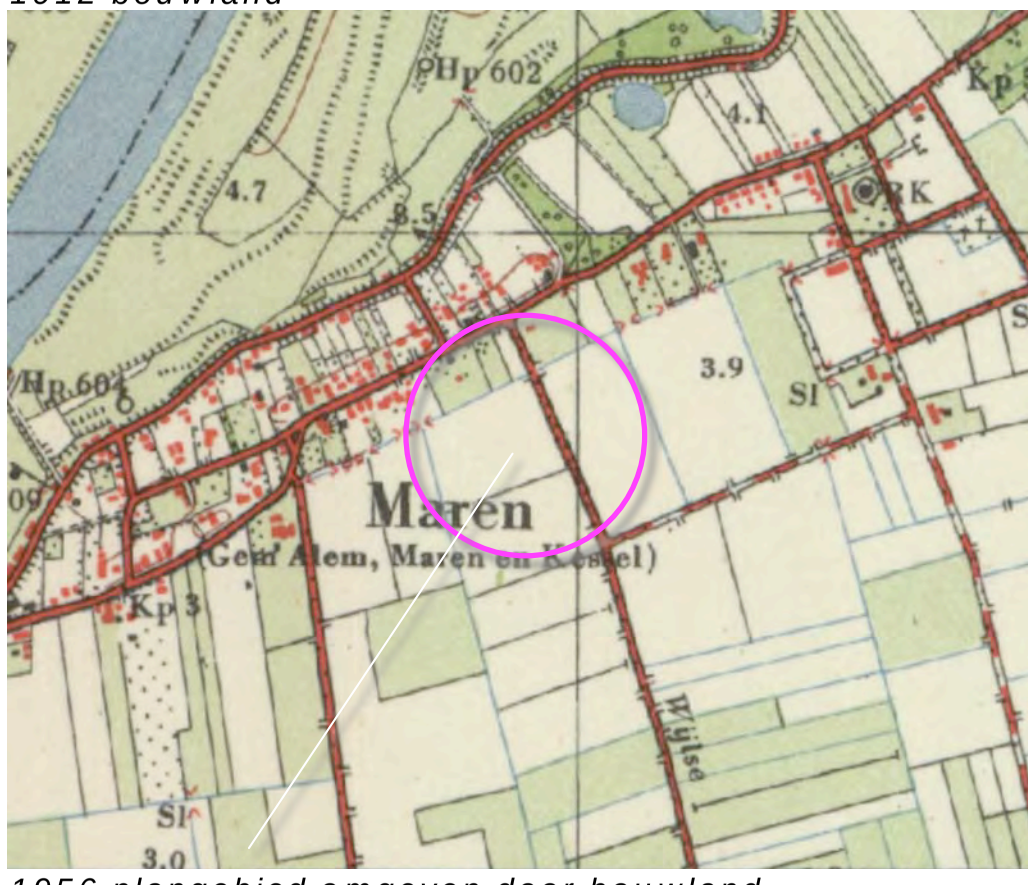
Tegen het einde van de 19e eeuw werd het plangebied in gebruik genomen als bouwland en in deze zin 'ingelijfd bij de oeverwal'. Tot in de periode rond de Tweede Wereldoorlog veranderde verder weinig; in 1928 werd een nagenoeg identieke situatie als in 1912 gekarteerd.
In de periode na de Tweede Wereldoorlog werd de ontwatering van de kom verbeterd en werden het areaal bouwland - op grond van de grote vraag naar voedsel - stevig uitgebreid; in 1956 werd het plangebied omgeven door bouwland. In deze periode werd bebouwing in het plangebied gerealiseerd; de hoeve en een aangrenzend gelegen stal. Deze werden in 1967 voor het eerst gekarteerd; zie de karteringen uit 1956 en 1967 rechtsonder.



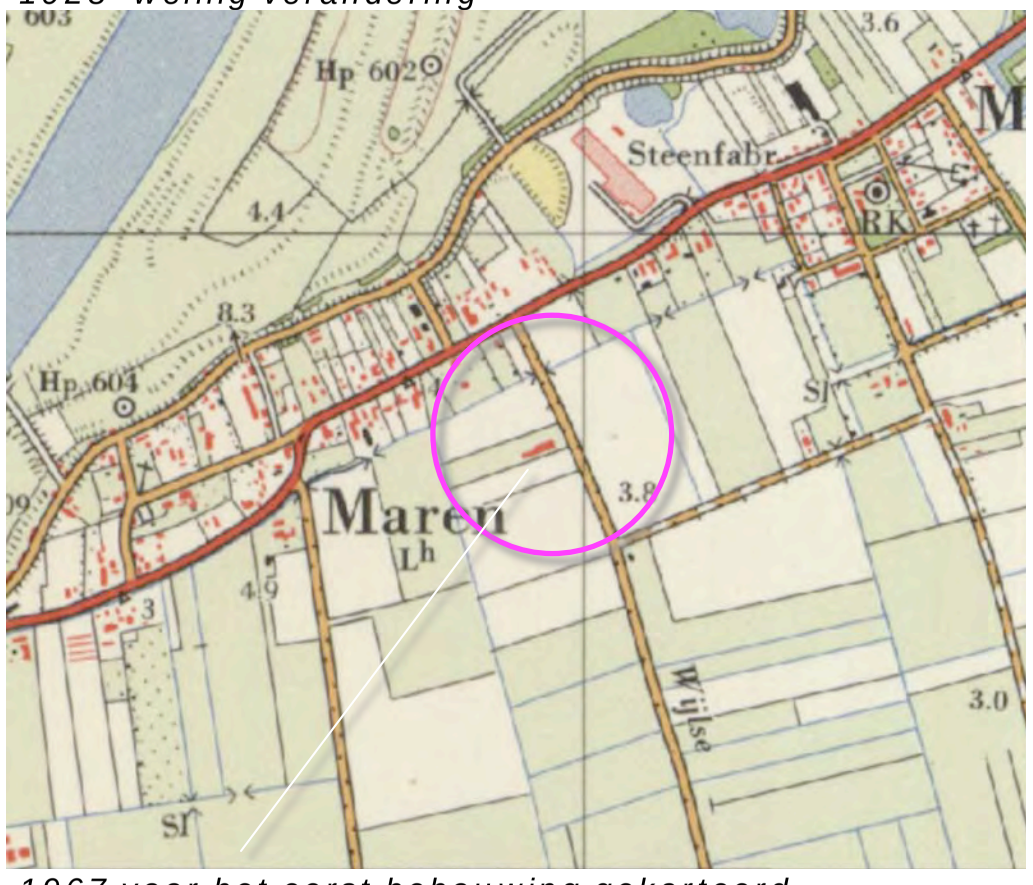
1912 bouwland



1928 weinig verandering



1956 plangebied omgeven door bouwland



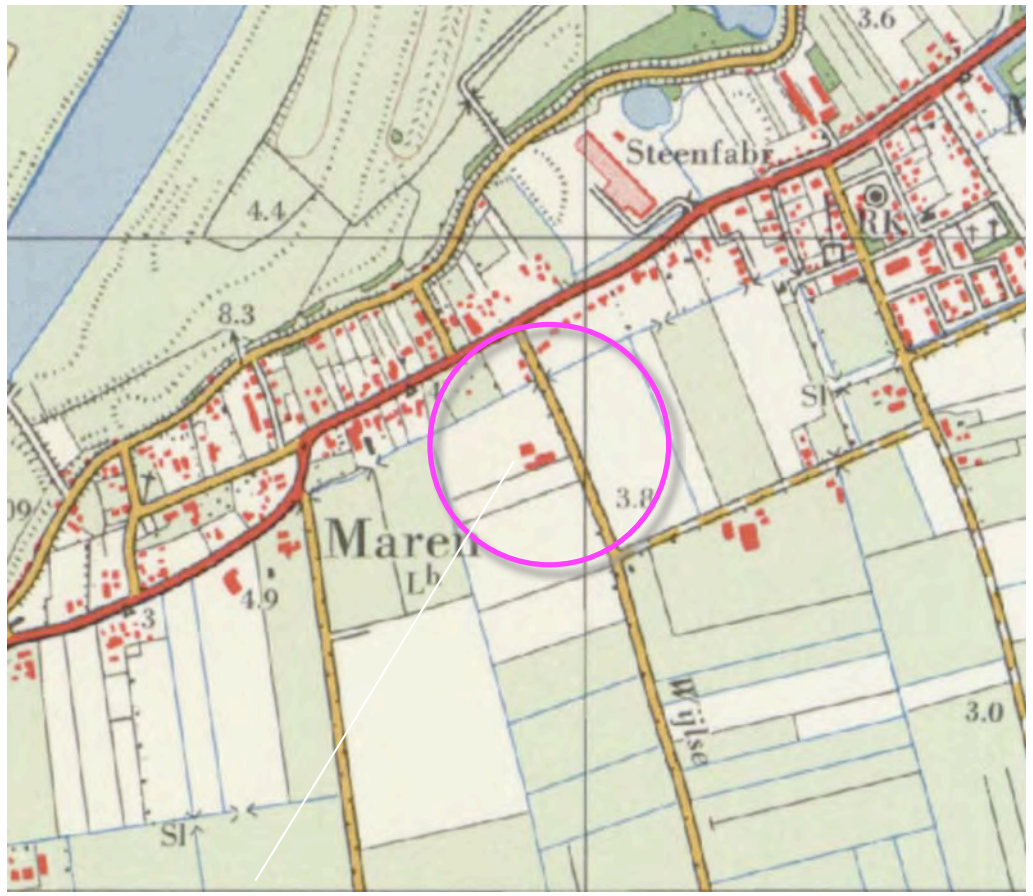
1967 voor het eerst bebouwing gekarteerd

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

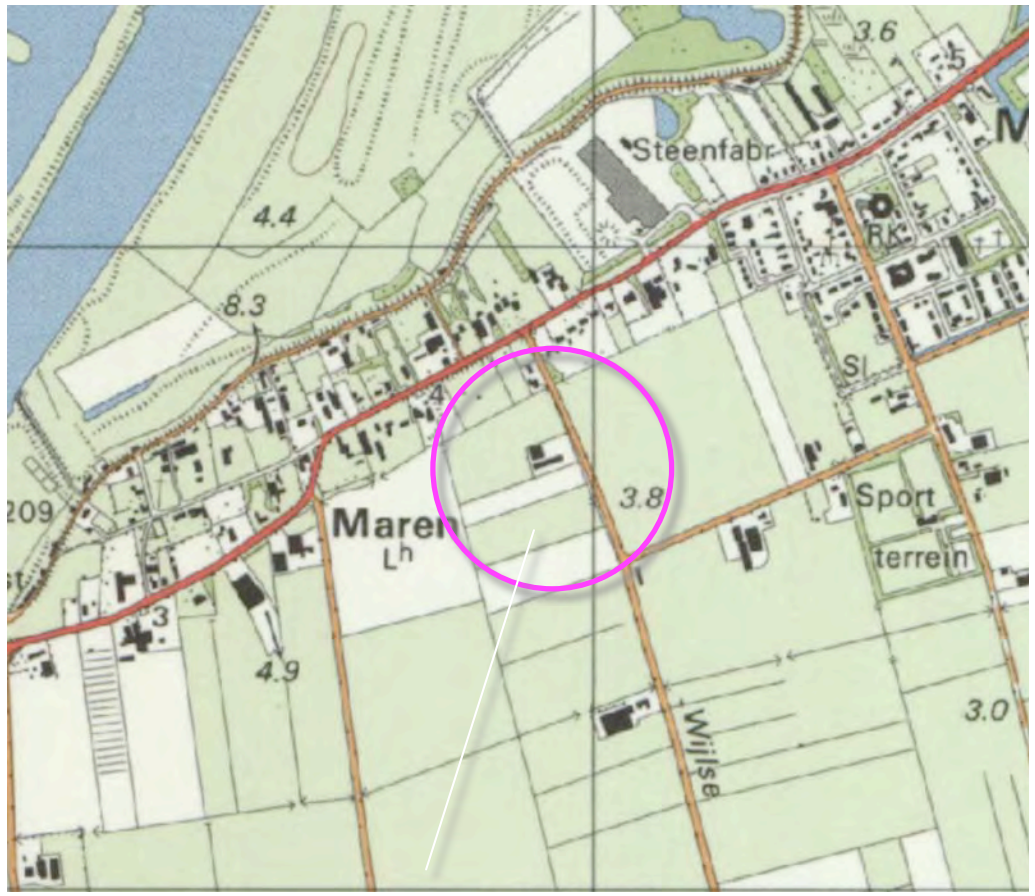
HISTORISCHE SCHETS 2

In de loop van de zeventiger jaren werd een schuur ten noordwesten van de hoeve en de aangrenzend gelegen stal gerealiseerd. In de loop van de jaren tachtig is een verschuiving in het bodemgebruik te constateren; een deel van het bouwland rond het plangebied wordt weer omgezet in grasland. Zie de uitsnede van de karteringen uit 1978 en 1988 rechtsboven.
Aan het einde van de jaren tachtig worden twee stallen aan de zuidwestkant van het plangebied gerealiseerd. Tegen de eeuwwisseling wordt de stal aan de zuidkant in noordoostelijke richting uitgebreid met een woning. Zie de karteringen uit 1993 en 2016 rechtsonder.

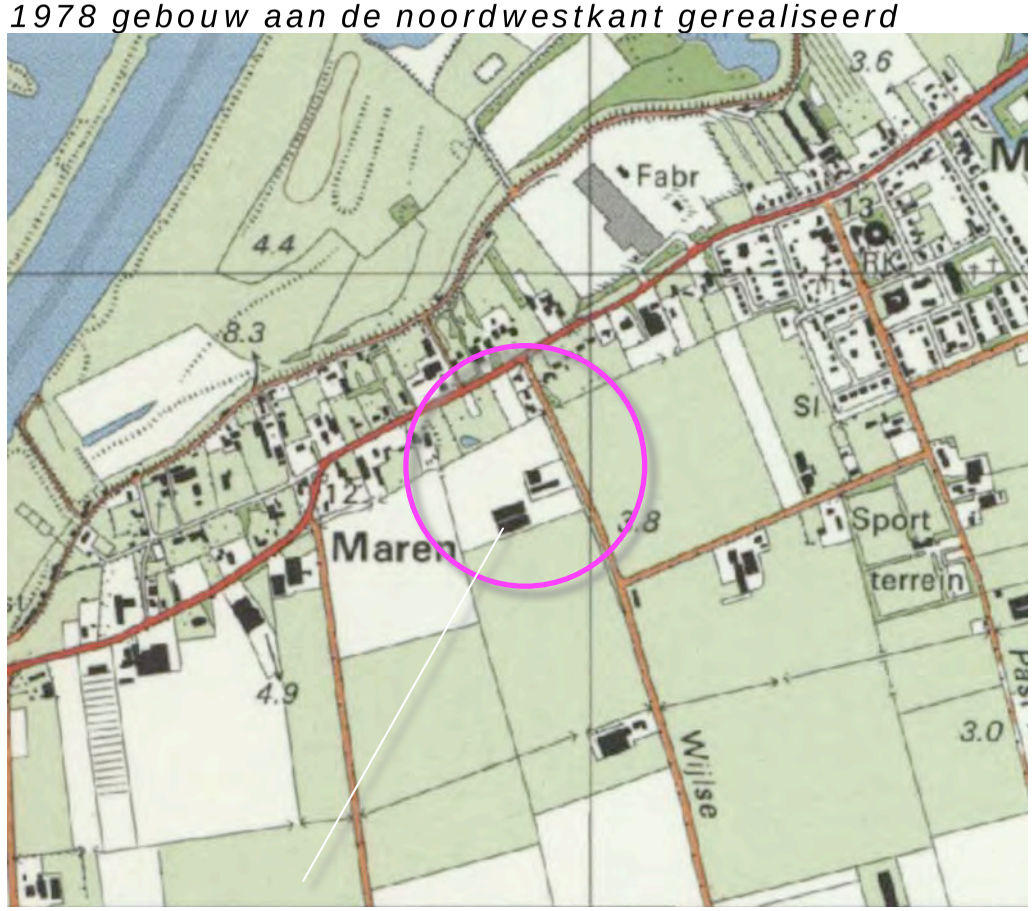
Conclusie
In 1872 was het plangebied aan de rand van het bouwland van de oeverwal gesitueerd; in de 20ste eeuw werd de kom intensiever ontwatert en werd het plangebied ingelijfd bij de oeverwal. De eerste bebouwing in het plangebied dateert uit de vijftiger jaren en omvat de hoeve en een aangrenzend gelegen stal. In de zeventiger jaren werd een schuur bijgebouwd. Tegen het einde van de tachtiger jaren werden twee stallen gebouwd. Tegen het einde van de 20ste eeuw wordt de stal aan de zuidkant uitgebreid met een woning.



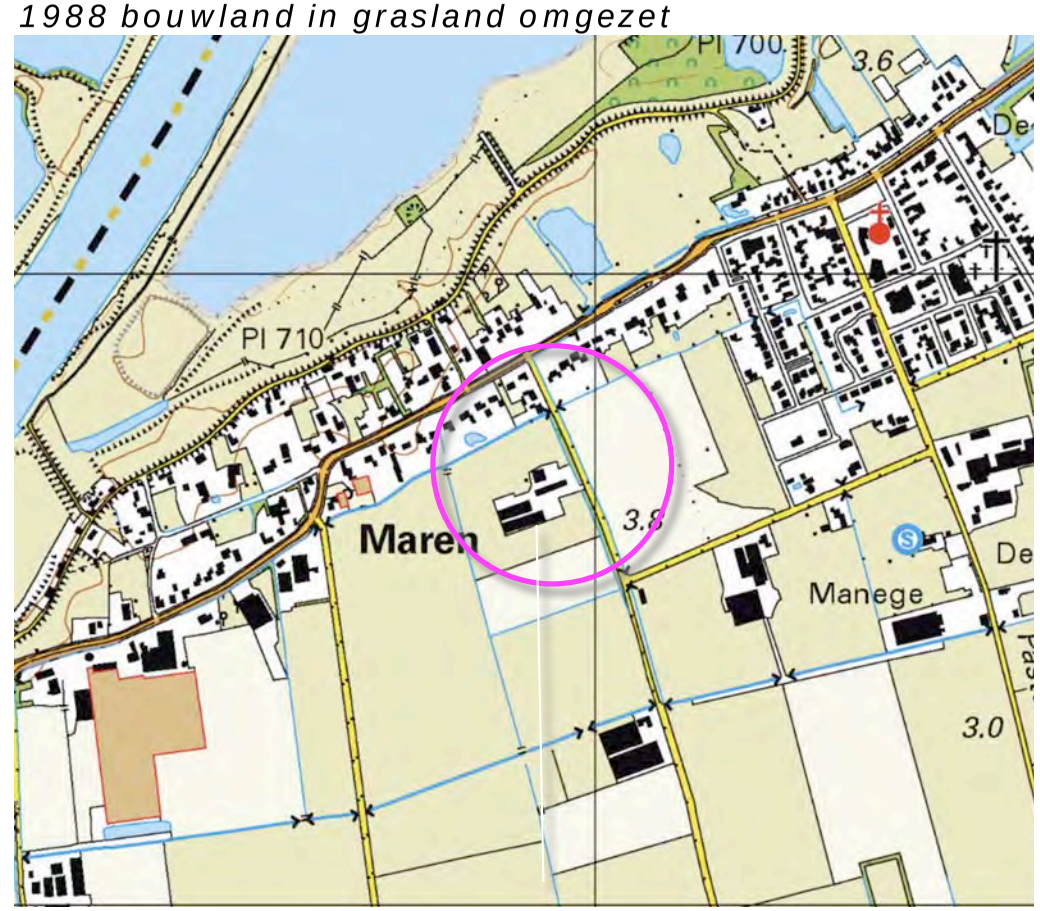
1978 gebouw aan de noordwestkant gerealiseerd



1988 bouwland in grasland omgezet



1993 twee stallen



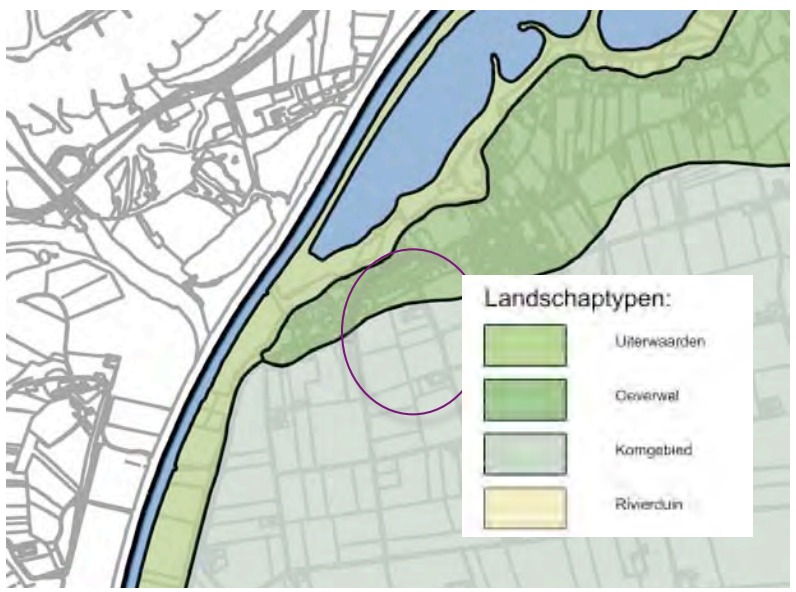
2016 stal uitgebreid met een woning

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

De gemeente Oss rangschikt het plangebied in de nota Landschapsbeleid aan de rand van de zone 'Oeverwal' en de 'kom'. Het plangebied is sinds het einde van de 19e eeuw overwegend als bouwland in gebruik. De eerste bebouwing in het plangebied dateert uit de periode vlak na de Tweede wereldoorlog en is niet gerelateerd aan de verplaatsing van bedrijven naar nieuwe vestigingswegen in de kom, zoals tijdens de zeventiger en tachtiger jaren plaatsvond. De kenmerkende 'eilandpositie' van erven in de kom is niet aan de orde; de beplanting langs de Wijlseweg vormt een drager en resulteert in een ruimtelijke beleving die aan de noordkant en oostkant wordt gekenmerkt door kleinschaligheid en beslotenheid. Op grond hiervan is te constateren dat het plangebied sterker gerelateerd is aan de oeverwal dan aan de kom.

Oeverwal
Betreffende de zone oeverwal wordt nagestreefd het kleinschalig karakter en een afwisseling tussen open en dicht door behoud en aanleg van landschapselementen als houtwallen, singels, bosjes en boomgaardjes te versterken. Zie de uitsnedes van het plan hieronder en rechts.



Uitsnedes nota landschapsbeleid





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

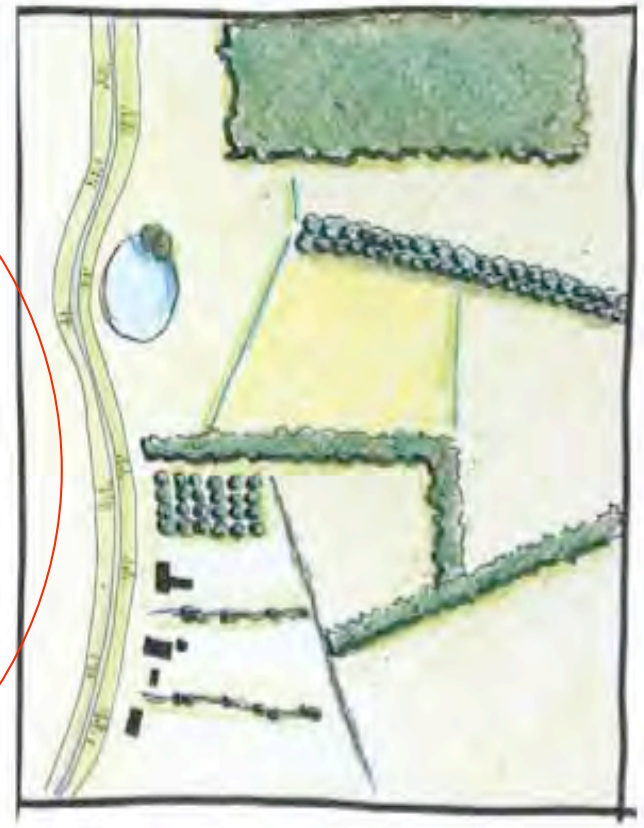
Ruimtelijk gezien is het wenselijk om de hoogteligging van de oeverwal in het landschap duidelijker te laten zien.
Daarnaast is het wenselijk om de kleinschaligheid en het groene karakter van de oeverwal te versterken.
Met name in en rond de kernen wordt gestreefd naar een verdichting met beplanting.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



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 gevormt door;
a) de bebouwing en beplanting van de erven aan de dorpsrand,
b) de groensingel aan de westkant van de Wijlseweg en de bomenrij aan de oostkant van de Wijlseweg,
c) de knotwilgen langs de Marenseweg,
d) het ten zuidoosten gelegen buurerf.
Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

a) bebouwde erven aan de dorpsrand

b) groensingel en bomenrij langs de Wijlseweg



c) bomenrijen langs de Marenseweg

d) ten zuidoosten gelegen buurerf

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 is een onderscheid te maken tussen de beleving vanaf;

a) de Wijlseweg in de benadering en uit de nabijheid tijdens de passage,

b) over grotere afstand vanaf de Marenseweg en de Koeltjesweg.

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

a) vanaf de Wijlseweg



b) vanaf de Marenseweg en de Koeltjesweg

3D WIJLSEWEG

1+2) Komend uit het noorden is na de passage van het erf aan de dorpsrand, ter hoogte van de sloot, een korte doorkijk op de noordkant van het plangebied mogelijk. Daarna wordt het plangebied afgeschermd door de onderbeplanting en bomen van de groensingel aan de westkant van de Wijlse weg; ter hoogte van de inritten is een doorkijk op de hoeve mogelijk.
3+4) Komend uit het zuiden is na de passage van het ten zuiden gelegen buurerf een zicht op de zuidkant van het plangebied mogelijk. Na de aantakking van de Liesdaalweg wordt het zicht op het plangebied beperkt door de onderbeplanting en de bomen in de berm van de weg.



standplaats fotograaf



1+2) een kort durende doorkijk op de noordkant, daarna beperken struiken en bomen in de berm het zicht;



ter hoogte van de opritten is een doorkijk op de hoeve mogelijk



3+4) na de passage van het ten zuiden gelegen buurerf is een zicht op de zuidkant mogelijk;



na de aantakking van de Liesdaalweg wordt het zich beperkt door de onderbeplanting en de bomen in de berm

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 MARENSEWEG EN KOELTJESWEG

1+2) Vanaf de Marenseweg is nabij de dorpsrand een zicht op de westkant van het plangebied mogelijk; de beplanting langs de Wijlseweg vormt een stevig decor voor de gebouwen. Komend uit het zuiden zijn doorkijken (tussen de laag vertakkende knotwilgen door) op de zuidkant en de westkant; over grotere afstand mogelijk.
3+4) Vanaf de Koeltjesweg is een doorkijk over grote afstand op de westkant en de zuidkant van het plangebied mogelijk; de gebouwen in het plangebied tonen zich ondergeschikt aan het groen decor.
Zie de foto's rechts en de markeringen in de luchtfoto hieronder.



Standplaats fotograaf

Conclusie
Het plangebied is nabij de dorpsrand gesitueerd. Het wordt waargenomen en beleefd vanaf de Wijlseweg zelf, de Marenseweg en de Koeltjesweg. De beplanting in de berm van de Wijlseweg beperkt het zicht in hoge mate. Vanaf de Marenseweg zijn doorkijken op de westkant en zuidkant over grotere afstand, vanaf de Koeltjesweg over zeer grote afstand mogelijk. De bebouwing in het plangebied toont zich daarbij ondergeschikt aan het groene decor.



1+2) nabij de dorpsrand toont zich de westkant; de beplanting langs de Wijlseweg vormt een stevig decor.



Komend uit het zuiden zijn doorkijken (tussen de knotwilgen door) op de westkant en zuidkant mogelijk



3+4) vanaf de Koeltjesweg is een zicht over zeer grote afstand op de westkant en zuidkant mogelijk;



de gebouwen in het plangebied tonen zich ondergeschikt aan het decor

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 de percelen 336, 337 en delen van perceel 335 en 338 gelegen in de sectie F van de kadastrale gemeente Lith.



plangebied

BEBOUWING

De bebouwing in het plangebied is als volgt te rangschikken;

a) een schuur en de oude hoeve met de woning en de in het verlengde hiervan gelegen stal aan de noordoostkant van het plangebied,

b) twee stallen met een een in de kop van de langste stal geintegreerde woning aan de zuidwestkant van het plangebied.

Ten noorden van de stallen is een mestbassin gesitueerd. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

mestbassin

a) schuur, stal en hoeve met een woning



b) twee stallen met een in de kop geintegreerde woning

ONTSLUITING & ZONERING

De gebouwen worden ontsloten via twee inritten en een U-vormige verharding met een rondrijmogelijkheid. De ruimte ten noordoosten, oosten en zuidoosten van de hoeve en de aansluitend gelegen stal is in gebruik als tuin, de ruimte ten noordoosten van de woning in de kop van de stal aan de zuidkant, is in gebruik als tuin. De overige delen van het plangebied zijn in gebruik als grasland. Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

U-vormige verharding en inritten



tuinzones en grasland

AANWEZIGE BEPLANTING

De aangetroffen beplanting bestaat uit navolgende elementen:

a) twee fors uitgegroeie, bijna uitbrekende knotwilgen ten westen van de schuur,
b) een strook inheems struikgewas en een beukenhaag rond de tuin ten noordoosten van de hoeve,
c) siergroen en een haag bestaande uit laurierkers in de tuin ten oosten en zuidoosten van de hoeve,
d) een sierkers, een notenboom en een ring van roodbladige sierpruimen in de tuin ten oosten van de woning in de kop van de stal,
e) een haag van veldesdoorn langs de oprit.

Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

conditie en waardering

De beplanting sluit met uitzondering van de coniferenhaag redelijk tot goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context. De beplanting verkeert met uitzondering van de knotwilgen in redelijke tot goede conditie. De knotwilgen zijn kaprijp, dreigen uit te breken.

a) twee knotwilgen *b) een strook struikgewas en een beukenhaag* *c) siergroen en laurierhaag*

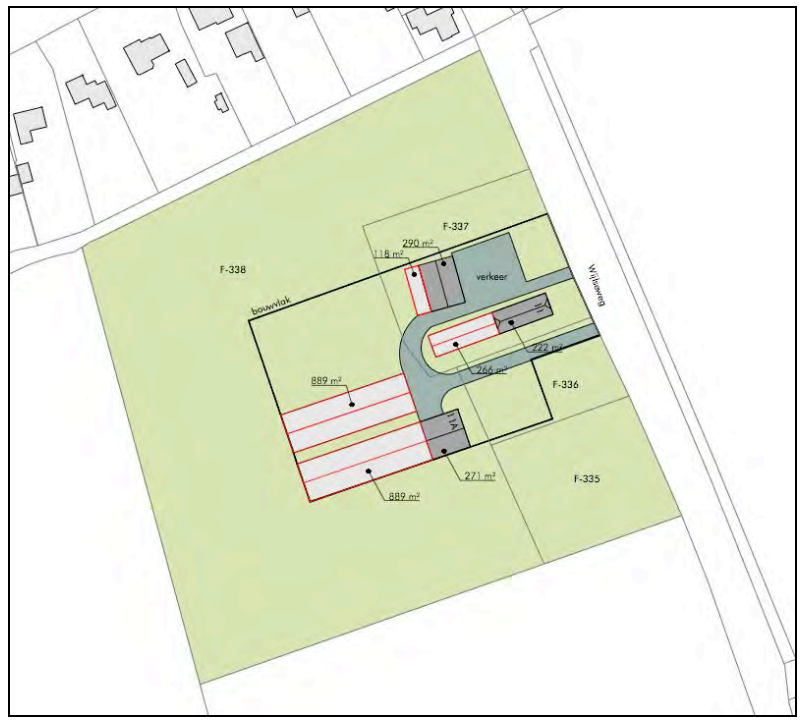


d) een sierkers, een ring van roodbladige pruim en een noot *e) haag van veldesdoorn*

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 veehouderij zal worden gestaakt. De stallen aan de zuidwestkant en de stal ten zuidwesten van de oude hoeve zullen worden gesloopt. Het mestbassin zal worden verwijderd. Van de resterende schuur aan de noordkant zal een segment worden verwijderd. De verharding tussen de stallen zal grotendeels worden verwijderd; de oprit aan de zuidkant zal worden behouden. De knotwilgen ten westen van de schuur zullen in het kader van de sloop van het aangrenzend segment van de schuur worden gesloopt. Zie het door Princen opgestelde overzicht hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



overzicht sloop Princen

te vewijderen verhardingen *te rooien knotwilgen* *te verwijderen segment van de schuur*



te verwijderen mestbassin, te slopen stallen

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

BOUWPLAN

Aan de noordwestkant van het plangebied zullen twee bouwkavels worden gerealiseerd. De hoeve en de woning in de kop van de te slopen stal zullen worden behouden. De omgeving van de hoeve en de te behouden woning zal worden bestemd voor wonen. Zie de uitsnede van het door Princen opgestelde bouwplan hieronder en de markeringen in de luchtfoto rechts.



overzicht bouwplan Princen

twee bouwkavels



voor wonen te bestemmen gebied

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

HERINRICHTING

De nieuwe woningen en de resterende woningen worden ontsloten via de aanwezige inritten en opritten. De oude hoeve zal worden ontsloten via de ten noorden van de hoeve gelegen oprit. De nieuwe woningen en de resterende woning zullen worden ontsloten via de inrit ten zuiden van de hoeve.

gemeenschappelijk erf
Het gemeenschappelijke erf, de centrale ruimte zal worden uitgevoerd in een verharding die de ligging in het rivierengebied weerspiegelt. Daarbij kan worden gedacht aan een halfverharding als Maasgrind of klinkers. Deels handhaven en uitbreiden van de resterende verharding bestaande uit gevlinderd beton sluit aan bij het agrarisch verleden van de locatie en is het overwegen waard. In het hart van het gemeenschappelijk erf is te voorzien in gras of beplanting.

parkeren
Bewoners parkeren hun voertuigen op eigen grond; per kavel is te voorzien in twee parkeerplaatsen.

infiltratie
Het hemelwater afkomstig van daken en verhardingen is op te vangen en te infiltreren in greppels aan de randen van de bouwkavels; zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

infiltratie greppels *aanwezige oprit benutten*



gemeenschappelijke ruimte in grind, zo mogelijk benutten resterend gevlinderd beton

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

CONCLUSIES

In het voorafgaande kwam het volgende naar voren:

De landschappelijke context is te kenschetsen de rand van de oeverwal op de overgang naar de kom, in het landschap van het rivierengebied. Kenmerkend voor deze context is het voorkomen van;
- geschoren hagen, boomgaarden, bomenrijen en solitaire bomen rond het woonhuis,
- groensingels en bomenrijen aan de veldkanten.
In 1872 was het plangebied aan de rand van het bouwland van de oeverwal gesitueerd; in de 20ste eeuw werd de kom intensiever ontwatert en werd het plangebied ingelijfd bij de oeverwal.
De eerste bebouwing in het plangebied dateert uit de vijftiger jaren en omvat de hoeve en een aangrenzend gelegen stal. Nadien werden een schuur en stallen bijgewoud. In de 21ste eeuw werd een woning in de kop van een stal gerealiseerd.
In de nota Landschapsbeleid wordt het plangebied gerangschikt op de grens van 'Oeverwal' en 'kom'. Op grond van de historische analyse is te constateren dat het plangebied deel uit maakt van de oeverwal.
Het plangebied wordt waargenomen en beleefd vanaf de Wijlseweg zelf, de Marenseweg en de Koeltjesweg. De beplanting in de berm van de Wijlseweg beperkt het zicht in hoge mate. Vanaf de Marenseweg zijn doorkijken op over grotere afstand mogelijk, vanaf de Koeltjesweg over zeer grote afstand. De bebouwing in het plangebied toont zich ondergeschikt aan het groene decor.
De aanwezige beplanting sluit met uitzondering van de coniferenhaag redelijk tot goed aan bij de kenmerken van de landschappelijke context en verkeert in redelijke tot goede conditie. De knotwilgen zijn kaprijp, dreigen uit te breken.
De veehouderij zal worden gestaakt. De stallen aan de zuidwestkant en de stal ten zuidwesten van de oude hoeve zullen worden gesloopt. Het mestbassin zal worden verwijderd. De verharding tussen de stallen zal grotendeels worden verwijderd
Aan de noordwestkant van het plangebied zullen twee bouwkavels, cq woningen worden gerealiseerd. De hoeve en de woning in de kop van de te slopen stal zullen worden behouden. Het plangebied zal worden bestemd voor wonen.









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

De voorafgaande conclusies voerden naar het navolgende concept voor de landschappelijke inpassing:
a) Realiseren van een naar de ten noorden gelegen oeverwal verwijzende houtsingel aan de noordwestkant; de singel vormt samen met de groensingel aan de westkant van de Wijlse weg een ruimtelijke drager voor de resterende bebouwing en de te bouwen woningen.
b) Omzomen van de zuidwestkant en de zuidoostkant met een struweelhaag. De strook met struikgewas verwijst naar de openheid van de ten zuiden gelegen kom, staat doorkijken op de kom vanaf het erf toe.
c) Definieren van de kavelgrenzen met geschoren hagen, omgeven van de te bouwen woningen met solitaire bomen.
d) Uitlichten van de oude hoeve als 'oudste en belangrijkste gebouw' door de aanplant van hagen, bomenrijen en solitaire bomen.

1) naar oeverwal verwijzende houtwal *aanwezige houtsingel langs de Wijlse weg*



2) struweelhaag *3) solitaire bomen en geschoren hagen* *4) uitlichten van de hoeve*

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;
S1 een houtwal,
B1 bomenrijen bestaande uit lindes,
H1 hagen bestaande uit veldesdoorn,
S2 een struweelhaag,
H2 beukenhagen,
B2 solitaire noten, tamme kastanjes of paardekastanjes.

richtlijnen aanleg en beheer
Betreffende de aanleg en het beheer is het navolgende vast te leggen;
S1 De houtwal is realiseren middels de aanplant van 4 rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cmin een plantverband van 150x150 cm. De houtwal is 700 cm breed.
B1 De lindes zijn aan te planten in de omvang 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van van 400 cm.
H1 De hagen van veldesdoorn zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80/100 cm. De hagen worden 1x per jaar gesnoeid en zijn na het snoeien 60 cm breed en 90 cm hoog.
S2 De struweelhaag is realiseren middels de aanplant van twee rijen bosplantsoen in de omvang 80/100 cmin een plantverband van 125x125 cm. De hagen zijn minstens 400 cm breed. De hagen mogen 1x per 2-3 jaar worden gesnoeid om de bloem- en besvorming te stimuleren.
H2 De hagen van beuk zijn te realiseren middels de aanplant van 4 stuks bosplantsoen per meter in de omvang 80/100 cm. De hagen zijn jaarlijks te scheren en in stand te houden op een hoogte van 100/120 cm.
B2 De solitaire noten, tamme kastanjes of paardekastanjes zijn aan te planten in de omvang; 14/16 cm. De bomen mogen zich bij voorkeur vrij ontwikkelen; opkronen tot een hoogte van 350 / 400 cm is toegestaan, een vrije ontwikkeling van de kroon wordt aanbevolen.



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

PLANTLIJST

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

Code		S1	B1	H1	S2	H2	B2
Omvang bij aanplant		80/100	16/18	80/100	80/100	80/100	14/16
Plantverband		150x150	nvt	4 p/m	150x150	4 p/m	nvt
Omvang van het element		910 m2	9 st	185 m	820 m2	90 m	11 st
Acer campestre	veldesdoorn	25		740	25		
Acer pseudoplatanus	esdoorn						
Aesculus hippocastanum	paardekastanje						3
Alnus glutinosa	zwarte els	25					
Alnus incana	witte els						
Amelanchier lamarckii	drents krenteboompje				25		
Betula pendula	ruwe berk						
Betula pubescens	zachte berk						
Carpinus betulus	haagbeuk	25				360	
Castanea sativa	tamme kastanje						4
Cornus mas	kornoelje, gele						
Cornus sanguinea	kornoelje, rode	25					
Corylus avellana	hazelaar	50			50		
Crateagus monogyna	meidoorn	50			50		
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts	25			25		
Fagus sylvatica	beuk						
Fraxinus excelsior	es	25					
Juglans regia	okkernoot						4
Ligustrum vulgare	liguster	25			50		
Ilex aquifolium	hulst						
Populus nigra	zwarte populier						
Populus tremula	ratelpopulier						
Populus trichocarpa	balsempopulier						
Prunus avium	zoete kers						
Prunus padus	vogelkers				10		
Prunus spinosa	sleedoorn						
Quercus petraea	wintereik						
Quercus robur	zomereik	25					
Rhamnus catharticus	wegedoorn						
Rhamnus frangula	vuilboom						
Robinia pseudoacacia	acacia						
Rosa canina	hondsroos				25		
Rosa rubiginosa	egelantier roos				25		
Sambucus nigra	gewone vlier						
Salix alba	schietwilg						
Salix aurita	geoorde wilg						
Salix caprea	boswilg				25		
Salix cinerea	grauwe wilg						
Salix fragilis	kraakwilg						
Sorbus aucuparia	lijsterbes						
Tilia cordata	winterlinde		9				
Tilia platyphyllos	zomerlinde						
Viburnum opulus	gelderse roos	50			25		
Totaal		350	9	740	330	360	11

KWANTIFICERING

Het voor wonen te bestemmen bouwvlak is 8652 m2 groot. De omvang van de geplande en aanwezige beplanting op en rond het bouwvlak is geraamd op 2340 m2. Zie het overzicht hieronder. Het plan voldoet daarmee ruimschoots aan de 20% norm. De investering in groen is (conform Stila normen) geraamd op 17691 euro ex btw. Zie het overzicht rechts.

	EH	*OMVANG*	*M2*
houtwal S1	m2	130x7	910
bomen B1	st	9x25	225
haag H1	m2	185x1	185
struweelhaag S2	m2	205x4	820
haag H2	m2	90x1	90
bomen B2	st	11x25	275
Aw veldesdoorn	m2	30 x 1	30
Aw singel	st	35 x 5	165
Aw noot	st	1 x 100	100
Aw bomen overig	st	9 x 50	450
			2340

	Eenheid	*Prijs/eenheid*	*Hoeveelheid*	*Subtotaal*	*Totaal*
AANLEG					
Aanplanten houtwal S1	st	2	350	700,00	
Aanplanten bomen B1	st	78,47	9	706,23	
Aanplanten haag H1	st	2	740	1480,00	
Aanplanten struweelhaag S2	st	2	335	670,00	
Aanplanten haag H2	st	2	360	720,00	
Aanplanten bomen B2	st	78,47	11	863,17	
				5139,40	5139
BEHEER t/m jaar 6 nieuwe aanplant					
Beheer houtwal S1 (L1a) 1x per jaar	are	5x6,38=31,90	9,1	290,29	
Beheer bomen B1 (L8a) 1x per 3 jaar	st	2x31,86=63,72	9	573,48	
Beheer haag H1 (L7a)	m1	5x4,39=21,95	185	4060,75	
Beheer struweelhaag S2 (L6a)	m1	5x1,22=6,10	205	1250,50	
Beheer haag H2 (L7a)	m1	5x4,39=21,95	90	1975,50	
Beheer bomen B2 (L8a) 1x per 3 jaar	st	2x31,86=63,72	11	700,92	
				8851,44	8851
BEHEER in stand te houden aanwezige beplanting					
Beheer aanwezige haag (L7a)	m1	5x4,39=21,95	30	658,50	
Beheer aanwezige singel (L1a) jaarlijks	are	5x6,38=31,90	1,65	52,64	
Beheer aanwezige bomen (L8b) 1x per 3 jaar	st	2x37,05=74,1	10	740,10	
				1451,24	1451
Plankosten en begeleiding				1250,00	1250
Onvoorzien					1000
TOTAAL EXCLUSIEF BTW					17691