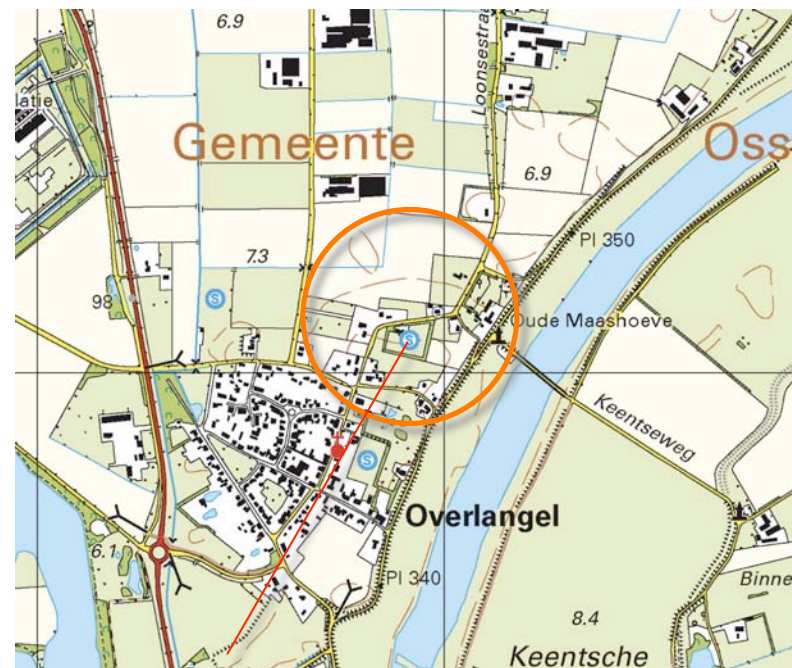


LIGGING

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



plangebied



het plangebied

SITUATIE 1868

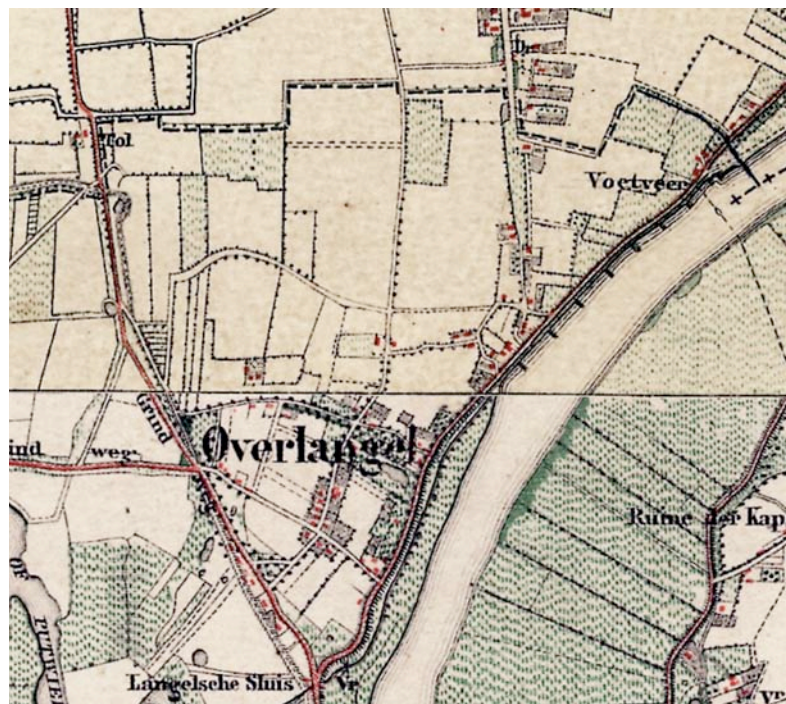
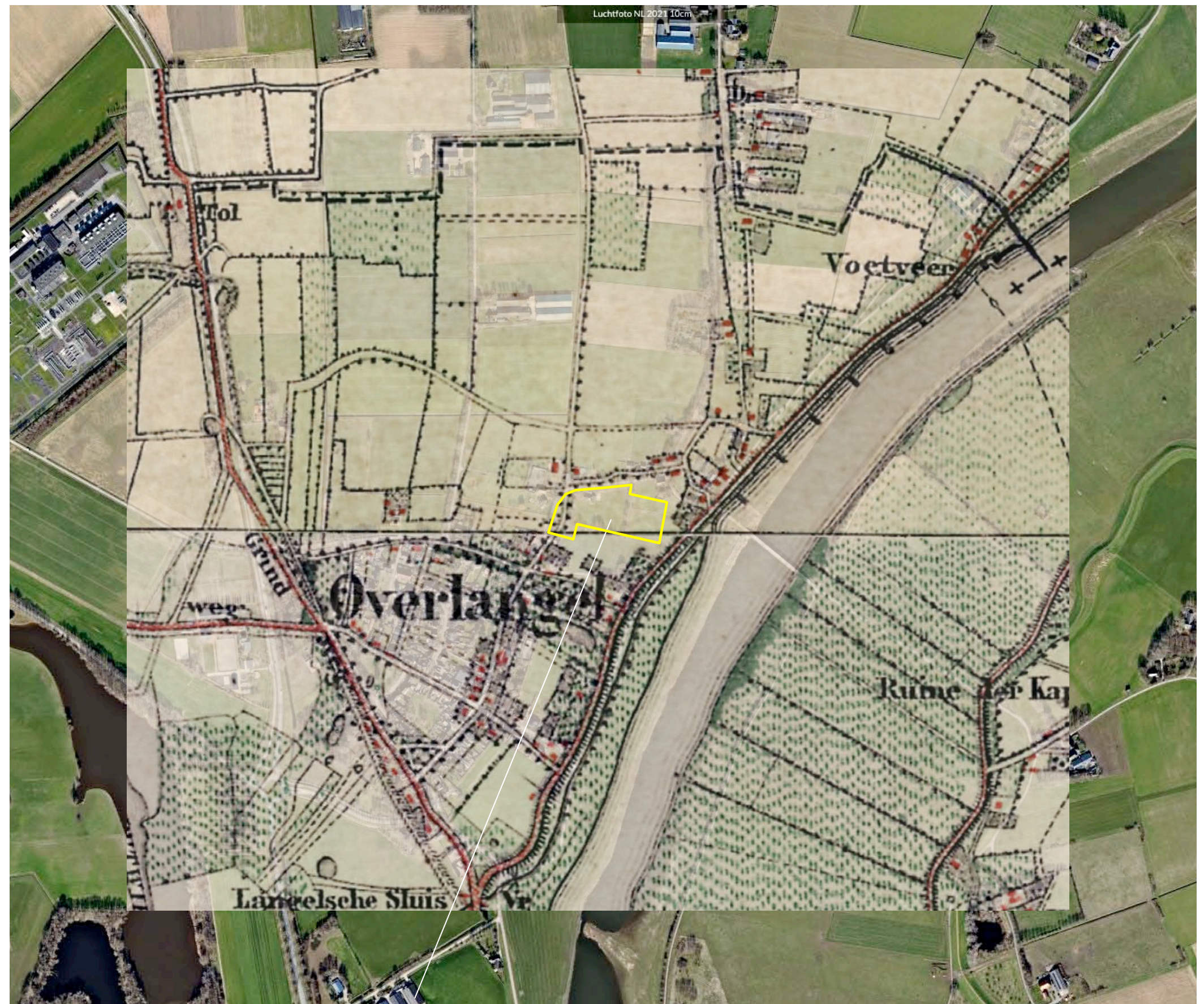
In 1868 werd het plangebied als bouwland gekarteerd. Ten zuiden van het plangebied bevond zich de kern Overlangel, ten noordoosten van het plangebied bevond zich een bebouwingcluster nabij de dijk, ten noordwesten van het plangebied bevonden zich destijds al enkele bebouwde erven. Zie de uitsnede van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

karakteristiek

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

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

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

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

HISTORISCHE SCHETS

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

Conclusie

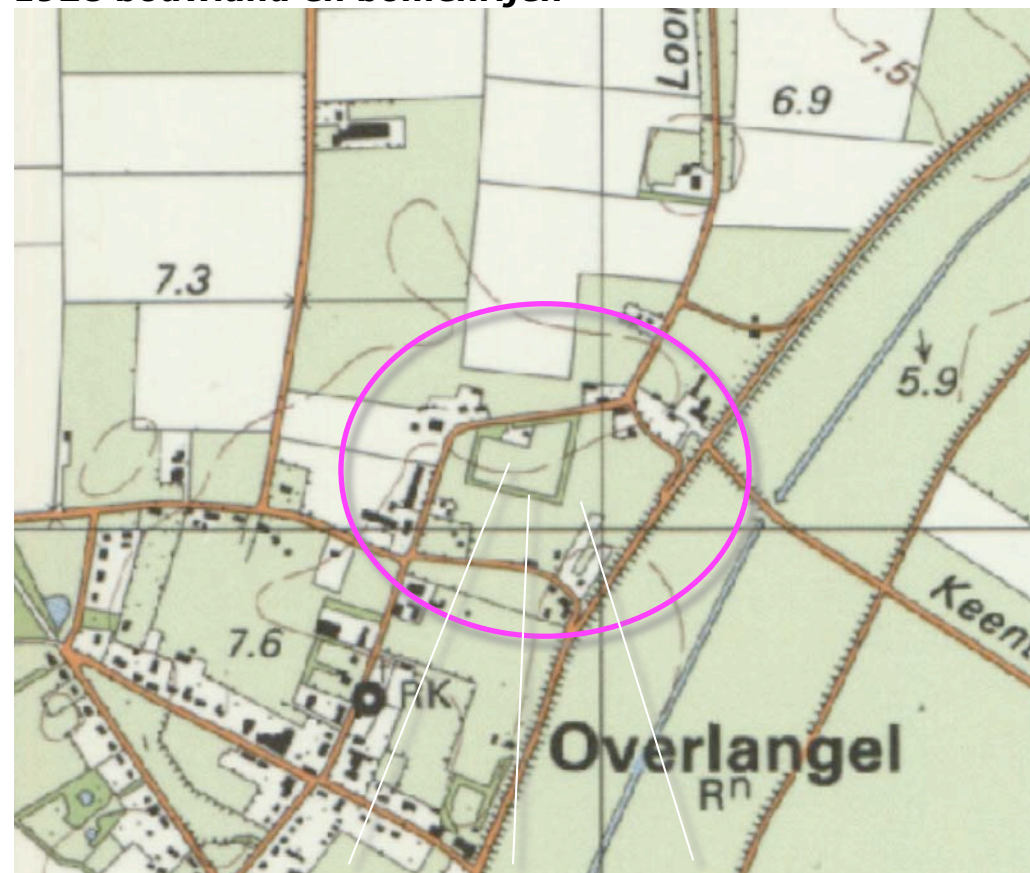
Tot zestiger jaren werd het plangebied als bouwland benut; het is gesitueerd op de oeverwal. Het maakt deel uit van een door wegen omsloten gebied met bouwland tussen de kern en een bebouwingscluster nabij de dijk. Aan het einde van de zeventiger jaren werden sportvelden en een clubgebouw gerealiseerd.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



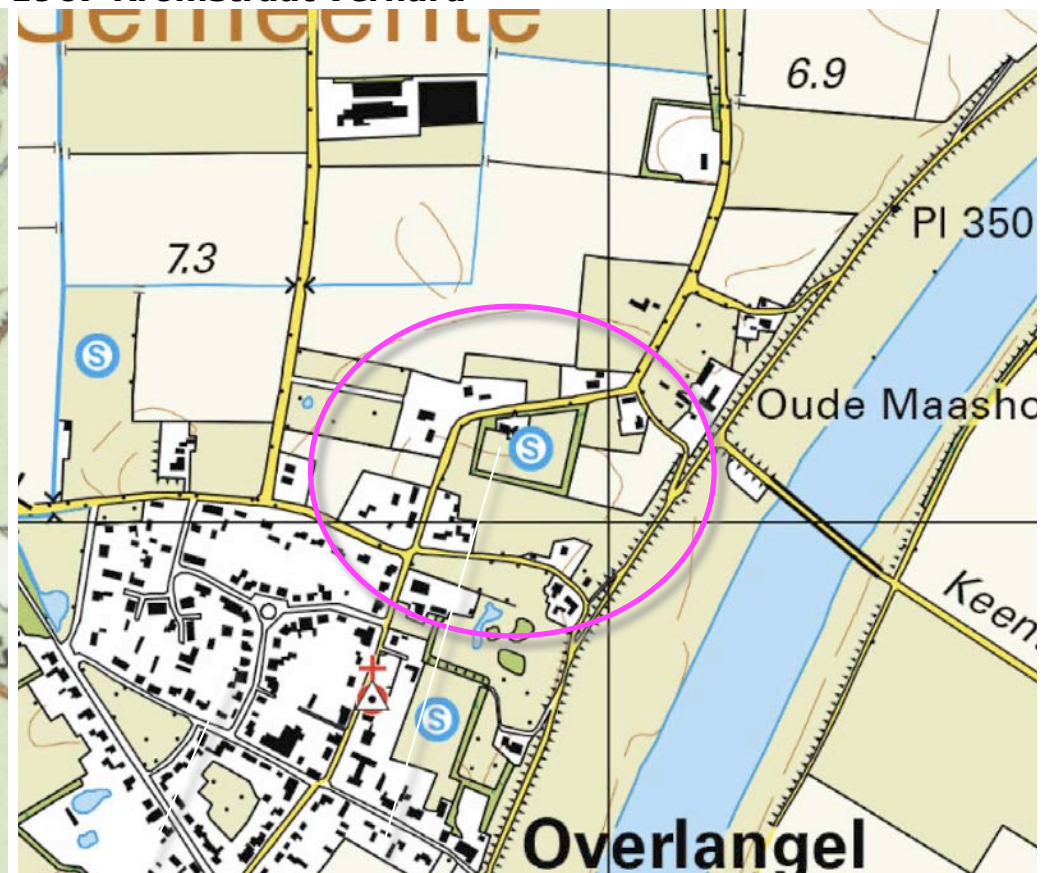
1928 bouwland en bomenrijen



1967 Kromstraat verhard



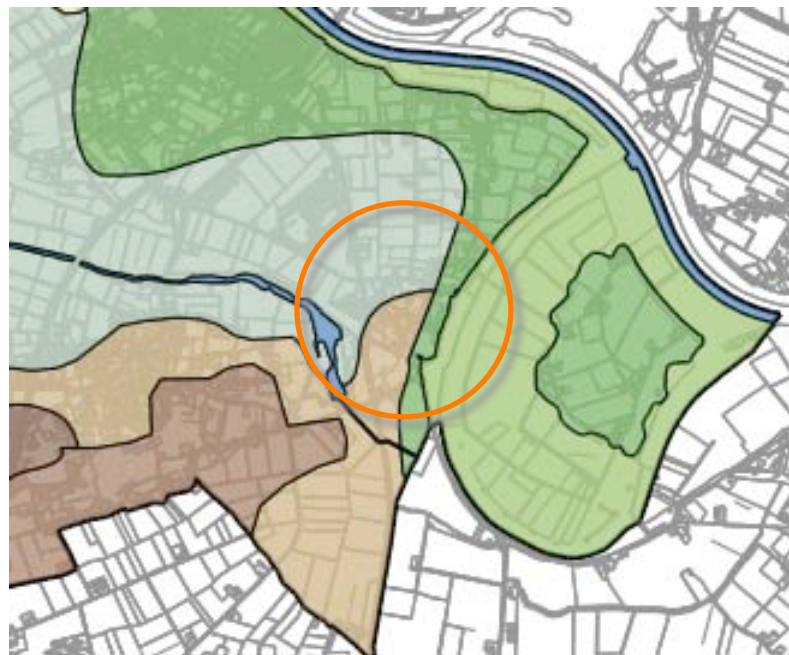
1988 sportvelden en groensingel, grasland



2017 kern en clubgebouw uitgebreid

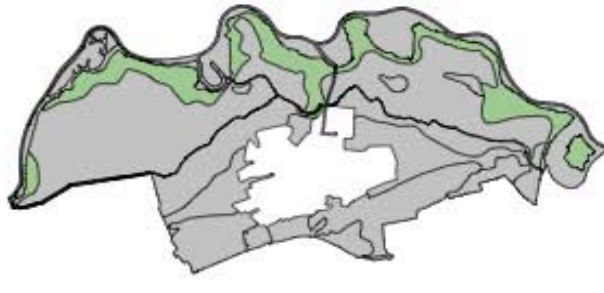
PLANOLOGISCH KADER

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



oeverwal

hoofdstuk 8 - Ontwikkelingsvisie per deelgebied



8.2 oeverwal
de dijk
Het behoud van de huidige Maasdijk is uiteraard uitgangspunt. Het fraaie uitzicht vanaf de dijk op de uiterwaarden dient behouden te blijven. Ook moeten tussen de kernen zichtlijnen op het komgebied behouden blijven.
Om het omringende landschap goed te ervaren is een langzaamverkeersroute op de dijk aantrekkelijk. Het autoluw maken van de dijk- op delen waar geen vrijliggend fiets/ wandelpad gerealiseerd kan worden- is vanuit landschappelijk oogpunt wenselijk.
Op de dijk kan natuurontwikkeling tot stand komen met specifieke dijkvegetaties die houden van droge omstandigheden.

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



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

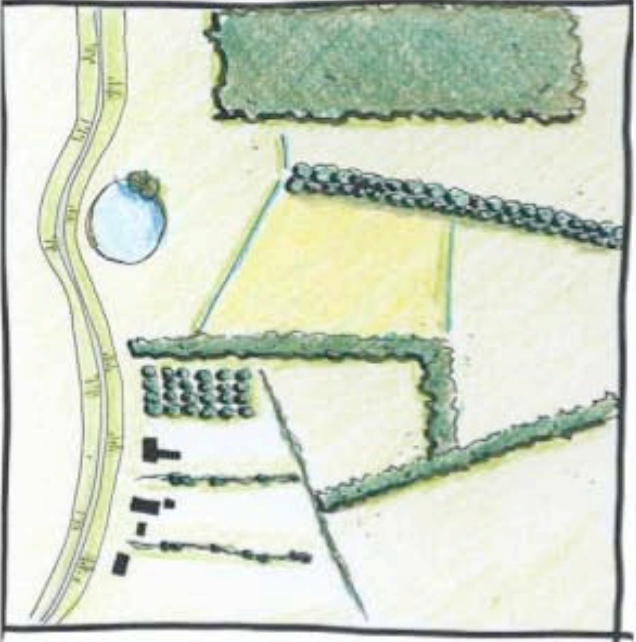
Streven naar kleinschaligheid en een groen karakter kan op verschillende manieren: door het weren van grootschalige bebouwing en grote percelen, maar ook door de schaal te verkleinen, door de aanleg van houtwallen, houtsingels, bosjes, laanbeplanting en (hoogstam)boomgaardjes en door de behoud (en versterking)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

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

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.

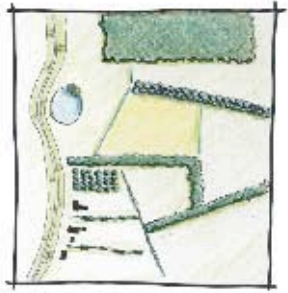
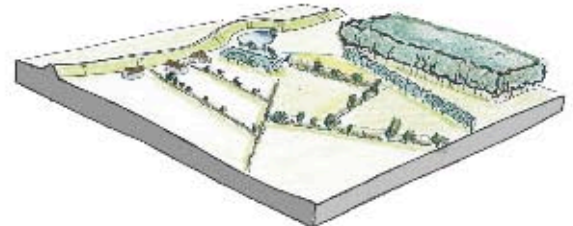
Uit historisch -, maar ook vanuit ecologisch en esthetisch oogpunt, willen we de grienden behouden. Ze vormen een groene oase.
Ook de wielen, vroegere dijkdoorbraken, zijn historisch, ecologisch en esthetisch waardevolle gebieden.

De oeverwallen zijn door hun groene en kleinschalige



37

② oeverwal

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

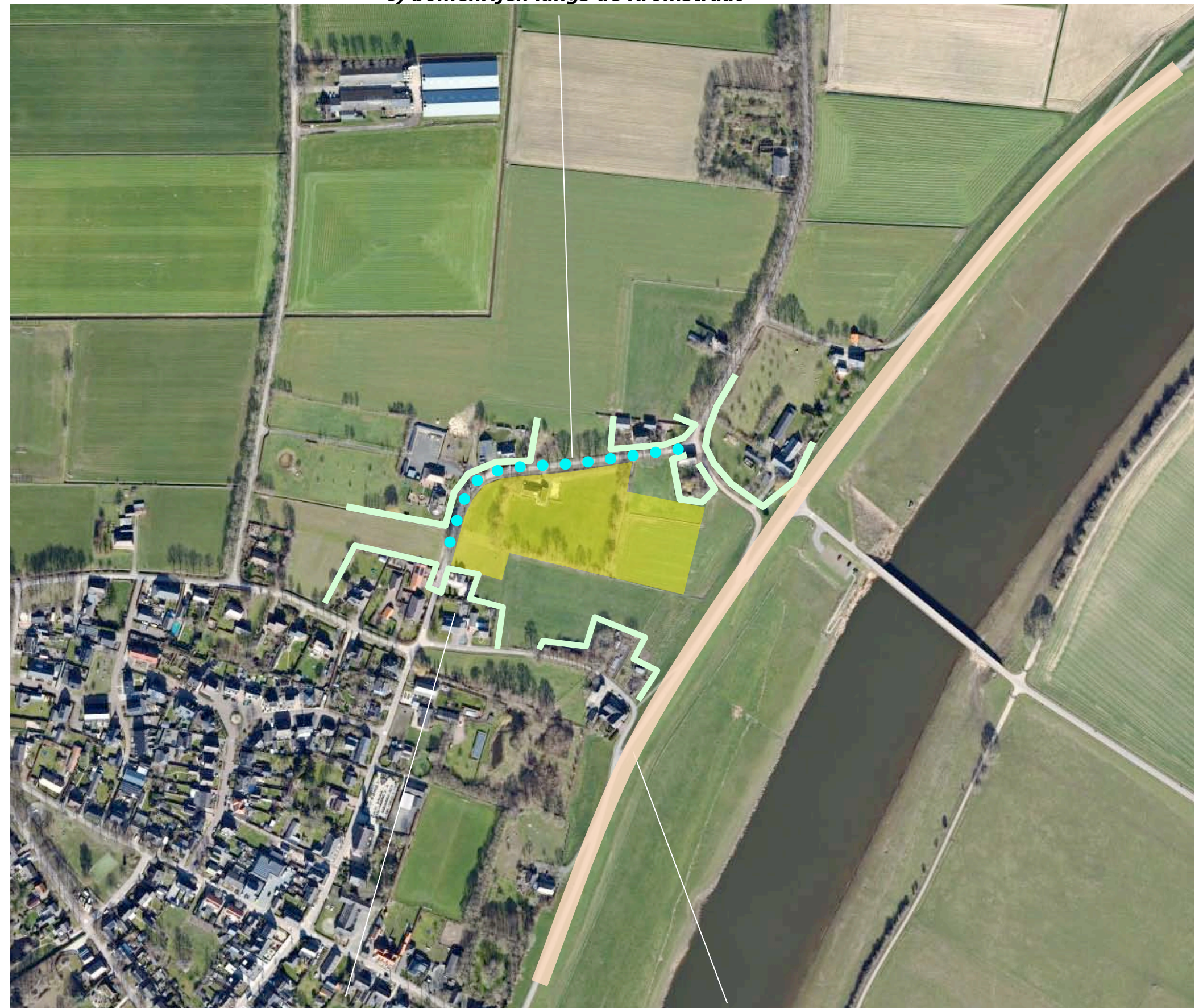
aangrijpingspunten en handreikingen voor inpassing van erven op de oeverwal

RUIMTELIJK KADER

Het huidig ruimtelijk kader wordt gevormd door de navolgende elementen;

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

c) bomenrijen langs de Kromstraat



a) bebouwing en beplanting op omliggende erven

b) de Maasdijk

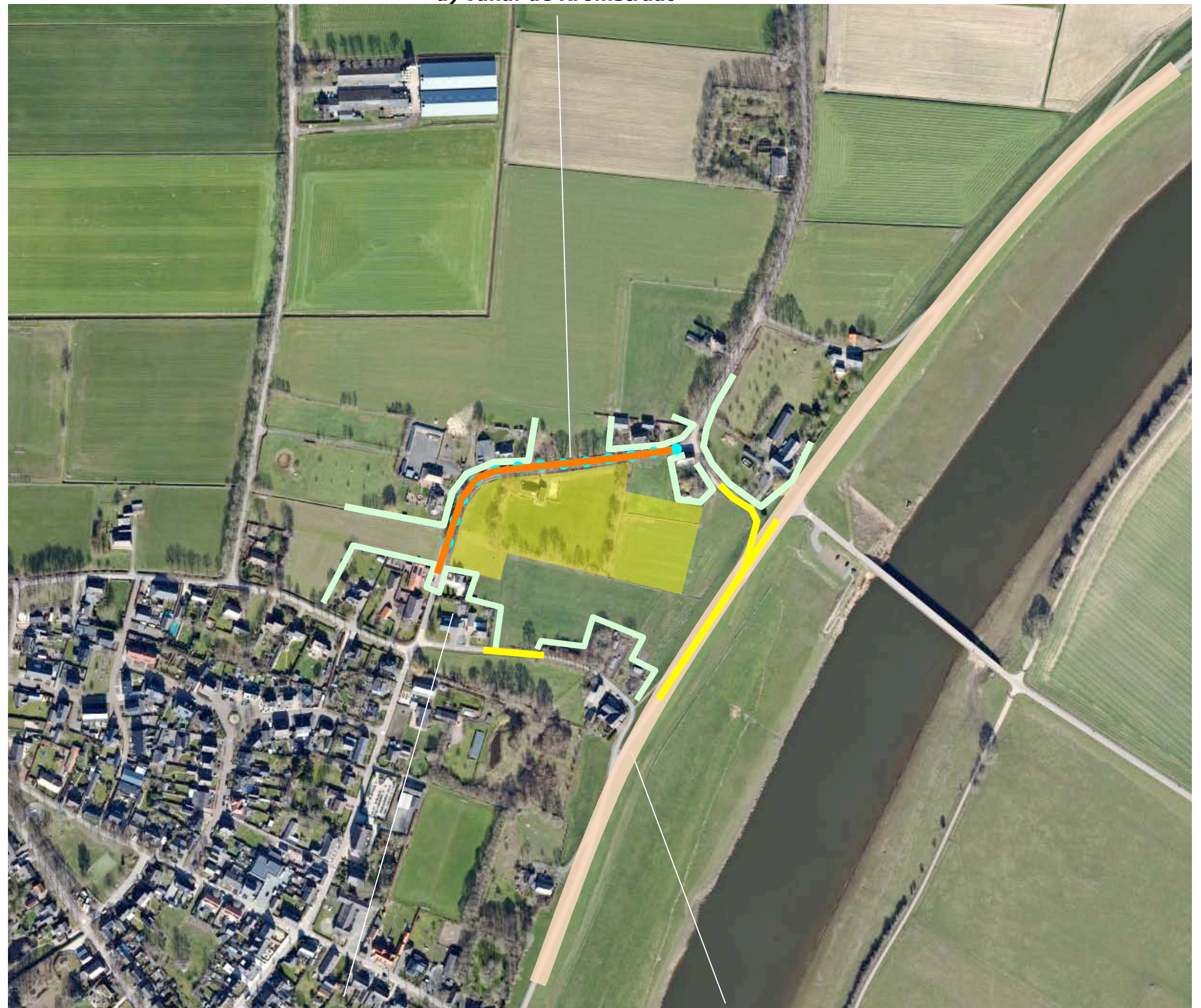
RUIMTELIJKE BELEVING

Betreffende de ruimtelijke beleving is een onderscheid te maken tussen de beleving;

- a) uit de nabijheid, tijdens de passage vanaf de Kromstraat,
- b) over enige afstand in een doorkijk vanaf de ten zuiden gelegen Overlangelseweg.
- c) over enige afstand vanaf de Maasdijk en de opgang ten noordoosten van het plangebied.

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

a) vanaf de Kromstraat



a) vanaf de Overlangelseweg

b) vanaf de Maasdijk

3D KROMSTRAAT

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

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



standplaats fotograaf



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



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



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



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

3D OVERLANGELSEWEG EN MAASDIJK

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



standplaats fotograaf

conclusie

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



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



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



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

KADASTRAAL – 1:1000

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



plangebied

SITUATIE

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



AANWEZIGE BEPLANTING

De beplanting in en nabij het plangebied zelf bestaat uit;

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

conditie en waardering

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

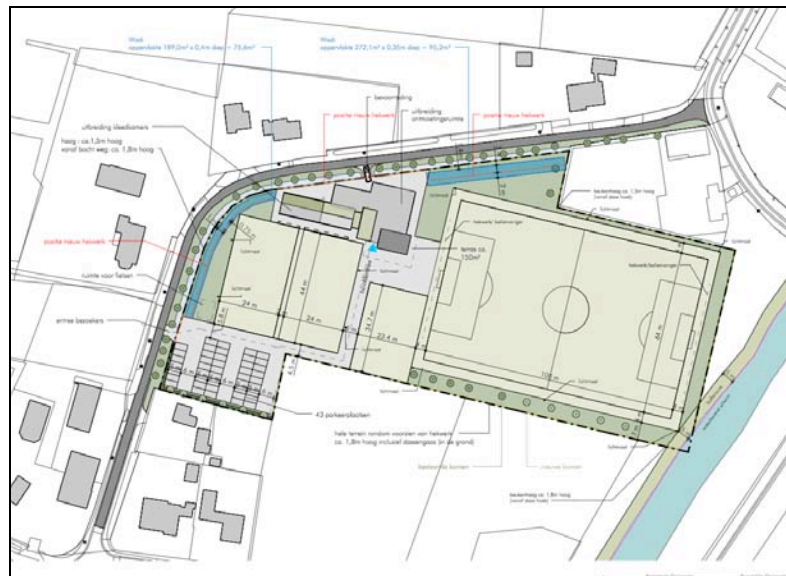


ONTWIKKELING

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

dorpshart

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



situatietekening Princen



kleedruimtes en berging

uitbreiding en herinrichting velden

ONTSLUITING

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



ROOIEN

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



HEKWERKEN

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

hekwerken aan de binnenkant



ruimte voor migratie

INFILTRATIE + WATERBEHEER

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

Wadi, verharding en dak

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



inbreidingslocatie

wadi verharding en daken 60 cm diep

opvang drainagewater (verbonden met de sloot)



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

CONCLUSIES - INPASSING

In het voorafgaande kwam het navolgende naar voren:

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

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

In de Nota Landschapsbeleid 2015 wordt het plangebied en zijn context als kom, dekzandrug en oeverwal gerangschikt. Op grond van de historie zijn uitgangspunten voor de oeverwal aan te houden. Het plangebied wordt vooral waargenomen en beleefd vanaf Kromstraat; bomenrijen vormen een passend kader. Vanaf de Overlangelseweg is een doorkijk op de zuidkant mogelijk, vanaf de Maasdijk en de opgang een zicht op de oostkant en zuidkant mogelijk; het beeld wordt in hoge mate bepaald door beplanting. De beplanting in en nabij het plangebied sluit goed aan bij de context en verkeert in goede conditie.

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



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

1) beukenhagen 2) groensingel 3) bomenrij



a) vanaf de Overlangelseweg

b) vanaf de Maasdijk

wadi verharding en daken

buffer drainagewater



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

CONCEPT

Het concept voor de inpassing omvat op grond van het voorafgaande het navolgende;

- a) Aan de westkant worden hagen en bomen toegevoegd aan het reeds uit de bomen langs de Kromstraat bestaande kader.
 - b) Aan de oostkant wordt een strook met kruidachtigen, struiken en bomen rond de velden gerealiseerd. Resterende delen van de aanwezige singel (bomen en struiken) worden onderdeel hiervan. Daar waar uit de context voortvloeiende randvoorwaarden dit toestaan, worden bomen toegevoegd.
 - c) De infiltratievoorziening en de waterbuffer worden ingezaaid met een passend mengsel en beheerd als kruidenrijk grasland.
- Zie de markeringen in de luchtfoto rechts.

uitzicht

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



BESCHERMINGSZONE + BUFFERZONE

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

bufferzone

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

Bijlage 1 Voetbalveld Overlangel VKA dijkversterking



overzicht bufferzone Waterschap

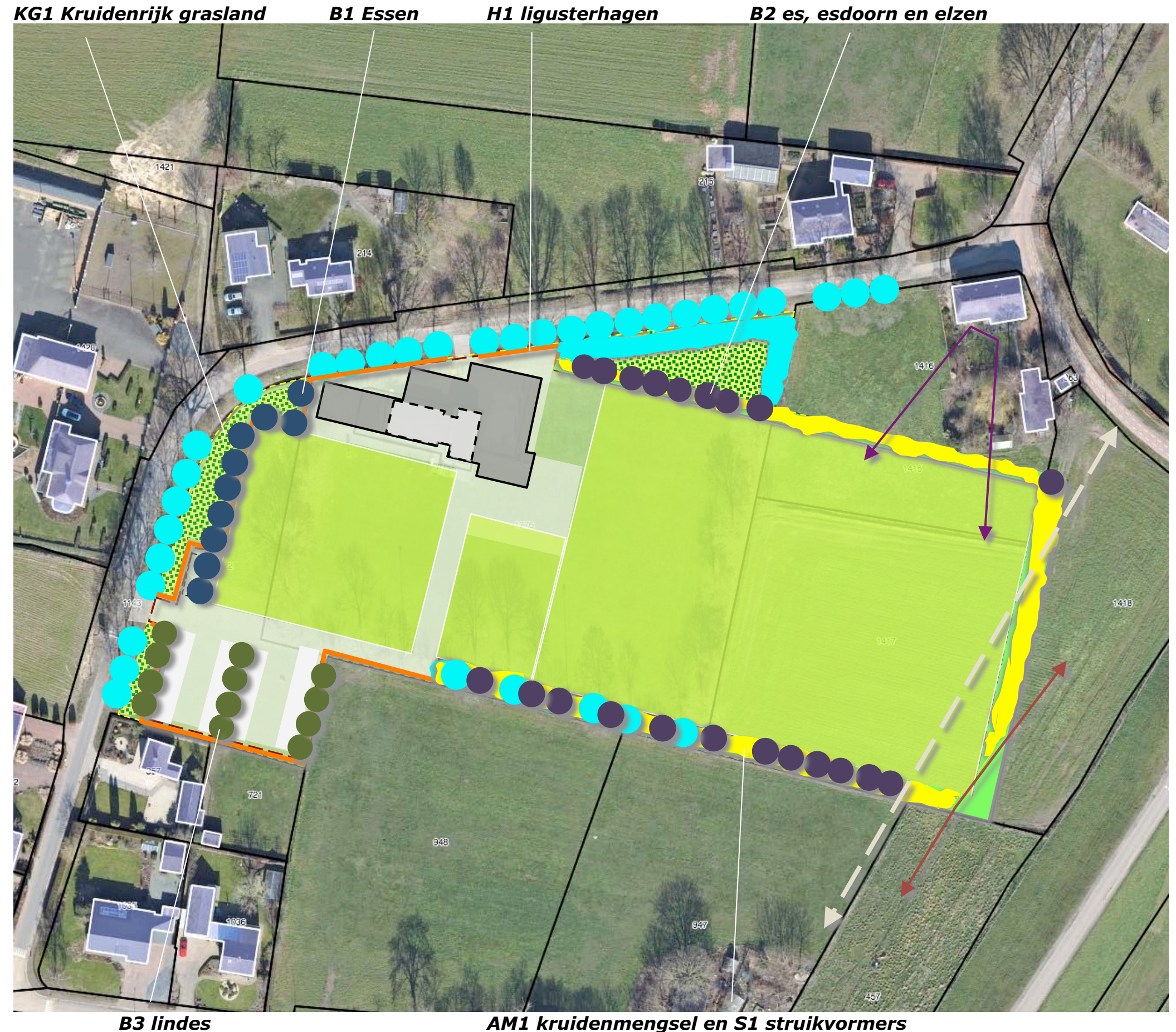


BEPLANTINGSPLAN

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

aandachtspunten beheer

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



B3 lindes

AM1 kruidenmengsel en S1 struikvormers

PLANTENLIJST

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

Richtlijnen aanleg en beheer

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

B123 De bomen zijn aan te planten in de omvang van 16/18 cm. De bomen mogen worden opgekroond tot een hoogte van 400 cm.

S1 De strook struikvormers is in te planten met bosplantsoen in de omvang 80/100 cm in een plantverband van 150x150 cm. De strook wisselt qua breedte van 200 cm naar 500 cm en 700 cm. Afhankelijk van de beschikbare ruimte zijn 1, 2 of 3 rijen aan te planten. De struiken mogen 1x per 5-7 jaar voor 50% worden afgezet. Ter hoogte van het uitzicht van bewoners aan de noordoostkant is intensiever beheer toegestaan. Ter hoogte van de beschermingszone van de dijk worden de struiken dusdanig intensief beheerd dat een hoogte van 150 cm niet wordt overschreden.

KG1 Betreffende het kruidenrijk grasmengsel wordt een op maat te maken mengsel van de Crujldthoeck aanbevolen. Het mengsel Paardengeluk vormt daarbij de basis. Het grasland is 1x per jaar, na 1 augustus te maaien, het maaisel is af te voeren.

AM1 Het akkerrandenmengsel is in te zaaien ter hoogte van de strook met struikgewas. Het beperkt of voorkomt de opkomst van ongewenste soorten, vormt een verbindend element in de strook en ondersteunt de ecologische betekenis van deze strook.

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