# BESTEMMINGPSLAN

# Stationskwartier Ravenstein - 2024

## Toelichting + regels



GEMEENTE Oss

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

# Bestemmingsplan Stationskwartier Ravenstein 2024

## Vastgesteld

## Toelichting

Gemeente Oss,
December 2024

# INHOUDSOPGAVE

## TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding ..... 7
1.1 Aanleiding ..... 7
1.2 Plangebied ..... 7
1.3 Geldende bestemmingsplannen ..... 8
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie ..... 9
2.1 Landschap als onderlegger ..... 9
2.2 De ontwikkeling van Ravenstein ..... 15
2.3 Staatskundig ..... 19
2.4 Huidige situatie ..... 20
Hoofdstuk 3 Beoogde situatie ..... 23
3.1 Woningbouwbehoefte ..... 23
3.2 Planvorming ..... 28
Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader ..... 41
4.1 Wettelijk kader ..... 44
4.2 Provinciaal beleid ..... 46
4.3 Gemeentelijk beleid ..... 46
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten ..... 60
5.1 Landschap ..... 60
5.2 Natuur ..... 61
5.3 Archeologie en Cultuurhistorie ..... 65
5.4 Mobiliteit en parkeren ..... 69
5.5 Water ..... 71
5.6 Defensie ..... 74
5.7 Duurzaamheid ..... 74
5.8 Milieuaspecten ..... 76
5.9 Milieueffectrapportage (M.e.r.) ..... 89
Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels ..... 91
6.1 Algemeen ..... 91
6.2 Regels ..... 91
Hoofdstuk 7 Handhaving ..... 94
7.1 Beleidskader ..... 94
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma ..... 95
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht ..... 95
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid ..... 96
9.1 Omgevingsdialoog ..... 97
9.2 Vooroverleg ..... 97
9.3 Inspraak ..... 97
9.4 Zienswijzen ..... 97

## REGELS

## VERBEELDING

## BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

# TOELICHTING

Bestemmingsplan
Stationskwartier Ravenstein – 2024

# Hoofdstuk 1 Inleiding

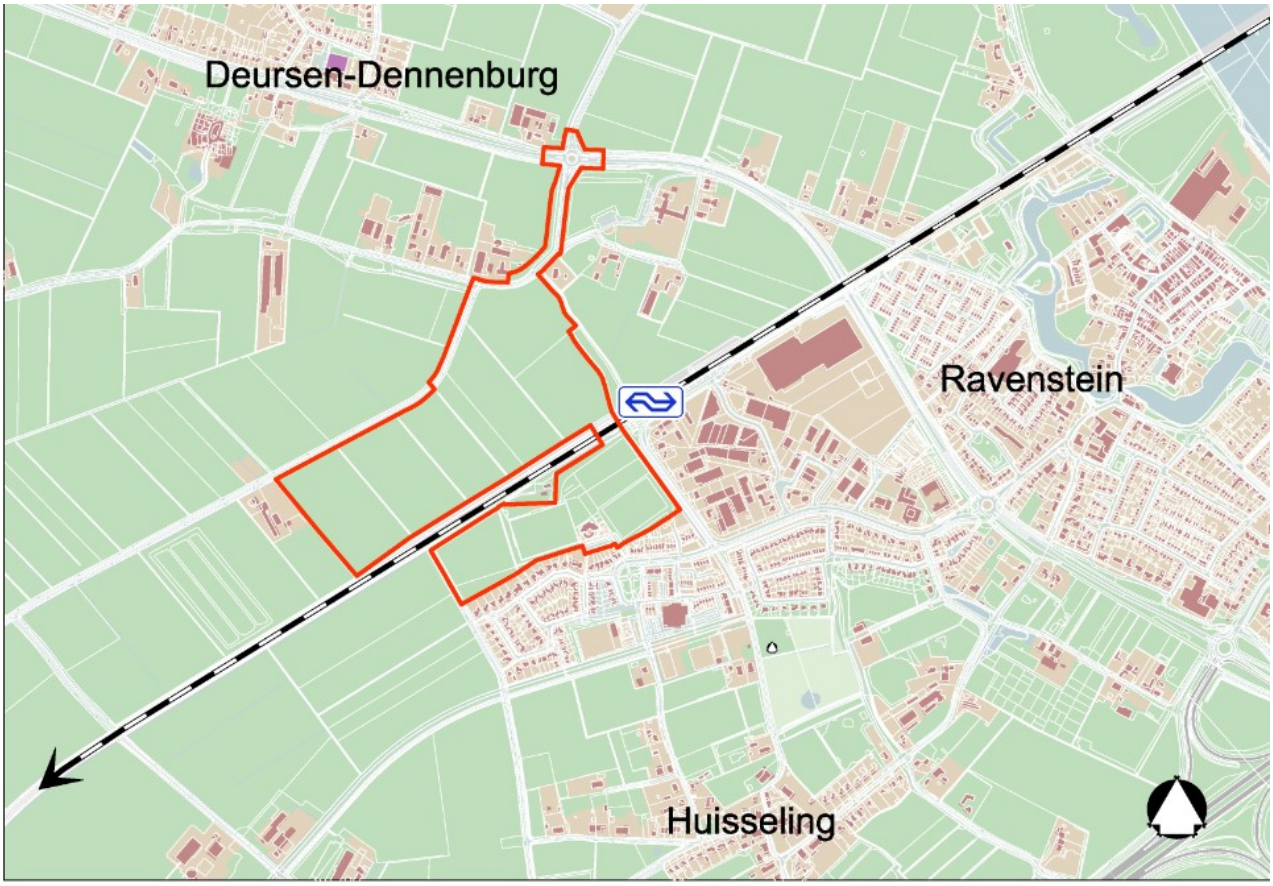
## 1.1 Aanleiding

De gemeente Oss heeft de ambitie om te voorzien in de grote actuele woonbehoefte. In het coalitieakkoord is de ambitie opgenomen om de woningbouwproductie te verhogen en om de gemaakte afspraken in de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant te realiseren. De aandacht hierbij ligt op de spoorzone en het stedelijk gebied (Oss-Berghem), maar ook Ravenstein en Geffen zijn al langere tijd in beeld als passende plekken waar een deel van de grote woningbehoefte kan landen. De locaties rondom het treinstation moeten de komende jaren ruimte bieden aan circa 330 woningen. We noemen het de ontwikkeling van het Stationskwartier, fase 1 en fase 2.

Het totale gebied van het Stationskwartier zal in meerdere fasen ontwikkeld worden. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de locaties Sportvelden en Bendelaar. De locatie Sportvelden heeft in de huidige situatie de bestemming 'Sport' en deels de bestemming ‘Agrarisch’ en de locatie Bendelaar kent overwegend de agrarische bestemming enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. De voorgenomen ontwikkeling van het Stationskwartier past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief als passend wordt gezien op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan, volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Voorliggend bestemmingsplan is globaal van karakter.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied grenst aan de westelijke rand van het stadje Ravenstein in de gemeente Oss. Navolgende afbeelding toont de ligging van het plangebied in de omgeving. Het deelgebied Sportvelden is het gedeelte ten zuiden van het spoor en het deelgebied Bendelaar ligt ten noorden van het spoor.




Ligging van het plangebied en de omgeving, aan de zuidzijde de voetbalvelden aan de noordzijde de Bendelaar.

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Stationskwartier Ravenstein 2023 fase 1 en fase 2' gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

| Naam bestemmingsplan | Datum vaststelling |
|---|---|
| Buitengebied Oss - 2020 | 2020-04-16 |
| Kom Ravenstein - 2013 | 2013-06-20 |

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliezen deze plannen, binnen het plangebied, hun rechtskracht.

*Deelgebied Sportvelden*

Binnen het deelgebied Sportvelden geldt het bestemmingsplan 'Kom Ravenstein – 2013'. De gronden hebben hoofdzakelijk de bestemming 'Sport' waarbinnen drie bouwvlakken zijn opgenomen voor de huidige bebouwing. De westelijke helft van dit deelgebied heeft de bestemming 'Agrarisch'. Naast de enkelbestemmingen geldt er tevens voor een gedeelte van de gronden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie verwachtingswaarde hoog'.

*Deelgebied Bendelaar*

Binnen het deelgebied Bendelaar geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020'. De gronden hebben hoofdzakelijk de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Een smalle strook aan de oostzijde van dit deelgebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur'. Langs de randen van het plangebied loopt een watergang met de bestemming 'Water'. Aan de noordzijde ligt De Rijt waarmee het gebied wordt ontsloten op de Dorpenweg. Deze weg en parallel gelegen watergang hebben de enkelbestemmingen ‘Verkeer-Verblijf’ en ‘Water’. De gronden ten westen van deze weg hebben de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'.
Naast de enkelbestemmingen geldt er tevens voor een gedeelte van de gronden de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie verwachtingswaarde hoog' en 'Waarde-Archeologie verwachtingswaarde middelhoog'. Tevens gelden er meerdere gebiedsaanduidingen, te weten 'overige zone – beperking veehouderij', 'overige zone – komgebied', 'overige zone – oeverwal', 'overige zone – stads- en dorpsranden' en 'overige zone – bebouwingsconcentratie'.

# Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Dit bestemmingsplan geeft de motivatie voor de uitbreiding van Ravenstein. De logica van de uitbreidingsrichting is gestoeld op de landschappelijke onderlegger, het ontstaan van Ravenstein en het menselijk ingrijpen in het stadje en ommeland. Deze factoren hebben gezamenlijk geleid tot het stadje, zoals we dat nu kennen, als onderdeel van de gemeente Oss.
De volgende aspecten zijn daarbij van essentieel belang:

- landschap als onderlegger;
- de ontwikkeling van het stadje;
- staatskundig.

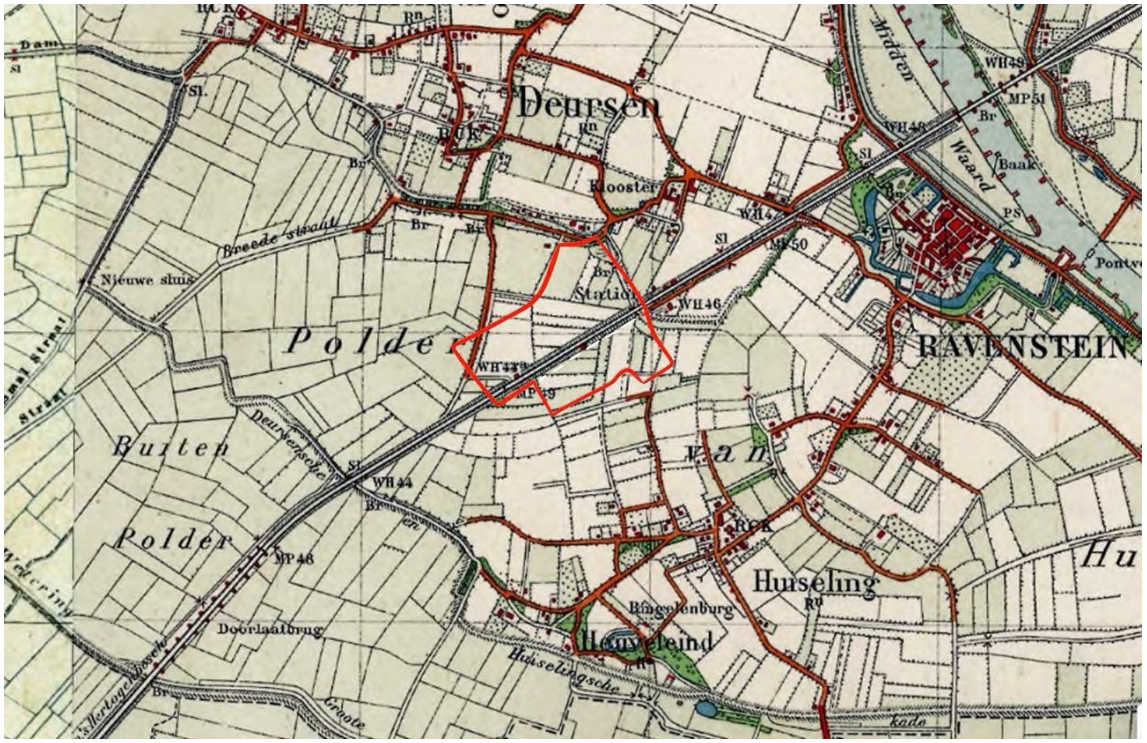
## 2.1 Landschap als onderlegger

***Ontstaan***
Het plangebied ligt in een landschap dat is ontstaan onder invloed van de rivier de Maas, nog voor de Maas tussen de dijken werd begrensd. Lange tijd stroomde de Maas door deze laagte en zorgde voor de afzetting van zand en klei waaruit de bodem hier is opgebouwd. Het water kwam hier van twee kanten, aan de ene kant de Maas en bij hoog water aan de andere kant de Beerse Maas. De Beerse Maas of de Beerse Overlaat was een manier om overtollig water te kunnen afvoeren als de Maas dit zelf niet meer aan kon. Het water stroomde dan ook door deze overlaat naar ‘s-Hertogenbosch. Grote gebieden kwamen dan onder water staan. De Maas ligt nu vast tussen de dijken, maar heeft in het verleden ook op andere plekken binnen het bredere stroomgebied gelegen. Net boven Huisseling is nog een oude rivierarm zichtbaar. Deze is ook de oorzaak van het zich verbredende oeverwallenlandschap op deze locatie langs de Maas.



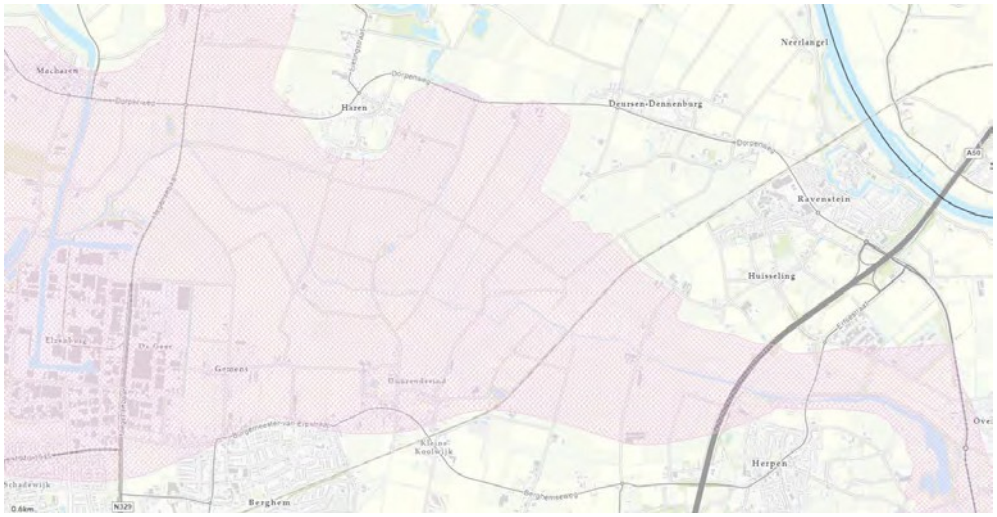

Circa 1850

De komgronden vormden een grote overstromingsvlakte die onder water liep bij hoog water en ging meestromen. Dit zorgde er voor dat het gehele komgebied tot aan ’s-Hertogenbosch onder water kwam te staan. In het stroomgebied van de Beerse Maas werden maatregelen tegen het water genomen. Plaatselijk rond boerderijen werden verhogingen gemaakt en later werden er dijken of kaden aangelegd om bepaalde delen niet te laten overstromen.



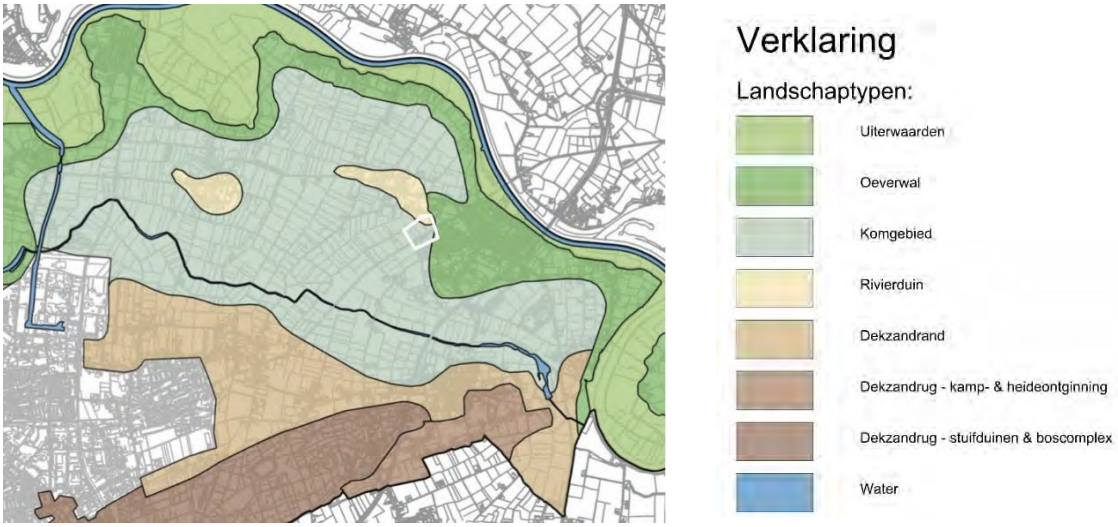
Situatie rond 1895 waar de spoorlijn het plangebied doorsnijdt. Toen was nog duidelijk te zien dat het landschap aan twee zijden van het spoor doorliep.

Het plangebied ligt in de toenmalige polder van Huisseling. Deze werd aan de zuidzijde begrensd door de Huisselingse kade, een dijk die er voor zorgde dat het water van de Beerse Overlaat werd tegengehouden en onderlangs stroomde. Ook het dijkje dat van het station naar Deursen Dennenburg loopt was onderdeel van een compartimenteringsdijk. Op deze manier is hier rond 1900 een landschap aanwezig dat op de rand van het oeverwallenlandschap ligt. Rond deze tijd wordt de spoorlijn ook gerealiseerd. Het spoor was van oorsprong ook aangelegd op staanders zodat de Beerse Overlaat er onderdoor kon stromen.
Het dorp Deursen Dennenburg ligt op een rivierduin. Dit is een plek waar rivierzand is opgestoven en een hoge plek in het landschap heeft gevormd. Deze plekken zijn van oudsher geschikt om op te bouwen. Deze zandrug ligt iets ten noorden van het plangebied.



Beerse Overlaat

In roze, het gebied dat onder water kon lopen als onderdeel van de Beerse Overlaat. De polder van Huisseling werd door de Huisselingse Kade droog gehouden. De komgronden bleven lang onbebouwd. De boerderijen lagen op de hoger gelegen oeverwallen, de zandduinen of op de zandrug. Rond het plangebied zien we zowel kenmerken van het komgebied als van de oeverwal.



Het plangebied ligt op de overgang van de oeverwal (grijsgroen) en de komgronden (donkergroen). Dichtbij ligt de rivierduin (lichtbruin) waar Deursen Dennenburg op ligt (Landschapsvisie gemeente Oss)

De Beerse overlaat is gesloten in 1942. Na sluiting van de Beerse Overlaat kon hier ook gebouwd worden. Hier heeft de agrarische sector zich toen sterk ontwikkeld. Er kwamen moderne boerderijen in de polder en de gronden werden optimaal ingericht voor agrarische productie. Hierdoor ontstond er een duidelijker contrast tussen de komgronden en de oeverwallen. De komgronden werden rechtgetrokken, herverkaveld en goed ontwaterd voor een efficiënte agrarische productie. De oeverwal bleef haar kleinschalige verkaveling houden met bestaande bebouwing op de wat hoger gelegen gronden. Hierdoor is een nieuwe grens ontstaan. Het plangebied ligt op deze grens. Het noordelijk gedeelte is ook toegevoegd aan de polder en herverkaveld. Dit terwijl het grootste deel hiervan, van voor de verkaveling, meer bij het oeverwallengebied gerekend zou kunnen worden. De wat hogere ligging en zandafzettingen horen hier ook bij.

Conclusies:

- Vanuit de bodemopbouw ligt het plangebied op de overgang van de oeverwal naar het komgebied.
- Het plangebied was een overstromingsgebied van de Beerse Overlaat maar werd later beschermd van overstroming door kades en dijken.
- De spoorlijn zorgde er voor dat het plangebied in tweeën werd gesplitst.
- Het noordelijk deel ontwikkelde zich tot een onderdeel van de polder - het komgebied - en werd agrarisch gebruikt.
- Het zuidelijk deel werd ingericht als voetbalveld en maakte onderdeel uit van het dorp. Hier is de relatie met het onderliggende landschap niet zo sterk meer. Wel is hier het bestaande groen en de groene structuren van waarde.
- Het watersysteem loopt nog onder het spoor door en heeft de potentie om beide zijden van het plangebied met elkaar te verbinden.




In de huidige situatie zien we het plangebied liggen op de overgang van de oeverwal naar de komgronden

Belangrijke kwaliteiten die samenhangen met het landschap en de ontstaansgeschiedenis zijn:

1. De aansluiting op het komgebied aan de westzijde met open agrarisch gebied, zichtlijnen en uitgestrektheid.
2. De overgang van de komgronden naar de zandduin van Deursen Dennenburg. Deze rand laat zich zien als de overgang van de open polder naar een meer besloten landschap met beplanting, bebouwing en een fijnmazige verkaveling. De rand zelf is kenmerkend met een hoogteverschil en een watergang op de overgang. Hier zijn ook grienden aanwezig. Deze overgang en het zicht hierop blijft behouden.

3. De oude kade die loopt van het station richting Deursen Dennenburg is een restant van een oude dijk of kade. Het behoud in zijn huidige vorm is gewenst.
4. Het slotenpatroon aan de westzijde van deze dijk met de kleine weitjes die hier liggen zijn van grote kwaliteit. Ook heeft de sloot nu nog een belangrijke functie. Ook hier is behoud in de huidige staat gewenst. Ook de zichtlijn die hiermee in stand wordt gehouden naar de kerk is een belangrijke kwaliteit.
5. Het zicht vanuit het noorden op het spoor met beplanting en zicht op de (toekomstige) dorpsbebouwing.
6. De zuidzijde heeft waardevol bestaand groen en een slotensysteem dat kan worden ingezet in de nieuwe situatie.
7. De spoordijk als groene structuur

***Ontwikkelingen op de beoogde locaties***
Deze woningbouwlocatie is gericht op het bouwen dichtbij het station. Het station lag oorspronkelijk op enige afstand van het stadje. De reden hiervoor was dat de locomotief met een beperkt vermogen het het hoogteverschil tussen het spoor of de spoordijk en het spoor op de brug over de Maas moest overbruggen. Daar was een lange aanloop voor nodig. Het was daarom eenvoudiger om de spoorlijn op afstand van het stadje te realiseren.
Het effect van de nieuwe woningbouwontwikkeling op de bestaande situatie is ingrijpend. De aanhaking bij het station is heden ten dage een logische ontwikkeling. Daarnaast dient de nieuwe woningbouw ontwikkeling op een goede manier aansluiten te sluiten op bestaande wijken en het omliggende landschap.

*Bebouwd gebied*
Het gebied van de voetbalvelden wordt al gerekend tot het bestaand stedelijk gebied. Met het vrijkomen van deze locatie ontstaat een logische plek voor woningbouw.
De wat lagere ligging speelt op alle nog onbebouwde plekken. Immers de beste plekken voor woningbouw in het rivierengebied zijn al bebouwd. Met voldoende maatregelen voor het opvangen en bergen van water is het hier mogelijk op de dorpse bebouwing aan te vullen tot aan het spoor. Met voldoende ruimte voor het behouden van groen en nieuw groen en het goed inpassen en uitbreiden van het watersysteem kan toekomstbestendig worden gebouwd. De bestaande waarden bestaan uit de groene structuren langs het spoor, watergangen en de mogelijkheid om aan te sluiten op de wijkstructuur van de aanliggende wijk.

*Komgronden*
Ten noorden van het spoor is de stap naar woningbouw ingrijpender. De stap het spoor over en de huidige inrichting van het gebied als onderdeel van het komgebied zijn hierin bepalend. De situatie met betrekking tot de hoogteligging, bodem en water zijn echter vergelijkbaar met het zuidelijke deel. Immers de landschappelijke opbouw is tot de ruilverkaveling vergelijkbaar geweest.
Kwaliteiten zijn hier het zicht op het komgebied en de randen met de overgangen naar de andere landschappen.

Er speelt hier wel een afwijkende ontwerpopgave. Hier sluiten we niet aan op bestaande woongebieden. Voorgesteld wordt om hier zo compact mogelijk te bouwen en rondom de beschikbare ruimte te benutten voor water en groen. Zo maken we een compact woongebied dat tegelijkertijd de westelijke grens van Ravenstein wordt. Om dit woongebied landschappelijk in te passen en de wateropgave in te vullen wordt de ruimte rondom benut voor groen en water.

***Kenmerken van de verschillende landschapstypen***

Komgronden

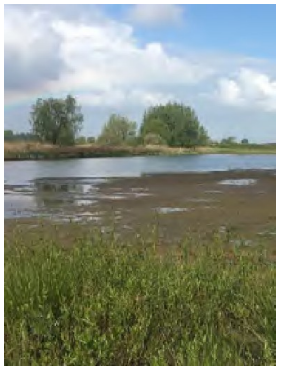
De komgronden liggen in het noordelijk plandeel en grenzen hier aan de rivierduin en de oeverwal. Op deze plek liggen de komgronden relatief hoog. Komgronden zijn kleiig, nat, en uitgestrekt. Hier zijn de komgronden vooral in gebruik als agrarische grond. Moeras en nat bos zijn echter ook mogelijke en kenmerkende invullingen voor de komgronden.





De komgronden bestaan uit vooral kleigronden, zijn nat en worden vooral agrarisch gebruikt.







De oeverwal

De oeverwal

De Oeverwal is een kleinschalig landschap, halfopen begrenst door (voormalige) dijken, dorpen zoals Ravenstein en Huisseling, en het komgebied. Cultuurhistorisch gekenmerkt door: oude boerderijen, bosjes, boomgaarden, water enz.

Uitgangspunt is hier:

- Het behouden van de kleinschaligheid en het cultuurhistorisch karakter.
- Herstellen en zichtbaar maken oude structuren.
- Zichtlijnen op dorpen en waardevolle gebouwen behouden.

Het plangebied ligt op de overgang met de oeverwal. Kenmerkende elementen worden behouden.

Rivierduin
Noordelijk grenst het plangebied aan de rivierduin van Deursen Dennenburg. Hier zijn vooral het zicht en de overgang naar de kom belangrijke te behouden kenmerken.



De rivierduin

## 2.2 De ontwikkeling van Ravenstein

Hieronder wordt in vogelvlucht beschreven hoe het historische stadje binnen en buiten de vestingwerken is uitgegroeid tot het Ravenstein wat er nu is.

Het historisch stadje Ravenstein is klein en compact gebleven en voerde lange tijd de strijd tegen het hoge water, waarbij zowel de vestingwerken als de compartimenterings dijken een rol hebben gespeeld. De groei van de bevolking werd aanvankelijk opgevangen binnen de wallen van de vesting. Ondanks de intrede van de moderne tijd heeft het stadje haar monumentale karakter weten de behouden.
Het oorspronkelijk stratenplan is nog steeds herkenbaar.

Bij de ontwikkeling van Ravenstein zijn drie facetten van belang:
- De ligging aan de Maas, zoals blijkt uit de voorgaande paragraaf;
- De aanleg van het spoor
- Het achterland van Huisseling dat relatief hoog lag

De ligging van de spoorlijn lag zo'n 150 jaar geleden nog niet vast. In 1864 hadden een aantal ondernemers toestemming gekregen om een spoorlijn aan te leggen van Arnhem via Nijmegen, Grave en Veghel naar Den Bosch. Het plan liep, vanwege een tekort aan geld, op niets uit. De gemeenteraden van Nijmegen en 's-Hertogenbosch en ondernemer Johan van de Griendt lieten het daar niet bij zitten. Van de Griendt wilde een spoorlijn langs Oss en Ravenstein, omdat hij daar de meest economische kansen zag. Het ministerie wilde het spoor langs de vestingstad Grave.
In 1871 richtte de Engelse ondernemer Brogden de Nederlandse Zuid-Ooster Spoorwegmaatschappij op. De toenmalige gemeente Oss en Ravenstein en de Osse handelsfamilie Jurgens, namen aandelen. De lijn werd gepland via Oss, maar de uitvoering was niet zonder problemen. Een lastig punt vormde de brug over de Beerse Maas. In de winter stroomde de Maas bij Beers geregeld en gecontroleerd over (de Beerse Overlaat) om dijkdoorbraken te voorkomen. Deze watergeul eiste een brug van honderden meters lengte.
Het station van Oss en Ravenstein werden geopend in 1881. Het station van Ravenstein lag ver buiten het stadje omdat de trein vanuit het zuiden een lange "aanloop" moest kunnen nemen om de helling van de brug op te kunnen rijden. Dit verklaard nog steeds de verhoogde en excentrische ligging ten op zichte

van het stadje. De aanleg van het spoor is en was een forse doorsnijding van het landschap en de natuurlijke routes met het ommeland en vormt lange tijd de begrenzing van de uitbreiding van het stadje.



*Foto: De oude spoorbrug bij Ravenstein.*

Vanaf de tweede helft van de 19e eeuw maakt Ravenstein een economische bloeiperiode door dankzij de ligging van de spoorlijn en de daaraan gekoppelde komst van industrie. Ook de Maas bood transportmogelijkheden. Na 1860 begonnen zich bedrijven te ontwikkelen buiten het door vestingwerken omsloten stadje. Het betrof een koren- en schorsmolen, een gasfabriek, een boterfabriek en een smederij. In 1857 werd een korenmolen gebouwd op het bastion Utrecht. In 1852 startte de schoenmakerij van Suermondt die tot de RAVO-fabriek zou uitgroeien. Het leerlooierijhuisje vormt hier nog een herinnering aan. De firma Meulemans begon te Herpen. In 1886 verplaatste hij het bedrijf naar Ravenstein, vanwege de betere transportmogelijkheden. Dit alles ontwikkelde zich tot het mengvoederbedrijf dat ook tegenwoordig nog bestaat. Nu onder de naam De Heus.

Naast een economische ontwikkeling kwam ook langzaam de groei van de bevolking en daarmee de behoefte aan woningbouw aan de orde. In de naoorlogse periode werd voor het eerst gronden buiten de vesting aangewend voor nieuwe woningbouwuitbreidingen. De Beerse Overlaat was inmiddels gesloten en technisch kwamen er meer mogelijkheden om het water te beheren. Deze uitbreidingen hadden een planmatig karakter. Begonnen werd met een klein gebied tussen de Graafsestraat (destijds nog de doorgaande weg naar Deursen en Overlangel) en het bovenste hoornwerk.



ca. 1930



ca. 1955

In een traditionele blokverkaveling werden veelal halfvrijstaande woningen (twee-onder-een-kap) en rijwoningen gebouwd aan licht geknikte straten. Dit heldere patroon werd aan de zuidzijde van de Graafsestraat doorgezet tot aan de Grotestraat. De Grotestraat was de verbindingsweg tussen Huisseling en Ravenstein.
Uitbreidingsplannen in de naoorlogse periode waren kleinschalig en planmatig. Er werd steeds een stuk grond rondom de stadsgracht verworven, dat getransformeerd werd tot een nieuwe woonbuurt.



ca. 1970



ca. 1980

Zo is het gebied tussen de spoorlijn, Dorpenweg en het vestingstadje uiteindelijk opgevuld met diverse, planmatig opgezette woonbuurten. Deze buurten zijn ontworpen en gebouwd volgens de stedenbouwkundige principes, die op dat moment gangbaar waren. Dit heeft niet overal tot een logische stedenbouwkundige structuur geleid. In de woonbuurten aan de westzijde en de oostzijde zijn (nagenoeg) alleen rijwoningen gebouwd. In het overige deel ten noorden van de Dorpenweg zijn naast rijwoningen ook veel vrijstaande en halfvrijstaande woningen gebouwd.

Omstreeks 1970 was het gebied tussen de spoorlijn en de Grotestraat aan de beurt. In een relatief losse structuur werd om een bedrijf aan de Stationssingel heen gebouwd. Iets later, verder in noordelijke richting, werd het resterende gebied bebouwd met rijwoningen. Deze werden volgens de stedenbouwkundige principes van dat moment ‘gestempeld’ in een op zichzelf staande, rechthoekige structuur. Met de oostelijke uitbreiding Veerkamp werd de woonbebouwing in een schil rond de oude vestingstad afgerond. De buurt bestaat uit een aaneenschakeling van woonerven die op een paar plekken vanaf de Veersingel worden ontsloten.



ca. 1990



ca. 2005

Door de barrièrewerking van de spoorlijn in het noordwesten, de Maas in het noorden en de snelweg (destijds nog rijksweg) aan de zuidoostzijde, zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Omstreeks de jaren ’90 wordt Ravenstein daarom uitgebreid in zuidelijke richting. Aan de andere zijde van de Dorpenweg wordt een langgerekt woongebied gerealiseerd, De Weem. Deze woonwijk, heeft ruimtelijk weinig relatie met Ravenstein. Alleen via de rotonde op de Dorpenweg is deze langgerekte woonbuurt met de rest van de kern verbonden. Door deze ontwikkeling is de compacte vorm van Ravenstein rond het historisch stadje verloren gegaan.

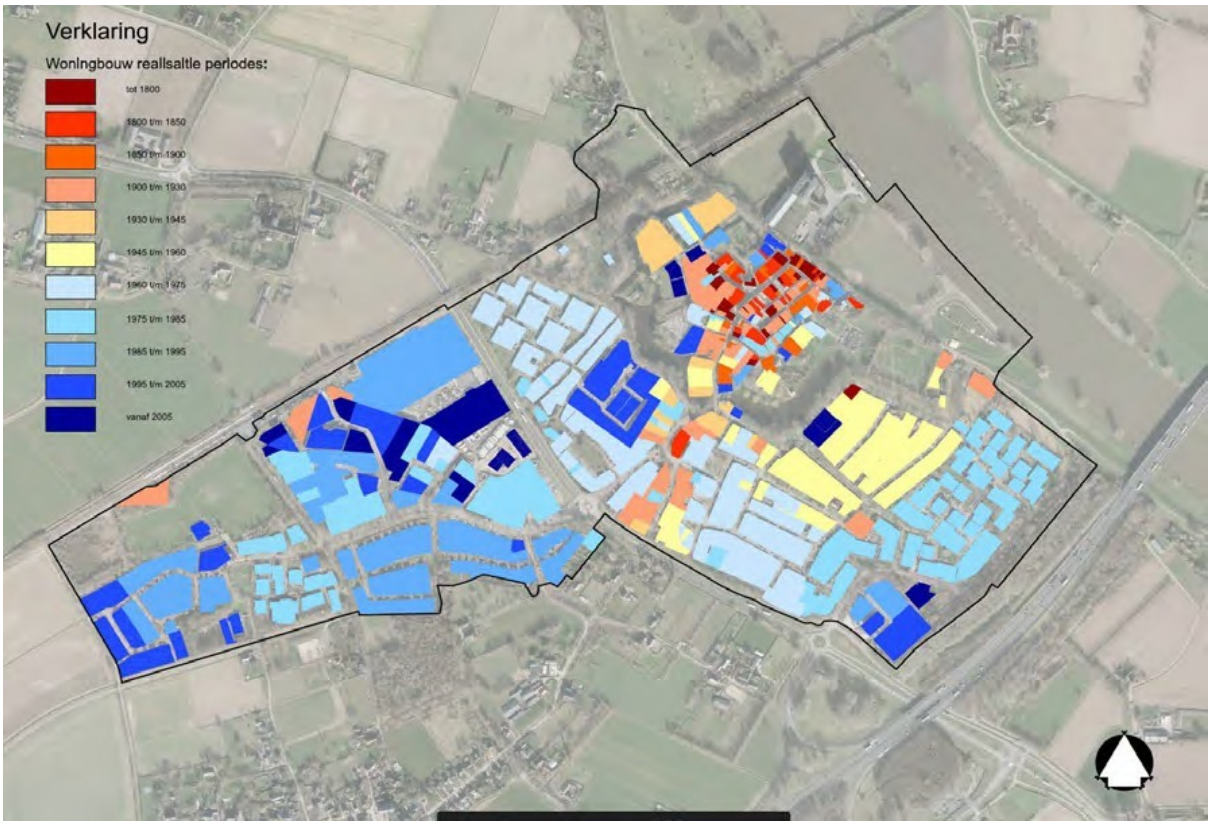
Het is ruimtelijk een onevenwichtige opbouw, terwijl het station nog steeds ver van de woonbebouwing is gelegen.



Ca 2022

De uitbreiding van Ravenstein, buiten de stadsgracht, is voor een belangrijk deel beïnvloed door de ontwikkeling van infrastructuur in de directe omgeving. De Maas en de spoorlijn vormden al voor de eerste planmatige woonuitbreidingen aan de orde waren een ruimtelijke begrenzing aan de noord- en westzijde. Later, rond 1960-1970, zijn de uitbreidingsmogelijkheden van Ravenstein verder ingeperkt door de aanleg van respectievelijk de A50 en de Dorpenweg.
Het huidige Ravenstein bestaat uit een aaneenschakeling van woonbuurten met elk hun eigen karakteristiek. De historische wegen, Graafsestraat en Grotestraat, zijn nog herkenbaar aanwezig.

Uit onderstaande kaart met bouwperioden blijkt dat er de afgelopen decennia nauwelijks woningbouw in Ravenstein heeft plaatsgevonden. Op een aantal locaties heeft een verdichting plaatsgevonden of is woningbouw gepleegd ter vervanging van andere gebouwen. Per 1 januari 2023 zijn er circa 1567 woonadressen aanwezig en telt Ravenstein circa 3500 inwoners.



## 2.3 Staatskundig

Ravenstein kent een rijke geschiedenis en is ontstaan op de oeverwal langs de Maas. De plaats werd in 1360 gesticht door Walraven van Valkenburg, die aan de oever van de Maas een kasteel liet bouwen, na daarvoor jarenlang vanuit zijn kasteel in Herpen tol te hebben geheven over het verkeer op de rivier. Als snel ontstond er rondom de burcht een nederzetting. In 1380 kreeg Ravenstein stadrechten.



Het land van Ravenstein werd in 1397 Kleefs territorium en de vestiging werd gemoderniseerd met wallen. In 1544 werd, in opdracht van Karel V, begonnen met de afbraak van de vestingwerken, met name langs de landzijde. Langs de Maas bleef het grootste deel bewaard als waterkering. De ontmanteling werd niet voltooid en vrijwel direct werd begonnen met de herbouw en versterkingen. Na 1609 valt Ravenstein onder gezag van Brandenburg.




Rond 1610 gaf de keurvorst van Brandenburg toestemming aan de Republiek om in Ravenstein troepen te legeren. Nog datzelfde jaar werd gestart met de aanleg van een vesting volgens het oud Hollands stelsel. Rond 1620 werden de hoornwerken aangelegd waarmee de vesting Ravenstein haar grootste omvang verkreeg. In 1641 werd er een speciale garnizoenskerk gebouwd. Ravenstein bleef echter buiten de Republiek en de vrijheid van godsdienst keerde terug. Het Land van Ravenstein werd hierdoor een toevluchtsoord voor kloosterorden die uit de Republiek waren gevlucht, terwijl katholieken van over de grens in kerken op Ravensteins grondgebied de mis bijwoonden. Bij de komst van de Fransen in 1672 trok het Staatse garnizoen zich terug, de vestingwerken werden vervolgens gesloopt. In 1794 verloor het Land Ravenstein haar zelfstandigheid en trad er een overgangsfase in, waarin het gebied achtereenvolgens tot de Franse Republiek, de Bataafse Republiek, Het Koninkrijk Holland onder koning Lodewijk Napoleon en het Franse Keizerrijk van keizer Napoleon Bonaparte behoorde.
Rond 1815 verloor het Land van Ravenstein definitief haar ‘status aparte’ en werd het uiteindelijk onderdeel van het Koninkrijk der Nederlanden.

In 1923 werden de gemeenten Deursen en Dennenburg, Dieden, Demen en Langel en Huisseling en Neerloon geannexeerd. In 1941 werd Herpen aan de gemeente Ravenstein toegevoegd. Keent kwam in 1958 bij de gemeente. Voor de annexaties in 1923 had de gemeente een oppervlakte van slechts 30 hectare.

Een opmerkelijke gebeurtenis in de recente geschiedenis van de gemeente voltrok zich op 16 november 2000. Ravenstein was een zelfstandige gemeente met ongeveer 8500 inwoners. Op die datum besloot de gemeenteraad de gemeente op te heffen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot de samenvoeging met de gemeente Oss in 2003. De gang van zaken is opmerkelijk omdat gemeentes zich in de meeste gevallen juist verweren tegen annexaties door andere gemeentes. Ravenstein is als bijzonder stadje met fraaie historische kwaliteiten binnen de gemeente Oss dat ook beschikt over een treinstation in beeld gebracht om te onderzoeken als een van de locaties voor een regionale opgave voor woningbouw.

## 2.4 Huidige plangebieden

Het Stationskwartier behelst meerdere fasen. Zie voor de onderbouwing van de locatieskeuze hoofdstuk 3 van deze toelichting. Dit bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk in fase 1 en fase 2: de locaties Sportvelden en Bendelaar.




Uitsnede luchtfoto van het plangebied (geel omkaderd); locaties Sportvelden en Bendelaar

Het noordelijk deelgebied Bendelaar ligt ten westen van de kern van Ravenstein, aan de noordzijde van de spoorlijn: Over d'n Dam, in het buitengebied. Ten noordoosten van het plangebied ligt het Nonnenklooster Soeterbeeck (uit 1733) van de zusters Augustinessen. De kern Deursen ligt westelijk van het plangebied en is gebouwd op een oude rivierduin.
Met de ruilverkaveling van rond 1980 zijn de akkerlanden ten noorden van het spoor opnieuw ingedeeld zodat ze haaks op de spoorlijn georiënteerd zijn. De Bendelaar krijgt de uiterlijke verschijningsvorm van een polder, terwijl de diepere ondergrond onderdeel uitmaakt van de oeverwal. De percelen zijn in gebruik als landbouwgrond -grasland- en omringd door sloten, de zogenaamde A watergangen in eigendom van Waterschap Aa en Maas. De percelen ten noorden van het plangebied bestaan uit agrarische bedrijven en burger woningen. Zij maken geen onderdeel uit van de planvorming. Het gebied wordt vanuit de Dorpenweg ontsloten door De Rijt en Bendelaar. De route De Rijt eerste afslag Bendelaar is nu ingericht als fietsstraat. Daarnaast vormt het smalle Stationspad gelegen op de smalle dwarsdijk een langzaamverkeersverbinding tussen De Rijt – Dorpenweg en het station.

Het zuidelijk deelgebied ligt binnen de bebouwde kom van Ravenstein. Dit deelgebied ten zuiden van het spoor is hoofdzakelijk in gebruik als sportpark. Er liggen drie volwaardige voetbalvelden: 2 speelvelden en een trainingsveld. Het clubgebouw is bereikbaar via de Dorskamp. Er is sprake van een voorgenomen fusie (fusieclub in oprichting) tussen de voetbalclubs van Ravenstein en Demen.
De velden in Ravenstein zijn nog steeds in gebruik, maar worden qua capaciteit niet ten volle benut. Ook het clubgebouw is nog in gebruik. De fusieclub (in oprichting) gebruikt zowel het sportpark in Ravenstein als in Demen (bij Onder d'n Plag aan de Osstraat in Demen). De gemeenteraad heeft in juni 2024 besloten dat het sportpark in Demen de permanente vestigingslocatie wordt van de fusieclub. Om voldoende speelcapaciteit te creëren legt de gemeente hier een kunstgrasveld aan.

Tussen de velden en de spoorlijn staat een burgerwoning (Baxenbosstraat 1). Deze woning maakt geen onderdeel uit van de planvorming. Het gebied ten westen van de sportvelden kent geen intensief gebruik. Er is veel opgaand groen aanwezig. Het opgaand groen is ook aanwezig als een omzooming rond de bestaande sportvelden. De begrenzing tussen de sportvelden en de achterzijde van de woningen is helder, veelal afgebakend door een kavelstoot. Door de komst van de Dorpenweg en de Schaafdries is er een bedrijventerrein ontstaan aan de oostzijde van de sportvelden: bedrijventerrein De Kolk. Ten zuiden van de sportvelden is woningbouw aanwezig die zich in de loop der jaren verder heeft uitgebreid.



Situatie 2000

# Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

## 3.1 Woningbouwbehoefte en kenmerken van de locatie

De Osse doelstelling op het gebied van volkshuisvesting is: voorzien in de grote actuele woonbehoefte en een aantrekkelijke woongemeente zijn. In het coalitieakkoord is de ambitie opgenomen om de woningbouwproductie te verhogen en om de gemaakte afspraken in de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant te realiseren. De aandacht hierbij ligt op de spoorzone en het stedelijk gebied (Oss-Berghem), maar ook Ravenstein en Geffen zijn al langere tijd in beeld als passende plekken waar een deel van de grote woningbehoefte kan landen.
Om de versnelling op gang te brengen heeft de gemeente in 2020 een Taskforce ingesteld. Uitgangspunt is het bieden van goede woonmilieus met een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Vanuit de bijzondere karakteristieken van Ravenstein, de aanwezige voorzieningen en de ligging nabij een station ziet de gemeente kans om hier een deel van de grote woningbouwopgave te realiseren. Daarbij wordt ingespeeld op de regionale aantrekkingskracht van deze plek in het stedelijk netwerk Nijmegen–Oss–'s-Hertogenbosch–Eindhoven, zoals ook in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt genoemd. Door de bijzondere historische karakteristieken van Ravenstein, de mooie omgeving en de goede bereikbaarheid is het stadje ook aantrekkelijk voor mensen uit de regio.
Binnen het cluster Ravenstein is recentelijk een aantal projecten opgeleverd. Te noemen zijn: de transformatie van het Klooster Jezus Maria en Jozef met 18 appartementen en de gedeeltelijke omvorming van bedrijventerrein De Kolk met 17 appartementen, 23 grondgebonden woningen en een supermarkt. De afgelopen twee jaar zijn op kleinschalige wijze bestaande panden getransformeerd. Dit leverde een toevoeging van circa 15 woningen op. De herontwikkeling van de locatie van het Hooghuislyceum met circa 25 grondgebonden woningen en de realisatie van 25 grondgebonden kleine flexwoningen. Ook is meegewerkt aan projecten in de dorpen binnen het cluster Ravenstein, in totaal circa 40 woningen, zoals woningbouw op voormalige agrarische bedrijfslocaties in Deursen-Dennenburg (De Rand, Hofstraat en Laagstraat). Deze woningen voorzien zoals gezegd deels in de huidige behoefte, maar bij transformatie en inbreiding is geen sprake van grote woningaantallen in een kort tijdbestek.

**Kwaliteiten, kenmerken en structuren**

Ravenstein heeft bijzondere kwaliteiten die maken dat het een aantrekkelijke kern is om te wonen. De historische vesting met monumentale bebouwing, de ligging aan de Maas, de aanwezige voorzieningen en het in voorbereiding zijnde vergroot sociaal cultureel centrum Vidi Reo. Bovendien ligt Ravenstein zeer strategisch, met een eigen treinstation en ontsluiting op de A50 waarmee je zo in Nijmegen, Oss of 's-Hertogenbosch bent.

Binnen Ravenstein is een kenmerkende structuur te zien van de historische vesting naar het treinstation: Marktstraat–Landpoortstraat–Mgr. Zwijsenstraat–Schaafdries. (zie figuur). Aan deze structuur liggen belangrijke voorzieningen als het historische stadshart met zijn horeca, de nieuwe supermarkt, het gezondheidscentrum en het treinstation. Ook worden langs deze lijn de verschillende woonbuurten van Ravenstein ontsloten. Woningbouw die aansluit op deze lijn versterkt de structuur en maakt gebruik van de sterke punten van Ravenstein.



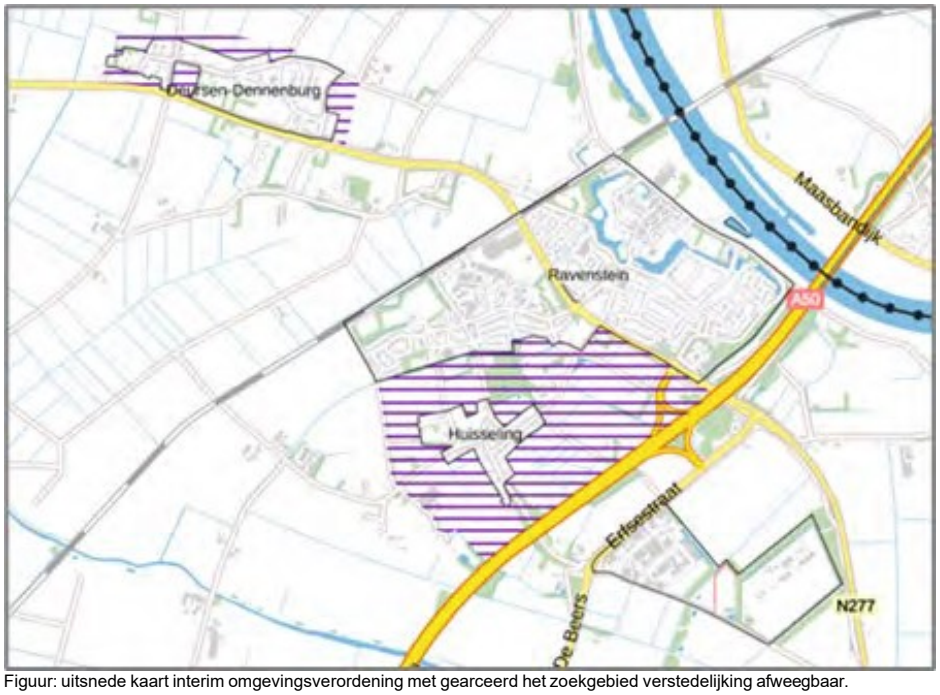

Figuur: historische en actuele dragende structuren in Ravenstein met belangrijke bronpunten (links boven illustreert de omliggende dorpen ten noorden van Ravenstein).

Naast kwantitatieve uitbreidingsruimte wordt nadrukkelijk gekeken naar kansen die een woningbouwontwikkeling kan bieden voor de hele stad, bijvoorbeeld kansen op het gebied van erfgoed, ruimtelijke kwaliteitsverbetering, natuur en landschap. Daarbij wordt gezocht naar koppelkansen met andere opgaven zoals de waterveiligheidsprojecten Meanderende Maas en Ravenstein-Cuijk, de inzet voor Recreatie & Toerisme en de activiteiten gericht op versterking en beleefbaarheid van het erfgoed. Ook komen er mogelijk nog infrastructurele verbeteringen zoals een spoorverbreding en aanpassing van de spoorbrug (zoals benoemd in het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT)).

**Locatiestudie**
Alvorens te komen tot het nu voorliggend stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan heeft er een uitgebreide verkenning naar nut en noodzaak en meest geschikte locatie voor woningbouw in het cluster Ravenstein plaatsgevonden.
Voor de gewenste uitbreiding van Ravenstein zijn in principe twee ontwikkelingsrichtingen voorstelbaar: in zuidwestelijke richting of in noord/noordwestelijke richting. Uitbreiding in oostelijke/zuid oostelijke richting is niet voorstelbaar als gevolg van de ligging van de Maas en de A50.

Ad 1: uitbreiding in Zuidwestelijke richting

Het gebied ten zuiden van Ravenstein, richting Huisseling is aangewezen als zoekgebied verstedelijking afweegbaar in de provinciale interim omgevingsverordening. Deze gebieden zijn eerder door de provincie aangewezen als gebied voor nieuwe stedelijke ontwikkeling indien hiervoor binnen bestaand stedelijk gebied of binnen bestaande bebouwing geen of onvoldoende ruimte beschikbaar is (art 3.43 IOV). Het zou derhalve logisch zijn om als eerste te kijken naar de mogelijkheden voor uitbreiding van Ravenstein in dit gebied.

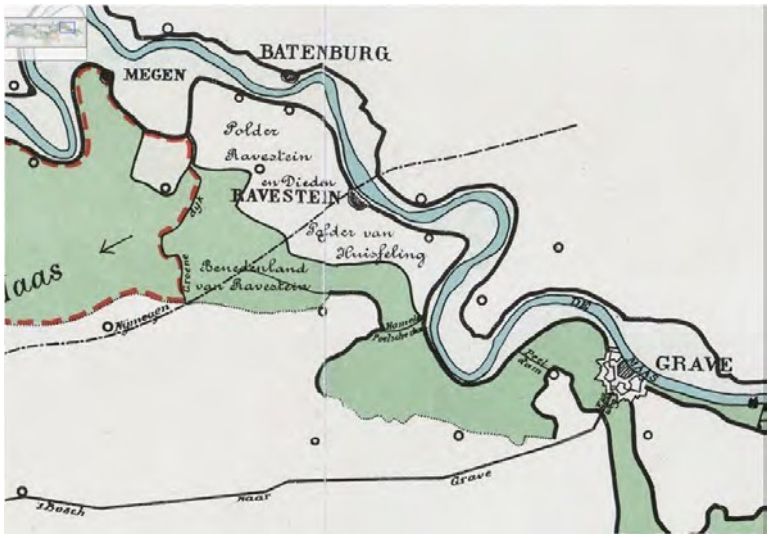


Figuur: uitsnede kaart interim omgevingsverordening met gearceerd het zoekgebied verstedelijking afweegbaar.

Echter zoals al zichtbaar is op de kaartuitsnede, zou een stedelijke ontwikkeling van deze omvang in dit gebied betekenen dat Ravenstein en Huisseling volledig aan elkaar zouden vastgroeien. Huisseling zou volledig opgaan in het stedelijk weefsel van Ravenstein. Hier zijn echter grote landschappelijke en cultuurhistorische waarden aanwezig.

Huisseling, ontstaan op een hogere gelegen deel langs een meander van de Maas werd aan de zuidzijde begrensd door de Huisselingse kade als onderdeel van de Beerse overlaat.

Na het sluiten van de Beerse Overlaat kenmerkt het landschap rond Huisseling zich door een fijnmazige verkaveling en een kleinschalig landschap. Recentelijk is door de gemeente ook nog geïnvesteerd in kleinschalige landschapselementen die de ruimtelijke entiteit van Huisseling en Ravenstein begrenzen. De realisatie van de gevraagde opgave van circa 300 woningen past niet in de karakteristiek en eigenheid van het kleinschalige landschap gevormd door zijn historie. Omdat de gemeente streeft naar het blijvend inzichtelijk houden van de ontstaansgeschiedenis en bijbehorende cultuurhistorie heeft deze locatie niet de voorkeur en is daarnaast moeilijk te ontwikkelen.




Ad 2: Uitbreiding in noord-noordwestelijke richting

Parallel aan de verkenning voor woningbouw in zuidwestelijke richting is ook gekeken naar de mogelijkheden voor het maken van een spoorspong, een zogenaamde ontwikkeling van woningbouw “over d’n dam”. Dat zou leiden tot een ontwikkeling waarbij het station Ravenstein veel meer ingebed zou komen te liggen in het stedelijk weefsel en ook kan bijdragen aan een modern woonmilieu waarbij goede OV bereikbaarheid een belangrijke rol speelt. Bovendien liggen het station en de perrons aan de noordzijde nu verloren in het kale open landschap, relatief ver weg van het stedelijk gebied van Ravenstein. Door het toevoegen van verstedelijking aan de noordzijde komt het station als vanzelf meer centraal in het stedelijk gebied van Ravenstein terecht. Tegelijkertijd moet voorkomen worden dat Ravenstein aan de noordkant te veel richting Deursen-Dennenburg groeit, juist omdat het ook niet gewenst is dit dorp aan Ravenstein vast te laten groeien, net zoals dat met Huisseling niet gewenst is. De ligging van Deursen-Dennenburg op de landduin moet inzichtelijk blijven.

Eerste verkenning staduitbreiding in noordelijke richting

Met een globale verkenning is onderzocht in hoeverre een eventuele spoorspong haalbaar zou kunnen zijn. Immers dit gebied is niet aangewezen als zoekgebied verstedelijking afweegbaar. Al schetsend en verkennend ontstond in 2020 onderstaande ontwikkelingsrichting.

Deze schetsen vormen een mogelijk toekomstbeeld op de uitbreiding voor Ravenstein. Dit beeld gaat verder dan de termijn tot 2040 die is aangehouden bij de prognose van de woningbehoefte. Het geschetste toekomstbeeld gaat misschien wel tot 2060.
Aan de noordkant van het station is een ‘as’ bedacht bedoeld voor fietsers en voetgangers. Deze langzaamverkeer-as verbindt alle deelgebieden met elkaar. Aan deze as zijn bijzondere functies gekoppeld en de as eindigt bij de Maasdijk met toegang tot wandelvoorzieningen in de uiterwaarden. Hier ligt tevens het meest noordelijke deelgebied waar een bijzonder wooncluster in de vorm van een klooster kan liggen, ingebed in het groen van de oeverwal. Centraal in dit noordelijk deelgebied ligt een landschappelijke natte en parkachtige zone waaraan het fraai wonen is. Het biedt kansen om de oude afgesneden route Stationssingel - Rector Nuijensweg weer te herstellen door een tunneltje te maken in het spoortalud. Een aantrekkelijke verbinding naar de basisschool en de oude stad vanuit het nieuwe woongebied is zo gewaarborgd. De auto-ontsluiting voor alle deelgebieden gebeurt via de westkant van de staduitbreiding zodat de woongebieden zoveel mogelijk autoluw blijven. Elk deelgebied krijgt een eigen auto-ontsluiting zodat de aanleg van nieuwe wegen beperkt blijft en faseren eenvoudig is. Aan de westzijde is het belangrijk dat de uitbreiding van de stad op een goede manier begrensd wordt, ook om eindeloze uitbreiding te voorkomen. Dit kan bereikt worden door het zorgvuldig inpassen van een landschappelijke zones, bijvoorbeeld in de vorm van lunetten. De ruimtelijke lange termijn visie koerst op een noord-oostelijk ontwikkeling, richting het stadje en de aanwezige voorzieningen.



Figuur: ontwikkelingsrichting uitbreiding in noordwestelijke richting

Inkadering stationskwartier

Om concreet aan de slag te gaan met de woningbouwopgave richting 2040 is de ontwikkelingsrichting ingekaderd tot het gebied rondom het station, fase 1 en fase 2. Zoals gezegd overstijgt de woningbouwopgave waarin de gemeente wil voorzien de beschikbaarheid van ontwikkellocaties binnen de bestaande kern. Uiteraard wordt ingespeeld op mogelijkheden die zich voordoen, maar kansrijke inbreidingslocaties zijn klein en niet direct beschikbaar. Een uitzondering hierop qua omvang is de locatie Sportvelden Den Ong. Hier zou woningbouw goed passen, uitgaande van behoud van waardevol water en groen. Rekening houdend met het principe van duurzaam en zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiding voor uitbreiding) is dit zelfs een logische stap. Dit wordt ook vanuit het Rijk en de Provincie als zodanig benoemd. Daarnaast wordt in samenhang gekeken naar de overzijde van het station. Hier liggen mogelijkheden om verschillende aantrekkelijke woonmilieus te realiseren. Het station als drager voor deze totale ontwikkeling is een logische keuze. De insteek die wordt voorgestaan is een ‘stationskwartier’ waarbij de kwadranten rond het station stapsgewijs een woningbouwinvulling krijgen (zie afbeelding). Een stationskwartier sluit aan op de bestaande hoofdstructuur (de Schaafdries) en biedt ook mogelijkheden voor een meer stedelijke invulling, waar volgens het woonwensenonderzoek behoefte aan is. Fase 3 en fase 4 (De Kolk en de Elleboogstraat) worden mogelijk op een later tijdstip in ontwikkeling genomen. Deze maken geen onderdeel uit van dit plan.



Figuur: De vier kwadranten van het stationskwartier

## 3.2 Planvorming

De gemeente Oss heeft er voor gekozen om de grote lokale woningbouwbehoefte deels te realiseren nabij het station Ravenstein met als ambitie om de woningbouw binnen de gemeente te versnellen. Uit de cijfers blijkt dat er in en rondom het stadje lange tijd geen grotere woningbouwontwikkeling heeft plaatsgevonden. Enkele bedrijfslocaties zijn getransformeerd naar woningbouw. Daarnaast zijn er in de loop der jaren ook andere gebouwen, zoals het klooster, omgevormd naar woningbouw. Al met al heeft dit niet geleid tot de gevraagde woninguitbreiding op lokale en regionale behoefte. Het aantal inwoners is licht gedaald tot 3480 inwoners en het aantal woningen is licht gestegen tot 1560 (per 01-01-2023).
Gezien de ligging van het station en de noodzaak om in te zetten op duurzame mobiliteit is de locatie rondom het station in beeld gekomen.
Bij de planvorming is gewerkt vanuit de gedachte: water en bodem leidend. In beide plandelen bestaat het bovenste deel van de ondergrond uit zware klei, die zeer slecht doorlatend is. Alvorens te starten met de planopzet is de wateropgave onderzocht. Er is gekozen voor een zogenaamde plus opgave, waardoor een extra marge in de waterberging kan worden opgenomen. Uitgangspunt is dat het water geborgen kan worden in het gebied zonder dat de watergangen van het Waterschap extra belast worden en zonder versnelde afvoer. Gestreefd wordt naar een kwalitatief hoogwaardig woongebied waarbij het water op een natuurlijke wijze in de lagere delen opgevangen kan worden en samen met het groen een belangrijke positie inneemt. Hierdoor is het mogelijk om de natuurwaarden en de biodiversiteit te versterken. Een woongebied dat voorbereid is op het veranderende klimaat geeft wooncomfort en is toekomstbestendig.

Daarnaast spelen de geluidhinder en de trillingszone van het spoor een significante opgave bij de ontwikkeling van deze twee plandelen. Met name de trillingszone vraagt om afstand en/of maatregelen bij de bouw.

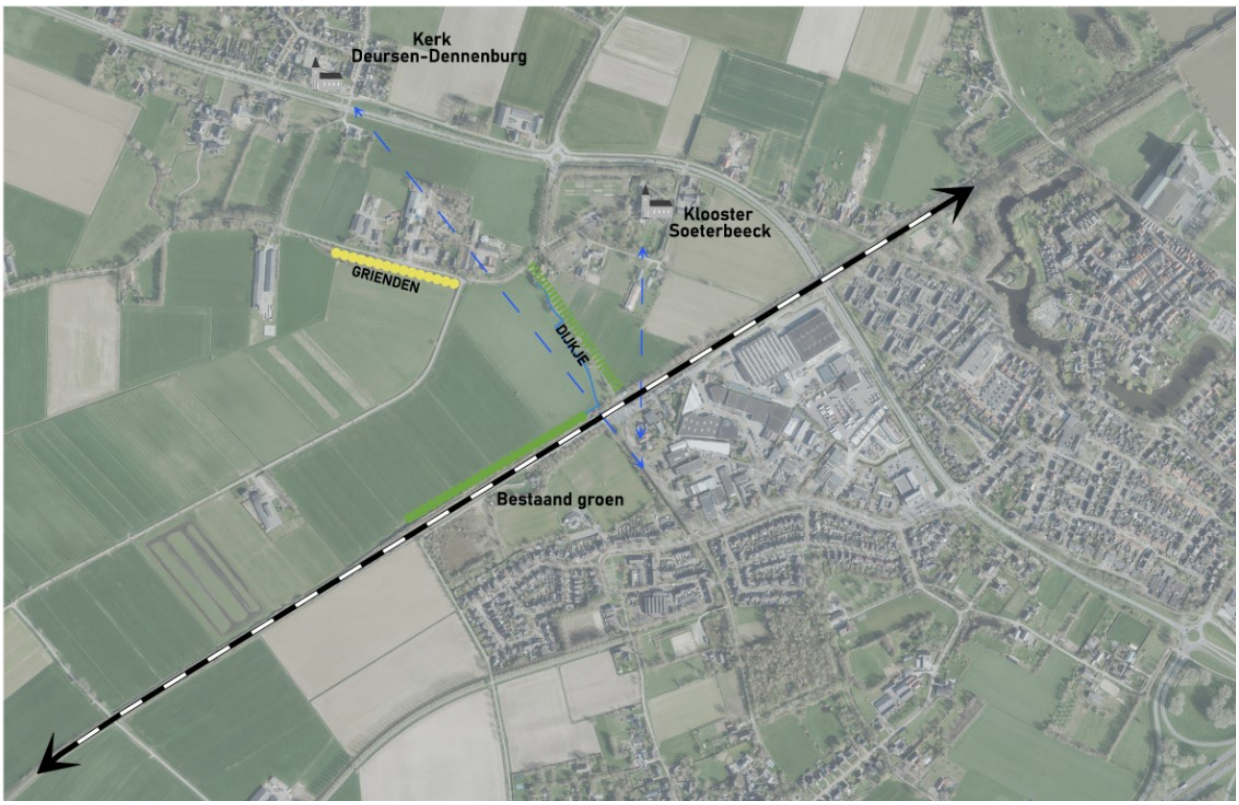
Om een dergelijke grootschalige uitbreiding van het stadje te verankeren in zijn omgeving is gekeken naar de wijdere omgeving en de historische context.
Opvallende elementen in de omgeving zijn:

- De typerende kerktoren van Deursen Dennenburg;
- De toren op het klooster van Soeterbeeck
- In de verte langs het spoor, de kerktoren ven Berghem.

Deze gebouwde elementen zijn als zichtlijnen uitgezet en blijven vrij van bebouwing, zij bepalen als het ware de uiterste bebouwingscontouren.

Daarnaast gelden de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten:

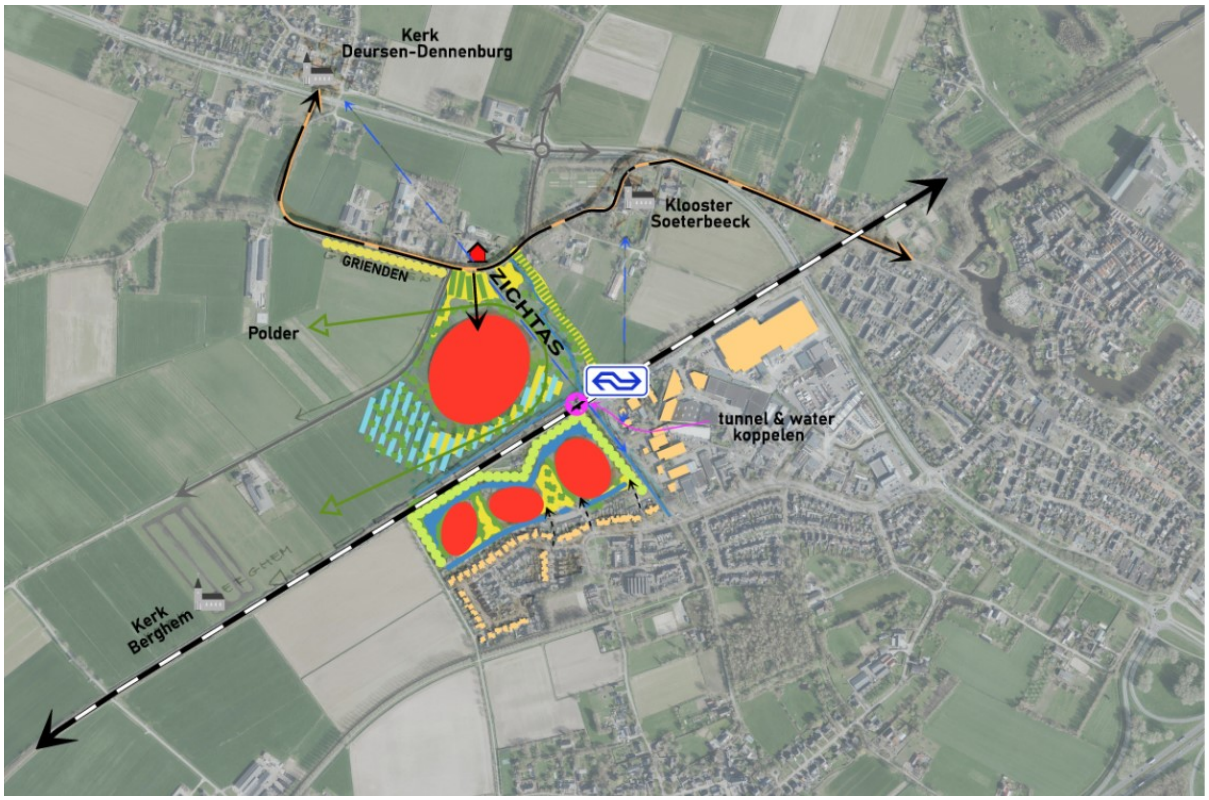
- afstand houden van Deursen Dennenburg om deze ruimtelijke entiteit ontstaan op een landduin herkenbaar te laten.
- Behoud van de historische dwarsdijk vanuit Deursen Dennenburg naar het station. Dit karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol landschappelijk element handhaven.
- de A watergangen, typerende voor deze nieuwe polder, handhaven en niet belasten met de extra wateropgave vanwege de voorgenomen stedelijke ontwikkeling
- het bestaande groen rond de sportvelden, dat na onderzoek gekwalificeerd is als waardevol, zal behouden blijven. Niet al het groen is waardevol.




Bijzondere elementen zorgen voor een verankering van het plan in de omgeving

Er is voor gekozen om het noordelijke en het zuidelijk plandeel te voorzien van een eigen identiteit.

In beide plandelen zal nabij het station een hogere dichtheid gerealiseerd worden. Middels een tunnel of passerelle worden de plandelen met elkaar verbonden waardoor de huidige spoorwegovergang op maaiveldniveau op termijn kan komen te vervallen.

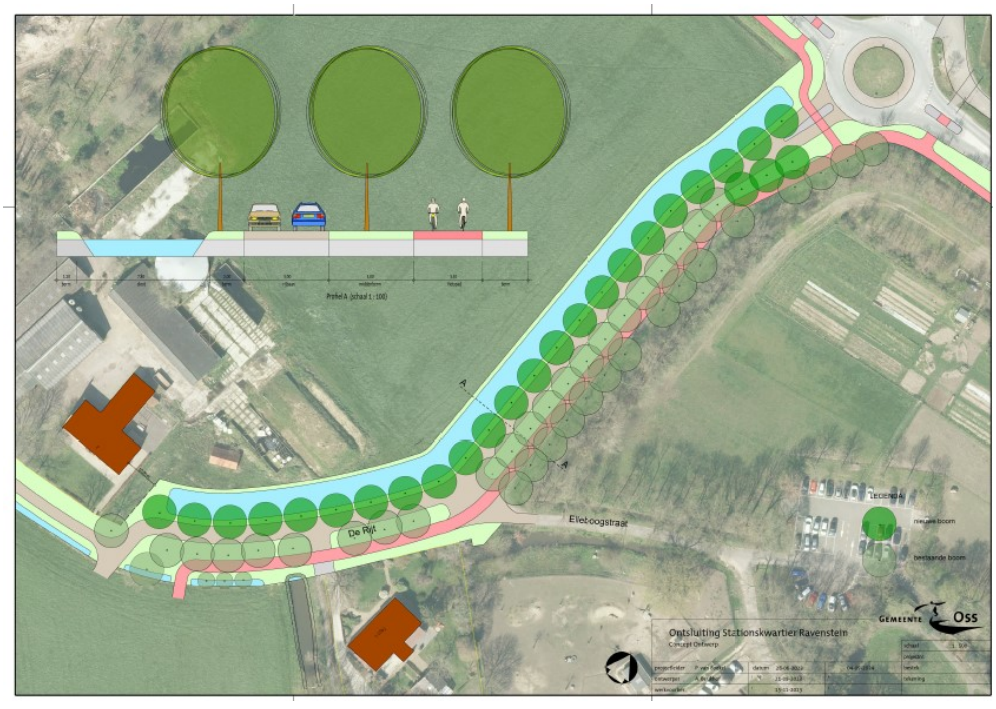



Ruimtelijk concept

**Het noordelijk plandeel De Bendelaar**




Dit plangebied wordt ontsloten vanaf de Dorpenweg via de Rijt. Het profiel zal vanaf de rotonde Dorpenweg verruimd moeten worden, om de nieuwe verkeersstroom van en naar dit plangebied veilig te kunnen verwerken. De fietsstraat ligt op de oorspronkelijk smalle straat. Dit blijft bewust gehandhaafd vanuit het respect voor de cultuurhistorie. Een nieuwe ontsluiting in twee richtingen wordt voorzien aan de westzijde van het fietspad. De bestaande bomen en sloten blijven gehandhaafd en langs de nieuwe rijbaan komt aanvullend een bomenrij en een sloot. De voorgevel van de bestaande boerderij De Rijt 2 komt dan ook weer prominent in beeld.




Voorgestelde aansluitingen Dorpenweg met De Rijt

Voor dit plandeel vormen de ligging van de historische dwarsdijk, het inpassen van de landduin Deursen Dennenburg, zicht op de kerktorens van Berghem en Deursen Dennenburg de ruimtelijke kaders. Om hier een bijzonder woonmilieu te maken binnen de historische context is een analyse van het bestaande historische stadje gemaakt. De ruimtelijke opzet van dit compacte stadje heeft een interessante opbouw van de openbare ruimte. Woningen, dicht op elkaar, veelal zonder of met een kleine tuin, maar wel met een klein verhard en verhoogd stoepje, zijn kenmerkend. Verder een opeenvolging van smalle en brede straten, pleintje en “toevallige” overhoekjes, met een formeel en informeel karakter. Daarnaast licht geboden straten, met zichtlijnen op bijzondere gebouwen.

Er komen zowel voorkanten als achterkanten naar de openbare ruimte maar wel middels tuinmuren en poortjes geschakeld tot een compact geheel. Een compact alzijdig bebouwingsensemble met deels parkeren op de Boven- en Benedenbleek. Het stadje is omgeven door een robuuste groen – blauwe structuur van de stadsgracht. Alle ontwerp-ingrediënten om aan de noordzijde een compact nieuw woongebied te realiseren van circa 190 woningen.











**Beoogde beeldkwaliteit**

**Groen in het noordelijk deel**
Het noordelijk plangebied ligt op de komgronden en grenst aan de rivierduin en de oeverwal.
De kenmerken van de komgronden blijven behouden.  (zie landschapsplan). Het is van belang om het landschapsontwerp en het ontwerp van de bebouwde omgeving goed op elkaar af te stemmen.
Voor de beplantingkeuze van het niet opgehoogde deel buiten het bebouwd gebied worden gebiedseigen soorten in de landschapsvisie beschreven. Voor het opgehoogde deel van het woongebied kan gebruik gemaakt worden inheemse stadsbomen, zoals een eik.


De komgronden grenzend aan het noordelijk plangebied , inclusief referentie


Handhaven van de bestaande dwarsdijk die nu (2024) fungeert als route naar het station.
Ontwikkeling van nieuwe grienden als overgang tussen Deursen Dennenburg en het nieuwe plangebied.




Voorgestelde referentie beelden voor de inrichting in het noordelijk plandeel



Een referentiebeeld voor de openbare ruimte verwijzend naar een invulling met voorkanten van bebouwing richting het historische dijkje

**Bebouwing noordelijk deel**

Om de ruimtelijke samenhang te waarborgen is het gewenst dat de bebouwing enigszins tot dezelfde architectonische eenheid behoort. De referentie foto's bij de ontwikkeling aan de noordzijde zijn traditioneel en beperkt in maat en schaal, dit vanwege de ligging nabij Deursen Dennenburg en het historische stadje. Baksteen architectuur en (dwars)kappen zijn voor de ontwikkeling van het noordelijk plangebied goed voorstelbaar. Dit is echter niet noodzakelijk. Ook een moderne variant van en nieuw stadje is voorstelbaar. Belangrijk is; de maat en schaal, de samenhang van gebouwen en de overwegend verticale geleding van de gevels. Het gaat naast de bebouwing ook om de ontwerpmiddelen die worden ingezet om een compact woongebied te realiseren. Voor een samenhangend geheel is een integraal ontwerp nodig. Dit ontwerp behelst zowel de bebouwing als de openbare ruimte.  Voorkanten en achterkanten worden zorgvuldig vormgegeven waardoor er een compacte eenheid ontstaat. Hoge en lage tuinmuren en poorten maken hiervan onderdeel uit om te komen tot één geheel met een alzijdige uitstraling. Binnen het plangebied worden zichtlijnen gecreëerd op bijzondere gebouwen. Het compacte stadje bestaat uit aantrekkelijke bebouwing met een dito buitenruimte. Smalle en brede straten, toevallige "overhoekjes" en een plein volgens elkaar op. Ook zijn er interessante ommetjes die van binnen het plangebied naar het daarbuiten gelegen landschap lopen en vise versa.









Referentie beelden voor kleur, textuur en materiaalgebruik



Compacte bebouwing, gebogen straten, groen waar het kan, voorkanten en achterkanten volgen elkaar op





Referentiebeelden bebouwing











.Referentiebeelden van groen in de  smalle straatjes met een verhard stoepje aan de voorzijde





Referntiebeeld van een compacte parkeeroplossing  op binnenhoven, met pergola's dei zorgen voor een groen dak

**Het zuidelijk plangebied De sportvelden**




Het zuidelijk plangebied wordt gevormd door: de spoorlijn, de Baxenbosstraat, de achterzijde van de woningen aan de Weegkamp, Den Ong, Dorskamp en de Schaafdries.
Aan de zijde van het spoor wordt een robuuste groen blauwe zone opgenomen, die noodzakelijk is in verband met geluids- en trillingszone vanuit het spoor. In deze robuuste zone is tevens de hoofdontsluiting van de diverse woondelen opgenomen, evenals het parkeren en het overloop parkeren voor het station. Het is geen optelsom van functies geworden, maar er is gezocht naar een slimme combinatie van functies die elkaar verdragen en tot doel hebben een verantwoord woonmilieu te creëren. Het bestaande groen levert daarin een bijdrage. De woongebieden zijn autovrij of autoluw. Deze robuuste structuur kan een bijdrage leveren aan de parkeeroplossing bij het treinstation. In een latere fase zal de directe omgeving van het station een opwaardering krijgen. Met de invulling van een stationskwartier wordt rekening gehouden met een eventueel genoemde spoorverbreding en de consequenties die dit kan hebben voor het station. De aanpak van de stationsomgeving zal in een latere fase in het Handelingsperspectief aan de orde komen.
De ontsluiting van de nieuwe woonwijk zal plaatsvinden vanuit de Schaafdries. De aansluiting is op geruime afstand van het spoor gesitueerd om de eventueel te realiseren tunnelbak niet te kruisen.

De robuuste zone aan de noordzijde en de smallere zone aan de zuidzijde worden met elkaar verbonden door paden in het groen. Op deze manier ontstaan er een aantal bouwvelden omgeven door breder en smaller groen.



**Beoogde beeldkwaliteit**

**Groen in het zuidelijk plangebied**





Handhaven bestaand groen langs het spoor en de Baxenbosstraat



Referentiebeeld voor een robuuste wadi

**Bebouwing in het zuidelijk deel**

Om ook hier de ruimtelijke samenhang te waarborgen is het gewenst dat de bebouwing tot dezelfde architectonische eenheid behoort. De referentiefoto's bij de zuidelijke ontwikkeling zijn robuuster van aard.
De maat en schaal van de bebouwing, tot 4 lagen hoog, is forser als die van het stadje Ravenstein.
De referentie voor de bebouwing wordt gezocht in kloeke en robuuste gebouwen zoals het pakhuis in Ravenstein.




Dit gebouw, net buiten het oorspronkelijk stadje en van oorsprong gerealiseerd aan twee belangrijke verbindende routes, namelijk aan het eind van de Stationssingel op de hoek met de Mgr Zwijsenstraat, heeft de elementen in zich van een robuuste bebouwing die kenmerkend kan zijn voor bebouwing in een stationsomgeving.





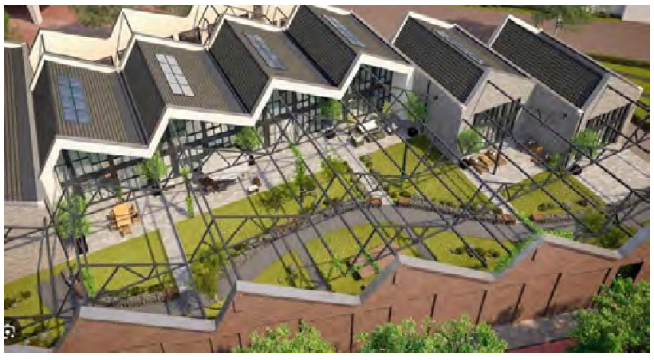


Ook nabij het station is bedrijfsbebouwing gerealiseerd met een pakhuisachtige uitstraling.










Referentiebeelden van gestapelde en grondgebonden woningen die refereren aan pakhuizen en gebouwen met een industriële uitstraling

## Openbare ruimte in het zuidelijk deel

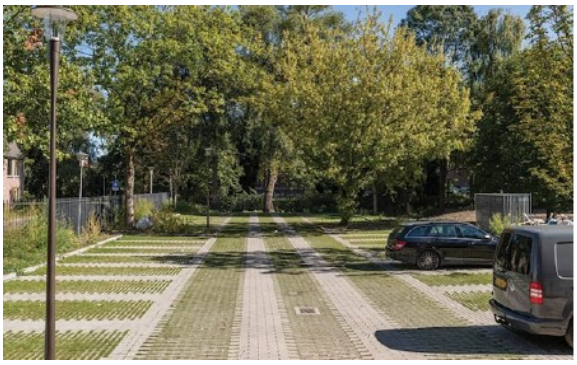



Groene binnentuinen en een groene leefomgeving




Minale verharding en maximale ruimte voor groen





# Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

## 4.1 Wettelijk kader

### *4.1.1 Wet ruimtelijke ordening*

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectafwijkingsbesluit;
- Rijk en provincie kunnen zaken voor gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en via een aanwijzing;
- Er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer;
- De goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- Voor de realisering van projecten kan een projectafwijkingsbesluit genomen worden;
- Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen spelen kan de gemeente kiezen om een beheersverordening te maken in plaats van een bestemmingsplan;
- Er is een drempel voor planschade van 2%;
- De mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie is verbeterd;
- Bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet (Grex-wet). De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen.
Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.
Onder de Grex-wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.
Het kostenverhaal heeft een verplichtend karakter. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.
Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden:

1. In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wet ruimtelijke ordening nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, of een projectafwijkingsbesluit.
2. De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

### *4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening; "Ladder voor duurzame verstedelijking"*

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nadere uitwerking van de Wet ruimtelijke ontwikkeling. In het Bro staat onder meer dat gemeenten bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moeten houden met bijvoorbeeld cultuurhistorie of bodem. Verder staat in het Bro dat een plan moet voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is een procesvereiste voor ruimtelijke plannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken (Bro art. 3.1.6 lid 2). "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien".

Stedelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld een bedrijventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Nieuwe stedelijke ontwikkeling zijn ontwikkelingen, die nog niet eerder in een bestemmingsplan of ander juridisch verbindend ruimtelijk plan zijn opgenomen.

**Planspecifiek**
Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 330 woningen mogelijk. Hiermee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarom dient de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

*Behoefte*
In paragrafen 4.4.3 en 4.4.4 wordt toegelicht dat er kwantitatieve en kwalitatieve behoefte is aan de woningen uit voorliggend plan. Het programma is daarmee verantwoord vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

*Locatie*
Een gedeelte van de locatie (de sportvelden) ligt binnen de kern Ravenstein, dit deel van het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee is er sprake van duurzaam ruimtegebruik. De overige deel van het plangebied ligt aangrenzend aan de sportvelden, tegen de kern van Ravenstein aan en gedeeltelijk omsloten door stedelijke functies waaronder de spoorlijn met NS station Ravenstein. Daarmee vormt dit gebied een aantrekkelijke en logische locatie voor woningbouwontwikkeling. Aantrekkelijker dan andere eventuele uitbreidingsmogelijkheden, bijvoorbeeld ten zuidwesten van Ravenstein, richting de A50 nabij Huisseling.

Er is in de afgelopen jaren waar mogelijk gewerkt aan woningbouw op inbreidingslocaties in de kern Ravenstein, waaronder het voormalige klooster, de herontwikkeling van een leegstaande school, herontwikkeling van een voormalig industriegebied (Schaafdries) en op diverse kleine planlocaties in de historische kern van het stadje. De woonopgave is groot en er zijn in de bestaande kern geen aanvullende mogelijkheden voor inbreiding, los van een aantal kleinschalige herontwikkelingen voor 1 of 2 woningen.
Om de grote woningbouwopgave te kunnen realiseren wordt er daarom met dit plan gericht op uitbreiding op een logische plek, die deels binnen bestaand stedelijk gebied ligt en direct aansluit op het NS station. De conclusie is dan ook dat er sprake is van een aantoonbare behoefte aan nieuwe woningen die niet volledig binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen. Met de keuze voor woningbouw direct ten noorden van het station wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de bestaande stedelijke structuur en de gedachte van geconcentreerde stedelijke ontwikkeling rondom stationslocaties. Daarmee zijn de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen.

### *4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Indien nationale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening dat vergen, kan de minister regels stellen aan de inhoud van bestemmingsplannen. Dit heeft de minister, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur, gedaan in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 december 2011 is dit besluit in werking getreden.

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug. De volgende kunnen relevant zijn voor ruimtelijke plannen in de gemeente Oss:

- Rijksvaarwegen
- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor.
Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Voor de gemeente Oss zijn met name de titels met betrekking tot de rijksvaarwegen, de grote rivieren, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en defensie (rechtstreeks) van belang. De regels in titel 2.4 Grote rivieren vormen feitelijk de doorwerking van de Beleidsregels Grote rivieren. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel.

**Planspecifiek**
Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het Barro is aangewezen als een gebied met een nationaal ruimtelijk belang. Wel wordt er rekening gehouden met de omgevingseffecten van de nabijheid van het spoor zoals geluid en trillingen. Deze komen in Hoofdstuk 5 aan de orde.

## 4.2 Rijksbeleid

### *4.2.1 De Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De belangrijkste speerpunten uit de NOVI zijn:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;

- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

**Planspecifiek**
Eén van de speerpunten in de NOVI is het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied met een goed evenwicht tussen natuur en landschap. Met voorliggend initiatief worden de gronden binnen het deelgebied Bendelaar bij het stedelijk gebied getrokken. In hoofdstuk 3 Beoogde situatie is nader besproken op welke wijze er invulling is gegeven aan het bereiken van een goede balans tussen de nieuwe woonwijk enerzijds en het evenwicht tussen natuur en landschap anderzijds.
De locatie van de Sportvelden maakt reeds onderdeel uit van de kom Ravenstein. Met voorliggend initiatief worden de sportvelden heringericht met woningen, passend bij de bestaande ruimtelijke structuur van de naastgelegen woonwijk. Het initiatief past binnen de NOVI.

De 330 woningen bieden ruimte aan diverse doelgroepen doordat twee derde van de nieuwe woningen worden gerealiseerd binnen de betaalbare categorie. Daarmee draagt voorliggend initiatief bij aan de doelstelling van de Nationale woon- en bouwagenda van het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

## 4.3 Provinciaal beleid

### *4.3.1 Brabantse Omgevingsvisie: De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving*
Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De visie beschrijft de strategische hoofdopgaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. Voor deze opgaven wordt aangegeven wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijndoel te kunnen halen.
De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal de Omgevingsvisie de provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie vervangen.

De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdopgaven gesteld:
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een 'klimaatproof' Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

**Planspecifiek**
Met voorliggend initiatief worden een huidige sportlocatie en gronden met een agrarische functie ontwikkeld tot een woonlocatie, zodat er in Ravenstein in de woningbehoefte kan worden voorzien. Hiermee wordt een gezonde, veilige en prettige leefomgeving gerealiseerd, zoals in de Omgevingsvisie wordt geambieerd. Het initiatief past binnen de Brabantse Omgevingsvisie.

De Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040 borduurt voort op de Omgevingsvisie en zet een nieuwe koers voor de ontwikkeling van de Brabantse steden en dorpen. Voorliggend initiatief is getoetst aan de ontwikkelprincipes. Bij het ontwikkelprincipe 'Bodem en watersysteem als basis voor de verstedelijking' komt naar voren dat waterberging de grootste opgave vormt voor het plan. In het stedenbouwkundig ontwerp is hier rekening mee gehouden door o.a. de aanleg van robuuste groen blauwe structuren waterberging binnenplans. De aanleg van deze structuren zorgt er tevens voor dat er wordt ingespeeld op het ontwikkelprincipe 'Landschap en natuur groeien mee met verstedelijking' door vergroening van het plangebied onderdeel uit te laten maken van de ontwikkeling. Hierdoor ontstaat een aantrekkelijk en gezond woon- en leefklimaat. De ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied is door de meekoppelkansen passend, gezien er sprake is van een klimaatadaptief initiatief waarbij een meerwaarde wordt geleverd aan het landschap en invulling wordt gegeven aan transities op het gebied van verduurzaming, energietransitie, klimaat en de wateropgave. Daarnaast wordt het stedelijk gebied ter plaatse van de sportvelden getransformeerd tot woonlocatie waarbij wordt bijgedragen aan het woningtekort, zowel kwalitatief als kwantitatief, door de toevoeging van nieuwe type woningen en woonmilieu's aanvullend op de bestaande voorraad van Ravenstein. Zie hiervoor ook hoofdstuk 3 en 5 van deze toelichting.

### *4.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*
In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kaderstellende doorvertaling van de omgevingsvisie en het bestaande provinciaal beleid.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een eerste stap in de implementatie van de Omgevingswet op provinciaal niveau. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten de voorwaarden om zo'n activiteit te mogen verrichten. Deze regels geven ook aan of de start van een activiteit vooraf moet worden gegaan door een melding.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

**Planspecifiek**

- Het gedeelte van het plangebied boven de spoorlijn – Bendelaar - ligt binnen 'landelijk gebied', 'Gemengd' landelijk gebied'.
- Het gedeelte van het plangebied onder de spoorlijn – Sportvelden – ligt binnen 'landelijke kern', 'stedelijk gebied'.

*Bendelaar*

Volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ligt de planlocatie grotendeels in het landelijk gebied (buiten bestaand stedelijk gebied). Vanwege de grote woningbehoefte en het gebrek aan inbreidingslocaties voor het beoogde programma in Ravenstein wordt een deel van het woningbouwprogramma buiten bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Voor het uitbreiden van een kern komen de gebieden die in de provinciale verordening zijn aangemerkt als 'zoekgebied verstedelijking' in aanmerking. Rondom Ravenstein ligt deze aanduiding rond Huisseling. De realisatie van de woningbouwopgave binnen het in de verordening aangemerkte zoekgebied verstedelijking rond Huisseling zou zorgen voor een aantasting van de karakteristiek en eigenheid van Huisseling die is gevormd door historie (fijnmazige verkaveling en kleinschalig landschap). De locatie Bendelaar blijkt meer geschikt door de locatiespecifieke kenmerken. Zo is de Bendelaar goed bereikbaar door de directe ligging aan het spoor en korte afstand tot de Rijksweg A50 via de Dorpenweg. Ook zijn er in de nabijheid diverse voorzieningen aanwezig zoals scholen, winkels en horecavoorzieningen. De ontwikkeling van een deel van een veel grotere polder is een logischere uitbreiding dan in het aangewezen zoekgebied verstedelijking rondom Huisseling (zie hoofdstuk 3). Daarom wordt het plangebied betrokken bij het stedelijk gebied.

In art 3.9 van de verordening is bepaald dat "Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving" (lid 1). In lid 2 is bepaald dat het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd doordat dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of dat de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen (zie hieronder). Lid 4 bepaald dat ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b (regionale afspraken) geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

<u>Nieuwvestiging van duurzame stedelijke ontwikkelingen ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar (art 3.43), in samenhang met Regionale afspraken ex afd 5.4 Regionaal samenwerken</u>

Bij planmatige ontwikkelingen in het landelijk gebied moet altijd invulling worden gegeven aan de regeling kwaliteitsverbetering landschap. In 2010 is de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' uit de Verordening ruimte in werking getreden. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld. Na een evaluatie in 2014 – 2015 is op 2 december 2015 een aangepast afsprakenkader vastgesteld. Deze is in 2023 nogmaals geactualiseerd. Kwaliteitsverbetering van het landschap is in principe van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen die plaatshebben buiten het bestaand stedelijk gebied. Het betreft in dit plan een planmatige stedelijke ontwikkeling. Bij stedelijke ontwikkelingen is de basisinspanning voor de

landschappelijke tegenprestatie bepaald per m2 op 1% van de uitgifteprijs van de gronden. Dit kan worden gestort in een landschapsfonds, of worden geïnvesteerd in een landschapsplan. Die investering moet buiten het (toekomstig) stedelijk bied landen. Het groen in de wijk maakt intrinsiek onderdeel van uit van een stedenbouwkundige ontwikkeling, en kan niet worden ingezet voor kwaliteitsverbetering landschap. Zie voor de uitwerking hiervan Hoofdstuk 5.1.2. Kwaliteitsverbetering van het landschap.

*Sportvelden*
Dit gedeelte van het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied. De Interim omgevingsverordening stelt geen specifieke eisen aan voorliggende locatie. Anders dan de algemene zorgplicht voor goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik zoals genoemd in art 3.5 en 3.6 van de IOV en duurzame verstedelijking zoals genoemd in art 3.42 van de IOV. Dit is in hoofdstuk 3 van deze toelichting nader onderbouwd.

*Omgevingverordening provincie Noord-Brabant*
Met de komst van de Omgevingswet per 1 januari 2024 treedt ook de provinciale Omgevingsverordening (OV) in werking. Er is voor dit plan voor het gedeelte ten noorden van het spoor, locatie Bendelaar, een herbegrenzing nodig van landelijk gebied naar stedelijk gebied.
De gemeente heeft het ontwerpbestemmingsplan nog ter inzage gelegd onder de IOV.
De beoogde ontwikkeling en benodigde herbegrenzing zijn ook mogelijk onder de OV.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### *4.4.1 Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015*
De gemeente Oss heeft een omvangrijk buitengebied. In de afgelopen jaren zijn de buitengebieden van Oss, Lith en Geffen samengevoegd. Voor de afzonderlijke buitengebieden waren al structuurvisies opgesteld. Het is belangrijk dat de gemeente een integrale visie heeft op het totale buitengebied van de gemeente Oss. Deze visie is samengekomen in de ‘Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015’. Het plangebied van deze structuurvisie is het totale buitengebied van de gemeente Oss, met uitzondering van motorcrosscircuit Nieuw-Zevenbergen en vakantiepark Herperduin. De structuurvisie biedt de juridische basis voor financiële bijdragen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

In de structuurvisie zijn doelstellingen opgenomen die moeten leiden tot een robuuste en duurzame ruimtelijke structuur voor een vitaal en multifunctioneel buitengebied. Dit moet resulteren in:
- Een vitaal buitengebied, waar een goed evenwicht is tussen alle aanwezige functies zoals landbouw, toerisme, recreatie, natuur, water en wonen
- Een versterking van de ruimtelijke identiteit met aandacht voor verscheidenheid, ruimte en landelijkheid
- Een versterking van de aanwezige landschapstypen: uiterwaarden, oeverwal, komgebied, dekzandrand en dekzandrug
- Behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische structuren en elementen
- Gebieden met blijvende ruimte en mogelijkheden voor (grondgebonden) landbouw, met name binnen het primaire agrarisch gebied
- Voldoende afstand tussen slecht verenigbare functies zoals wonen en intensieve veehouderij
- De instandhouding van de leefbaarheid door het zorgvuldig en afgewogen bieden van ruimte aan nieuwe economische dragers
- Nieuwe impulsen voor toerisme en recreatie, met bijzondere aandacht voor versterking van de recreatie in de Maashorst en het Maasgebied en het ontwikkelen van aantrekkelijke uitloopgebieden met natuur en recreatie nabij de stad Oss en toeristisch-recreatieve verbindingen tussen kernen op afstand van de Maas en de Maasdijk
- Het bieden van ruimte voor waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit

De bovenstaande doelstellingen worden doorvertaald naar een ontwikkelingsvisie per landschapstype. We maken onderscheid tussen:

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug
- Primair agrarisch gebied

Per landschapstype is een gebiedsbeschrijving, een ruimtelijke en een functionele visie opgenomen. Naast de visies per landschapstype zijn er ook ontwikkelingsvisies opgesteld per bebouwconcentratie. Per bebouwingsconcentratie is een beschrijving van de ruimtelijke situatie van het gebied gegeven, evenals een visie over landschappelijke kenmerken en de mogelijkheden voor ontwikkelingen en transformaties. We beschrijven in welke bebouwingsconcentraties de realisatie van nieuwe woningen ruimtelijk voorstelbaar is. Daarnaast geven we aan welke andere functies eventueel mogelijk zijn. Uitgangspunt is nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst zijn. In hoofdlijn zijn de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied beperkt tot drie mogelijkheden: in de vorm van een stedelijke ontwikkeling binnen zoekgebied verstedelijking, in de vorm van een ruimte-voor-ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie, of met de regeling kwaliteitsverbetering bebouwingsconcentraties binnen zoekgebied verstedelijking.

**Planspecifiek**
In de structuurvisie zijn doelstellingen opgenomen die moeten leiden tot een robuuste en duurzame ruimtelijke structuur voor een vitaal en multifunctioneel buitengebied. Het plangebied ligt gedeeltelijk in het oeverwalgebied en gedeeltelijk in het komgebied.
Met voorliggend initiatief wordt een aanzienlijk deel van het plangebied getransformeerd tot stedelijk gebied behorend bij de kern Ravenstein. In de Structuurvisie Buitengebied Oss – 2015 wordt aangegeven dat grootschalige woningbouwgebieden geen onderdeel uitmaken van de visie. Voor voorliggend gebied is tevens geen ontwikkelopgave opgesteld in de visie. Wel gaat voorliggend plan gepaard met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door een bijdrage in een landschapsfonds (zie paragraaf 5.1.2). De Structuurvisie Buitengebied Oss biedt de juridische basis voor financiële bijdragen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het initiatief past binnen de Structuurvisie Buitengebied Oss - 2015.

### *4.4.2. Gebiedsvisie Vitaal buitengebied*

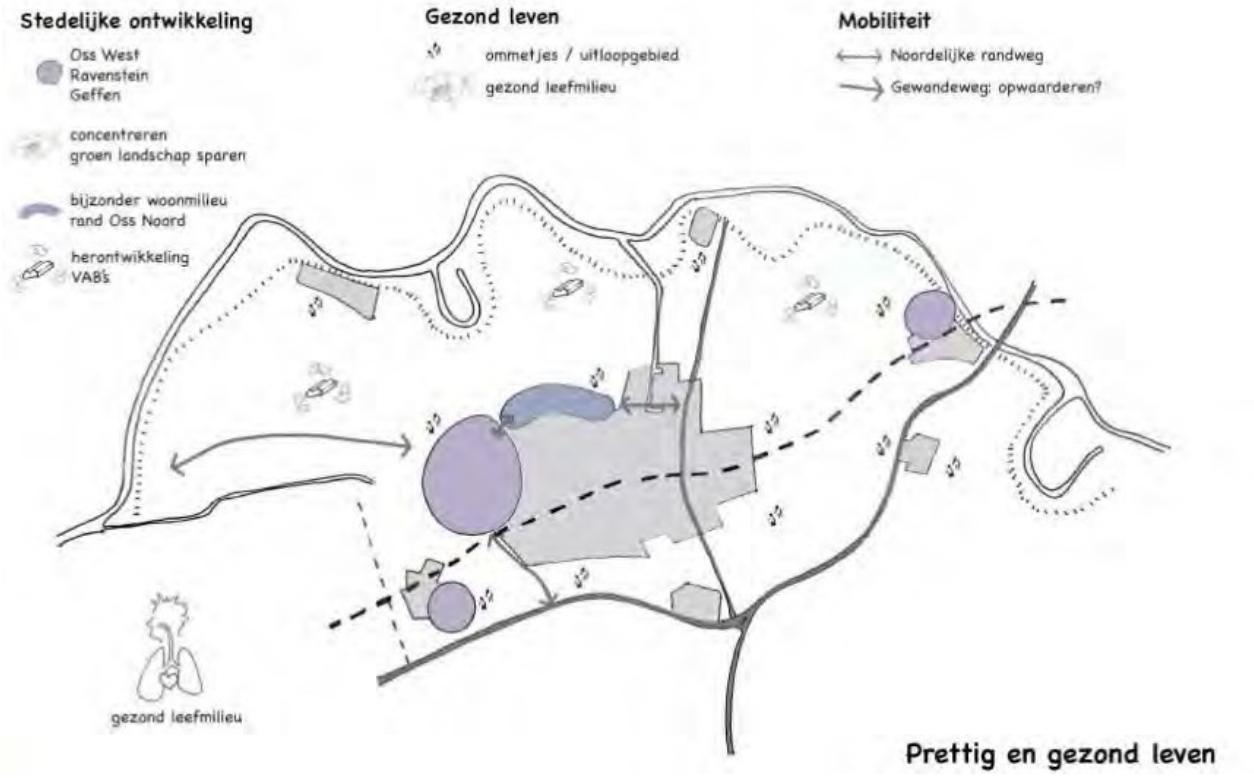
Op 7 oktober 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oss ingestemd met de Gebiedsvisie Vitaal Buitengebied als bouwsteen voor de nieuwe omgevingsvisie. De gebiedsvisie vormt als het ware een tussenstap tussen de vigerende structuurvisies en de nog te ontwikkelen gemeente brede omgevingsvisie. De Gebiedsvisie Vitaal Buitengebied geeft een integraal beeld van de ontwikkeling van het Osse buitengebied, verdeeld over de belangrijkste thema's en gebieden. Het grootste deel van de gemeente bestaat uit het buitengebied: ruim 80% van de 170 km2. Het buitengebied kent een duidelijk herkenbare opbouw die samenhangt met de ondergrond en het landschapstype. Van noord naar zuid zijn dat het Maasoevergebied, het poldergebied en het dekzandgebied. Die gebiedsindeling vormt als het ware de kapstok waaraan we de verschillende thema's, opgaves en ontwikkelingen die spelen in het buitengebied kunnen ophangen. Die thema's zijn de transitie van de landbouw, de energietransitie, natuurontwikkeling, recreatie & toerisme, water, bodem & lucht en goed woon- en leefklimaat. Door de thema's en de deelgebieden met elkaar te verbinden ontstaat een fysiek en inhoudelijk gebiedsdekkende visie.




Overzichtskaart gebiedsvisie vitaal buitengebied

**Planspecifiek**

Een van de thema's in de gebiedsvisie is het thema prettig en gezond leven. Binnen dit thema is al voorzien in de ontwikkeling van Stationskwartier Ravenstein. In de gebiedsvisie staat hierover het volgende: Het zwaartepunt van de verstedelijkingsopgave ligt in het bestaand stedelijk gebied en de planmatige stedelijke uitbreidingen. Voor deze gebiedsvisie gaan we vooral uit van de plannen die vanuit de taskforce wonen en werken worden ontwikkeld: Oss (Noord) West, Ravenstein West en Geffen Oost. Die richten zich ook op geïnteresseerden van buiten. In de andere kernen staat de eigen woonbehoefte centraal. De ontwikkeling van het Stationskwartier staat ook zodanig al geduid op de op de overzichtskaart bij het thema.




Woningbouwlocatie Stationskwartier Ravenstein. Bron: Gebiedsvisie Vitaal Buitengebied Oss

Wel vraagt de gebiedsvisie aandacht voor de toenemende gebruiksdruk vanuit de kernen op het buitengebied en het belang van een goede aansluiting van nieuwe stedelijke uitbreidingen tussen bestaand stedelijk gebied enerzijds en het buitengebied anderzijds. Hoe we dat voor Stationskwartier Ravenstein hebben opgezet is in hoofdstuk 3 reeds toegelicht.

### *4.4.3 Gebiedsvisie Stadjes en Kernen*

Op 15 juni 2023 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oss ingestemd met de Gebiedsvisie Vitaal Buitengebied als bouwsteen voor de nieuwe omgevingsvisie. De gebiedsvisie vormt (net als de gebiedsvisie Vitaal Buitengebied) een tussenstap tussen de vigerende structuurvisies en de nog te ontwikkelen gemeente brede omgevingsvisie. De visie gaat met name in op de fysieke leefomgeving in de dorpskommen en hoe die de leefbaarheid bevordert. En dan vooral op woningbouw en ondernemerschap die aansluiten bij het karakter van elke kern en voldoende voorzieningen op een redelijke afstand die goed benut worden. Nieuwe ondernemers in de kernen zijn ‘fijne buren’. Ze krijgen de ruimte om te ondernemen en innoveren, als ze zo goed als geen overlast veroorzaken en echt wat toevoegen aan het dorpsleven. Inwoners en ondernemers krijgen ruimte voor initiatieven, als die aansluiten bij wat in de kern nodig is en wat de bewoners willen. Draagvlak, duurzaamheid en samenwerking zijn dan belangrijker dan het strikt hanteren van de regels. Hier is maatwerk en overleg nodig en dat zal niet vanzelf gaan. De gemeente gaat met inwoners en ondernemers een goede manier ontwikkelen om daarbij de kwaliteit van de kernen in stand te houden of te verbeteren. Voor de jongste en oudste inwoners nodigt de directe omgeving uit om te bewegen en ontmoeten. Voor pakweg 8 tot 80 mag dat wat meer op afstand zijn, maar wel veilig bereikbaar. We kijken naar verkeer, groen en de (culturele) identiteit van de kernen. Belangrijk daarbij is om de kern herkenbaar en eigen te houden: zowel het uiterlijk als de sociale structuur. Het koesteren van de dorpsgezicht betekent ook dat niet zomaar alles gebouwd kan worden. Vitale gemeenschappen vragen een bescheiden overheid en andere vormen van participatie. We nodigen nieuwe groepen uit om zich in te zetten en uit te spreken over hun leefomgeving. We versterken de dialoog met de samenleving. Er is meer ruimte voor maatwerk. En de gemeente ondersteunt (groepen) initiatiefnemers daarbij op de manier die de hen helpt om het zelf op te pakken: soms faciliterend, vaak verwijzend, adviserend of op andere manieren. Vooral die samenwerking is belangrijk. Het versterkt de gemeenschap en zorgt ervoor dat een initiatief stabiel is en een lange levensduur heeft.

**Planspecifiek**

Wonen en woningbouw zijn belangrijke thema’s in de gebiedsvisie Stadjes en Kernen. In de kernen horen we dat er een grote behoefte is aan betaalbare woningen, vooral voor senioren en starters. Inwoners van de kernen in Oss vinden het belangrijk om in hun vertrouwde omgeving zelfstandig en gezond oud te kunnen worden. Liefst tussen de familie of anderen in de buurt. Veel starters zoeken een woning in hun eigen kern. Toch willen bewoners niet overal grote nieuwe woonwijken in of tegen de kernen. Ze willen namelijk ook het (open) karakter van hun kern bewaren. Er zijn slimme oplossingen nodig die zowel recht doen aan de woonwensen als aan het behoud van het karakter van de kern. Bewoners willen daarin meepraten en meedoen. De gemeente wil vooral in de grotere kernen, waaronder Ravenstein woningbouw mogelijk maken. Dat kan zijn door corporatie Mooiland, door collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), door bouwers/ontwikkelaars en door particulieren. We sluiten daarbij aan bij waar de kern sterk in is. We gaan de grotere woningbouwlocaties gefaseerd uitvoeren, zodat voor langere tijd woningen beschikbaar komen. Daarnaast zien we voor de kernen Geffen en Ravenstein een wat grotere woningbouwopgave weggelegd, ook door hun regionale potentie. Dit komt onder meer tot uiting door ontwikkelingen als ’t Veld in Geffen en het Stationskwartier Ravenstein.




Woningbouwlocaties binnen de gemeente Oss. Bron: Gebiedsvisie Stadjes en Kernen

### *4.4.4 Wonen*

De Woonvisie Gemeente Oss 2020 formuleert de belangrijkste doelen en ambities voor het wonen in Oss voor de komende jaren. In 2022 is daar met de Woonagenda 2022-2024 een actualisatie op gemaakt. De Woonagenda 2022-2024 geeft richting en focus op het gemeentelijk woonbeleid voor de komende jaren en borduurt voort op de Woonvisie van 2020. Zo wordt uitvoering gegeven aan vier ambities:

- **Complete woongemeente.** Aandacht voor de woonomgeving in bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- **Comfortabele woningvoorraad.** Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
- **Een (t)huis van alle groepen inwoners.** Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen. Ook aandacht voor de inwoners met een middeninkomen en jongeren die in de koop- en huursector buiten de boot dreigen te vallen.
- **Versterking van de woonfunctie van Oss**, ook in regionaal opzicht.

### *4.4.5 Portefeuillemanagement 'Wonen'*

Voor de bepaling van het woningbouwprogramma hanteert de gemeente Oss de systematiek van het Portefeuillemanagement Wonen (PFM Wonen Oss). Dit is ook vastgelegd in de Woonvisie 2020. Er vindt periodiek een strategische afweging en prioritering van woningbouwprojecten plaats. De provinciale prognoses en de gemeentelijke doelstellingen voor woningbouw zijn de basis voor deze afweging. De systematiek van de PFM wordt steeds toegepast bij de afweging van nieuwe plannen voor woningbouw, telkens tegen de achtergrond van de meest actuele ontwikkelingen op de Osse woningmarkt. De uitgangspunten van het portefeuillemanagement Wonen worden jaarlijks bijgesteld. Daarmee wordt aangesloten op de actuele behoefte en ontwikkelingen. De systematiek van de PFM werkt met een bandbreedte van de actuele provinciale woningbehoefteprognose en het model Oss met een verhoogde ambitie. Daarmee wordt ingespeeld op de oplopende tekorten op de woningmarkt, de ambitie om de woonfunctie van Oss te versterken en de noodzaak om tussentijdse vertraging bij planontwikkeling of planuitval op te kunnen vangen.

Enkele uitgangspunten van de woningbouwprogrammering zijn:

- Met het portefeuillemanagement bepalen we het woningbouwprogramma van Oss, zowel naar omvang als kwalitatieve samenstelling. Dit programma stemmen we af op de bestaande woningvoorraad en de behoefte van de verschillende doelgroepen qua woningtype, eigendomsvorm en woonmilieus.
- PFM Wonen maakt het mogelijk om nieuwbouwprojecten in de hele gemeente strategisch af te stemmen in planning en prioriteit. De keuzen en prioritering maken we op basis van een afweging van beleidskeuzes uit de woonvisie. Maar ook de ruimtelijk-functionele meerwaarde voor een gebied, de verplichtingen uit het verleden en de financiën wegen we mee.
- Voor de omvang van de woningbouwopgave wordt uitgegaan van een bandbreedte. De basisopgave is afgeleid van de meest recente prognose van de provincie Noord-Brabant (september 2020). Het Osse model gaat uit van een extra inspanning voor de ontwikkeling van woningbouwplannen gezien de grote tekorten op de woningmarkt. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en tegelijkertijd de woonfunctie van Oss versterken. De bandbreedte van de woningbouwopgave en de kwalitatieve doelstellingen vanuit de woonvisie is het kader waarbinnen we woningbouw in dit bestemmingsplan afwegen.
- De provinciale prognose is berekend op het niveau van de totale gemeente. We vertalen deze prognose door naar de woningbehoefte in de verschillende gebiedsdelen van Oss. Voor het landelijke gebied is de opgave voor woningbouw gericht op de behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in de kernen. Voor Geffen en Ravenstein wordt uitgegaan van extra programmering, gezien hun strategische ligging in de stedelijke zone Den Bosch – Nijmegen, in combinatie met de goede bereikbaarheid, voorzieningen en specifieke woonmilieus. Het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, ligt in de stedelijke zone Oss-Berghem. Dit is ook het uitgangspunt van het provinciale beleid.
- De kwalitatieve samenstelling van het woningbouwprogramma is afgestemd op de behoefte vanuit de verwachte ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en de bevindingen uit verschillende onderzoeken[1]. De kwalitatieve opgave verschilt per gebiedsdeel (stedelijk gebied - landelijk gebied). Gezien de vergrijzing van de bevolking en de toename van kleinere huishoudens zijn starters en ouderen belangrijke doelgroepen. In de programmeringen liggen de hoofdaccenten bij toegankelijkheid, betaalbaarheid en duurzaamheid van de nieuwe woningen. Aandachtspunt blijft ook de verbreding naar toekomstgerichte woonmilieus en de versterking van Oss als woongemeente.
- Voor de afweging en prioritering in het woningbouwprogramma zijn de mogelijkheden voor woningbouw in Oss in beeld gebracht. Op de eerste plaats is dit de zogenaamde harde plancapaciteit. Woningbouw is op deze plekken al rechtstreeks mogelijk op basis van de bestaande bestemmingsplannen en bouwvergunningen. Daarnaast hebben we ook de zachte plancapaciteiten in beeld gebracht. Dit zijn concrete initiatieven voor woningbouw, die al dan niet al in procedure zijn, globale plannen die in gebiedsvisies zijn opgenomen en mogelijkheden voor woningbouw door herontwikkeling of transformatie van bestaande gebouwen of functies.

*Verantwoording Wonen*

Deze paragraaf geeft de verantwoording van de woningbouw in dit bestemmingsplan vanuit het gemeentelijke beleid, de provinciale bepalingen, regionale afspraken en de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De ontwikkeling van het programma voor woningbouw in dit bestemmingsplan is nadrukkelijk afgestemd op de uitgangspunten van de Woonvisie Oss 2020 en PFM Wonen Oss, zoals eerder weergeven. Ook is rekening gehouden met de kaders vanuit de provincie en de regionale afspraken.

[1] Onder andere de regionale woondeal Noordoost-Brabant (2023) ,de Regionale Woningmarktmonitor 2022, het Regionale Woonwensenonderzoek (2023).

*Het plan*
Dit bestemmingplan maakt de ontwikkeling van een nieuw woongebied aan de westkant van Ravenstein mogelijk, direct aansluitend op de bestaande stedelijke structuur. Het totale plangebied omvat circa 330 woningen, in 2 deelgebieden.

In beide plangebieden wordt voorzien in een gedifferentieerde samenstelling aan woningen, met de focus op betaalbaarheid in lijn met het Osse woonbeleid:
• 30% betaalbare huur (waarvan 20% sociale huur en 10% middeldure huur)
• 40% betaalbare koop ( waarvan 10% goedkoop en 30% middeldure koop)
• 30% dure koop (vanaf NHG-grens).

De capaciteiten voor woningbouw in dit bestemmingsplan hebben we afgewogen en beoordeeld volgens de systematiek van Portefeuillemanagement Wonen Oss (PFM Wonen). Met het PFM Wonen wordt zowel kwantitatief als kwalitatief sturing gegeven aan het totale woningbouwprogramma van de gemeente Oss.

*Regionaal kader woningbouw*
De gemeentelijke woningbouwplanning- en programmering is opgenomen in de Woondeal van de Regio Noord Oost Brabant (RNOB) en volgt de meest actuele provinciale prognose. De prognose van de provincie is gebaseerd op de verwachte ontwikkeling van de bevolking en huishoudens per gemeente. Hieruit is de verwachte behoefte aan woningen afgeleid. De meest actuele provinciale prognose is van november 2023.

Over plannen voor wonen door inbreiding, herstructurering en transformatie wordt regionaal niet afgestemd. Deze worden jaarlijks met elkaar gedeeld. Plannen die (gedeeltelijk) buiten stedelijk gebied liggen wordt wel regionaal afgestemd. Voor deze locatie in Ravenstein is in september 2021 regionaal afgestemd en de ontwikkeling is door de regionale kopgroep wonen akkoord bevonden.

*Kwalitatieve woningbehoefte gemeente Oss*
Per 1 januari 2020 zijn er ongeveer 40.300 woningen in de gemeente Oss. Op basis van de provinciale woningbehoefteprognose 2020 moeten er tot 2030 nog circa 5.300 woningen toegevoegd worden (exclusief vervangende nieuwbouw). Tussen 2023 en 2040 is in de gemeente Oss volgens de provinciale prognose een totale toevoeging van circa 8.500 woningen nodig. De gemeentelijke programmering gaat uit van een verhoogde opgave. Deze bandbreedte geeft de noodzakelijke flexibiliteit om planuitval en planvertraging op te vangen. Tegelijkertijd wil Oss de woningbouw op korte termijn versnellen gezien de oplopende tekorten op de woningmarkt en de ambitie om de woonfunctie van Oss te versterken. In onderstaande tabel is de bandbreedte van de woningprogrammering afgezet tegen de plancapaciteit in Oss.

| **bandbreedte opgave woningvoorraad** | | **gemeente Oss** | |
|---|---|---|---|
| periode | prognose 2020 | model Oss | concrete capaciteit* |
| 2023 t/m 2032 | 5.270 | 5.985 | 5.012 |
| 2032 t/m 2039 | 2.561 | 2.371 | 0 |
| Totaal | 7.381 | 8.356 | 5.012 |
| **Totaal 2022 - 2032** | **5.270** | **5.985** | **5.012** |
| ** inventarisatie augustus 2023* | | | |

De totale concrete capaciteit in woningbouwplannen voor de hele gemeente Oss bedraagt circa 5.000 woningen. Dit is niet alleen de harde plancapaciteit (juridisch bindende plannen, opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen of bouwvergunningen), maar ook woningbouw in concrete plannen, die nog in procedure zijn. Ook de concrete mogelijkheden tot herontwikkeling of transformatie van bestaande bebouwing zijn hierin opgenomen. Duidelijk is dat Oss nog een opgave heeft om plancapaciteit voor woningen voor de hele gemeente uit te breiden. Daarom werkt Oss aan de (versnelde) planontwikkeling voor meerdere locaties in het stedelijk gebied en op een aantal locaties in de kernen. Onder meer in Geffen en Ravenstein omdat deze kernen zoals eerder benoemd door de strategische ligging in de stedelijke zone Den Bosch – Nijmegen en in combinatie met de goede bereikbaarheid, aanwezige voorzieningen en specifieke woonmilieus aantrekkelijke locaties zijn voor woningbouw. Het plan Stationskwartier in Ravenstein is daarvan een voorbeeld en dit plan is in 2023 ook aangemerkt als versnellingslocatie in de Regionale Woondeal Noordoost Brabant.

*De woningbehoefte in de kern Ravenstein*
De woningprogrammering in Oss is gebiedsgericht, zodat ingespeeld wordt op de woonbehoefte in de verschillende delen (kernenclusters) van de grote gemeente. Het zwaartepunt van de woningbouw ligt in de stedelijke zone van Oss langs de A59. Naast het stedelijke gebied Oss-Berghem zijn dit ook de kernen Geffen en Ravenstein.
Woningbouw op locatie Stationskwartier is in eerste instantie gericht op de woningbehoefte van de kern Ravenstein. Voor Ravenstein wordt uitgegaan van een behoefte met een bandbreedte van 370-460 woningen voor de periode 2023- 2040. Uitgaande van een capaciteit van nog circa 60 woningen op inbreidings-en transformatielocaties binnen Ravenstein, is het nodig om nieuwe woningen toe te voegen om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Onderstaande tabel geeft dit weer (de concrete capaciteit is inclusief voorliggend plan). Gezien de ligging van het plan nabij het treinstation van Ravenstein en het type woningen en woonmilieu dat gerealiseerd wordt, is de verwachting dat deels ook in de urgente vraag van buiten het cluster Ravenstein wordt voorzien.

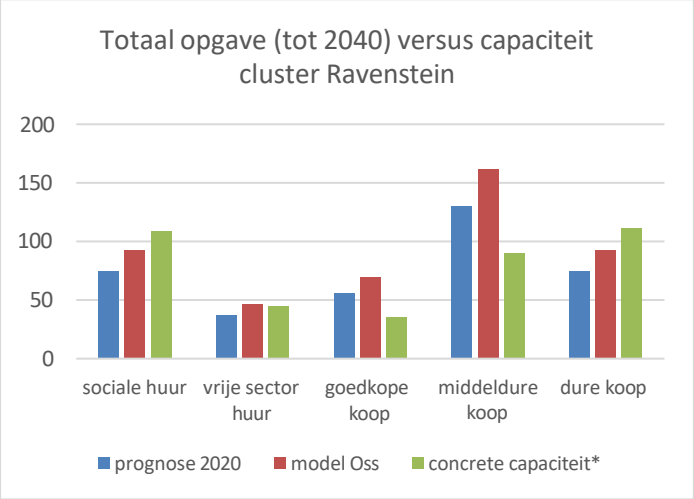
| **bandbreedte opgave woningvoorraad** | **cluster Ravenstein** | | |
|---|---|---|---|
| periode | prognose | | concrete |
| 2023 t/m 2032 | 2020 | model Oss | capaciteit* |
| 2033 t/m 2039 | 114 | 138 | 0 |
| Totaal 2022 t/m 2039 | 372 | 462 | 390 |

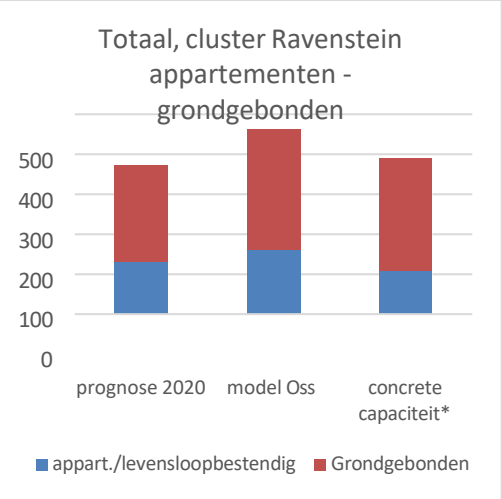
** inventarisatie augustus 2023*

*De kwalitatieve behoefte*
In de Woonvisie Oss 2020, Woonagenda 2022-2024 en PFM Wonen Oss is een indicatieve raming gemaakt van de behoefte aan verschillende kwaliteiten, met een onderscheid naar woningtype, eigendomsvorm, woonmilieus en prijssegmenten[2]. De raming is gebaseerd op recente woningmarktonderzoeken en ontwikkelingen in de woningmarkt van Oss en de regio. Hierbij is ook rekening gehouden met de wisselwerking met de bestaande woningvoorraad en de behoefte vanuit de verschillende doelgroepen (starters, gezinnen, ouderen, inkomensklassen e.d.). Gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling wordt er een toenemende behoefte aan woningen voor kleinere huishoudens en ouderen voorzien, als gevolg van vergrijzing van de samenleving en gezinsverdunning. In de kwalitatieve raming is dit vertaald naar een toenemend aandeel appartementen of levensloopbestendige woningen.

[2] De prijssegmenten **2023** zijn als volgt: huur goedkoop, kale huur < liberalisatiegrens; huur middelduur, kale huur > liberalisatiegrens; koop goedkoop < € 240.000; koop middelduur, > € 240.000 < €405.000, koop duur > € 405.000. Deze prijsgrenzen zijn gekoppeld aan landelijke standaarden zoals de liberalisatiegrens, de NHG grens en de consumentenprijsindex en zullen daarom per jaar meebewegen met deze landelijke standaarden.

Belangrijk is ook de blijvende behoefte aan betaalbare woningen (zowel koop als huur) en vrije sector huur. Dit is onder andere het gevolg van de gestegen woningprijzen, de beperkte toegankelijkheid van de sociale sector en de toenemende behoefte aan kleinere woningen.




Bovenstaande figuren geven de indicatieve behoefte voor het cluster Ravenstein weer versus de concrete plancapaciteit (bron: PFM Wonen Oss, 2023). Bij de programmering van het plan 'Stationskwartier' is rekening gehouden met bovenstaande behoefteraming. Dit heeft geleid tot een gevarieerd woningprogramma met een groot aandeel betaalbare huur en koopwoningen, zoals eerder bij de planbeschrijving weergegeven. Met de geschetste samenstelling voorziet het plan in de behoefte van verschillende doelgroepen, zowel in de huur als koop in verschillende woningtypen. Ook wordt er ingezet op zowel grondgebonden programma als levensloopbestendige/gelijkvloerse woningen. Deels zijn dit appartementen, maar ook grondgebonden woningen met een slaapkamer beneden. Hiermee wordt ingespeeld op de toenemende behoefte van oudere en kleinere huishoudens. Daardoor kan de nieuwbouw in het Stationskwartier ook de doorstroming binnen Ravenstein bevorderen. Met het plan Stationskwartier wordt zo onder meer voorzien in de grote behoefte aan bijvoorbeeld sociale en middeldure huurwoningen. Verder voorziet het plan ook in enkele specifieke behoeften, waaronder zelfbouwkavels, CPO-woningen en woonwagens. Het plan draagt met 70% betaalbaar programma in hoge mate bij aan het behalen van de doelstellingen voor het kwalitatieve woningbouwprogramma.

**Conclusie**
De ontwikkeling van circa 330 woningen in Ravenstein in voorliggend plan sluit aan bij de woningbehoefte van gemeente Oss en in het bijzonder de kern Ravenstein – zowel naar omvang als naar type woningen. Daarmee is het programma verantwoord vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking en sluit het plan aan bij de Woonagenda van provincie, regio en de gemeente Oss.

### *4.4.6 Welstandsbeleid*

Op 24 september 2020 is "Samen bouwen aan een mooi Oss, Nota uiterlijk van bouwwerken Oss 2020" vastgesteld.

Dit welstandsbeleid legt meer verantwoordelijkheid bij de inwoners en bedrijven van de gemeente Oss. Met deze nota geldt in principe voor het gehele grondgebied van de gemeente een welstandsvrij beleid. Nieuwe bouwaanvragen hoeven niet te worden voorgelegd aan het Adviesteam Architectuur om te worden getoetst aan 'redelijke eisen van welstand'.

Er gelden drie uitzonderingssituaties:
- bebouwing binnen beschermde stads- en dorpsgezichten;

- monumenten en de panden in de directe omgeving van een monument (binnen een straal van 25 meter vanaf een monument);
- bebouwing binnen gebieden waar een beeldkwaliteitsplan geldt.

In deze gevallen is voor bebouwing een welstandadvies wél verplicht.

**Planspecifiek**

Voor zowel het noordelijk als het zuidelijk deel wordt een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Daarmee wordt voor de woongebieden een welstandsadvies verplicht.

De voortgang van het stedenbouwkundig plan is regelmatig voorgelegd aan het Adviesteam.

### *4.4.7 Beleid aan huis gebonden activiteiten*

Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad het Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012 vastgesteld. Het beleid voor aan huis gebonden activiteiten is opgesteld om mogelijkheden te bieden aan ondernemen vanuit de eigen woning. Door de jaren heen zijn de activiteiten die aan huis worden ondernomen steeds meer divers geworden. Het gaat allang niet meer alleen om een huisarts of accountant aan huis. Er is een breed scala dat aan huis uitgeoefend kan worden. Voorbeelden zijn een adviesbureau, pedicure of afslanksalon. Ook komen er steeds vaker vragen om kleinschalige cursussen te mogen geven, voor kleinschalige kinderopvang, ambachtelijke bedrijfjes of een bed en breakfast. Met het beleid wordt ingespeeld op de veranderende inzichten over aan huis gebonden activiteiten. Er wordt ruimte gegeven aan deze nieuwe vormen om vanuit de thuissituatie te werken. Het gaat dus altijd om een bewoner die de activiteit uitvoert. Een andere belangrijke voorwaarde is steeds dat de activiteit zich goed verhoudt met de woonomgeving.

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met een breed scala aan activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage 1 opgenomen bij de regels.
Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35m$^2$.

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een ‘omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken’. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol.
Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m$^2$, andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

# Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

## 5.1 Landschap

### *5.1.1 Nota Landschapsbeleid*

Binnen de gemeente Oss bestaat grote aandacht voor het landschap en het landelijke gebied. De Nota Landschapsbeleid zorgt voor een beleidskader welke een sturende werking heeft bij ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied. Ruimtelijke ingrepen en nieuwe functies in het buitengebied hebben een grote uitstraling naar de omgeving. Dit betekent dat bij deze ingrepen eisen aan de landschappelijke inpassing van objecten moeten worden gesteld. Goede toetsingskaders en sturingsinstrumenten zijn voor bescherming maar ook voor ontwikkeling van het landschap onmisbaar.

In de Nota Landschapsbeleid wordt per deelgebied beschreven wat de landschappelijke visie is. De verschillende deelgebieden zijn:

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

Per deelgebied wordt aangegeven wat de ontwikkelingsvisie is. Daarbij worden aandachtspunten voor uitwerking en uitvoering geschetst.

**Planspecifiek**

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de kaart 'landschapstypen' uit de 'Nota Landschapsbeleid 2015'.




Kaart 'landschapstypen' (bron: Nota Landschapsbeleid')

Uit voorgaande kaart blijkt dat binnen het plangebied verschillende landschapstypen voorkomen. Het overgrote deel van het plangebied ligt binnen het landschapstype 'komgebied'. Aan de noordkant ligt het plangebied binnen een 'Rivierduin'. Een beperkt deel van het plangebied aan de zuidoostkant ligt binnen het landschapstype 'oeverwal'.

*Komgebied & de rivierduin*
De komgronden beslaan een groot gedeelte van het grondoppervlak van de gemeente Oss. Het landschap is grootschalig, open tot zeer open en wordt gekenmerkt door een zeer regelmatig, rationeel, rechtlijnig verkavelingspatroon. De ruimtelijke opbouw wordt bepaald door de openheid, de smalle slagenverkaveling, waterlopen, enkele kades, boerderijen al dan niet met erfbeplanting, een aantal eendenkooien en laanbeplanting. Aan de noordkant van het plangebied ligt één van de drie hoger gelegen rivierduinen binnen het kommenlandschap. Op de betreffende rivierduin is het dorp Deursen-Dennenburg ontstaan. Enkele ontwikkelkansen voor het komgebied en de daarbinnen gelegen rivierduin zijn dat het gebied geschikt is voor landschapsontwikkeling en het vergroten van het contrast tussen de rivierduindorpen en komgebied (hoog, beplanting <> laag, open).

*Oeverwal*
De oeverwal is een hoger gelegen rug in het landschap en ligt hoog en droog, binnendijks op enige afstand van de rivier de Maas. Het karakter van de oeverwal is kleinschalig en halfopen tot besloten. Het verkavelingspatroon op de oeverwal is blokvormig en overwegend regelmatig. Bebouwing (veelal geconcentreerd in kleine kernen en in bebouwingslinten), beplantingselementen (houtwallen, een enkele boomgaard) en grondgebruik (grasland, bouwland) bepalen hier de maat van de ruimte. Enkele ontwikkelkansen binnen dit landschapstype zijn het terugbrengen van hoogstamboomgaarden, ontwikkeling van open kleinschalig bos en recreatieve uitloop van kleine kernen.

*Conclusie*
Een groot deel van het plangebied maakt in de bestaande situatie onderdeel uit van het buitengebied maar behoort in de toekomstige situatie tot het stedelijk gebied. In het stedenbouwkundig plan krijgen bestaande landschapselementen een plek. Ook is de inrichting van de buitenruimte op hoofdlijnen afgestemd met de landschappelijke kwaliteiten van de in het gebied voorkomende landschapstypen. De landschappelijk inrichting zal verder vorm krijgen bij de nadere uitwerking van voorliggend plan in het kader van de vergunningsfase. Het deelgebied Sportvelden maakt reeds onderdeel uit van het stedelijk gebied en valt daarmee buiten deze nota.

### *5.1.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap*

*Regeling ‘kwaliteitsverbetering van het landschap’*
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant eist, bij een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied, een fysieke kwaliteitsverbetering van de landschappelijke kwaliteit. Dit staat in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. In januari 2013 is het afsprakenkader over de toepassing en uitwerking van deze regeling vastgesteld en in 2022 geactualiseerd. Dit regionale afsprakenkader is oorspronkelijk bedoeld als uitwerking van regeling ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap’ uit de Verordening ruimte. Het afsprakenkader geldt nog steeds.

*Toepassingsbereik*
De *notitie toepassingsbereik* vormt het basisdocument voor het afsprakenkader van de provincie met de gemeenten in de regio Noordoost. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie.
Deze notitie geeft de minimale inspanning aan die de gemeente Oss regionaal heeft afgesproken. Gemeenten hebben alle vrijheid om meer kwaliteitsverbetering te verlangen als ze dat nodig vinden op basis van beleids- of gebiedsambities. Het afsprakenkader is nadrukkelijk geen ruimtelijk afwegingskader. Gemeenten moeten zelf beoordelen of een ontwikkeling ruimtelijk gewenst is. Vervolgens kan aan de hand van het afsprakenkader beoordeeld worden waar de kwaliteitsverbetering minimaal aan moet voldoen.

Afspraken toepassingsbereik

1. de *notitie Toepassingsbereik* en met name de verdeling van ruimtelijke ontwikkelingen over de verschillende categorieën is de basis voor het afsprakenkader over toepassingsbereik.
2. bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is kwaliteitsverbetering altijd van toepassing;
3. bij niet-planmatige ontwikkelingen: tegenprestatie gerelateerd aan impact:

- cat. 1 geen impact: geen tegenprestatie
- cat. 2 beperkte impact: landschappelijke inpassing
- cat. 3 grote impact: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap

Afspraken kwaliteitsverbetering

1. Bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen: storting in een landschapsfonds of bijdrage in natura in landschapsversterkend project.
2. Bij niet-planmatige ontwikkelingen zijn gemeenten zelf verantwoordelijk voor de toepassing: in natura (op of nabij de projectlocatie), financiële bijdrage in landschapsfonds of een combinatie van beide.
3. Bij kwaliteitsverbetering in natura (op of nabij de projectlocatie) bevat het ruimtelijk plan de verantwoording van de kwaliteitsverbetering.
4. De regio kiest niet voor een (sub)regionaal landschapsfonds. Indien gemeenten een grensoverschrijdend landschapsproject willen realiseren, weten zij elkaar te vinden.

**Planspecifiek**

De woningbouwontwikkeling Stationskwartier Ravenstein betreft een planmatige, stedelijke ontwikkeling.

Voor het plan is de regeling 'kwaliteitsverbetering van het landschap' van toepassing, voor zover het betreft de gronden ten noorden van het spoor (thans landelijk gebied).

Bij stedelijke ontwikkelingen is de basisinspanning voor de landschappelijke tegenprestatie bepaald per m2 op 1% van de uitgifteprijs van de gronden. Het gaat daarbij in ieder geval om de gronden ten behoeve van wonen, bedrijvigheid, maatschappelijke functies, dienstverlening, detailhandel en dergelijke die de stedelijke ontwikkeling vormen. Gronden onder openbaar groen/water en openbare weg hoeven niet in die berekening te worden betrokken. Uitgangspunt is de uitgifteprijs als bouwrijpe grond.

Dit kan worden gestort in een landschapsfonds, of worden geïnvesteerd in een landschapsplan. Die investering moet buiten het (toekomstig) stedelijk gebied landen. Het groen in de wijk maakt intrinsiek onderdeel van uit van een stedenbouwkundige ontwikkeling, en kan niet worden ingezet voor kwaliteitsverbetering landschap.

Het te investeren bedrag voor (noordelijk deelgebied) Stationskwartier is bepaald op € 170.368,00 euro.
De investering hiervan vindt grotendeels plaats in en in de directe omgeving van het plangebied. Hiervoor is het Landschapsplan Ravenstein Stationskwartier opgesteld dat als Bijlage 30 deel uitmaakt van deze toelichting.
Hiermee wordt voor een waarde van circa 150.000,00 euro ter plekke geïnvesteerd. De voornaamste toe te voegen elementen uit het Landschapsplan zijn:
- Diverse waterpartijen
- Dassenweide
- Natuurvriendelijke oevers
- Bosjes en bomen

Het restant bedrag zal worden gestort in het gemeentelijk Groenfonds en zal worden ingezet voor andere projecten die een bijdrage leveren aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied.

## 5.2 Natuur

### *5.2.1 Wet natuurbescherming*

De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. Maar sommige soorten zijn kwetsbaar, zoals vleermuizen en mussen. Een goede natuurbescherming is dan ook belangrijk.

Rolverdeling tussen provincies en Rijk
Sinds 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen de provincie. De provincies zorgen voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren en internationaal beleid (zoals Natura2000).
Ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen die invloed hebben op beschermde natuur moeten passen binnen de Wet natuurbescherming. Daarnaast gelden ook provinciale regelingen voor natuurbescherming.

### *5.2.3 Natuurtoets*

Bij de bescherming van natuurwaarden gaat het enerzijds om soortenbescherming en anderzijds om gebiedsbescherming. Deze bescherming moet er toe leiden dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. De gebiedsbescherming is gericht op de bescherming van kwetsbare natuurgebieden

*Programma Aanpak Stikstof (PAS)*
Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan in enkele beroepszaken tegen Natura 2000-vergunningen die zijn gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof (PAS) 2015-2021 (Kamerstuk 32 670, nr. 146). Het is een stevige uitspraak die per direct forse consequenties heeft voor individuele ondernemers, maar ook voor ambities van gemeenten, provincies en Rijksoverheid op het terrein van onder meer waterveiligheid, infrastructuur, woningbouw en klimaat. De uitspraak komt er op neer dat de PAS ‘gesneuveld’ is als aanpak en systeem voor vergunningverlening van stikstofvergunningen op basis van de Wet natuurbescherming. Hoewel er geen directe relatie lag en ligt tussen een bestemmingsplan en de PAS, is het sneuvelen van de PAS ook voor RO en bestemmingsplannen van belang, met name ook door de aandacht voor stikstof. Tot nu toe werd als ondergrens waaronder je geen Natuurvergunning nodig had (0,05 Mol/ha) ook in de RO vaak gebruikt om aan te tonen dat stikstof geen probleem was voor de voorgenomen planontwikkeling.

**Planspecifiek**
Om te kunnen bepalen wat de gevolgen zijn van voorliggend initiatief op het aspect ecologie is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd, zie bijlage 1. In het vervolg van deze paragraaf wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies.

*Gebiedsbescherming*
Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied 'Rijntakken' ligt op circa 9,7 km ten noorden van het plangebied. Gelet op de afstand tot Natura 2000-gebieden geldt dat er van externe werking op omliggende Natura 2000-gebieden, ook vanuit het aspect stikstof, geen sprake zal zijn. Gezien de grootschaligheid van het project wordt derhalve toch een voortoets stikstof uitgevoerd, om inzichtelijk te maken of er sprake zal zijn van een verhoging van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden. De rapportage is opgenomen in bijlage 3. Geconcludeerd wordt dat als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden in zowel de gebruiksfase als de

aanlegfase niet toe neemt. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project.

*Soortenbescherming*
Het plangebied bevat belangrijke natuurwaarden. Uitgangspunt voor de gemeente is het behouden en ontwikkelen van natuurwaarden. Veel van de natuurwaarden zijn gekoppeld aan waardevolle groene delen van het plangebied. Ook hiervoor geld dat wordt ingezet op behoud. Grote delen van de bestaande waardevolle beplanting kan in de nieuwe situatie behouden blijven.
In het plangebied komen veel beschermde soorten voor. Voor deze soorten is het plangebied essentieel leefgebied. Het inpassen of op een goede manier compenseren zal voor de meeste van de beschermde soorten mogelijk zijn als dit op een goede manier in de planvorming wordt opgenomen.

Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de planlocatie een relevante functie heeft voor de volgende soorten of soortgroepen: (dwerg)vleermuizen, kleine marterachtigen en de das, poelkikker, Alpenwatersalamander en de grote modderkruiper. Ten aanzien van de rode eekhoorn en roofvogels dient een bomeninspectie plaats te vinden. Als gevolg van inspraakreacties waarin is gewezen op aanwezigheid van dassen in het plangebied is nader onderzoek uitgevoerd. Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen.

*Aanvullend onderzoek Ecologie Stationskwartier*
In het rapport Aanvullend onderzoek Ecologie Stationskwartier van Blom ecologie d.d. 16 november 2023, revisie 9 augustus 2024 (Bijlage 2) is onderzoek gedaan naar diverse diersoorten in het plangebied.

De conclusie van het aanvullend onderzoek is:
Voor meerdere vogelsoorten (sperwer, buizerd) leidt de beoogde ruimtelijke ontwikkeling tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.1, lid 2 (wegnemen nesten). Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor deze soorten is derhalve benodigd.

Voor meerdere diersoorten (das, kleine marterachtigen, steenmarter en rode eekhoorn) leidt de beoogde ruimtelijke ontwikkeling tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.10, lid 1 (wegnemen vaste rust- en verblijfplaats). Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is benodigd voor de das.

In het westelijk deel van het plangebied dat ten zuiden van het spoor ligt, is de das aanwezig. De aanwezigheid van een dassenburcht op deze plek betekent dat hier een essentieel leefgebied voor de das aanwezig is. Ook het deel ten noorden van het spoor behoort tot dit leefgebied. Het bebouwen van het braakliggende terrein leidt tot verstoring van de das wat niet is toegestaan. Het bebouwen van het noordelijk deel leidt tot vernietiging van primair foerageergebied. Dit is ook niet toegestaan. Dit kan mogelijk gecompenseerd worden op een andere plek die bereikbaar is voor deze dassenpopulatie.
Opties zijn:

- De burcht blijft ongestoord en kan blijven functioneren
- Compensatie voor het wegnemen van primair leefgebied kan worden geboden
- Een zorgvuldige inpassing van beschermde soorten vindt plaats

Er is voor gekozen de burcht ongestoord te laten en de situering van de nieuwe woonwijk hier zo op aan te passen dat er voldoende afstand tot de burcht in acht wordt genomen.
Daarnaast wordt er leefgebied gecompenseerd en vindt nog inpassing plaats.
Inmiddels heeft de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit ingediend op basis van een mitigatieplan. De diersoorten steenmarter, sperwer en rode eekhoorn kunnen door een aanpassing van de planbegrenzing buiten beschouwing worden gelaten. De vergunning is aangevraagd voor bever, das, gewone dwergvleesmuis en wezel.

Er van uitgaande dat de benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, verkregen kunnen worden, is het initiatief uitvoerbaar vanuit het deelaspect soortenbescherming.

De gemeente combineert deze opgave met de ambitie om tot een natuurinclusief agrarisch landschap te komen waar de natuurcompensatie, recreatieve uitloop, ontwikkelen van cultuurhistorie en landschap en agrarische functie gecombineerd kunnen worden.

*Houtopstanden*
Op de planlocatie zijn geen houtopstanden aanwezig waarvoor bij kap een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet natuurbescherming. Het initiatief is daarmee uitvoerbaar vanuit het deelaspect houtopstanden.

**Conclusie**
De uitvoerbaarheid van het plan voor ecologie is hiermee aangetoond.

## 5.3 Archeologie en Cultuurhistorie

### *5.3.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet*
De Erfgoedwet beschermt het cultureel erfgoed in Nederland. In deze wet staan regels om belangrijk cultureel erfgoed beter te beschermen en behouden.

In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe de overheid omgaat met roerend cultureel erfgoed (zoals schilderijen), wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe de overheid daar toezicht op houdt.

Het beschermingsregime voor de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees archeologische resten) net als de bescherming van gebouwde rijksmonumenten wordt opgenomen in de Omgevingswet. Vooruitlopend op de ingang van de Omgevingswet is het deel van de Monumentenwet 1988 dat gaat over de fysieke leefomgeving geregeld in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.
Het gaat om:
- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Het erfgoed in de ruimtelijke ordening wordt nu nog voor een belangrijk deel geregeld via de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ruimtelijke plannen die toepassing hebben op cultureel erfgoed moeten passen binnen wettelijke kaders van de Erfgoedwet en ook de regelingen die in andere wetten en regelgeving is opgenomen, zoals de Wabo en het Bro.

### *5.3.2 Archeologiebeleid*

Het provinciale archeologisch beleid is neergelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van 25 oktober 2019 en op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010, herzien 2016. Hierin is de bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen geregeld. Het gemeentelijk archeologisch beleid is veel gedetailleerder dan het algemene provinciale beleid op dit punt en prevaleert daarom ook boven het provinciale archeologisch beleid.

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar ‘archeologiebeleid’ vastgesteld. In 2015 heeft de gemeenteraad het archeologiebeleid opnieuw vastgesteld. Dit was nodig vanwege de gemeentelijke herindeling met Maasdonk. Onderdeel van de vaststelling in 2015 is het rapport 'Actualisatie archeologiebeleid gemeente Oss, een herziene archeologische beleidskaart voor het nieuwe grondgebied van de gemeente Oss' (Goddijn, 2012). Aan de hand van onderzoeken, inzichten en boringen in het veld zijn de eerdere archeologische kaarten gedeeltelijk bijgesteld. Op de beleidskaart is sprake van meerdere beleidscategorieën (zie onderstaande tabel). In het beleid is per beleidscategorie vastgelegd wanneer sprake is van een onderzoeksplicht en wanneer ontwikkelingen hiervan zijn vrijgesteld.

| **Verwachting/waarde** | **Vrijstellingsgrenzen** |
|---|---|
| *Archeologisch beschermd rijksmonument*<br>*Archeologisch (AMK-) monument* | *0 $m^2$ / 30 cm -Mv* |
| *Beschermde stadsgezichten* | *35 $m^2$ / 30 cm -Mv* |
| *Historische stads-/dorpskern* | *50 $m^2$ / 30 cm -Mv* |
| *Hoge verwachtingswaarde* | *100 $m^2$ / 30 cm -Mv* |
| *Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein*<br>*Middelhoge verwachtingswaarde* | *1000 $m^2$ / 30 cm -Mv* |
| *Lage verwachtingswaarde* | *5 hectare / 30 cm -Mv* |
| *Reeds onderzocht* | *Afhankelijk van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.* |
| *Verstoord* | *Geen onderzoeksplicht* |

*Locatie Sportvelden*

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Ravenstein - 2013' geldt voor een gedeelte van de gronden van de Sportvelden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog'. Ter plaatse van deze gronden dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij bodemingrepen met een oppervlakte van 100 m² of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld.

*Locatie Bendelaar*

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oss – 2020' geldt voor het grootste gedeelte van de gronden van de Bendelaar de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog'. Ter plaatse van deze gronden dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij bodemingrepen met een oppervlakte van 100 m² of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld. De meest westelijke punt van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde middelhoog'. Ter plaatse van deze gronden dient een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij bodemingrepen met een oppervlakte van 1.000 m² of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld.

### *5.3.3 Archeologietoets*

In voorgaande paragraaf 5.3.2 is per deelgebied aangegeven welke archeologische verwachtingen en dubbelbestemmingen er gelden. Daarbij is aangegeven wanneer er een archeologisch onderzoek dient plaats te vinden. In het kader van voorliggend initiatief is voor een gedeelte van het plangebied een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 4.

*Toetsing van de plannen*

In het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat in deelgebied Bendelaar archeologische resten kunnen worden verwacht. Op basis van de onderzoeksresultaten is hierom in dit deelgebied nader archeologisch onderzoek uitgevoerd conform protocol 4003 IVO (landbodems). Dit vervolgonderzoek is uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek conform de KNA Leidraad Inventariserend Veldonderzoek Deel: Proefsleuvenonderzoek (IVO-P), zie bijlage 4. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er 4 behoudenswaardige vindplaatsen in het gebied gevonden, betreffende vindplaats 4, 5 en 7 (vindplaatsen uit het Neolithicum. Diepteligging: v.a. 90 cm –Mv) en vindplaats 6 (bronstijdvindplaats met nu al een huisplattegrond en spieker. Diepteligging: v.a. 50 cm –Mv). De resultaten van vindplaats 1 t/m 3 zijn niet behoudenswaardig.

Deelgebied Sportvelden is nog niet voldoende onderzocht en het proefsleuvenonderzoek volgt in een latere fase.

Geconcludeerd wordt dat het wenselijk is het archeologisch vervolgonderzoek zo vroeg mogelijk en als één integraal onderzoek voor het gehele gebied uit te voeren. De onderzoeken t/m het proefsleuvenonderzoek (opgraving) dienen voorafgaand aan de vergunningsaanvraag te worden uitgevoerd op basis van een Programma van Eisen (PvE) wat goedgekeurd dient te zijn door de gemeentelijk archeoloog.

*Sectiebesluit gemeente Oss*

De gemeente heeft naar aanleiding van de uitgevoerde archeologische onderzoeken selectiebesluiten genomen, zie bijlage 6 en 7. Ten eerste wordt de conclusie onderschreven dat deelgebied Sportvelden nog niet voldoende zijn onderzocht. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd zodra de gronden beschikbaar zijn.
Voor het deelgebied Bendelaar is een karterend/waarderend proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (bijlage 5). In het onderzoek wordt geconcludeerd dat voor de vindplaatsen 4 t/m 7 archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een opgraving noodzakelijk is indien hier geen behoud in situ mogelijk is. Onder strikte voorwaarden kunnen de vindplaatsen 4 t/m 7 beschermd blijven door een minimale buffer van 50 cm –mv tussen verstoring (grondwerkzaamheden) en archeologisch vlak aan te houden. Dit betekent dat daar tot maximaal 40 c –mv mag worden ontgraven. Voor vindplaats 6 geldt dat daar niet gegraven mag worden. De gemeente neemt dit advies over. Daarbij wil de gemeente dat het Stationspad en de zone hier omheen eveneens nader onderzocht wordt.

*Bestemmingsplanregels*

De gemeente Oss vertaalt de wet en het archeologisch beleid ook door in standaard bestemmingsplanregels. Zo heeft de gemeente bestemmingsplanregels (dubbelbestemmingen: dat wil zeggen dat deze naast de hoofdbestemming gelden) voor bescherming van historische kernen, beschermde monumenten, monumenten en voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Met deze regels kan, ter bescherming van archeologische waarden, worden bepaald wanneer er een omgevingsvergunning voor bepaalde werkzaamheden nodig is, wanneer dat niet het geval is en onder welke omstandigheden en met welke nadere eisen en voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend.

In voorliggend bestemmingsplan zijn naar aanleiding van de resultaten de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie Monument 2’ opgenomen ter plaatse van de vindplaatsen 4,5 en 7 en ‘Waarde – Archeologie Monument 1’ ter plaatse van vindplaats 6. Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen betreft de vrijstellingsgrens het uitvoeren van werkzaamheden dieper dan 30 cm resp. 0 cm. Op basis van de resultaten van vindplaats 1 t/m 3 wordt dit gedeelte van deelgebied De Bendelaar vrijgegeven ten aanzien van het aspect archeologie. Het opnemen van een dubbelbestemming is niet nodig.

Aan de gronden in deelgebied Sportvelden is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog’ toegekend. Hiermee is het gebruiken van deze gronden uitsluitend toegestaan indien uit één integraal archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

### *5.3.4 Cultuurhistorie*

*Wettelijk kader*
Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk ordeningsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.
Daarnaast voorziet het besluit in een aantal versoepelingen van vergunningvrij wijzigen of bouwen in, aan of bij beschermde monumenten. Samengevat komen die versoepelingen er op neer, dat voor gewoon onderhoud of voor inpandige veranderingen aan beschermde monumenten geen monumentenvergunning meer nodig is, als de betreffende onderdelen geen monumentale waarde hebben. Bij twijfelgevallen zal men het bevoegd gezag moeten raadplegen. De bedoeling van het wijzigingsbesluit is om enerzijds cultuurhistorische waarden een duidelijke plaats te geven aan het begin van het planproces en anderzijds onnodige regeldruk, vooral wanneer het gaat om ondergeschikte wijzigingen aan een monument, weg te nemen.

*Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid*
Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 “Op gemengde bodem”. Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten.

Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith. Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2009. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

*Cultuurhistorie: bestemmingsplanregels en regels in de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

Met de onder het kopje 'archeologie' genoemde bestemmingsplanregels, is het ook mogelijk om cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen te beschermen. Een en ander voor zo ver het terreinen betreft (inbouwen sloopvergunningstelsel voor bebouwing). Kortheidshalve wordt naar het kopje 'archeologie: bestemmingsplanregels' verwezen. De provincie Noord-Brabant heeft in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

**Planspecifiek**
Het plangebied ligt niet in een gebied dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt via nadere regels bescherming geniet. Binnen en in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten gelegen zoals (rijks)monumenten. In voorgaande paragraaf 5.3.3 is reeds ingegaan op de vanuit het aspect archeologie opgenomen beschermingsregels uit het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend initiatief heeft geen negatief effect op het aspect cultuurhistorie.

## 5.4 Mobiliteit en parkeren

### *5.4.1 Verkeer*

De Mobiliteitsvisie Oss uit 2009 heeft als doel het in balans brengen van bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. De mobiliteitsvisie is uitgewerkt in het Mobiliteitsplan 2020 Oss. Het deelplan Wegen werkt het gewenste netwerk voor het autoverkeer uit. Per weg is de gewenste functie vastgelegd. Van belang is de vraag of een initiatief leidt tot extra verkeersbewegingen en of de toename van verkeersbewegingen passen binnen de normen die voor ontsluitingswegen gelden.
In het kader van voorliggend initiatief is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 8. In het onderzoek is uitgegaan van de ontwikkeling van 395 woningen. Gezien voorliggend bestemmingsplan minder woningen mogelijk maakt (330 en met afwijking maximaal 368) is in het onderzoek sprake van een overschatting van de effecten van de ontwikkeling die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt.

Verkeer: extra verkeersbewegingen
De verkeersgeneratie van de ontwikkeling van het Stationskwartier is berekend op circa 3.842 verplaatsingen per dag. Het grootste gedeelte van de verplaatsingen zal per auto plaatsvinden (2.823 ritten per etmaal (73%)). Een kleiner gedeelte van de verplaatsingen vindt plaats per fiets of OV.

Verkeer: ontsluitingswegen
De meeste wegen rondom het plangebied kunnen het toenemende verkeersaanbod goed verwerken. Enkel de huidige functie en inrichting van de weg De Rijt is een aandachtspunt. De huidige rijbaan is te smal voor het verwerken van het hogere verkeersaanbod als gevolg van de ontwikkeling van het Stationskwartier.

Om een goede ontsluiting van het plangebied te borgen wordt de weg De Rijt tussen de aansluiting van de nieuwe woonwijk en de Dorpenweg gecategoriseerd als erftoegangsweg type I en verbreed naar circa 5,35 meter.

De Schaafdries kent een ontsluitingsfunctie voor het westelijke deel van Ravenstein, Huisseling, het station en het industrieterrein De Kolk. Deze functie past bij de vormgeving van de weg als gebiedsontsluitingsweg.
De weg heeft voldoende capaciteit om de extra motorvoertuigen op te vangen.
De vorm, functie en gebruik zijn op de Schaafdries in de huidige en toekomstige situatie in balans. De weg kan de toegenomen verkeersintensiteit door de ontwikkelingen in het Stationskwartier goed verwerken.

Geconcludeerd wordt dat de ontsluitingswegen (De Rijt en de Schaafdries) rond het plangebied in de toekomstige situatie geschikt zijn voor het verwerken van de toegenomen verkeersintensiteit als gevolg van de ontwikkeling van het Stationskwartier.

*Akoestisch onderzoek geluid van De Rijt*
Om het effect van de verkeersontsluiting in beeld te brengen, is er akoestisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage 27).
In het verkeerskundig onderzoek is geconcludeerd dat de weg De Rijt verbreed moet worden. Daarbij zal de rijsnelheid op De Rijt worden verlaagd van 60 naar 30 km/u.
De verbreding van de weg is een fysieke wijziging. Echter omdat ook de snelheid wordt verlaagd naar 30 km/u is geen sprake van een reconstructie in de zin van de wet Geluidhinder.
Zowel met klinkers als met (standaard) asfalt, is er ook geen sprake van een reconstructie in de zin van de wet Geluidhinder. Ter hoogte van de woningen aan De Rijt 1 en 2 bedraagt de toename van geluid niet meer dan 1 dB en is de geluidbelasting beneden de grenswaarde van 48 dB.

Ook op de Dorpenweg is sprake van een toename van de verkeersintensiteiten. Conclusie voor deze weg is dat vorm, functie en gebruik in zowel de huidige als de toekomstige situatie goed met elkaar in balans zijn. De wegvakken zijn geschikt voor het verwerken van de toegenomen verkeersintensiteit als gevolg van de ontwikkeling van het Stationskwartier.

### *5.4.2 Parkeren*
De gemeente Oss heeft een gemeentelijk parkeerbeleidsplan vastgesteld. De nota ‘Parkeernormen 2023’ geeft aan welke parkeernormen voor welke gebieden gelden.

Op basis van de nota 'Parkeernormen 2023' is bij het maken van het stedenbouwkundig plan onderzocht of er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd kan worden. Daarvan is sprake. Binnen het plangebied is voldoende ruimte beschikbaar om aan de gemeentelijke parkeernormen te voldoen. Op een later moment van de ontwikkeling van Stationskwartier Ravenstein wordt een inrichtingstekening inclusief parkeerplaatsen gemaakt. In de regels van voorliggend plan is in de regels geborgd dat het aantal parkeerplaatsen van Stationskwartier Ravenstein in lijn dient te zijn met de actuele parkeernormen uit het gemeentelijke parkeerbeleid van de gemeente Oss.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten verkeer en parkeren.

## 5.5 Water

### *5.5.1 Wetgeving en beleid*

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater.
Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.
De gemeente Oss heeft in 2013 een integraal plan Watertaken vastgesteld. Het plan bestaat uit twee delen. Het “verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan” (vGRP) regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater. Ook regelt het vGPR een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische ‘waterbestemmingen’ komen aan bod.

Waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer in haar beheersgebied. Het gaat om het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer, de waterkeringszorg, waterzuivering, grondwaterbeheer en waterbodembeheer. De regels zijn vastgelegd in de Keur (met Algemene- en Beleidsregels) in de vorm van een aantal gebods- en verbodsbepalingen.

Keur
De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt beleids- en algemene regels.

Legger
De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Sinds 1 maart 2015 hanteert waterschap Aa en Maas onderstaande (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn opgenomen in ‘Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater,

Brabantse waterschappen’. Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m2 en 10.000 m2 kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm.

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:
- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;
- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:
    1. Hergebruik
    2. Infiltratie/bergen
    3. Afvoer

- Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang, zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruik functies. Dit betekent dat:
  1. De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
  2. De grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
  3. Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
  4. De (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
  5. Het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

### *5.5.2 Watertoets*

In het kader van voorliggend initiatief is een watertoets uitgevoerd, bestaande uit een geohydrologisch onderzoek en de toekomstige waterstructuur. De rapportage is opgenomen in bijlage 9, met een addendum in bijlage 26.

Uit de digitale watertoets volgt dat er een primaire watergang in het gebied ligt. Voor primaire watergangen in het beheer van het waterschap geldt aan weerszijden van de watergang een 5 meter obstakelvrije zone. Bij de te nemen maatregelen en bouwen in het plangebied gelden de volgende aandachtspunten:

- Bij het bergen en afvoeren van hemelwater naar een watergang of oppervlaktewater dient het water vertraagd afgevoerd te worden volgens de lokaal geldende afvoernorm
- Bij een uitstroomvoorziening in het talud van een primaire watergang dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd
- Bij de bouw dienen geen uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt, ter voorkoming van verontreiniging van het grondwater- en oppervlaktewater

**Hemelwaterafvoer**

Om de waterbergingsopgave te bepalen voor het plan, is een inventarisatie uitgevoerd van het toekomstig verhard oppervlak (gebaseerd op de concepttekeningen van de gemeente Oss). Voor het initiatief wordt een centrale bergingsvoorziening gerealiseerd die is uitgelegd op de maatgevende bui van 60 mm en waarop alle verharding wordt aangesloten (inclusief verharding op particulier terrein). Dit is een robuuste oplossing die het risico op (grond)wateroverlast op particulier terrein minimaliseert. In navolgende tabel is de benodigde bergingsopgave per deelgebied gepresenteerd, uitgaande van het geïnventariseerde verhard oppervlak en de statische bergingseis van 60 mm.

| Deelgebied | Verhard oppervlak ($m^2$) | Bergingsopgave ($m^3$) |
|---|---|---|
| Noord* | 46.551 | 2.793 |
| Zuid** | 34.390 | 2.064 |
| Onderdoorgang*** | 2.923 | 175 |
| **Totaal** | **83.864** | **5.032** |

* exclusief toerit en ondertunneling spoor; inclusief ontsluiting De Rijt naar rotonde Dorpenweg (1.250 $m^2$)

** exclusief toerit en ondertunneling spoor

*** exclusief ondertunneling spoor (betreft enkel de toeritten; uitgangspunt is dat de dichte bakconstructie geen versnelde afvoer geeft)

Tabel: Inventarisatie verhard oppervlak en bergingsopgave

In navolgende tabel zijn de benodigde bergingsvoorzieningen uiteengezet. Er zijn twee varianten uitgewerkt, waarbij de eerste variant uitgaat van het huidige maaiveldniveau (zonder ophoging) en de tweede variant met een minimale ontwateringsdiepte van 70 cm in een RHG-situatie, wat betekent dat het maaiveldniveau met 20 à 30 cm opgehoogd moet worden.

| | Deelgebied Noord | Deelgebied Zuid | Totaal |
|---|---|---|---|
| **Bergingsopgave ($m^3$)** | **2.793** | **2.064** | **4.857**** |
| Representatief hoogste grondwaterstand (m NAP)* | +6,1 | +6,2 | |
| Toekomstig maaiveldniveau (m NAP) | +6,9 | +6,9 | |
| Ontwateringsdiepte op basis van toekomstig maaiveld (m) | 0,8 | 0,7 | |
| Beschikbaar bergingsoppervlak ($m^2$)*** | 7.131 | 3.327 | 10.458 |
| Max. waterhoogte bergingsvoorziening (m) | 0,7 | 0,7 | |
| **Beschikbare berging ($m^3$)*** ** | **4.992** | **2.329** | **7.321** |
| **Toetsing** | voldoet | voldoet | voldoet |

** inclusief verwachte toekomstige stijging grondwaterstand met 10 cm*

*** exclusief bergingsopgave onderdoorgang (à 175 $m^3$)*

**** op basis van een waterhoogte van 0,70 m; exclusief taluds*

Tabel: te realiseren bergingsopgave

In het huidige plan is voor het zuidelijk deelgebied 2.329 $m^3$ ruimte voor waterberging gepland. Wanneer het plangebied wordt opgehoogd wordt voldaan aan de bergingsopgave van minimaal 2.064 $m^2$.
Voor het noordelijk deelgebied is momenteel 4.992 $m^3$ ruimte voor waterberging gepland. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de opgave van minimaal 2.793 $m^3$ in de situatie dat het maaiveldniveau wordt opgehoogd.

**Afvalwaterstructuur**
In het te ontwikkelen plangebied ten noorden van het spoor is in de huidige situatie geen riolering aanwezig. Het afvalwater van de nieuwe woningen in het deelgebied Bendelaar zal worden afgevoerd naar een rioolgemaal, welke het afvalwater verder verpompt naar het bestaande rioolstelsel of inprikt op een nabijgelegen persleiding. In het deelgebied Sportvelden is in de huidige situatie een drukriolering aanwezig (ø63 mm), welke aansluit op het bestaande gemengde stelsel. De nieuwe woningen kunnen hierop aangesloten worden, mogelijk met een rioolgemaal. De definitieve uitwerking van de afvalstructuur wordt in een later stadium nader uitgewerkt.

**Weg- en vloerpeilen**
De gemeente hanteert als minimale ontwateringsdiepte 70 cm -mv ter hoogte ten opzichte van het vloerpeil van de woning (in een RHG-situatie). Afhankelijk van de lokale situatie en gekozen bouwwijze is een afstand van 50 cm in sommige gevallen ook mogelijk (bijvoorbeeld bij kruipruimteloos bouwen). Voor de wegen in het plangebied geldt een ontwateringsdiepte van 50 cm. Voor het vloerpeil van de woningen wordt geadviseerd om een peil van 30 cm boven het wegpeil te hanteren, maar 20 cm is ook nog acceptabel.

Op basis van de watertoets in de bijlage wordt voor beide deelgebieden een planpeil van circa +6,6 à +6,9 m NAP gehanteerd. De vloerpeilen van de woningen komen vervolgens op een niveau van +6,8 à +7,1 m NAP te liggen. Het zuidelijke deelgebied kent iets hogere peilen dan het noordelijke deelgebied. Hiermee wordt voldoende ontwatering gerealiseerd en sluit het plan goed aan op de bestaande infrastructuur.

**Klimaateffecten**
Op basis van de Oss Klimaatatlas zijn de klimaateffecten in beeld gebracht voor voorliggend plangebied.

*Hittestress*
Om een toename aan hittestress in de toekomstige situatie (met meer verharding door nieuwbouw en wegen) te voorkomen/verminderen wordt voldoende groen en minimale verharding gerealiseerd in het plangebied. In het plangebied is voldoende ruimte om koele plekken in te richten.

*Droogte*
Bij de inrichting van het stedenbouwkundige plan is getracht zoveel mogelijk mogelijkheden te creëren om water in het plangebied te laten infiltreren in de ondergrond. Dit is van belang voor de aanvulling van het grondwater en de toestroom van water voor het groen, en zo droogte tegen te gaan.

*Overstromingen*
Op basis van de overstromingskanskaart van eens in de 1000 jaar is er een maximale waterdiepte van 1 tot 2 m in het plangebied. Deze overstroming vindt alleen plaats als er een dijkdoorbraak plaatsvindt. Door het realiseren van een goede ontsluiting van het gebied is evacuatie mogelijk.

*Wateroverlast*
Op basis van de toename verhard oppervlak moet voldoende waterberging worden gecreëerd om extreme buien (60 mm) te kunnen verwerken en klimaatbestendig te zijn. Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet hier in.

Met betrekking tot het aspect water is het plan uitvoerbaar.

## 5.6 Defensie

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn:
- Radarverstoringsgebieden;
- Obstakelbeheergebieden;
- Laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- Geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend.
Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd.
Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

Voor het overige geldt dat het plangebied niet gelegen is binnen een obstakelbeheergebied, een laagvliegroute voor jachtvliegtuigen of een geluidszone voor militaire luchtvaartterreinen. Aan deze aspecten hoeft dan ook geen verdere aandacht besteed te worden.

## 5.7 Duurzaamheid

Een duurzame woonwijk Stationskwartier voor Ravenstein is een woonwijk waarbij in ontwerp, realisatie en gebruik toekomstgericht denken en handelen voorop staat. Toekomstgericht denken en handelen is rekening houden met het flexibel kunnen aanpassen aan veranderende omstandigheden en aandacht hebben voor het niet onnodig beperken van de mogelijkheden voor toekomstige generaties[3].

Dat betekent dat er met maatregelen aandacht is voor:

1. Veranderingen in de gebruiksperiode (50 á 100 jaar) zo goed mogelijk opvangen. Dus bij ontwerp en realisatie het flexibel en meervoudig gebruik van ruimte, gebouwen en materiaal in de gebruiksfase mogelijk maken.
2. Efficiënt gebruik maken van de schaarse middelen Ruimte, Energie en Materialen, zodat niet meer wordt gebruikt dan nodig is en verspilling wordt vermeden. Dat kan bijvoorbeeld door hergebruik of circulair gebruik van materiaal. Een voorbeeld is ook een energieneutrale woning met eigen opwek van energie voor het verbruik van installaties in de woning (warmte-koude) en gebruikers (apparaten, ook elektrische auto).
3. Milieukwaliteit van bodem, water en lucht, geluid en trillingen voldoen aan de wettelijke eisen en de huidige opvattingen voor een woonwijk. Deze aspecten zijn namelijk aantoonbaar van invloed op de kwaliteit van leven en op de gezondheid van de bewoners van de woonwijk.
4. De toenemende effecten van Klimaatverandering. Het veranderende klimaat betekent dat er vaker periodes van hitte, droogte en extreme neerslag zullen zijn. Dat vereist een flexibel ontwerp waarmee ook in de verdere toekomst (2030-2050) opvang, berging en zo nodig afvoer van neerslag mogelijk is. Zo wordt overlast en schade aan openbare ruimte en gebouwen zoveel als mogelijk beperkt.
5. Biodiversiteit die ondanks klimaatverandering voldoende blijft voor de woonwijk en ook een goede verbinding is tussen omliggende gebieden. Aanwezigheid van 'groen' (flora en fauna) in de wijk draagt ook bij aan het welbevinden van inwoners van de wijk.
6. Een belangrijk gebruik van de ruimte en van energie in een woonwijk zijn de vervoersmiddelen, zoals een auto. Duurzaam gebruik van vervoersmiddelen, bij voorkeur te voet en per fiets, betekent dat er speciaal aandacht nodig is voor efficiënt gebruik van auto en andere gemotoriseerde voertuigen. Dat kan naast stimuleren van te voet, per fiets en openbaar vervoer (nabijheid van station Ravenstein), ook door het deelgebruik van auto's zijn. Hiervoor worden steeds meer mogelijkheden geboden. Vanzelfsprekend is het om het gebruik van elektrische voertuigen als vervanging van voertuigen met brandstofmotor te stimuleren, bijvoorbeeld door laadpalen.
7. De openbare ruimte neemt een belangrijke plaats in een woonwijk, letterlijk en figuurlijk. Het is de ruimte voor transport, groen, beweging en ontmoeten, voor alle bewoners en voor bezoekers. De inrichting moet met al deze gebruiksmogelijkheden rekening houden en flexibel zijn om noodzakelijke aanpassingen op te vangen. Duurzaam gebruik van materiaal, bij voorkeur circulair, is daarbij belangrijk.

**Duurzaam ontwerpen en realiseren gaat verder dan toepassen van wettelijke normen**
Voor al deze onderdelen voor een duurzame woonwijk zijn naast wettelijke maatregelen ook aanbevelingen met nieuwe inzichten en zicht op toekomstige veranderingen in wetgeving beschikbaar. Advies is die toekomstige maatregelen zoveel als mogelijk in de eisen voor duurzame ontwikkeling en realisatie van de wijk op te nemen.

[3] https://nl.wikipedia.org/wiki/Brundtland-rapport

**Maatwerk en combinatie van maatregelen nodig**
Voor een woonwijk als Stationskwartier is het belangrijk om vooraf aan ontwerp en realisatie door 'maatwerk' een duidelijk profiel van de eisen aan een duurzame woonwijk op te stellen. Door een goede keuze kunnen de maatregelen van afzonderlijke onderdelen elkaar versterken, bijvoorbeeld voor waterberging, waterkwaliteit en biodiversiteit. Of door 'groen' in de wijk dat het effect van hitte in de openbare ruimte en het energieverbruik van woningen voor koeling beperkt. Of door opslag van warmte-koude en opgewekte elektra uitwisselbaar te maken, respectievelijk in de bodem onder woningen en de accu van een elektrische auto of 'buurtaccu'.

## 5.8 Milieuaspecten

In deze paragraaf wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten die verband houden met, of betrekking hebben op de ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat daarbij meestal om de wisselwerking met de omgeving. Welke gevolgen heeft het initiatief voor de omgeving en omwonenden? Maar ook, welke gevolgen hebben activiteiten in de omgeving voor de mogelijkheden op de projectlocatie? Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering
- Bodem
- Externe veiligheid
- Geurhinder: agrarisch
- Geur: industrieel
- Luchtkwaliteit
- Straling
- Weg-, spoor-, en industrielawaai
- Gezondheid
- Spuitzones

### *5.8.1 Bedrijven en milieuzonering*

Een goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven en gevoelige functies, zoals woningen. Het doel van milieuzonering is om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Daarnaast kan milieuzonering bedrijven voldoende zekerheid bieden om hun activiteiten duurzaam uitvoeren. De handreiking Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft richtafstanden om de milieuzonering van bedrijven te kunnen bepalen.

**Planspecifiek**

Direct ten zuiden van het plangebied ligt een woonwijk. Ten oosten van het zuidelijke deel van het plangebied ligt een bedrijventerrein (De Kolk) en een enkele burgerwoning. Ook ligt het station van Ravenstein aan de oostzijde van het plangebied. Aan de westzijde van het plangebied en aan de oostzijde van het noordelijke deel van het plangebied liggen weilanden. Aan de noordkant liggen enkele woningen en (agrarische) bedrijven. De menging van functies in de omgeving in combinatie met de drukte op de Schaafdries en het treinstation, zorgt ervoor dat het gebied nabij de Schaafdries aan te merken is als het omgevingstype ‘gemengd gebied’. Het deel van het plangebied op grotere afstand van de Schaafdries is in de beoogde situatie aan te merken als omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Zie als toelichting hierop ook de memo in bijlage 10. Voor het gemengd gebied kunnen de richtafstanden op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG met 1 stap/categorie worden verkleind.

*Bedrijventerrein De Kolk*

Op het bedrijventerrein De Kolk ten oosten van het plangebied zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan, waarvoor een richtafstand van 100 meter geldt voor het omgevingstype van een rustige woonwijk en een gereduceerde richtafstand van 50 meter voor het omgevingstype gemengd gebied. Geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven zijn op dit bedrijventerrein niet toegestaan. Plaatselijk is ook horeca en een bedrijfsverzamelgebouw toegestaan. De richtafstand voor een gemengd gebied van 50 meter reikt over het plangebied.

Om te bepalen of de bedrijven op het bedrijventerrein niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd, is bekeken of er al woningen aanwezig zijn die maatgevend zijn voor de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven.

Bedrijfswoningen aan de Stationssingel 120, Schaafdries 44, 50, 54 en 60 en de burgerwoning aan de Schaafdries 58 zijn bepalend voor de uit te voeren bedrijfsactiviteiten van de bedrijven op het bedrijventerrein. Navolgende afbeelding toont de woningen waar de bedrijven al rekening mee moeten houden. Iedere pijl staat voor een relatie met een woning van derden waar door het bedrijf al rekening mee gehouden moet worden.

Aanvullend is onderzoek gedaan naar industrielawaai (rapportage Cauberg-Huijgen, ‘Gebiedsontwikkeling Stationskwartier Ravenstein, onderzoek industrielawaai d.d. 14 oktober 2024), Bijlage 29. Dit onderzoek is uitgevoerd in het kader van de gebiedsontwikkeling van het Stationskwartier Ravenstein naar een nieuwe woonwijk met ongeveer 330 woningen. Doel van het onderzoek is het beoordelen van de ruimtelijke/akoestische inpasbaarheid van de voorgenomen woningbouwontwikkeling in de nabijheid van het bedrijventerrein De Kolk.
Voor de beoordeling van de akoestische inpasbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling van het ‘Stationskwartier’ is de werkwijze gehanteerd conform de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’. Uit stap 1 is gebleken dat voldaan wordt aan de richtafstanden ten aanzien van de omliggende bedrijven, uitgezonderd voor de inrichting Rijla Konstruktie en Apparatenbouw, waarvoor de richtafstand net reikt tot aan de grens van het woongebied.
Daarom is aansluitend akoestisch onderzoek uitgevoerd voor deze inrichting om een zorgvuldige afweging te kunnen maken. In het onderzoek is de geluiduitstraling van de inrichting berekend op basis van de vastgestelde representatieve bedrijfssituatie. De optredende geluidniveaus zijn beoordeeld volgens het stappenplan van de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ voor een gemengd gebied. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de ‘Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai’ (1999).
Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat:
− Uit de toets van de berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus volgt dat binnen het projectgebied ‘Stationskwartier’ voldaan wordt aan de richtwaarden volgens stap 2 van de VNG-publicatie voor een gemengd gebied. Bij de bestaande (bedrijfs)woningen aan de Schaafdries wordt eveneens voldaan aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.
− Uit de rekenresultaten betreffende de maximale geluidniveaus blijkt dat binnen het projectgebied ‘Stationskwartier’ voldaan wordt aan de richtwaarden volgens stap 2 van de VNG-publicatie voor een gemengd gebied. Bij de bestaande (bedrijfs)woningen aan de Schaafdries wordt eveneens voldaan aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer.
− Uit de rekenresultaten blijkt tot slot dat het langtijdgemiddeld geluidniveau als gevolg van de verkeersaantrekkende werking (indirecte hinder) ruimschoots voldoet aan de richtwaarde uit de VNG-publicatie. Volgens de beoordelingssystematiek is er dan geen sprake van indirecte hinder.

Op basis van voorgaande beoordeling wordt een ruimtelijke inpassing mogelijk geacht en is er ter plaatse van het plangebied ‘Stationskwartier’ sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

Overigens heeft de gemeente ervoor gekozen om een minimale afstand van 50 meter aan te houden tussen de bedrijfspercelen aan de Schaafdries en de nieuwe woningbouw in het plangebied. Binnen deze zone is woningbouw niet mogelijk en zijn ook geen vergunningsvrije bouwwerken bij woningen mogelijk.



(bedrijfs)woningen (paars) en bedrijfsbebouwing (blauw gearceerd) op Bedrijventerrein De Kolk.

*Overige milieubelastende functies*

Verder liggen er aan de noord(oost)zijde van het plangebied enkele milieubelastende functies. In navolgende paragraaf is per bedrijf aangegeven welke richtafstand erbij hoort. Hierbij is het aspect geur buiten beschouwing gelaten, omdat hierop specifiek wordt ingegaan in paragraaf 5.7.4.

| Adres | Bedrijf | Categorie VNG | Milieucategorie | Richtafstand rustige woonwijk (maatgevend aspect) |
|---|---|---|---|---|
| De Rijt 2 | Melkrundveehouderij | Fokken en houden van rundvee | 3.2 | 30 m (stof, geluid), 100 m (geur, zie nadere uitwerking in paragraaf 5.8.4) |
| Elleboogstraat 3 | Melkrundveehouderij | Fokken en houden van rundvee | 3.2 | 30 m (stof, geluid), 100 m (geur, zie nadere uitwerking in paragraaf 5.8.4) |
| Dorpenweg 25 | Studiecentrum | Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra | 1 | 10 m (geluid, gevaar) |
| Bendelaar 1 | Hondenkennel | Dierenasiels en -pensions | 3.2 | 100 m (geluid) en 30 m (geur) |

De richtafstand van de bedrijven Elleboogstraat 3 (stof en geluid) en Dorpenweg 25 (geluid en gevaar) reikt niet tot in het plangebied. De richtafstand van De Rijt 2 en de Bendelaar 1 wel. Ten aanzien van De Rijt 2 is echter de aan te houden afstand voor het aspect geur (zie paragraaf 5.7.4) groter (50 meter) en daarmee maatgevend. Binnen deze afstand van 50 meter worden geen woningen gerealiseerd. Daarmee worden ook binnen de richtafstand van 30 meter voor stof en geluid geen woningen gerealiseerd.

De richtafstand van het bedrijf aan de Bendelaar 1 reikt tot de locatie waar woningen met direct recht worden gerealiseerd. Hiervoor is aanvullend akoestisch onderzoek verricht om eventuele geluidhinder op de nieuwe woningen na te gaan (Bijlage 28, Cauberg-Huygen, Akoestisch onderzoek hondenkennel De Bendelaar 1). Uit dit onderzoek blijkt dat de nieuw te bouwen woningen niet binnen de hinderzone van het bedrijf liggen.

Er zal in de nieuwe woningen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en er worden geen bedrijven belemmerd in de bedrijfsvoering als gevolg van voorliggend plan.

Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect milieuzonering.

### *5.8.2 Bodem*

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Oss is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden het oprichten van gebouwen pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

**Planspecifiek**

In het kader van voorliggende ontwikkeling is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 11.

Voor de toekomstige woningen en de bewoners is het van belang om vast te stellen of de kwaliteit van de bodem in lijn is met het beoogde gebruik. Hiertoe zijn verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. De rapportages is opgenomen in bijlagen 12 en 13. In de onderzoeksresultaten wordt het volgende geconcludeerd:

*Locatie Sportvelden*
In het bodemonderzoek wordt gesteld dat er ter plaatse de verhardingen sprake is van lichte verontreinigingen met zware metalen in de grond. Voor het overige terrein is sprake van licht verhoogde gehalten met enkele zware metalen, PAK en PCB in de grond. Voor beiden geldt echter dat de aangetoonde verhoogde gehalten zodanig licht verhoogd zijn dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming. Daarnaast volgt uit het verkennend asbestonderzoek dat er zowel visueel als analytisch geen asbest is aangetoond binnen de locatie. Tevens blijkt uit het uitgevoerde asfaltonderzoek dat het asfalt niet-teerhoudend is en derhalve geschikt is voor recycling.

*Locatie Bendelaar*
In het bodemonderzoek wordt gesteld dat er ter plaatse van het moeras en slootdempingen sprake is van lichte verontreinigingen met zware metalen in de grond. Voor het overige terrein is sprake van licht verhoogde gehalten met enkele zware metalen. Voor beiden geldt echter dat de aangetoonde verhoogde gehalten zodanig licht verhoogd zijn dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.

**Conclusie**
Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

### *5.8.3 Externe veiligheid*
*Rijkskader*
Externe veiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico’s kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Enerzijds gaat het over de *risicobronnen* (bedrijven of transportroutes). Anderzijds gaat het over de *risico-ontvangers* (omstanders die niets met de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen te maken hebben). Wat betreft de *risico-ontvangers* maakt de wetgeving onderscheid in kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn gebouwen, waarin (of waarbij) groepen van circa 50 personen of groter, gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. Ook sommige gebouwen waarin/waarbij kleinere groepen verblijven, worden als kwetsbaar object gezien, wanneer die personen beperkt zelfredzaam zijn (zoals zieken, bejaarden of gehandicapten). Beperkt kwetsbare objecten zijn verspreid liggende woningen en bedrijven waarin/waarbij groepen van minder dan 50 personen gedurende langere aaneengesloten tijd verblijven. In de landelijke wetgeving wordt meer gedetailleerd beschreven wat er onder kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten wordt verstaan. Belangrijk is hierbij dat de opsomming in de wetgeving niet limitatief is, zodat er in de verdere uitwerking van het beleid nog enige vrijheid rest.

Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR

$10^{-6}$/jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

*Gemeentelijk kader*
Ook in de gemeente Oss zijn risicobronnen aanwezig in de vorm van transportassen en stationaire activiteiten. Dit vraagt om een gemeentelijke visie. Op 19 mei 2011 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Externe veiligheid vastgesteld. Deze beleidsvisie beschrijft op welke manier de gemeente Oss externe veiligheid in haar afwegingen betrekt.

**Planspecifiek**
Om de risicovolle inrichtingen, buisleidingen en transportroutes in de omgeving van het plangebied vast te stellen en te kunnen beoordelen of deze potentiele risicobronnen een risico vormen voor de woningen uit voorliggend plan, is een quickscan Externe Veiligheid uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage 14.

In de quickscan wordt geconcludeerd dat vanwege transport over een waterweg of weg, buisleidingen en inrichtingen geen risico's bestaan voor de nieuwe woningen binnen Stationskwartier Ravenstein. Vanwege de spoorlijn Den Bosch – Diezebrug aansluiting – Nijmegen (route 64) die het plangebied doorsnijdt is een nader onderzoek Externe veiligheid spoor (rapportage is opgenomen in bijlage 15) en een Verantwoording hoogte groepsrisico uitgevoerd (rapportage is opgenomen in bijlage 16).

*Externe veiligheid spoor*
In het onderzoek wordt geconcludeerd dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie sprake is van een groepsrisico dat lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Er vindt geen rekenkundige toename plaats van de hoogte van het groepsrisico. De risico’s als gevolg van het transport gevaarlijke stoffen over het spoor zijn overeenkomstig de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Oss meegenomen in een verantwoording van de hoogte van het groepsrisico.

*Verantwoording hoogte groepsrisico*
In de rapportage in bijlage 15 is de verantwoording van de hoogte groepsrisico uiteengezet. In deze notitie zijn elementen aangedragen die de gemeenteraad kan gebruiken bij de oordeelsvorming inzake de verantwoording van het groepsrisico. De gemeente Oss dient in het kader van de ruimtelijke procedure advies in te winnen bij de Veiligheidsregio en een standpunt in te nemen aangaande de verantwoording van het groepsrisico.

### *5.8.4 Geurhinder: agrarisch*
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van landbouwhuisdieren uit dierstallen. De wet maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.
De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de “Geurgebiedsvisie 2013” en de “Agrarische geurverordening gemeente Oss 2017”. Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:
- de burger beschermen tegen geurhinder;
- de veehouderijen niet onnodig beperken;

- ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, onder de voorwaarde dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

De gemeentelijke “Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder” is van belang voor de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. De beleidsregel geeft aan wanneer sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017 wordt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen de gemeente Oss vastgelegd. Conform *Artikel 3 Waarden voor de geurbelasting* van de verordening zijn de volgende waarden vastgelegd:
*Lid 1.* Op grond van artikel 6, lid 1 van de wet en in afwijking van artikel 3, lid 1 van de wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 2, lid 1 van deze verordening:

| | |
|---|---|
| A. Stad Oss | 1,0 Ou |
| B. Woonkern met geen/enige intensieve veehouderij | 2,0 Ou |
| C. Plangebied (bij kern A en B) | 3,0 Ou |
| D. Woonkern met intensieve veehouderij | 6,0 Ou |
| E. Zoekgebied + plangebied Maren-Kessel West en Liesdaal | 6,0 Ou |
| F. Recreatiegebieden | 8,0 Ou |
| G. Extensiveringsgebieden | 8,0 Ou |
| H. Bedrijventerreinen | 8,0 Ou |
| I. Bedrijventerrein Vorstengrafdonk | 12,0 Ou |
| J. Verwevingsgebied | 14,0 Ou |
| K. Landbouwontwikkelingsgebied | 14,0 Ou |

**Planspecifiek**
De nieuw te ontwikkelen woningen zijn aan te merken als geurgevoelige activiteiten (objecten) zoals bedoeld in de Wet geurhinder. Stationskwartier Ravenstein wordt ontwikkeld aan de rand van Ravenstein. Aan de west- en noordkant ligt het buitengebied van Ravenstein met enkele veehouderijen. Om te kunnen beoordelen of deze veehouderijen mogelijk voor geurhinder zorgen binnen het plangebied is een geuronderzoek veehouderijen uitgevoerd, zie bijlage 17. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat, als binnen 50 meter van de veehouderij aan De Rijt 2 geen woningen worden gebouwd, er in de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Agrarische bedrijven worden dan ook niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. In het plan worden binnen 50 meter van de Rijt 2 geen woningen mogelijk gemaakt.

Voorliggend initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect geurhinder: agrarisch.

### *5.8.5 Geur: industrieel*
Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:
- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

Gemeenten en provincies hebben de bevoegdheid om een eigen geurbeleid vast te stellen. De provincie Noord-Brabant heeft een eigen geurbeleid voor provinciale bedrijven, de Beleidsregel beoordeling geurhinder omgevingsvergunningen industriële bedrijven Noord-Brabant. De gemeente Oss heeft geen eigen industrieel geurbeleid. Per situatie stelt de gemeente Oss vast of sprake is van een acceptabel geurniveau. Er zijn verschillen in het niveau van bescherming mogelijk. Voor een bedrijfswoning kan bijvoorbeeld een hogere geurbelasting gehanteerd worden dan voor aaneengesloten woonbebouwing.

**Planspecifiek**
Ten oosten van het plangebied, deelgebied 'sportvelden' ligt bedrijventerrein De Kolk. In paragraaf 5.7.1 onder 'Bedrijven en milieuzonering' is nader onderbouwd dat de bedrijfsactiviteiten die op het bedrijventerrein plaatsvinden geen milieuhinder waaronder geurhinder tot gevolg hebben binnen het plangebied.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect geur: industrieel.

### *5.8.6 Luchtkwaliteit*
Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO2) en fijn stof (PM10). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.
De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet ‘in betekende mate’ (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.
Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten ‘gevoelige bestemmingen’, zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof ($PM_{10}$) en stikstofdioxide ($NO_2$), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo’n onderzoekszone de grenswaarden voor $PM_{10}$ of $NO_2$ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een ‘gevoelige bestemming’ niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo’n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.
Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.
De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

**Planspecifiek**
*Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief*
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 43920 (aan de Dorpenweg ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

| | NO2 (stikstofdioxide) | PM10 (fijnstof) | PM2,5 (fijnere fractie van fijnstof) |
|---|---|---|---|
| Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m³) | 17.5 µg/m³ | 16.7 µg/m³ | 9.3 µg/m³ |
| Grenswaarde concentratie (µg/m³) | 40 µg/m³ | 40 µg/m³ | 25 µg/m³ |

De gemeten concentraties stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

*Bijdrage initiatief*
Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen 330 woningen) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

### *5.8.7 Straling*
Het beleid voor elektromagnetische velden is opgenomen in het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4), de Toekomstagenda Milieu en de beleidsnota Nuchter Omgaan met Risico's, beslissen met gevoel voor onzekerheden (2004). Het ministerie van Infrastructuur en milieu heeft het beleid voor bovengrondse hoogspanningslijnen uitgewerkt in een advies van oktober 2005. Dit advies is verder toegelicht in een brief van november 2008. De gemeente Oss heeft in het Milieubeleidsplan 2010-2014 het rijksadvies vastgelegd als beleidsuitgangspunt. Dit houdt in dat er bij nieuwbouwplannen of het realiseren van nieuwe hoogspanningslijnen voorkomen dient te worden dat er gevoelige bestemmingen terecht komen in een zone waar het magnetische veld gemiddeld over een jaar hoger is dan de norm van 0,4 microtesla.

**Planspecifiek**
Binnen een straal van 80 meter rondom het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. De straling van bovengrondse hoogspanningslijnen vormt geen belemmering van voorliggend initiatief.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect straling.

### *5.8.8 Weg-, spoor- en industrielawaai*
De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezoneerd industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten.
De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een

ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.
In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota “Geluidskwaliteit in de leefomgeving” vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er ‘rustige gebieden’, ‘dynamische gebieden’ en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.
De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.
Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezoneerde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluid producerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

**Planspecifiek**
Een deel van Stationskwartier Ravenstein ligt binnen de geluidzone van de wegen: Dorpenweg, De Rijt, Stationssingel en de Schaafdries. Ook wordt het plangebied doorsneden door de spoorlijn 'Nijmegen – 's- Hertogenbosch'. Om de gevolgen voor het initiatief vanuit wegverkeerlawaai en spoorweglawaai te kunnen bepalen, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is toegevoegd als bijlage 18. De belangrijkste conclusies zijn in het vervolg van voorliggende paragraaf opgenomen.

*Wegverkeerlawaai*
De 48 dB contour vanaf de Dorpenweg ligt na aftrek op 71 m vanaf de wegas. Bij een afstand van 71 m of meer uit de wegas wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. De woningen die via het directe recht van voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, liggen op een afstand verder dan 71 m vanaf de Dorpenweg. Voor deze woningen geldt dat de geluidbelasting van wegverkeerlawaai over de Dorpenweg onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. Nader akoestisch onderzoek is voor deze woningen niet nodig.

De geluidssituatie ten gevolge van het verkeer op De Rijt is aanvullend onderzocht (Bijlage 27 bij de toelichting). Het woongebied aan de Bendelaar zal (hoofdzakelijk) via De Rijt naar de Dorpenweg ontsloten worden. Daarmee is een grote toename in de verkeersintensiteit op De Rijt te verwachten. De Rijt dient daarom verbreed te worden. Daarbij zal de maximum snelheid worden teruggebracht naar 30 km/h met een wegdek van asfalt. Wegen met een 30 km/h regime behoeven geen toetsing aan de normen uit de Wet geluidhinder.

De geluidbelasting van de overige gezoneerde wegen leidt niet tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde binnen het plangebied.

*Spoorweglawaai*
De geluidbelasting door railverkeer bedraagt op nagenoeg de hele locatie meer dan 55 dB. De 55 dB contour ligt op 300 meter uit het spoor. Bij een afstand van 300 m of meer wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet overschreden. De grenswaarde van 68 dB van de maximale planologische mogelijkheden wordt op de locatie overschreden bij een afstand van minder dan 38 resp. 53 meter nabij het station respectievelijk nabij de westgrens van de locatie.

Het bestemmingsplan maakt binnen deze afstanden tot het spoor geen woonbebouwing mogelijk.
De haalbaarheid van maatregelen om de geluidbelasting door railverkeer terug te brengen is nader onderzocht, maar maatregelen aan de bron of in de overdracht om de geluidbelasting door railverkeer terug te brengen zijn financieel en stedenbouwkundig niet haalbaar.
Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is een hogere waarde procedure gevoerd en heeft het college een hogere waarde vastgesteld (Bijlage 32).

Naast de geluidsbelasting door railverkeer is ook onderzocht of de aanwezigheid van het station akoestische gevolgen heeft voor de nieuw te bouwen woonwijk. Dan gaat het met name over het aan- en afrijden van auto's ten behoeve van de bestaande P&R. Na contact met ProRail is hiervoor een akoestische verkenning uitgevoerd welke als bijlage 19 is toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Hieruit komt naar voren dat met betrekking tot verkeer op de P&R van het station Ravenstein op/bij de nieuw te bouwen woningen voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat.

*Aanleg nieuwe wegen plangebied*
Op basis van het akoestisch onderzoek ontsluiting via De Rijt is een aanvullende doorrekening gemaakt van de geluidssituatie ten gevolge van het verkeer op de beoogde nieuwe invalsweg van het plangebied. De exacte locatie van de weg is nog niet bekend en dient derhalve als indicatief te worden beschouwd. Voor de nieuwe weg is uitgegaan van een 30 km/h-regime. In lijn met het wettelijk kader van de Wet geluidhinder behoeft een dergelijke situatie geen formele toetsing, maar dient de geluidssituatie in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’ te worden beschouwd. De in gezoneerde situaties geldende voorkeursgrenswaarde van 48 dB is daarbij als richtwaarde voor een zondermeer acceptabele geluidssituatie gehanteerd.



*Figuur 1: Geluidscontour nieuwe weg plangebied (indicatief) – incl. correctie art. 110g Wgh.*

De 48 dB-contour ligt op circa 20 meter vanaf de weg-as. Wanneer woningen op meer dan 20 meter gesitueerd worden, wordt dus voldaan aan de richtwaarde van 48 dB en is zondermeer sprake van een acceptabele geluidssituatie. Binnen de 48 dB-contour liggen geen bestaande woningen.

**Conclusie**
Geconcludeerd wordt dat het plan uitvoerbaar is ten aanzien van het aspect geluid.

### *5.8.9 Gezondheid*

Uit de VGO-rapporten die afgelopen jaren zijn gepubliceerd door het RIVM komt duidelijk naar voren dat er een relatie wordt gevonden tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden. Deze relatie is door de onderzoeker op verschillende manieren vastgesteld. Daarbij komt dichtheid van veehouderijbedrijven en afstand tot bepaalde type individuele veehouderijen concreet naar voren als factoren die van invloed zijn op de gezondheid van omwonenden.

Verder blijkt uit VGO-onderzoek dat er in een straal van twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde incidentie van longontstekingen (ca. 25-30% hoger) voorkomt. De oorzaak van het verhoogde risico op longontsteking rond geitenbedrijven is vooralsnog onbekend en onderwerp van vervolgonderzoek. Op dit moment kan er geen enkele bron-effect relatie worden beschreven tussen de verhoogde longontsteking incidentie en de uitstoot vanuit geitenhouderijen. Wel is er een causaal verband geconstateerd waarbij de associatie sterker is naarmate de afstand tot een geitenhouderij kleiner is. Tot er meer duidelijkheid is over de bron van de verhoogde incidentie longontstekingen kan niet worden geadviseerd over beschermde maatregelen. Afstand houden en goed informeren is de enige maatregel die de GGD op dit moment adviseert.

In afwachting van het vervolgonderzoek heeft de provincie besloten dat geitenstallen uitbreiden of in gebruik nemen niet meer is toegestaan. Het moratorium is in beginsel tijdelijk. Als de uitkomsten van het vervolgonderzoek bekend worden, wordt er gekeken of er redenen zijn het besluit in te trekken of aan te passen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het bevoegd gezag verplicht om alle bekende risico's bij een nieuwe ontwikkeling af te wegen. Er is geen sprake van een omgekeerde werking van het moratorium (met andere woorden de 'stop' op uitbreidingen van geitenbedrijven zorgt niet voor een stop op ontwikkelingen binnen de 2 km straal van een geitenhouderij), maar wel van een risico dat beoordeeld en meegewogen moet worden bij nieuwe ontwikkelingen.

Het verantwoorden van dit verhoogde risico is aan het bevoegd gezag, in casu de gemeente. Deze geeft een oordeel over en maakt een afweging of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (m.b.t. onder andere gezondheid & geitenhouderijen).

Het college van B&W besloot op 5 december 2017 dat wenselijke ontwikkelingen na een zorgvuldige afweging met betrekking tot volksgezondheid kunnen worden toegestaan binnen een straal van twee kilometer rondom een geitenhouderij.

Het beleid voor geitenhouderijen in Oss houdt in dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij rekening moet worden gehouden met de volgende criteria:
a. het infomeren van de aanvragers over het risico
b. terughoudend omgaan met ontwikkelingen betreffende het huisvest of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen
c. na een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk kunnen wenselijke ontwikkelingen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij worden toegestaan.

‘De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0’ (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er aandachtspunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

**Planspecifiek**
Onderstaand zijn de stappen van het Stappenplan 2.0 doorlopen:

1. In de VGO-onderzoeken werd aangetoond dat omwonenden gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stofemissie afkomstig van veehouderijen. Aan de hand van het endotoxine toetsingskader 1.0 is beoordeeld in hoeverre het planvoornemen voldoet aan de endotoxine 'richtafstand' tussen een veehouderij en een gevoelige bestemming. Voor pluimveehouderijen is deze richtafstand 500 meter. Voor varkenshouderijen is de richtafstand 200 meter. Binnen deze afstanden zijn de genoemde veehouderijtypen niet aanwezig.
2. Het plan betreft het realiseren van woningen. De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak.
3. Qua geur wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan, waarbij er geen sprake is van een overbelaste situatie voor geur (voorgrond en achtergrond). Er is een geuronderzoek uitgevoerd (zie bijlage 17). Hieruit blijkt dat er binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zie paragraaf 5.7.4).
4. Binnen de omliggende veehouderijen is geen sprake van het bedrijfsmatig houden van meerdere diersoorten.
5. Er is met dit plan geen sprake van het realiseren van een nieuwe veehouderij. Binnen een afstand van 2 kilometer rondom het plangebied liggen geen geitenhouderijen en binnen een afstand van 1 kilometer geen pluimveehouderijen.
6. Er is geen sprake van realisatie mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.
7. Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.

Het stappenplan is hiermee doorlopen en aan alle stappen wordt voldaan. Er zijn vanuit het aspect gezondheid geen belemmeringen voor het plan.

### *5.8.10 Spuitzones*
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een richtafstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd.

Planspecifiek
Voor de locatie geldt dat in de nabijheid van het plangebied sprake is van gronden die agrarisch worden gebruikt. Er is hier echter geen sprake van boomteelt of een vergelijkbare hoge teelt waarvan spuitdrift afkomstig is.

Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

### *5.8.11 Trillingen*
Bij het aspect trillingen gaat het in de afweging meestal om bescherming van personen tegen trillingshinder. Er kan echter ook sprake zijn van verstoring van activiteiten door trillingen (bijvoorbeeld laboratoria of computercentra). In Nederland bestaat tot op heden geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen.

In de praktijk wordt veelal aangesloten bij de SBR-richtlijn "Meet- en beoordelingsrichtlijnen voor trillingen". Deze richtlijn bestaat uit drie delen:

1. Deel A, Schade aan gebouwen;
2. Deel B, Hinder voor personen in gebouwen;
3. Deel C, Storing aan apparatuur.

**Planspecifiek**
In de nabijheid van het plangebied ligt een spoorlijn. Trillinghinder als gevolg van spoorwegverkeer op de nieuwe woningen binnen het plangebied kan op voorhand niet worden uitgesloten. Daarom is een trillingshinderonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 20. Hierin wordt geconcludeerd dat voor de beoogde woningen die binnen een afstand van 80 m ten zuiden van de spoorlijn en 120 m ten noorden van de spoorlijn worden gebouwd, matige trillingshinder op zal treden. In de omgevingsvergunningfase zal aandacht worden besteed aan maatregelen om trillingshinder te verminderen. In het aanvullend onderzoek is dit aspect nader onderzocht, zie bijlage 21. In dit rapport wordt geconcludeerd dat maatregelen in het overdrachtsgebied (water of grondscherm) tussen het spoor en de woning geen oplossing zijn. Wel is het mogelijk om maatregelen te treffen aan de te realiseren woningen. Voor verschillende zones is indicatief aangegeven welke maatregelen nodig zijn om te kunnen voldoen aan de streefwaarden. Om ervoor te zorgen dat ook daadwerkelijk de maatregelen genomen worden, is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor woningen die binnen een afstand van 80 meter ten zuiden en 120 meter ten noorden van het spoor worden gerealiseerd dat er ten aanzien van trillingen sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat en wordt voldaan aan de richtlijn. Daarmee is verzekerd dat aan de streefwaarde wordt voldaan.

### *5.8.12 Explosieven*

Tijdens de Tweede Wereldoorlog hebben binnen de gemeente Oss diverse gevechtshandelingen plaatsgevonden waardoor hoeveelheden Conventionele Explosieven in de bodem kunnen zijn achtergebleven. Door de geplande werkzaamheden kunnen deze mogelijk ter plaatse aanwezige explosieven een reëel gevaar opleveren voor betrokken medewerkers en de (directe) omgeving. Bij ontwikkelingen die gepaard gaan met bodemingrepen moet dus worden nagegaan of explosieven aanwezig zijn.

**Planspecifiek**
Het plangebied is deels gelegen binnen zones waar de kans op aantreffen van Ontplofbare Oorlogsresten (OO) als verhoogd is aangemerkt. Om mogelijke risico's in kaart te brengen is een explosievenonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 22. De belangrijkste conclusie van het onderzoek is dat er geen aanwezigheid en daarmee geen uitwerking van OO worden verwacht. Er hoeven geen passende maatregelen te worden genomen. Uitvoerend personeel zal voorafgaand aan de bouwenwerkzaamheden worden geïnstrueerd geen verdere acties te verrichten in geval er toch onverwacht munitieverdachte objecten worden aangetroffen.

## 5.9 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) brengt de milieugevolgen van een plan in beeld voordat er een besluit over wordt genomen. In een milieueffectrapport worden de gevolgen voor het milieu beschreven. Zo kan de overheid die het besluit neemt de milieugevolgen bij haar afwegingen betrekken. Het doel van m.e.r. is om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over plannen en projecten. In een m.e.r.-beoordeling kijkt het bevoegd gezag of een project mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. Als dat zo is, moet een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

*Wanneer speelt een m.e.r.-beoordeling?*
In het Besluit m.e.r. staat wanneer m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de C- en D-lijst in de Bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.
Boven de C-drempel geldt een m.e.r.-plicht, tussen de C- en D-drempel geldt een plan-m.e.r.-plicht en onder de D-drempel geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient onderbouwd te worden of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

Sinds de implementatie van de gewijzigde M.e.r.-richtlijn op 16 mei 2017 is de procedure voor de vormvrije en de formele m.e.r.-beoordeling bijna gelijk. Het enige verschil is dat van het besluit bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling geen kennisgeving wordt gedaan.

*Het m.e.r.-beoordelingsbesluit*
De initiatiefnemer stelt een aanmeldnotitie op, waarover het bevoegd gezag binnen zes weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Het bevoegd gezag motiveert het besluit door in te gaan op de selectiecriteria van Bijlage III van de M.e.r.-richtlijn. Het gaat daarbij om de hoofdcategorieën:
1. kenmerken van het project
2. plaats van het project
3. kenmerken van het potentiële effect.

Is het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer, dan is het bevoegd gezag, anders dan een derde, niet verplicht een aanmeldnotitie op te stellen.

**Planspecifiek**

Onderhavig plan betreft de realisatie van 330 nieuwe woningen en blijft daarmee (ver) onder de drempel van 2.000 woningen uit bijlage D11.2. Dit plan is wel een kaderstellend plan dat de ontwikkeling mogelijk maakt van een stedelijk ontwikkelingsproject dat wordt genoemd in bijlage D van het Besluit m.e.r waardoor in het kader van de Wet milieubeheer dient te worden beoordeeld of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen zijn. Hierom is een plan-m.e.r.-beoordeling opgesteld, zie bijlage 23.

Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, wordt geconcludeerd dat het plan niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van ‘belangrijke milieugevolgen’.

Op grond van het ontbreken van belangrijke nadelige milieugevolgen kan geconcludeerd worden dat verder onderzoek in het kader van het Besluit milieueffectrapportage niet nodig is. Een volledige m.e.r.-procedure, en daarmee het opstellen van een milieueffectrapport (MER), is niet nodig.

# Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

## 6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier, en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan ‘Stationskwartier Ravenstein – 2024’ is gekozen voor een globale regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de “Standaardregels bestemmingsplannen Oss”.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 7), de algemene regels (artikelen 8 tot en met 13) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 14 en 15). Bij de regels hoort een bijlage, te weten een milieuzoneringslijst.

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

## 6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen
In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten
Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Agrarisch met waarden – Landschap en Natuur
Dit artikel geeft de regels met betrekking tot de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap en Natuur’ aan.

Artikel 4: Verkeer – Railverkeer
Dit artikel geeft de regels met betrekking tot de bestemming ‘Verkeer – Railverkeer’ aan.

Artikel 5: Verkeer - Verblijf
Dit artikel geeft de regels met betrekking tot de bestemming ‘Verkeer – Verblijf’ aan.

Artikel 6: Verkeer
Dit artikel geeft de regels met betrekking tot de bestemming ‘Verkeer’ aan.

Artikel 7: Water
Dit artikel geeft de regels met betrekking tot de bestemming ‘Water’ aan.

Artikel 8: Woongebied
Dit artikel geeft de regels met betrekking tot de bestemming ‘Woongebied’ aan.

Artikel 9: Leiding-Riool
Dit artikel geeft de regels met betrekking tot de dubbelbestemming ‘Leiding-riool’ aan.

Artikel 10: Leiding-Water
Dit artikel geeft de regels met betrekking tot de dubbelbestemming ‘Leiding-Water’ aan.

Artikel 11 Waarde - Archeologie Monument 1
Dit artikel geeft de regels met betrekking tot de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie Monument 1’ aan.

Artikel 12: Waarde - Archeologie Monument 2
Dit artikel geeft de regels met betrekking tot de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie Monument 2’ aan.

Artikel 13: Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog
Dit artikel geeft de regels met betrekking tot de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog’ aan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk geeft een aantal gebruikelijke algemene regels. Het betreft achtereenvolgens:

Artikel 14: Anti-dubbeltelregel
Dit artikel verhindert dat grond dubbel geteld wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 15: Algemene bouwregels
Dit artikel regelt algemene regels voor het bouwen binnen het plangebied.

Artikel 16: Algemene aanduidingsregels
Dit artikel regelt algemene regels voor specifieke aanduidingen binnen het plangebied.

Artikel 17: Afwijken van de bouwregels algemeen
Dit artikel regelt zaken waarvoor afgeweken kan worden van de geldende bouwregels.

Artikel 18: Algemene wijzigingsregels
Dit artikel regelt de mogelijkheden voor het bevoegd gezag om het plan te wijzigen.

Artikel 19: Overige regels
Dit artikel regelt de overige regels met betrekking tot het plan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 20 Overgangsrecht
Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 21: Slotregel
Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlage 1: Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten
In deze bijlage zijn de aan huis gebonden activiteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn.

Bijlage 2: milieuzoneringslijst
In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een rustige woonwijk.

# Hoofdstuk 7 Handhaving

## 7.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd.
Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.*
De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:
- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavingsinstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:
- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingsprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun buren/omwonenden.
De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de regels en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.
Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

## 7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

De gemeente Oss voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingsorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingsprogramma opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt na de aantreding van een nieuwe gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van een probleem- of omgevingsanalyse een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met gewijzigde wetgeving en de op dat moment concrete problematiek. Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

## 7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen. Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt. Wij geven hieraan de voorkeur boven een uitsterfconstructie. Een uitsterfconstructie houdt in feite een positieve bestemming in, die afloopt na beëindiging van het betreffende gebruik. Dit maakt opvolging in de tijd door meerdere gebruikers mogelijk. Daarmee kan in beginsel het ongewenste gebruik eindeloos lang duren. Persoonsgebonden overgangsrecht heeft als voordeel dat het gekoppeld is aan gebruik door één specifieke gebruiker of een beperkt aantal specifieke gebruikers. Daarmee kan het ongewenste gebruik in de praktijk eerder beëindigd worden, en zeker niet eindeloos lang voort blijven duren, waarmee mee recht wordt gedaan aan de bedoeling van overgangsrecht. Het persoonsgebonden overgangsrecht heeft zeker bij situaties die illegaal zijn ontstaan onze voorkeur boven een uitsterfregeling.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden.
Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming, algemeen overgangsrecht of persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk is.

# Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzeker is.
- Het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoel in artikel 6.13, eerste lid, onder C, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- Het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

**Planspecifiek**
De gemeente heeft alle gronden in het plangebied in eigendom. Het kostenverhaal is verzekerd middels de gronduitgifte van bouwrijpe gronden. Voor de ontwikkeling van de gronden is door de gemeente een grondexploitatie opgesteld op basis waarvan de economische uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd.

# Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

## 9.1 Omgevingsdialoog

De omgeving van het plangebied is over het initiatief geïnformeerd. Zie verslag van de omgevingsdialoog in bijlage 24.

## 9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat ‘het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn’. Ter uitvoering daarvan zijn genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerp-bestemmingsplan. Het eindverslag van dit vooroverleg is als bijlage 25 opgenomen bij deze toelichting.

## 9.3 Inspraak

Er wordt geen inspraakprocedure gedaan. Er heeft een uitgebreide omgevingsdialoog plaatsgevonden. Zie paragraaf 9.1.

## 9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in het plaatselijke blad Oss Actueel, in het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Iedereen kon zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Daarvan is door 13 personen/instanties gebruik gemaakt. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

# Stationskwartier Ravenstein - 2024

# Inhoudsopgave

**Regels** **3**

**Hoofdstuk 1** **Inleidende regels** **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 11

**Hoofdstuk 2** **Bestemmingsregels** **13**
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap en natuur 13
Artikel 4 Verkeer 15
Artikel 5 Verkeer - Railverkeer 16
Artikel 6 Verkeer - Verblijf 17
Artikel 7 Water 18
Artikel 8 Woongebied 19
Artikel 9 Leiding - Riool 23
Artikel 10 Leiding - Water 25
Artikel 11 Waarde - Archeologie Monument 1 27
Artikel 12 Waarde - Archeologie Monument 2 29
Artikel 13 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog 31

**Hoofdstuk 3** **Algemene regels** **33**
Artikel 14 Anti-dubbeltelregel 33
Artikel 15 Algemene bouwregels 34
Artikel 16 Algemene aanduidingsregels 36
Artikel 17 Afwijken van de bouwregels algemeen 38
Artikel 18 Algemene wijzigingsregels 39
Artikel 19 Overige regels 40

**Hoofdstuk 4** **Overgangs- en slotregels** **41**
Artikel 20 Overgangsrecht 41
Artikel 21 Slotregel 42

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

**1.1 plan:**
het bestemmingsplan Stationskwartier Ravenstein - 2024 met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPstationskwrtrrvn-VG01 van de gemeente Oss.

**1.2 bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

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

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

**1.5 aan huis gebonden 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 een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

**1.6 bebouwing:**
gebouwen en bouwwerken die geen gebouw zijn.

**1.7 bed en breakfast:**
een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis of bijbehorende aan- of uitbouw of bijgebouw en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis.

**1.8 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.

**1.9 bedrijfsgebouw:**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit.

**1.10 bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

**1.11 bestaand:**

a. over bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan 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. over gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

**1.12 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.13 bestemmingsvlak:**

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

**1.14 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

**1.15 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.

**1.16 bouwen:**

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

**1.17 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak.

**1.18 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.

**1.19 bouwperceel:**

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

**1.20 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel.

**1.21 bouwvlak:**

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

**1.22 bouwwerk:**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

**1.23 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.

**1.24 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.

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

**1.26 eerste bouwlaag:**
de bouwlaag op de begane grond.

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

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

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

**1.30 gestapelde bebouwing:**
bebouwing bestaande uit in één hoofdgebouw boven en eventueel naast elkaar gelegen zelfstandige woningen.

**1.31 groepsmatige activiteit:**
een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend in de vorm van het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk, kinderopvang daaronder mede begrepen.

**1.32 hoofdgebouw:**
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

**1.33 horeca:**

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

a. het bedrijfsmatig 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;
e. het uitoefenen van een kans- en/of behendigheidsspel;

een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie (uitgezonderd een erotisch getinte vermaaksfunctie).

**1.34 huishouden:**

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

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

**1.35 individuele praktijk c.q. eenmansbedrijf:**

een praktijk of bedrijf, uitgeoefend door één beroepsuitoefenaar al dan niet administratief of anderszins ondersteund door niet meer dan een ander persoon.

**1.36 kantoor:**

een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of administratieve dienstverlening.

**1.37 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.

**1.38 landschappelijke waarden en kenmerken:**

gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten.

**1.39 lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten:**

de lijst, behorend bij deze regels, waarin is aangegeven welke beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten rechtstreeks toelaatbaar zijn in woningen.

**1.40 maatschappelijk c.q. maatschappelijke voorzieningen:**

maatschappelijke voorzieningen op het gebied en/of in de vorm van: asielzoekerscentrum, bibliotheek, drugsopvang, gezondheidszorg (inclusief apotheek), jeugdopvang, kinder- en naschoolse opvang, onderwijs, openbaar bestuur en openbare dienstverlening, praktijkruimte, religie en levensbeschouwing, uitvaartcentrum, verenigingsleven, welzijnsinstelling, zorgboerderij, zorginstelling, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

**1.41 manege:**
een bedrijf dat is gericht op het geven van paardensportinstructie en/of het geven van gelegenheid aan derden tot het recreatief dan wel sportief paardrijden, al dan niet in combinatie met een paardenpension.

**1.42 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.

**1.43 mestbewerking:**
de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting, scheiding, hygiënisatie of indamping van mest.

**1.44 mestverwerking:**
het bewerken van mest ten behoeve van het exportwaardig maken daarvan.

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

**1.46 onderbouw:**
een gedeelte van een gebouw dat gedeeltelijk onder peil is gelegen.

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

**1.48 ongelijkvloerse spoorwegkruising**
een kruising van twee vervoersstromen (weg en spoorweg) die gescheiden worden door hoogteverschil. Hierbij wordt gebruikgemaakt van kunstwerken (zoals bruggen, viaducten, passerelle, hellingbanen en tunnels) zodat de stroom of het verkeer niet gehinderd wordt.

**1.49 patiowoning:**
een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van belendende dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing.

**1.50 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 maaiveld.

**1.51 prostitutie:**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

**1.52 recreatiewoning:**
een gebouw dat dient als tijdelijk verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

**1.53 risicovolle inrichting:**

een inrichting waarbij volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risicoafstand moet worden aangehouden bij het in een bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

**1.54 ruimtelijke kwaliteit:**

kwaliteit van een gebied die bepaald wordt door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.

**1.55 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.

**1.56 stacaravan:**

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

**1.57 trekkershut:**

een gebouw van eenvoudige constructie, niet voorzien van sanitair, dat bestemd is voor kortdurend recreatief verblijf van passanten.

**1.58 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.

**1.59 veranda:**

een overdekt terras (meetal een afdak steunend op palen).

**1.60 verdieping:**

elke bouwlaag boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

**1.61 verkoopvloeroppervlakte (vvo):**

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

**1.62 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.

**1.63 wonen:**
het bewonen van een woning.

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

**1.65 woongebouw:**
een gebouw dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijk als een eenheid kan worden beschouwd.

**1.66 woonhuis:**
een gebouw, dat één grondgebonden woning omvat.

**1.67 woonwagen:**
een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

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

**2.2 de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:**

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen.

**2.3 het bebouwingspercentage:**

de oppervlakte, die met gebouwen (carports en overkappingen inbegrepen) is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming; bij het bepalen van de oppervlakte van een bouwperceel waarop een of meer woningen mogen worden gebouwd, wordt de oppervlakte van de bij de woning behorende bestemming 'Tuin' meegerekend; de oppervlakte wordt altijd in gehele getallen bepaald.

**2.4 de bovenkant spoorstaaf:**

de hoogte van de bovenkant van de laagste spoorstaaf.

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

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

**2.6 de dakvoet:**

het laagste punt van een schuin dak.

**2.7 de daknok:**

het hoogste punt van een schuin dak.

**2.8 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

**2.9 de breedte van een bouwperceel:**

tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten over tenminste 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 als geen bouwvlak is aangegeven.

**2.10 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.

**2.11 de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de beganegrondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

**2.12 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

**2.13 de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

**2.14 de hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap en natuur

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

#### 3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. uitoefening van het grondgebonden agrarisch bedrijf, daaronder begrepen hobbymatig agrarisch grondgebruik, waarbij geldt dat in dit doel niet-natuurlijke waterretentie, opslag (onder andere van mest en voer), sleufsilo's, kuilvoerplaten, tuinen, paardenbakken en andere permanente voorzieningen niet mede zijn begrepen;
b. extensieve dagrecreatie;
c. ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden;
d. ontwikkeling, behoud en herstel van natuur- en landschapselementen;
e. natuurontwikkeling in de vorm van een natuurvriendelijke oever binnen 10 meter van de bestemming 'Water' of in de vorm van natuurstroken op of bij perceelsranden;
f. verkeer, uitsluitend in de vorm van
    1. bestaande uitwegen en kunstwerken
    2. onverharde wegen en paden
    3. bestaande halfverharde wegen en paden
g. nutsvoorzieningen;
h. (voorzieningen voor) waterkering en waterhuishouding en voor herstel, ontwikkeling en instandhouding van water en waterpartijen;
i. erf- en randbeplantingen;

met bijbehorende voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

a. Er mag geen bebouwing worden opgericht.

b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen bouwwerken worden opgericht voor nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen, met inachtneming van de volgende regels:

1. Uitsluitend voor nutsvoorzieningen mogen gebouwen worden opgericht, tot een maximale hoogte van 3 m en een maximale oppervlakte per gebouw van 15 m².
2. Voor het overige mogen uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn, worden opgericht mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van antennemasten niet meer mag bedragen dan 40 m.

c. In afwijking van het bepaalde onder a mogen erf- en terreinafscheidingen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 1,2 meter.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.2 voor de activiteiten die genoemd zijn in onderstaande tabel, onder de voorwaarde dat de ruimtelijke en/of stedenbouwkundige inpasbaarheid en de milieuhygiënische aanvaardbaarheid zijn aangetoond en met inachtneming van de per afzonderlijke activiteit omschreven voorwaarden in de tabel, en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

d. de landschappelijke en natuurwaarden;
e. de verkeersveiligheid;
f. de woonsituatie;

| Activiteit | Basisregel | Voorwaarden |
|---|---|---|
| Het bouwen van een windmolen ter regulering van de waterstand | artikel 3.2 onder a | - de hoogte mag niet meer bedragen dan 5 m |
| Het bouwen van ooievaarsnesten | artikel 3.2 onder a | - de hoogte mag niet meer bedragen dan 8 m |
| Het bouwen van bijenstallen buiten het bouwvlak | artikel 3.2 onder a | - de hoogte mag niet meer bedragen dan 2,5 m<br>- de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m² |

### 3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 3.1 voor het halfverharden van onverharde wegen en paden, 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.

### 3.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar Inleidende regels
- Direct naar Algemene regels
- Direct naar Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen bij de regels

# Artikel 4 Verkeer

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden, die mede gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. parkeervoorzieningen;
c. nutsvoorzieningen;
d. groenvoorzieningen;
e. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
f. terreinen voor markten, standplaatsen, terassen en evenementen;
g. voorzieningen voor afvalinzameling, openbaar vervoer en zend- en ontvangstinstallaties;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Algemene bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn, worden gebouwd voor de in artikel 4.1 genoemde doelen. Hiervoor 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 ontvangtinstallaties 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.

### 4.2.2 Kleine gebouwen voor nutsvoorzieningen, openbaar vervoer en zend- en ontvangstinstallaties

In afwijking van artikel 4.2.1 mogen op deze gronden gebouwen voor nutsvoorzieningen en openbaar vervoer worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 $m^{2.}$
b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

## 4.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar Inleidende regels
- Direct naar Algemene regels
- Direct naar Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen bij de regels

# Artikel 5 Verkeer - Railverkeer

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. railverkeer, met dien verstande dat het aantal spoorbanen niet mag worden vergroot;
b. spoorwegovergangen;
c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Verkeer - ongelijkvloerse spoorwegkruising': een ongelijkvloerse spoorwegkruising;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. horecavoorzieningen in de categorie horeca 3;
g. groenvoorzieningen;

met bijbehorende voorzieningen.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 5.1.

### 5.2.2 Gebouwen

a. De goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.
b. De oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte.

### 5.2.3 Bouwwerken die geen gebouw zijn

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

a. De bouwhoogte van draagconstructies voor bovenleidingen, seinpalen, bakens en andere railverkeersvoorzieningen mag gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf niet meer bedragen dan 15 m.
b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf niet meer bedragen dan 2,5 m.
c. De bouwhoogte van bouwwerken voor elektrotechnische systemen mag gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf niet meer bedragen dan 7 m.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf niet meer bedragen dan 4 m.
e. De bouwhoogte van een ongelijkvloerse spoorwegkruising mag gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf niet meer bedragen dan 10 meter en de bouwdiepte niet meer dan 6 meter.

## 5.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar 'Inleidende regels'
- Direct naar 'Algemene regels'
- Direct naar 'Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Bijlagen bij de regels'

# Artikel 6 Verkeer - Verblijf

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. wegen en woonstraten met niet meer dan twee rijstroken;
b. gebiedsontsluitingen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'fietspad' is uitsluitend een fietspad toegestaan met bijbehorende voorzieningen;
d. erven, pleinen en paden;
e. parkeervoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. groenvoorzieningen;
h. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
i. terrein voor markten, standplaatsen, terrassen en evenementen;
j. voorzieningen voor afvalinzameling en openbaar vervoer;
k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

## 6.2 Bouwregels

### 6.2.1 Algemene bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn, worden gebouwd voor de in artikel 6.1 genoemde doelen. Hiervoor 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.

### 6.2.2 Kleine gebouwen voor nutsvoorzieningen, openbaar vervoer en zend- en ontvangstinsallaties

In afwijking van artikel 6.2.1 mogen op deze gronden gebouwen voor nutsvoorzieningen en openbaar vervoer worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 $m^{2.}$
b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

## 6.3 Specifieke gebruiksregels

### 6.3.1 Fietspad

Het gebruik van het aan te leggen fietspad ter plaatse van de aanduiding 'fietspad' is uitsluitend toegelaten voor langzaamverkeer. Hieronder wordt in ieder geval geen gebruik door gemotoriseerd verkeer begrepen.

## 6.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen bij de regels

# Artikel 7 Water

## 7.1 Bestemmingsomschrijving

### 7.1.1 Algemeen

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen, oevers en taluds;
b. groenvoorzieningen;
c. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden;
d. voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder wegen, gebiedsontsluitingen, bruggen, duikers en gelijksoortige voorzieningen;
e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Verkeer - ongelijkvloerse spoorwegkruising': een ongelijkvloerse spoorwegkruising;
f. extensief recreatief gebruik in, op en aan het water;

met bijbehorende voorzieningen.

## 7.2 Bouwregels

### 7.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen, genoemd in artikel 7.1.

### 7.2.2 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

### 7.2.3 Bouwwerken die geen gebouw zijn

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

a. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag maximaal 3 m bedragen.
b. De bouwhoogte van een ongelijkvloerse spoorwegkruising mag gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf niet meer bedragen dan 10 meter en de bouwdiepte niet meer dan 6 meter .

## 7.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar 'Inleidende regels'
- Direct naar 'Bestemmingsregels'
- Direct naar 'Algemene regels'
- Direct naar 'Bijlagen bij de regels'

# Artikel 8 Woongebied

## 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in de vorm van vrijstaande woningen, half-vrijstaande woonhuizen, aaneengebouwde woningen, gestapelde woningen, patiowoningen en woonwagenstandplaatsen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'sba-2' uitsluitend grondgebonden woningen zijn toegestaan;
b. activiteiten die genoemd zijn in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 $m^2$;
c. een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
d. groenvoorzieningen;
e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterberging en waterlopen;
f. nutsvoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. voet- en fietspaden;
i. woonstraten en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' een gebiedsontsluiting;
j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Verkeer - ongelijkvloerse spoorwegkruising': een ongelijkvloerse spoorwegkruising;
k. bijbehorende parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

## 8.2 Bouwregels

### 8.2.1 Algemeen

a. Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen die genoemd zijn in artikel 8.1, waarbij de volgende regels gelden:
    1. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', met dien verstande dat het totaal aantal woningen in het plangebied niet meer mag bedragen dan 330.
    2. Voor het parkeren of stallen van auto's dient te worden voldaan aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde 'Parkeernormen 2023 gemeente Oss';
b. ter plaatse van de aanduiding 'sba - 1' is het realiseren van bouwwerken uitgesloten, met dien verstande dat:
1. voor zover de gronden zijn gelegen binnen de aanduiding 'sba - 3' bouwwerken zijn toegestaan als dit vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is;
2. voor zover de gronden zijn gelegen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van Verkeer - ongelijkvloerse spoorwegkruising' een ongelijkvloerse spoorwegkruising is toegestaan.

### 8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. De afstand van de voorgevel van hoofdgebouwen tot de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan ten tijde van de bouw van de eerste hoofdgebouwen.
b. De goothoogte respectievelijk de bouwhoogte van woningen mag niet meer bedragen dan 14 respectievelijk 14 meter tenzij op de verbeelding een andere goothoogte respectievelijk bouwhoogte is aangegeven. In dat geval geldt de op de verbeelding aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte.
c. De bouwdiepte van een hoofdgebouw van een grondgebonden woning mag niet meer dan 15 meter bedragen.
d. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient bij halfvrijstaande, vrijstaande en hoekwoningen ten minste 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens te bedragen.
e. In afwijking van het bepaalde onder sub b, c, e en f, gelden voor woonwagens de volgende regels:
    1. De oppervlakte van een woonwagen mag per standplaats niet meer bedragen dan 78 $m^2$;
    2. De goothoogte respectievelijk de bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan

4 respectievelijk 6 meter.

### 8.2.3 Bijbehorende bouwwerken ten minste 5 m achter de voorgevel

Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

a. Op een afstand van minstens 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw.
b. Indien het bijbehorend bouwwerk hoger is dan 3,5 m, dan moet het voorzien zijn van een schuin dak, dat voldoet aan de volgende eisen:
    1. de dakvoet daarvan is niet hoger dan 3,5 m;
    2. de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
    3. de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en de hoogte daarvan wordt altijd begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,5.
c. Dakterrassen zijn alleen toegestaan direct achter en aansluitend aan het hoofdgebouw.

### 8.2.4 Bijbehorende bouwwerken ten minste 1 m achter de voorgevel

In afwijking van wat er in lid 8.2.3 staat mogen bijbehorende bouwwerken ook worden gebouwd in het gebied tussen 1 en 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

a. Het bijbehorende bouwwerk is niet hoger dan:
    1. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
    2. het hoofdgebouw.
b. Het bijbehorend bouwwerk is niet voorzien van een dakterras, balkon of een andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

### 8.2.5 Andere bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de bijbehorende woning en langs de openbare weg of ander openbaar gebied mag niet meer bedragen dan 1 m.
b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen elders dan onder a bedoeld mag niet meer mag bedragen dan 2 m.
c. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag vóór de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 1 m en achter de voorgevel niet meer dan 4 m.
d. De bouwhoogte van een ongelijkvloerse spoorwegkruising mag gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf niet meer bedragen dan 10 meter en de bouwdiepte niet meer dan 6 meter.

### 8.2.6 Bebouwingspercentage

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

| oppervlakte bouwperceel | bebouwingspercentage |
|---|---|
| bouwperceel tot en met 300 $m^2$ | 55% |
| bouwperceel van 301 tot en met 400 $m^2$ | 55% voor de oppervlakte tot 300 $m^2$ en 30% over de meerdere oppervlakte |
| bouwperceel van 401 $m^2$ en groter | 50% over de oppervlakte tot 400 $m^2$ en 20% over de meerdere oppervlakte |

Daarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 150 $m^2$

### 8.2.7 Overige zone - Voorwaardelijke verplichting hinder

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van woningen kan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting trillingen' alleen worden verleend als:

a. minimaal uit een dynamische berekening van de trillingssterkte blijkt dat de streefwaarden voor een nieuwe situatie, zoals bedoeld in de Meet- en beoordelingsrichtlijn van Stichting Bouwresearch, deel B 'Hinder voor personen in gebouwen 2006' niet worden overschreden.

### 8.2.8 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. het bepaalde in artikel 8.2.1 onder a voor het toestaan van een groter aantal woningen tot een maximum voor het gehele plangebied van in totaal 368, mits dit stedenbouwkundig, verkeerskundig, waterhuishoudkundig, landschappelijk en volkshuisvestelijk akkoord bevonden wordt en wordt voldaan aan de 'Parkeernormen 2023 gemeente Oss';
b. het bepaalde in artikel 8.2.2 onder e voor het toestaan van een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits dit stedenbouwkundig en/of verkeerskundig akkoord bevonden wordt;
c. het bepaalde in artikel 8.2.3 onder a voor de bouw van een veranda of pergola als integraal onderdeel van een bouwplan over de gehele breedte van de voorgevel van het woonhuis, mits dit stedenbouwkundig akkoord wordt bevonden.

## 8.3 Specifieke gebruiksregels

### 8.3.1 Algemeen

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

a. het gebruik van een woonhuis, woning of woonwagen voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
b. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor een seksinrichting en/of escortbedrijf;
c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
d. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behalve voor zover noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.
e. voor wonen als geen uitvoering wordt gegeven aan het bepaalde in artikel 8.2.7.

## 8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

a. van artikel 8.1 voor de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlak 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 wel genoemde activiteiten, mits:
    1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 $m^2$;
    2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
    3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
    4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
    5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
    6. de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
b. van artikel 8.1 voor groepsmatige activiteiten, mits:
    1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 $m^2$;

2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;

c. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
   1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
   2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;
d. van artikel 8.1 voor de uitoefening van een bed en breakfast met een grotere omvang, mits:
   1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 4 slaapkamers voor in totaal 8 personen voor overnachtingsmogelijkheid worden gebruikt;
   2. geen vrijstaande bijgebouwen hiervoor worden gebruikt;
   3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
e. van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:
   1. de grootte van de woning daarvoor geschikt is;
   2. voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
   3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast.
f. van artikel 8.1 en 8.2.2 voor het toestaan van een kinderdagverblijf of vergelijkbare kleinschalige maatschappelijke voorzieningen op de beganegrondvloer van een woning of woongebouw, mits:
   1. de omvang maximaal 100 m² bedraagt;
   2. het verkeerskundig aanvaardbaar is en er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt;
   3. het milieukundig aanvaardbaar is.

### 8.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen bij de regels

# Artikel 9 Leiding - Riool

## 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van ondergrondse riooltransportleidingen.

## 9.2 Bouwregels

In afwijking van wat elders in deze regels is bepaald over het bouwen krachtens de overige bestemmingen mogen op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken worden opgericht tot een bouwhoogte van 3 m voor ondergrondse riooltransportleidingen.

## 9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 9.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) als de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

## 9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk dat geen bouwwerk is of van werkzaamheden

### 9.4.1 Vergunningsplicht

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

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
b. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
c. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting en/of bomen;
d. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen van maaiveld- of weghoogte;
e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

### 9.4.2 Uitzondering

Het verbod in artikel 9.4.1 geldt niet voor de werken die geen bouwwerk zijn of voor werkzaamheden:

a. die het normale onderhoud en beheer van de gronden en de leiding betreffen;
b. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn.

### 9.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 9.4.1 zijn slechts toelaatbaar als door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of afvalwaterzuivering ontstaat of kan ontstaan.

### 9.4.4 Advies

Alvorens te beslissen over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wint het bevoegd gezag het advies in van de beheerder van de leiding.

## 9.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar Inleidende regels
- Direct naar Algemene regels

- Direct naar Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen bij de regels

# Artikel 10 Leiding - Water

## 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van ondergrondse watertransportleidingen, met bijbehorende voorzieningen.

## 10.2 Bouwregels

Zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald over het bouwen krachtens de overige bestemmingen mogen op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken worden opgericht tot een bouwhoogte van 3 m voor ondergrondse watertransportleidingen.

## 10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 10.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) als de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

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

### 10.4.1 Vergunningsplicht

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

a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
b. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
c. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting en/of bomen;
d. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen van maaiveld- of weghoogte;
e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

### 10.4.2 Uitzonderingen

Het verbod in artikel 10.4.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. die op het moment van inwerkingtreding van het plan al legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat moment geldende dan wel aangevraagde vergunning;
b. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' worden in ieder geval niet als normaal gebruik beschouwd grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik waarbij de bodem meer dan 0,3 m onder maaiveld wordt geroerd;
c. die graafwerkzaamheden vormen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken.

### 10.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 10.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of drinkwatervoorziening ontstaat of kan ontstaan.

### 10.4.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.4.1 wint het bevoegd gezag het advies in van de beheerder van de leiding.

## 10.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar 'Hoofdstuk 1 Inleidende regels'
- Direct naar 'Hoofdstuk 3 Algemene regels'
- Direct naar 'Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Bijlagen bij de regels'

# Artikel 11 Waarde - Archeologie Monument 1

## 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie Monument 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aangetroffen en aanwezige archeologische waarden.

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

### 11.2.1 Vergunningsplicht

Het is, zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren dieper dan 0 m ten opzichte van het maaiveld:

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

### 11.2.2 Uitzonderingen

Het verbod in artikel 11.2.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

### 11.2.3 Toelaatbaarheid, nadere eisen en voorwaarden

a. De in artikel 11.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als:
    1. door de betreffende werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van het betreffende terrein niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en/of
    2. uit door de aanvrager overgelegd archeologisch onderzoek conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat de archeologische waarden van het betreffende terrein in voldoende mate zijn vastgesteld en zo nodig zijn

zekergesteld, dan wel dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad.

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

### 11.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar 'Hoofdstuk 1 Inleidende regels'
- Direct naar 'Hoofdstuk 3 Algemene regels'
- Direct naar 'Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Bijlagen bij de regels'

# Artikel 12 Waarde - Archeologie Monument 2

## 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie Monument 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aangetroffen en aanwezige archeologische waarden.

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

### 12.2.1 Vergunningsplicht

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

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

### 12.2.2 Uitzonderingen

Het verbod in artikel 12.2.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
b. die op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
c. die bestaan uit het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen dan wel andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, voor zover deze worden aangebracht binnen een bestaand leidingentracé binnen de daarvoor oorspronkelijk gegraven sleuf;
d. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,3 m onder maaiveld wordt geroerd.

### 12.2.3 Toelaatbaarheid, nadere eisen en voorwaarden

a. De in artikel 12.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als:
    1. door de betreffende werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van het betreffende terrein niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en/of
    2. uit door de aanvrager overgelegd archeologisch onderzoek conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat de archeologische waarden van het betreffende terrein in voldoende mate zijn vastgesteld en zo nodig zijn

zekergesteld, dan wel dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad.

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

### 12.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar 'Inleidende regels'
- Direct naar 'Algemene regels'
- Direct naar 'Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Bijlagen bij de regels'

# Artikel 13 Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog

## 13.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

### 13.2.1 Vergunningsplicht

Het is, zo nodig in afwijking van wat elders in deze regels is bepaald, verboden op en/of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken die geen bouwwerk zijn en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen of te laten uitvoeren over een oppervlakte van 100 m² of meer en dieper dan 0,3 m ten opzichte van het maaiveld:

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

### 13.2.2 Uitzonderingen

Het verbod in artikel 13.2.1 geldt niet voor werken en werkzaamheden:

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

### 13.2.3 Toelaatbaarheid, nadere eisen en voorwaarden

a. De in artikel 13.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend als:
    1. door de betreffende werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische waarden van het betreffende terrein niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind, en/of
    2. uit door de aanvrager overgelegd archeologisch onderzoek conform de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie naar het oordeel van het bevoegd gezag blijkt dat de archeologische waarden van het betreffende terrein in voldoende mate zijn vastgesteld en zo nodig zijn

zekergesteld, dan wel dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel dat de archeologische waarden door de werken of werkzaamheden niet of niet onevenredig worden geschaad.

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

### 13.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

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

- Direct naar 'Hoofdstuk 1 Inleidende regels'
- Direct naar 'Hoofdstuk 3 Algemene regels'
- Direct naar 'Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels'
- Direct naar 'Bijlagen bij de regels'

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## Artikel 14 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 15 Algemene bouwregels

## 15.1 Hemelwaterbergings- en afvoervoorzieningen

### 15.1.1 Bouwregels voor hemelwaterbergings- en afvoervoorzieiningen

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

a. invulling moet worden gegeven aan de realisatie van hemelwaterbergings- en afvoervoorzieningen die gezien de te realiseren oppervlakte aan bebouwing en verharding van voldoende grootte zijn.

### 15.1.2 Beleidsregels voor toepassing normen hemelwaterbergings- en afvoervoorzieningen

Van een voldoende grootte aan hemelwaterbergings- en afvoervoorzieningen is sprake als:

een voorziening aanwezig is die 60 mm per m2 feitelijk bebouwd en verhard oppervlak kan bergen.

## 15.2 Overschrijding van bouwgrenzen door bouwdelen

### 15.2.1 Direct toegestane overschrijding van bouwgrenzen

In afwijking van de bestemmingsregels in Hoofdstuk 2 mag de bestemmingsgrens van enige bestemming 'Woongebied' door bouwdelen worden overschreden. Hiervoor gelden de volgende regels:

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

### 15.2.2 Afwijken voor overschrijding van bouwgrenzen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

a. van artikel 15.2.1 onder a2 en toestaan dat de breedte van de erker, luifel of balkon niet meer bedraagt dan 75% van de voorgevel van het woonhuis.
b. voor andere of ruimere overschrijdingen van de bouwgrens en/of een bestemmingsgrens dan genoemd in artikel 15.2.1, mits:
   1. de bouwgrens met niet meer dan 2 meter wordt overschreden;
   2. de bouwwerken niet lager worden aangebracht dan 4,20 meter boven een rijbaan en 2,20 meter boven ander openbaar gebied en er overigens geen bezwaren bestaan uit het oogpunt van verkeersveiligheid;
   3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en van het straat- en bebouwingsbeeld.

## 15.3 Parkeervoorzieningen

### 15.3.1 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.

### 15.3.2 Beleidsregels voor toepassing normen voldoende parkeervoorzieningen

Van voldoende ruimte voor parkeren of stallen van auto's als bedoeld in artikel 15.3.1 sub a is sprake als wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders op vastgestelde 'Parkeernormen 2023 gemeente Oss'. Hierbij geldt dat als deze beleidsregels worden gewijzigd of vervangen, rekening wordt gehouden met deze wijziging of vervanging.

## 15.4 Afwijkende bebouwing

als de bestaande bebouwing afwijkt van wat elders in deze regels is toegestaan, moeten 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,

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

# Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

### 16.1 overige zone - vrijwaringszone

De gronden binnen de aanduiding 'vrijwaringszone' zijn niet aan te merken als erf, in de zin van artikel 1 van Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht.

### 16.2 overige zone - komgebied

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

**a Vergunningsplicht komgebied**

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 - komgebied' 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 aanleggen, verbreden en (half)verharden van gronden;
4. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewater, oevers, poelen en wielen;
5. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen, constructies, installaties en apparatuur;
6. werken en werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of ten gevolge hebben, zoals uitdiepen, draineren en slaan van putten.

**b Uitzonderingen komgebied**

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

1. die op het moment van inwerkingtreding van het plan legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
2. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden. Binnen de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap en natuur worden in ieder geval grondbewerkingen ten dienste van het agrarische gebruik beschouwd als normaal gebruik, mits de bodem tot niet meer dan 0,5 m onder maaiveld wordt geroerd;
3. binnen bouwvlakken;
4. binnen bestemmingsvlakken 'Verkeer - Railverkeer', 'Verkeer - Verblijf', 'Water', 'Woongebied',
5. die de uitvoering betreffen van een bouwwerk dat voor wat betreft het aspect 'bouwen' is vergund op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
6. die de uitvoering betreffen van een voorgeschreven inrichtingsplan.

**c Toelaatbaarheid komgebied**

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 zijn tot Waarde - Archeologie Monument 1, Waarde - Archeologie Monument 2 of 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 artikelen 11, 12 respectievelijk 13 wordt verleend.

## Artikel 17 Afwijken van de bouwregels algemeen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:

a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
b. de regels en 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 daartoe aanleiding geeft;
c. van de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, als een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, gebouwtjes voor de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, waarbij geldt dat:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer mag bedragen dan 50 $m^3$;
    2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3,5 m;
e. de regels over de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken die geen gebouw zijn, 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;
f. de regels over de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen voor een overschrijding van de toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, waarbij geldt dat:
    1. de maximum 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.

## Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders mogen het plan wijzigen:

a. Door de bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, andere grenslijnen en aanduidingen met niet meer dan 15 m te verschuiven, als een gewijzigde uitvoering van het plan om ruimtelijke, verkeerskundige of technische redenen gewenst is.
b. Door het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere categorie in de tot het plan behorende milieuzoneringslijst c.q. door het onderbrengen van nieuwe of andere bedrijfsactiviteiten, als de opgenomen vermelding niet meer juist of volledig is.
c. Door de begrenzing van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie verwachtingswaarde hoog' aan te passen of deze bestemming te laten vervallen, als dit op grond van nadere inzichten over archeologische waarden ter plaatse verantwoord is.
d. voor de bouw en het gebruik van gebouwen voor beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in of bij eengezinshuizen, die op grond van de regels niet rechtstreeks zijn of bij wijze van afwijking kunnen worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    1. uit een onderbouwing blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uit deze onderbouwing moet minstens blijken dat:
        - de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft;
        - geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
        - de activiteit ter plaatse milieuhygiënisch aanvaardbaar is;
        - een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
    2. het is niet toegestaan om bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de bouwmogelijkheden die gelden voor het betreffende bouwperceel te verruimen.

# Artikel 19 Overige regels

## 19.1 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.

## 19.2 Regeling toepasselijkheid bouwverordening

De regels van de Bouwverordening over onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behalve de regels over de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten.

# Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

## Artikel 20 Overgangsrecht

### 20.1 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.

### 20.2 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 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Stationskwartier Ravenstein - 2024.

# Stationskwartier Ravenstein - 2024

# Inhoudsopgave

**Bijlagen bij de regels** **3**

**Bijlage 1** **Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten** **4**

**Bijlage 2** **Milieuzoneringslijst** **6**

# Bijlagen bij de regels

# Bijlage 1 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,<br>- psychologie,<br>- psychiatrie,<br>- fysiotherapie en bewegingsleer,<br>- voedingsleer en voedingsadvies,<br>- mondhygiëne,<br>- tandheelkunde,<br>- logopedie,<br>- orthopedagogie,<br>- verloskunde,<br>- alternatieve geneeswijze,<br>- diergeneeskunde |
| 2 | **Individuele praktijk voor zakelijke dienstverlening** | - notaris,<br>- advocaat, deurwaarder en juridisch adviseur,<br>- accountant en belastingconsulent,<br>- assurantie- en verzekeringsbemiddeling,<br>- exploitatie en handel in onroerende zaken,<br>- hypotheekadviseur en financieel adviseur<br>- tolk/vertaler |
| 3 | **Vervaardiging en kunstnijverheid in de vorm van een eenmansbedrijf** | - (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf<br>- hoedenmaker<br>- (muziek)instrumentenmaker<br>- kaarsenmaker<br>- lijstenmaker<br>- vervaardiging munten<br>- vervaardiging sieraden<br>- kunstschilder (met atelier)<br>- fotograaf |
| 4 | **Individuele praktijk op gebied van advies, ontwerp en onderzoek** | - reclame ontwerp<br>- grafisch ontwerp<br>- architectonisch ontwerp<br>- stedenbouwkundig ontwerp<br>- tuin- en landschapsontwerp<br>- computerservice en informatietechnologie<br>- maatschappij- en geestesw etenschappelijk onderzoek |
| 5 | **Kantoor- en opslagfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend** | - kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, klussenbedrijf, bestratingsbedrijf, loodgieter, electriciën, metselaar, glazenwasser (een en en ander zonder bewerking of verwerking van stofffen, voorwerpen of materialen)<br>- kantoor,- stallings- en opslagfunctie voor een groothandelsbedrijf en voor internetverkoop (mits zonder klantcontact aan huis) |
| 6 | **Eenmans-reparatie-/ verhuurbedrijf** | - uurwerkreparatiebedrijf<br>- goud- en zilverwerkreparatiebedrijf<br>- reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's/tv's/digitale apparatuur)<br>- reparatie van muziekinstrumenten |

| | | |
|---|---|---|
| **7** | **Overige dienstverlening in de vorm van eenmansbedrijven** | - kappersbedrijf (met niet meer dan één kappersstoel)<br>- schoonheidsspecialist<br>- manicure<br>- pedicure<br>- sportmassage<br>- hondentrimmer<br>- taxi-/koeriersbedrijf (alleen eigen rijder, niet meer dan één auto)<br>- begrafenisonderneming (niet zijnde een mortuarium)<br>- decorateur<br>- privé-docenten (zoals remedial teachers en individuele muziek-, spraak- en taalllessen) |
| **Uitsluitingen.**<br>**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<br>- buitenopslag, dat wil zeggen opslag van goederen buiten gebouwen<br>- opslag van brandgevaarlijke en explosiegevaarlijke stoffen<br>- reparatiebedrijven voor gemotoriseerde voertuigen<br>- detailhandel |

# Bijlage 2 Milieuzoneringslijst

| SBI-2008 | nr | OMSCHRIJVING | categorie |
|---|---|---|---|
| 01 | - | LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW | |
| 011, 012, 013 | | Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen) | 2 |
| 011, 012, 013, 016 | 0 | Tuinbouw: | |
| 011, 012, 013 | 1 | - bedrijfsgebouwen | 2 |
| 011, 012, 013 | 2 | - kassen zonder verwarming | 2 |
| 011, 012, 013 | 3 | - kassen met gasverwarming | 2 |
| 0113 | 4 | - champignonkwekerijen (algemeen) | 2 |
| 0113 | 5 | - champignonkwekerijen met mestfermentatie | 3.2 |
| 0163 | 6 | - bloembollendroog- en prepareerbedrijven | 2 |
| 011 | 7 | - witlofkwekerijen (algemeen) | 2 |
| 0141, 0142 | | Fokken en houden van rundvee | 3.2 |
| 0143, 0145 | 0 | Fokken en houden van overige graasdieren: | |
| 0143 | 1 | - paardenfokkerijen | 3.1 |
| 0145 | 2 | - overige graasdieren | 3.1 |
| 0146 | | Fokken en houden van varkens | 4.1 |
| 0147 | 0 | Fokken en houden van pluimvee: | |
| 0147 | 1 | - legkippen | 4.1 |
| 0147 | 2 | - opfokkippen en mestkuikens | 4.1 |
| 0147 | 3 | - eenden en ganzen | 4.1 |
| 0147 | 4 | - overig pluimvee | 3.2 |
| 0149 | 0 | Fokken en houden van overige dieren: | |
| 0149 | 1 | - nertsen en vossen | 4.1 |
| 0149 | 2 | - konijnen | 3.2 |
| 0149 | 3 | - huisdieren | 3.1 |
| 0149 | 4 | - maden, wormen e.d. | 3.2 |
| 0149 | 5 | - bijen | 2 |
| 0149 | 6 | - overige dieren | 2 |
| 0150 | | Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief) | 3.2 |
| 016 | 0 | Dienstverlening t.b.v. de landbouw: | |
| 016 | 1 | - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m² | 3.1 |
| 016 | 2 | - algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m² | 2 |
| 016 | 3 | - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m² | 3.1 |
| 016 | 4 | - plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m² | 2 |
| 0162 | | KI-stations | 2 |
| 02 | - | | |
| 02 | - | BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. BOSBOUW | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 021, 022, 024 | | Bosbouwbedrijven | 3.1 |
| 03 | - | | |
| 03 | - | VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN | |
| 0311 | | Zeevisserijbedrijven | 3.2 |
| 0312 | | Binnenvisserijbedrijven | 3.1 |
| 032 | 0 | Vis- en schaaldierkwekerijen | |
| 032 | 1 | - oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven | 3.2 |
| 032 | 2 | - visteeltbedrijven | 3.1 |
| 08 | - | | |
| 08 | - | TURFWINNING | |
| 089 | | Turfwinningbedrijven | 3.2 |
| 06 | - | | |
| 06 | - | AARDOLIE- EN AARDGASWINNING | |
| 061, 062 | 0 | Aardolie- en aardgaswinning: | |
| 061 | 1 | - aardoliewinputten | 4.1 |
| 062 | 2 | - aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: < 10.000.000 N m3/d | 5.1 |
| 062 | 3 | - aardgaswinning incl. gasbeh.inst.: >= 10.000.000 N m3/d | 5.2 |
| 08 | - | | |
| 08 | - | WINNING VAN ZAND, GRIND, KLEI, ZOUT, E.D. | |
| 0812 | 0 | Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht): | |
| 0812 | 1 | - algemeen | 4.1 |
| 0812 | 2 | - steenbrekerijen | 5.2 |
| 0893 | | Zoutwinningbedrijven | 3.2 |
| 0899 | | Mergel- en overige delfstoffenwinningbedrijven | 5.1 |
| 10, 11 | - | | |
| 10, 11 | - | VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN | |
| 101, 102 | 0 | Slachterijen en overige vleesverwerking: | |
| 101, 102 | 1 | - slachterijen en pluimveeslachterijen | 3.2 |
| 101 | 2 | - vetsmelterijen | 5.2 |
| 101 | 3 | - bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval | 4.2 |
| 101 | 4 | - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m² | 3.2 |
| 101 | 5 | - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m² | 3.1 |
| 101 | 6 | - vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m² | 3.1 |
| 101, 102 | 7 | - loonslachterijen | 3.1 |
| 108 | 8 | - vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m² | 3.1 |
| 102 | 0 | Visverwerkingsbedrijven: | |
| 102 | 1 | - drogen | 5.2 |
| 102 | 2 | - conserveren | 4.1 |
| 102 | 3 | - roken | 4.2 |
| 102 | 4 | - verwerken anderszins: p.o.> 1000 m² | 4.2 |
| 102 | 5 | - verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m² | 3.2 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 102 | 6 | - verwerken anderszins: p.o. <= 300 m² | 3.1 |
| 1031 | 0 | Aardappelprodukten fabrieken: | |
| 1031 | 1 | - vervaardiging van aardappelproducten | 4.2 |
| 1031 | 2 | - vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m² | 3.1 |
| 1032, 1039 | 0 | Groente- en fruitconservenfabrieken: | |
| 1032, 1039 | 1 | - jam | 3.2 |
| 1032, 1039 | 2 | - groente algemeen | 3.2 |
| 1032, 1039 | 3 | - met koolsoorten | 3.2 |
| 1032, 1039 | 4 | - met drogerijen | 4.2 |
| 1032, 1039 | 5 | - met uienconservering (zoutinleggerij) | 4.2 |
| 104101 | 0 | Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten: | |
| 104101 | 1 | - p.c. < 250.000 t/j | 4.1 |
| 104101 | 2 | - p.c. >= 250.000 t/j | 4.2 |
| 104102 | 0 | Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten: | |
| 104102 | 1 | - p.c. < 250.000 t/j | 4.1 |
| 104102 | 2 | - p.c. >= 250.000 t/j | 4.2 |
| 1042 | 0 | Margarinefabrieken: | |
| 1042 | 1 | - p.c. < 250.000 t/j | 4.1 |
| 1042 | 2 | - p.c. >= 250.000 t/j | 4.2 |
| 1051 | 0 | Zuivelprodukten fabrieken: | |
| 1051 | 1 | - gedroogde produkten, p.c. >= 1,5 t/u | 5.1 |
| 1051 | 2 | - geconcentreerde produkten, verdamp. cap. >=20 t/u | 5.1 |
| 1051 | 3 | - melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j | 3.2 |
| 1051 | 4 | - melkprodukten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j | 4.2 |
| 1051 | 5 | - overige zuivelprodukten fabrieken | 4.2 |
| 1052 | 1 | Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m² | 3.2 |
| 1052 | 2 | - consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m² | 2 |
| 1061 | 0 | Meelfabrieken: | |
| 1061 | 1 | - p.c. >= 500 t/u | 4.2 |
| 1061 | 2 | - p.c. < 500 t/u | 4.1 |
| 1061 | | Gruttswarenfabrieken | 4.1 |
| 1062 | 0 | Zetmeelfabrieken: | |
| 1062 | 1 | - p.c. < 10 t/u | 4.1 |
| 1062 | 2 | - p.c. >= 10 t/u | 4.2 |
| 1091 | 0 | Veevoerfabrieken: | |
| 1091 | 1 | - destructiebedrijven | 5.2 |
| 1091 | 2 | - beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek | 5.2 |
| 1091 | 3 | - drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water | 4.2 |
| 1091 | 4 | - drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. >= 10 t/u water | 5.2 |
| 1091 | 5 | - mengvoeder, p.c. < 100 t/u | 4.1 |
| 1091 | 6 | - mengvoeder, p.c. >= 100 t/u | 4.2 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1092 | | Vervaardiging van voer voor huisdieren | 4.1 |
| 1071 | 0 | Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen: | |
| 1071 | 1 | - v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens | 2 |
| 1071 | 2 | - v.c. >= 7500 kg meel/week | 3.2 |
| 1072 | | Banket, biscuit- en koekfabrieken | 3.2 |
| 1081 | 0 | Suikerfabrieken: | |
| 1081 | 1 | - v.c. < 2.500 t/j | 5.1 |
| 1081 | 2 | - v.c. >= 2.500 t/j | 5.3 |
| 10821 | 0 | Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk: | |
| 10821 | 1 | - Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m² | 5.1 |
| 10821 | 2 | - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m² | 3.2 |
| 10821 | 3 | - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m² | 2 |
| 10821 | 4 | - Suikerwerkfabrieken met suiker branden | 4.2 |
| 10821 | 5 | - Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m² | 3.2 |
| 10821 | 6 | - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m² | 2 |
| 1073 | | Deegwarenfabrieken | 3.1 |
| 1083 | 0 | Koffiebranderijen en theepakkerijen: | |
| 1083 | 1 | - koffiebranderijen | 5.1 |
| 1083 | 2 | - theepakkerijen | 3.2 |
| 108401 | | Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden | 4.1 |
| 1089 | | Vervaardiging van overige voedingsmiddelen | 4.1 |
| 1089 | | Bakkerijgrondstoffenfabrieken | 4.1 |
| 1089 | 0 | Soep- en soeparomafabrieken: | |
| 1089 | 1 | - zonder poederdrogen | 3.2 |
| 1089 | 2 | - met poederdrogen | 4.2 |
| 1089 | | Bakmeel- en puddingpoederfabrieken | 4.1 |
| 110101 | | Destilleerderijen en likeurstokerijen | 4.2 |
| 110102 | 0 | Vervaardiging van ethylalcohol door gisting: | |
| 110102 | 1 | - p.c. < 5.000 t/j | 4.1 |
| 110102 | 2 | - p.c. >= 5.000 t/j | 4.2 |
| 1102 t/m 1104 | | Vervaardiging van wijn, cider e.d. | 2 |
| 1105 | | Bierbrouwerijen | 4.2 |
| 1106 | | Mouterijen | 4.2 |
| 1107 | | Mineraalwater- en frisdrankfabrieken | 3.2 |
| 12 | - | | |
| 12 | - | VERWERKING VAN TABAK | |
| 120 | | Tabakverwerkende industrie | 4.1 |
| 13 | - | | |
| 13 | - | VERVAARDIGING VAN TEXTIEL | |
| 131 | | Bewerken en spinnen van textielvezels | 3.2 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 132 | 0 | Weven van textiel: | |
| 132 | 1 | - aantal weefgetouwen < 50 | 3.2 |
| 132 | 2 | - aantal weefgetouwen >= 50 | 4.2 |
| 133 | | Textielveredelingsbedrijven | 3.1 |
| 139 | | Vervaardiging van textielwaren | 3.1 |
| 1393 | | Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken | 4.1 |
| 139, 143 | | Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen | 3.1 |
| 14 | - | | |
| 14 | - | VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT | |
| 141 | | Vervaardiging kleding van leer | 3.1 |
| 141 | | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer) | 2 |
| 142, 151 | | Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont | 3.1 |
| 19 | - | | |
| 15 | - | VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING) | |
| 151,152 | | Lederfabrieken | 4.2 |
| 151 | | Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel) | 3.1 |
| 152 | | Schoenenfabrieken | 3.1 |
| | - | | |
| 16 | - | HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D. | |
| 16101 | | Houtzagerijen | 3.2 |
| 16102 | 0 | Houtconserveringsbedrijven: | |
| 16102 | 1 | - met creosootolie | 4.1 |
| 16102 | 2 | - met zoutoplossingen | 3.1 |
| 1621 | | Fineer- en plaatmaterialenfabrieken | 3.2 |
| 162 | 0 | Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout | 3.2 |
| 162 | 1 | Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2 | 3.1 |
| 162902 | | Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken | 2 |
| 17 | - | | |
| 17 | - | VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN | |
| 1711 | | Vervaardiging van pulp | 4.1 |
| 1712 | 0 | Papier- en kartonfabrieken: | |
| 1712 | 1 | - p.c. < 3 t/u | 3.1 |
| 1712 | 2 | - p.c. 3 - 15 t/u | 4.1 |
| 1712 | 3 | - p.c. >= 15 t/u | 4.2 |
| 172 | | Papier- en kartonwarenfabrieken | 3.2 |
| 17212 | 0 | Golfkartonfabrieken: | |
| 17212 | 1 | - p.c. < 3 t/u | 3.2 |
| 17212 | 2 | - p.c. >= 3 t/u | 4.1 |
| 58 | - | | |
| 58 | - | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA | |
| 581 | | Uitgeverijen (kantoren) | 1 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1811 | | Drukkerijen van dagbladen | 3.2 |
| 1812 | | Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen) | 3.2 |
| 18129 | | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen | 2 |
| 1814 | A | Grafische afwerking | 1 |
| 1814 | B | Binderijen | 2 |
| 1813 | | Grafische reproduktie en zetten | 2 |
| 1814 | | Overige grafische aktiviteiten | 2 |
| 182 | | Reproduktiebedrijven opgenomen media | 1 |
| 19 | - | | |
| 19 | - | AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN | |
| 191 | | Cokesfabrieken | 5.3 |
| 19201 | | Aardolieraffinaderijen | 6 |
| 19202 | A | Smeeroliën- en vettenfabrieken | 3.2 |
| 19202 | B | Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie | 4.2 |
| 19202 | C | Aardolieproduktenfabrieken n.e.g. | 4.2 |
| 201, 212, 244 | | Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven | 6 |
| 20 | - | | |
| 20 | - | VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN | |
| 2011 | 0 | Vervaardiging van industriële gassen: | |
| 2011 | 1 | - luchtscheidingsinstallatie v.c. >= 10 t/d lucht | 5.2 |
| 2011 | 2 | - overige gassenfabrieken, niet explosief | 5.1 |
| 2011 | 3 | - overige gassenfabrieken, explosief | 5.1 |
| 2012 | | Kleur- en verfstoffenfabrieken | 4.1 |
| 2012 | 0 | Anorg. chemische grondstoffenfabrieken: | |
| 2012 | 1 | - niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn" | 4.2 |
| 2012 | 2 | - vallend onder "post-Seveso-richtlijn" | 5.2 |
| 20141 | A0 | Organ. chemische grondstoffenfabrieken: | |
| 20141 | A1 | - niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn" | 4.2 |
| 20141 | A2 | - vallend onder "post-Seveso-richtlijn" | 5.3 |
| 20141 | B0 | Methanolfabrieken: | |
| 20141 | B1 | - p.c. < 100.000 t/j | 4.1 |
| 20141 | B2 | - p.c. >= 100.000 t/j | 4.2 |
| 20149 | 0 | Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.): | |
| 20149 | 1 | - p.c. < 50.000 t/j | 4.2 |
| 20149 | 2 | - p.c. >= 50.000 t/j | 5.1 |
| 2015 | | Kunstmeststoffenfabrieken | 5.1 |
| 2016 | | Kunstharsenfabrieken e.d. | 5.2 |
| 202 | 0 | Landbouwchemicaliënfabrieken: | |
| 202 | 1 | - fabricage | 5.3 |
| 202 | 2 | - formulering en afvullen | 5.1 |
| 203 | | Verf, lak en vernisfabrieken | 4.2 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2110 | 0 | Farmaceutische grondstoffenfabrieken: | |
| 2110 | 1 | - p.c. < 1.000 t/j | 4.2 |
| 2110 | 2 | - p.c. >= 1.000 t/j | 5.1 |
| 2120 | 0 | Farmaceutische produktenfabrieken: | |
| 2120 | 1 | - formulering en afvullen geneesmiddelen | 3.1 |
| 2120 | 2 | - verbandmiddelenfabrieken | 2 |
| 2041 | | Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken | 4.2 |
| 2042 | | Parfumerie- en cosmeticafabrieken | 4.2 |
| 2051 | | Kruit-, vuurwerk-, en springstoffenfabrieken | 5.3 |
| 2052 | 0 | Lijm- en plakmiddelenfabrieken: | |
| 2052 | 1 | - zonder dierlijke grondstoffen | 3.2 |
| 2052 | 2 | - met dierlijke grondstoffen | 5.1 |
| 205902 | | Fotochemische produktenfabrieken | 3.2 |
| 205903 | A | Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken | 3.1 |
| 205903 | B | Overige chemische produktenfabrieken n.e.g. | 4.1 |
| 2060 | | Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken | 4.2 |
| 22 | - | | |
| 22 | - | VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF | |
| 221101 | | Rubberbandenfabrieken | 4.2 |
| 221102 | 0 | Loopvlakvernieuwingsbedrijven: | |
| 221102 | 1 | - vloeropp. < 100 m2 | 3.1 |
| 221102 | 2 | - vloeropp. >= 100 m2 | 4.1 |
| 2219 | | Rubber-artikelenfabrieken | 3.2 |
| 222 | 0 | Kunststofverwerkende bedrijven: | |
| 222 | 1 | - zonder fenolharsen | 4.1 |
| 222 | 2 | - met fenolharsen | 4.2 |
| 222 | 3 | - productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen | 3.1 |
| 23 | - | | |
| 23 | - | VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN | |
| 231 | 0 | Glasfabrieken: | |
| 231 | 1 | - glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j | 3.2 |
| 231 | 2 | - glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j | 4.2 |
| 231 | 3 | - glaswol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j | 4.2 |
| 231 | 4 | - glaswol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j | 5.1 |
| 231 | | Glasbewerkingsbedrijven | 3.1 |
| 232, 234 | 0 | Aardewerkfabrieken: | |
| 232, 234 | 1 | - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW | 2 |
| 232, 234 | 2 | - vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW | 3.2 |
| 233 | A | Baksteen en baksteenelementenfabrieken | 4.1 |
| 233 | B | Dakpannenfabrieken | 4.1 |
| 2351 | 0 | Cementfabrieken: | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2351 | 1 | - p.c. < 100.000 t/j | 5.1 |
| 2351 | 2 | - p.c. >= 100.000 t/j | 5.3 |
| 235201 | 0 | Kalkfabrieken: | |
| 235201 | 1 | - p.c. < 100.000 t/j | 4.1 |
| 235201 | 2 | - p.c. >= 100.000 t/j | 5.1 |
| 235202 | 0 | Gipsfabrieken: | |
| 235202 | 1 | - p.c. < 100.000 t/j | 4.1 |
| 235202 | 2 | - p.c. >= 100.000 t/j | 5.1 |
| 23611 | 0 | Betonwarenfabrieken: | |
| 23611 | 1 | - zonder persen, triltafels en bekistingtrille | 4.1 |
| 23611 | 2 | - met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d | 4.2 |
| 23611 | 3 | - met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d | 5.2 |
| 23612 | 0 | Kalkzandsteenfabrieken: | |
| 23612 | 1 | - p.c. < 100.000 t/j | 3.2 |
| 23612 | 2 | - p.c. >= 100.000 t/j | 4.2 |
| 2362 | | Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken | 3.2 |
| 2363, 2364 | 0 | Betonmortelcentrales: | |
| 2363, 2364 | 1 | - p.c. < 100 t/u | 3.2 |
| 2363, 2364 | 2 | - p.c. >= 100 t/u | 4.2 |
| 2365, 2369 | 0 | Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips: | |
| 2365, 2369 | 1 | - p.c. < 100 t/d | 3.2 |
| 2365, 2369 | 2 | - p.c. >= 100 t/d | 4.2 |
| 237 | 0 | Natuursteenbewerkingsbedrijven: | |
| 237 | 1 | - zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m² | 3.2 |
| 237 | 2 | - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m² | 3.1 |
| 237 | 3 | - met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j | 4.2 |
| 237 | 4 | - met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j | 5.2 |
| 2391 | | Slijp- en polijstmiddelen fabrieken | 3.1 |
| 2399 | A0 | Bitumineuze materialenfabrieken: | |
| 2399 | A1 | - p.c. < 100 t/u | 4.2 |
| 2399 | A2 | - p.c. >= 100 t/u | 5.1 |
| 2399 | B0 | Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol): | |
| 2399 | B1 | - steenwol, p.c. >= 5.000 t/j | 4.2 |
| 2399 | B2 | - overige isolatiematerialen | 4.1 |
| 2399 | C | Minerale produktenfabrieken n.e.g. | 3.2 |
| 2399 | D0 | Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur | 4.1 |
| 2399 | D1 | - asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur | 4.2 |
| 24 | - | | |
| 24 | - | VERVAARDIGING VAN METALEN | |
| 241 | 0 | Ruw ijzer- en staalfabrieken: | |
| 241 | 1 | - p.c. < 1.000 t/j | 5.2 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 241 | 2 | - p.c. >= 1.000 t/j | 6 |
| 245 | 0 | IJzeren- en stalenbuizenfabrieken: | |
| 245 | 1 | - p.o. < 2.000 m2 | 5.1 |
| 245 | 2 | - p.o. >= 2.000 m2 | 5.3 |
| 243 | 0 | Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen: | |
| 243 | 1 | - p.o. < 2.000 m2 | 4.2 |
| 243 | 2 | - p.o. >= 2.000 m2 | 5.2 |
| 244 | A0 | Non-ferro-metaalfabrieken: | |
| 244 | A1 | - p.c. < 1.000 t/j | 4.2 |
| 244 | A2 | - p.c. >= 1.000 t/j | 5.2 |
| 244 | B0 | Non-ferro-metaalwalserijen, -trekkerijen e.d.: | |
| 244 | B1 | - p.o. < 2.000 m2 | 5.1 |
| 244 | B2 | - p.o. >= 2.000 m2 | 5.3 |
| 2451, 2452 | 0 | IJzer- en staalgieterijen/ -smelterijen: | |
| 2451, 2452 | 1 | - p.c. < 4.000 t/j | 4.2 |
| 2451, 2452 | 2 | - p.c. >= 4.000 t/j | 5.1 |
| 2453, 2454 | 0 | Non-ferro-metaalgieterijen/ -smelterijen: | |
| 2453, 2454 | 1 | - p.c. < 4.000 t/j | 4.2 |
| 2453, 2454 | 2 | - p.c. >= 4.000 t/j | 5.1 |
| 25 | - | | |
| 25, 31 | - | VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.) | |
| 251, 331 | 0 | Constructiewerkplaatsen | |
| 251, 331 | 1 | - gesloten gebouw | 3.2 |
| 251, 331 | 1a | - gesloten gebouw , p.o. < 200 m2 | 3.1 |
| 251, 331 | 2 | - in open lucht, p.o. < 2.000 m2 | 4.1 |
| 251, 331 | 3 | - in open lucht, p.o. >= 2.000 m2 | 4.2 |
| 2529, 3311 | 0 | Tank- en reservoirbouwbedrijven: | |
| 2529, 3311 | 1 | - p.o. < 2.000 m2 | 4.2 |
| 2529, 3311 | 2 | - p.o. >= 2.000 m2 | 5.1 |
| 2521, 2530, 3311 | | Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels | 4.1 |
| 255, 331 | A | Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven | 4.1 |
| 255, 331 | B | Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d. | 3.2 |
| 255, 331 | B1 | Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2 | 3.1 |
| 2561, 3311 | 0 | Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven: | |
| 2561, 3311 | 1 | - algemeen | 3.2 |
| 2561, 3311 | 10 | - stralen | 4.1 |
| 2561, 3311 | 11 | - metaalharden | 3.2 |
| 2561, 3311 | 12 | - lakspuiten en moffelen | 3.2 |
| 2561, 3311 | 2 | - scoperen (opspuiten van zink) | 3.2 |
| 2561, 3311 | 3 | - thermisch verzinken | 3.2 |
| 2561, 3311 | 4 | - thermisch vertinnen | 3.2 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2561, 3311 | 5 | - mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten) | 3.2 |
| 2561, 3311 | 6 | - anodiseren, eloxeren | 3.2 |
| 2561, 3311 | 7 | - chemische oppervlaktebehandeling | 3.2 |
| 2561, 3311 | 8 | - emailleren | 3.2 |
| 2561, 3311 | 9 | - galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed) | 3.2 |
| 2562, 3311 | 1 | Overige metaalbewerkende industrie | 3.2 |
| 2562, 3311 | 2 | Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2 | 3.1 |
| 259, 331 | A0 | Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken: | |
| 259, 331 | A1 | - p.o. < 2.000 m2 | 4.1 |
| 259, 331 | A2 | - p.o. >= 2.000 m2 | 5.1 |
| 259, 331 | B | Overige metaalwarenfabrieken n.e.g. | 3.2 |
| 259, 331 | B | Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2 | 3.1 |
| 27, 28, 33 | - | | |
| 27, 28, 33 | - | VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN | |
| 27, 28, 33 | 0 | Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie: | |
| 27, 28, 33 | 1 | - p.o. < 2.000 m2 | 3.2 |
| 27, 28, 33 | 2 | - p.o. >= 2.000 m2 | 4.1 |
| 28, 33 | 3 | - met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW | 4.2 |
| 26, 28, 33 | - | | |
| 26, 28, 33 | - | VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS | |
| 26, 28, 33 | A | Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie | 2 |
| 26, 27, 33 | - | | |
| 26, 27, 33 | - | VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH. | |
| 271, 331 | | Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie | 4.1 |
| 271, 273 | | Schakel- en installatiemateriaalfabrieken | 4.1 |
| 273 | | Elektrische draad- en kabelfabrieken | 4.1 |
| 272 | | Accumulatoren- en batterijenfabrieken | 3.2 |
| 274 | | Lampenfabrieken | 4.2 |
| 293 | | Elektrotechnische industrie n.e.g. | 2 |
| 2790 | | Koolelektrodenfabrieken | 6 |
| 26, 33 | - | | |
| 26, 33 | - | VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH. | |
| 261, 263, 264, 331 | | Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie | 3.1 |
| 2612 | | Fabrieken voor gedrukte bedrading | 3.1 |
| 26, 32, 33 | - | | |
| 26, 32, 33 | - | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN | |
| 26, 32, 33 | A | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie | 2 |
| 29 | - | | |
| 29 | | VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS | |
| 291 | 0 | Autofabrieken en assemblagebedrijven | |
| 291 | 1 | - p.o. < 10.000 m2 | 4.1 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 291 | 2 | - p.o. >= 10.000 m2 | 4.2 |
| 29201 | | Carrosseriefabrieken | 4.1 |
| 29202 | | Aanhangwagen- en opleggerfabrieken | 4.1 |
| 293 | | Auto-onderdelenfabrieken | 3.2 |
| 30 | - | | |
| 30 | - | VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN(EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS) | |
| 301, 3315 | 0 | Scheepsbouw- en reparatiebedrijven: | |
| 301, 3315 | 1 | - houten schepen | 3.1 |
| 301, 3315 | 2 | - kunststof schepen | 3.2 |
| 301, 3315 | 3 | - metalen schepen < 25 m | 4.1 |
| 301, 3315 | 4 | - metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW | 5.1 |
| 3831 | | Scheepssloperijen | 5.2 |
| 302, 317 | 0 | Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen: | |
| 302, 317 | 1 | - algemeen | 3.2 |
| 302, 317 | 2 | - met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW | 4.2 |
| 303, 3316 | 0 | Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven: | |
| 303, 3316 | 1 | - zonder proefdraaien motoren | 4.1 |
| 303, 3316 | 2 | - met proefdraaien motoren | 5.3 |
| 309 | | Rijwiel- en motorrijwielfabrieken | 3.2 |
| 3099 | | Transportmiddelenindustrie n.e.g. | 3.2 |
| 31 | - | | |
| 31 | - | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G. | |
| 310 | 1 | Meubelfabrieken | 3.2 |
| 9524 | 2 | Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2 | 1 |
| 321 | | Fabricage van munten, sieraden e.d. | 2 |
| 322 | | Muziekinstrumentenfabrieken | 2 |
| 323 | | Sportartikelenfabrieken | 3.1 |
| 324 | | Speelgoedartikelenfabrieken | 3.1 |
| 32991 | | Sociale werkvoorziening | 2 |
| 32999 | | Vervaardiging van overige goederen n.e.g. | 3.1 |
| 38 | - | | |
| 38 | - | VOORBEREIDING TOT RECYCLING | |
| 383201 | | Metaal- en autoschredders | 5.1 |
| 383202 | A0 | Puinbrekerijen en -malerijen: | |
| 383202 | A1 | - v.c. < 100.000 t/j | 4.2 |
| 383202 | A2 | - v.c. >= 100.000 t/j | 5.2 |
| 383202 | B | Rubberregeneratiebedrijven | 4.2 |
| 383202 | C | Afvalscheidingsinstallaties | 4.2 |
| 35 | - | | |
| 35 | - | PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER | |
| 35 | A0 | Elektriciteitsproduktiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe) | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 35 | A1 | - kolengestookt (incl. meestook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth | 5.2 |
| 35 | A2 | - oliegestookt, thermisch vermogen > 75 MWth | 5.1 |
| 35 | A3 | - gasgestookt (incl. bijstook biomassa), thermisch vermogen > 75 MWth,in | 5.1 |
| 35 | A4 | - kerncentrales met koeltorens | 6 |
| 35 | A5 | - warmte-kracht-installaties (gas), thermisch vermogen > 75 MWth | 5.1 |
| 35 | B0 | bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe: | |
| 35 | B1 | - covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie | 3.2 |
| 35 | B2 | - vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa | 3.2 |
| 35 | C0 | Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen: | |
| 35 | C1 | - < 10 MVA | 2 |
| 35 | C2 | - 10 - 100 MVA | 3.1 |
| 35 | C3 | - 100 - 200 MVA | 3.2 |
| 35 | C4 | - 200 - 1000 MVA | 4.2 |
| 35 | C5 | - >= 1000 MVA | 5.1 |
| 35 | D0 | Gasdistributiebedrijven: | |
| 35 | D1 | - gascompressorstations vermogen < 100 MW | 4.2 |
| 35 | D2 | - gascompressorstations vermogen >= 100 MW | 5.1 |
| 35 | D3 | - gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A | 1 |
| 35 | D4 | - gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C | 2 |
| 35 | D5 | - gasontvang- en -verdeelstations, cat. D | 3.1 |
| 35 | E0 | Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt: | |
| 35 | E1 | - stadsverwarming | 3.2 |
| 35 | E2 | - blokverwarming | 2 |
| 35 | F0 | windmolens: | |
| 35 | F1 | - wiekdiameter 20 m | 3.2 |
| 35 | F2 | - wiekdiameter 30 m | 4.1 |
| 35 | F3 | - wiekdiameter 50 m | 4.2 |
| 36 | - | | |
| 36 | - | WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER | |
| 36 | A0 | Waterwinning-/ bereiding- bedrijven: | |
| 36 | A1 | - met chloorgas | 5.3 |
| 36 | A2 | - bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling | 3.1 |
| 36 | B0 | Waterdistributiebedrijven met pompvermogen: | |
| 36 | B1 | - < 1 MW | 2 |
| 36 | B2 | - 1 - 15 MW | 3.2 |
| 36 | B3 | - >= 15 MW | 4.2 |
| 41, 42, 43 | - | | |
| 41, 42, 43 | - | BOUWNIJVERHEID | |
| 41, 42, 43 | 0 | Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m² | 3.2 |
| 41, 42, 43 | 1 | - bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m² | 3.1 |
| 41, 42, 43 | 2 | Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m² | 3.1 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 41, 42, 43 | 3 | - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m² | 2 |
| 45, 47 | - | | |
| 45, 47 | - | HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS | |
| 451, 452, 454 | | Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven | 2 |
| 451 | | Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie) | 3.2 |
| 45204 | A | Autoplaatwerkerijen | 3.2 |
| 45204 | B | Autobekledérijen | 1 |
| 45204 | C | Autospuitinrichtingen | 3.1 |
| 45205 | | Autowasserijen | 2 |
| 453 | | Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires | 2 |
| 473 | 0 | Benzineservisestations: | |
| 473 | 1 | - met LPG > 1000 m3/jr | 4.1 |
| 473 | 2 | - met LPG < 1000 m3/jr | 3.1 |
| 473 | 3 | - zonder LPG | 2 |
| 46 | - | | |
| 46 | - | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING | |
| 461 | | Handelsbemiddeling (kantoren) | 1 |
| 4621 | 0 | Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders | 3.1 |
| 4621 | 1 | Grth in akkerbouwprodukten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer | 4.2 |
| 4622 | | Grth in bloemen en planten | 2 |
| 4623 | | Grth in levende dieren | 3.2 |
| 4624 | | Grth in huiden, vellen en leder | 3.1 |
| 46217, 4631 | | Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen | 3.1 |
| 4632, 4633 | | Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën | 3.1 |
| 4634 | | Grth in dranken | 2 |
| 4635 | | Grth in tabaksprodukten | 2 |
| 4636 | | Grth in suiker, chocolade en suikerwerk | 2 |
| 4637 | | Grth in koffie, thee, cacao en specerijen | 2 |
| 4638, 4639 | | Grth in overige voedings- en genotmiddelen | 2 |
| 464, 46733 | | Grth in overige consumentenartikelen | 2 |
| 46499 | 0 | Grth in vuurwerk en munitie: | |
| 46499 | 1 | - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton | 2 |
| 46499 | 2 | - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton | 3.1 |
| 46499 | 3 | - professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats < 750 kg (en > 25 kg theatervuurwerk) | 5.1 |
| 46499 | 4 | - professioneel vuurwerk, netto expl. massa per bewaarplaats 750 kg tot 6 ton | 5.3 |
| 46499 | 5 | - munitie | 2 |
| 46711 | 0 | Grth in vaste brandstoffen: | |
| 46711 | 1 | - klein, lokaal verzorgingsgebied | 3.1 |
| 46711 | 2 | - kolenterminal, opslag opp. >= 2.000 m2 | 5.1 |
| 46712 | 0 | Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen: | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 46712 | 1 | - vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3 | 4.1 |
| 46712 | 2 | - vloeistoffen, o.c. >= 100.000 m3 | 5.1 |
| 46712 | 3 | - tot vloeistof verdichte gassen | 4.2 |
| 46713 | | Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen) | 3.2 |
| 46721 | 0 | Grth in metaalertsen: | |
| 46721 | 1 | - opslag opp. < 2.000 m2 | 4.2 |
| 46721 | 2 | - opslag opp. >= 2.000 m2 | 5.2 |
| 46722, 46723 | | Grth in metalen en -halffabrikaten | 3.2 |
| 4673 | 0 | Grth in hout en bouwmaterialen: | |
| 4673 | 1 | - algemeen: b.o. > 2000 m² | 3.1 |
| 4673 | 2 | - algemeen: b.o. <= 2000 m² | 2 |
| 46735 | 4 | zand en grind: | |
| 46735 | 5 | - algemeen: b.o. > 200 m² | 3.2 |
| 46735 | 6 | - algemeen: b.o. <= 200 m² | 2 |
| 4674 | 0 | Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur: | |
| 4674 | 1 | - algemeen: b.o. > 2.000 m² | 3.1 |
| 4674 | 2 | - algemeen: b.o. < = 2.000 m² | 2 |
| 46751 | | Grth in chemische produkten | 3.2 |
| 46752 | | Grth in kunstmeststoffen | 2 |
| 4676 | | Grth in overige intermediaire goederen | 2 |
| 4677 | 0 | Autosloperijen: b.o. > 1000 m² | 3.2 |
| 4677 | 1 | - autosloperijen: b.o. <= 1000 m² | 3.1 |
| 4677 | 0 | Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m² | 3.2 |
| 4677 | 1 | - overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m² | 3.1 |
| 466 | 0 | Grth in machines en apparaten: | |
| 466 | 1 | - machines voor de bouwnijverheid | 3.2 |
| 466 | 2 | - overige | 3.1 |
| 466, 469 | | Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d. | 2 |
| 47 | - | | |
| 47 | - | DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN | |
| 47 | A | Detailhandel voor zover n.e.g. | 1 |
| 471 | | Supermarkten, warenhuizen | 1 |
| 4722, 4723 | | Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken | 1 |
| 4724 | | Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel | 1 |
| 4773, 4774 | | Apotheken en drogisterijen | 1 |
| 4752 | | Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten | 2 |
| 4778 | | Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt | 1 |
| 4791 | | Postorderbedrijven | 3.1 |
| 952 | | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen) | 1 |
| 55 | - | | |
| 55 | - | LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 5510 | | Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra | 1 |
| 553, 552 | | Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) | 3.1 |
| 561 | | Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. | 1 |
| 563 | 1 | Café's, bars | 1 |
| 563 | 2 | Discotheken, muziekcafé's | 2 |
| 5629 | | Kantines | 1 |
| 562 | | Cateringbedrijven | 2 |
| 49 | - | | |
| 49 | - | VERVOER OVER LAND | |
| 491, 492 | 0 | Spoorwegen: | |
| 491, 492 | 1 | - stations | 3.2 |
| 491, 492 | 2 | - rangeerterreinen, overslagstations (zonder rangeerheuvel) | 4.2 |
| 493 | | Bus-, tram- en metrostations en -remises | 3.2 |
| 493 | | Taxibedrijven | 2 |
| 493 | | Touringcarbedrijven | 3.2 |
| 494 | 0 | Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m² | 3.2 |
| 494 | 1 | - Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m² | 3.1 |
| 495 | | Pomp- en compressorstations van pijpleidingen | 2 |
| 50, 51 | - | | |
| 50, 51 | - | VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT | |
| 50, 51 | A | Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren) | 1 |
| 52 | - | | |
| 52 | - | DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER | |
| 52241 | 0 | Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen: | |
| 52241 | 1 | - containers | 5.1 |
| 52241 | 2 | - stukgoederen | 4.2 |
| 52241 | 3 | - ertsen, mineralen e.d., opslagopp. >= 2.000 m2 | 5.3 |
| 52241 | 4 | - granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u | 5.1 |
| 52241 | 5 | - steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2 | 5.2 |
| 52241 | 6 | - olie, LPG, e.d. | 5.3 |
| 52241 | 7 | - tankercleaning | 4.2 |
| 52242 | 0 | Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart: | |
| 52242 | 1 | - containers | 4.2 |
| 52242 | 10 | - tankercleaning | 4.2 |
| 52242 | 2 | - stukgoederen | 3.2 |
| 52242 | 3 | - ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m² | 4.2 |
| 52242 | 4 | - ersten, mineralen, e.d., opslagopp. >= 2.000 m² | 5.2 |
| 52242 | 5 | - granen of meelsoorten , v.c. < 500 t/u | 4.2 |
| 52242 | 6 | - granen of meelsoorten, v.c. >= 500 t/u | 5.1 |
| 52242 | 7 | - steenkool, opslagopp. < 2.000 m2 | 4.2 |
| 52242 | 8 | - steenkool, opslagopp. >= 2.000 m2 | 5.1 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 52242 | 9 | - olie, LPG, e.d. | 5.2 |
| 52102, 52109 | A | Distributiecentra, pak- en koelhuizen | 3.1 |
| 52109 | B | Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) | 2 |
| 5221 | 1 | Autoparkeerterreinen, parkeergarages | 2 |
| 5221 | 2 | Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties) | 3.2 |
| 5222 | | Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren) | 1 |
| 5223 | A | Luchthavens | 6 |
| 5223 | B | Helikopterlandplaatsen | 5.1 |
| 791 | | Reisorganisaties | 1 |
| 5229 | | Expediteurs, cargadoors (kantoren) | 1 |
| 64 | - | | |
| 53 | - | POST EN TELECOMMUNICATIE | |
| 531, 532 | | Post- en koeriersdiensten | 2 |
| 61 | A | Telecommunicatiebedrijven | 1 |
| 61 | B0 | zendinstallaties: | |
| 61 | B1 | - LG en MG, zendervermogen < 100 kW (bij groter vermogen: onderzoek!) | 3.2 |
| 61 | B2 | - FM en TV | 1 |
| 61 | B3 | - GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig) | 1 |
| 64, 65, 66 | - | | |
| 64, 65, 66 | - | FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN | |
| 64, 65, 66 | A | Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen | 1 |
| 41, 68 | - | | |
| 41, 68 | - | VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED | |
| 41, 68 | A | Verhuur van en handel in onroerend goed | 1 |
| 77 | - | | |
| 77 | - | VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN | |
| 7711 | | Personenautoverhuurbedrijven | 2 |
| 7712, 7739 | | Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's) | 3.1 |
| 773 | | Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen | 3.1 |
| 772 | | Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g. | 2 |
| 62 | - | | |
| 62 | - | COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE | |
| 62 | A | Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d. | 1 |
| 58, 63 | B | Datacentra | 2 |
| 72 | - | | |
| 72 | - | SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK | |
| 721 | | Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk | 2 |
| 722 | | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek | 1 |
| 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82 | - | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82 | - | OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING | |
| 63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82 | A | Overige zakelijke dienstverlening: kantoren | 1 |
| 812 | | Reinigingsbedrijven voor gebouwen | 3.1 |
| 74203 | | Foto- en filmontwikkelcentrales | 2 |
| 82991 | | Veilingen voor landbouw- en visserijprodukten | 4.1 |
| 82992 | | Veilingen voor huisraad, kunst e.d. | 1 |
| 84 | - | | |
| 84 | - | OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN | |
| 84 | A | Openbaar bestuur (kantoren e.d.) | 1 |
| 8422 | | Defensie-inrichtingen | 4.1 |
| 8425 | | Brandweerkazernes | 3.1 |
| 85 | - | | |
| 85 | - | ONDERWIJS | |
| 852, 8531 | | Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs | 2 |
| 8532, 854, 855 | | Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs | 2 |
| 86 | - | | |
| 86 | - | GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG | |
| 8610 | | Ziekenhuizen | 2 |
| 8621, 8622, 8623 | | Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven | 1 |
| 8691, 8692 | | Consultatiebureaus | 1 |
| 871 | 1 | Verpleeghuizen | 2 |
| 8891 | 2 | Kinderopvang | 2 |
| 37, 38, 39 | - | | |
| 37, 38, 39 | - | MILIEUDIENSTVERLENING | |
| 3700 | A0 | RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks: | |
| 3700 | A1 | - < 100.000 i.e. | 4.1 |
| 3700 | A2 | - 100.000 - 300.000 i.e. | 4.2 |
| 3700 | A3 | - >= 300.000 i.e. | 5.1 |
| 3700 | B | rioolgemalen | 2 |
| 381 | A | Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d. | 3.1 |
| 381 | B | Gemeentewerven (afval-inzameldepots) | 3.1 |
| 381 | C | Vuiloverslagstations | 4.2 |
| 382 | A0 | Afvalverwerkingsbedrijven: | |
| 382 | A1 | - mestverwerking/korrelfabrieken | 5.1 |
| 382 | A2 | - kabelbranderijen | 3.2 |
| 382 | A3 | - verwerking radio-actief afval | 6 |
| 382 | A4 | - pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen) | 3.1 |
| 382 | A5 | - oplosmiddelterugwinning | 3.2 |
| 382 | A6 | - afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW | 4.2 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 382 | A7 | - verwerking fotochemisch en galvano-afval | 2 |
| 382 | B | Vuilstortplaatsen | 4.2 |
| 382 | C0 | Composteerbedrijven: | |
| 382 | C1 | - niet-belucht v.c. < 5.000 ton/jr | 4.2 |
| 382 | C2 | - niet-belucht v.c. 5.000 tot 20.000 ton/jr | 5.2 |
| 382 | C3 | - belucht v.c. < 20.000 ton/jr | 3.2 |
| 382 | C4 | - belucht v.c. > 20.000 ton/jr | 4.1 |
| 382 | C5 | - GFT in gesloten gebouw | 4.1 |
| 94 | - | | |
| 94 | - | DIVERSE ORGANISATIES | |
| 941, 942 | | Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren) | 1 |
| 9491 | | Kerkgebouwen e.d. | 2 |
| 94991 | A | Buurt- en clubhuizen | 2 |
| 94991 | B | Hondendressuurterreinen | 3.1 |
| 59 | - | | |
| 59 | - | CULTUUR, SPORT EN RECREATIE | |
| 591, 592, 601, 602 | | Studio's (film, TV, radio, geluid) | 2 |
| 5914 | | Bioscopen | 2 |
| 9004 | | Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen | 2 |
| 9321 | | Recreatiecentra, vaste kermis e.d. | 4.2 |
| 8552 | | Muziek- en balletscholen | 2 |
| 85521 | | Dansscholen | 2 |
| 9101, 9102 | | Bibliotheken, musea, ateliers, e.d. | 1 |
| 91041 | | Dierentuinen | 3.2 |
| 91041 | | Kinderboerderijen | 2 |
| 931 | 0 | Zwembaden: | |
| 931 | 1 | - overdekt | 3.1 |
| 931 | 2 | - niet overdekt | 4.1 |
| 931 | A | Sporthallen | 3.1 |
| 931 | B | Bowlingcentra | 2 |
| 931 | C | Overdekte kunstijsbanen | 3.2 |
| 931 | D | Stadions en open-lucht-ijsbanen | 4.2 |
| 931 | E | Maneges | 3.1 |
| 931 | F | Tennisbanen (met verlichting) | 3.1 |
| 931 | G | Veldsportcomplex (met verlichting) | 3.1 |
| 931 | H | Golfbanen | 1 |
| 931 | I | Kunstskibanen | 3.1 |
| 931 | 0 | Schietinrichtingen: | |
| 931 | 1 | - binnenbanen: geweer- en pistoolbanen | 4.1 |
| 931 | 10 | - buitenbanen met voorzieningen: pistoolbanen | 5.3 |
| 931 | 11 | - buitenbanen met voorzieningen: boogbanen | 2 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 931 | 2 | - binnenbanen: boogbanen | 1 |
| 931 | 3 | - vrije buitenbanen: kleiduiven | 4.2 |
| 931 | 4 | - vrije buitenbanen: schietbomen | 6 |
| 931 | 5 | - vrije buitenbanen: geweerbanen | 6 |
| 931 | 6 | - vrije buitenbanen: pistoolbanen | 6 |
| 931 | 7 | - vrije buitenbanen: boogbanen | 4.1 |
| 931 | 8 | - buitenbanen met voorzieningen: schietbomen | 5.1 |
| 931 | 9 | - buitenbanen met voorzieningen: geweerbanen | 6 |
| 931 | A | Skelter- en kartbanen, in een hal | 3.1 |
| 931 | B | Skelter- en kartbanen, open lucht, < 8 uur/week in gebruik | 5.1 |
| 931 | C | Skelter- en kartbanen, open lucht, >=8 uur/week in gebruik | 5.3 |
| 931 | D | Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., < 8 uur/week in gebruik | 5.2 |
| 931 | E | Autocircuits, motorcrossterreinen e.d., >=8 uur/week in gebruik | 6 |
| 931 | F | Sportscholen, gymnastiekzalen | 2 |
| 932 | G | Jachthavens met diverse voorzieningen | 3.1 |
| 9200 | | Casino's | 2 |
| 92009 | | Amusementshallen | 2 |
| 93299 | | Modelvliegtuig-velden | 4.2 |
| 93 | - | | |
| 96 | - | OVERIGE DIENSTVERLENING | |
| 96011 | A | Wasserijen en strijkinrichtingen | 3.1 |
| 96011 | B | Tapijtreinigingsbedrijven | 3.1 |
| 96012 | | Chemische wasserijen en ververijen | 2 |
| 96013 | A | Wasverzendinrichtingen | 2 |
| 96013 | B | Wasserettes, wassalons | 1 |
| 9602 | | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten | 1 |
| 9603 | 0 | Begrafenisondernemingen: | |
| 9603 | 1 | - uitvaartcentra | 1 |
| 96031 | 2 | - begraafplaatsen | 1 |
| 96032 | 3 | - crematoria | 3.2 |
| 9313, 9604 | | Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden | 2 |
| 9609 | A | Dierenasiels en -pensions | 3.2 |
| 9609 | B | Persoonlijke dienstverlening n.e.g. | 1 |