

Bestemmingsplan

Beschermd stadsgezicht Ravenstein - 2013

Vastgesteld toelichting



Bestemmingsplan Beschermd stadsgezicht Ravenstein - 2013

Toelichting

Vastgesteld

Bestemmingsplan

Beschermd stadsgezicht Ravenstein – 2013

Gemeente Oss

Datum:

20 juni 2013

Inhoud

1	Inleiding	2
1.1	Plangeschiedenis	2
1.2	Doel	2
1.3	Situering en begrenzing plangebied	2
1.4	Geldende bestemmingsplannen	4
1.5	Leeswijzer	5
2	Beleidskader	6
2.1	Wettelijk kader	6
2.2	Rijksbeleid	9
2.3	Provinciaal beleid	16
2.4	Gemeentelijk beleid	24
3	Bestaande situatie	46
3.1	De huidige topografische situatie	46
3.2	De huidige functionele situatie	46
3.3	Verkeer	49
3.4	Landschappelijke situatie	50
3.5	Geomorfologische situatie	51
3.6	Bodemkundige situatie	52
4	Randvoorwaarden	54
4.1	Milieuaspecten	54
4.2	Cultuurhistorische paragraaf	66
4.3	Flora en fauna	71
4.4	Technische infrastructuur	75
5	Planopzet	76
5.1	Uitgangspunten	76
5.2	Uitwerking in bestemmingsplan	79
5.3	Wijziging met betrekking tot uitgangspunten en uitwerking in het bestemmingsplan	85
5.4	Ontwikkelingen	87
6	Juridische planbeschrijving	112
6.1	Plangrens	112
6.2	De verbeelding	112
7	Haalbaarheidsaspecten	114
7.1	Economische haalbaarheid	114
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	114
7.3	Geen noodzaak voor merbeoordeling	115
8	Bronnen	116
8.1	Boeken en rapporten	116
8.2	Websites	116

Bijlagen:

- Culturele biografie van de stad Ravenstein, Adviesbureau Cuijpers, 2001 en 2008
- Monumentenlijst
- Akoestisch Rapport Geluidonderzoek railverkeerlawaaï en industrielawaaï Ravenstein, Ulehake Bouwfysica, 30 september/5 november 2008 (projectnummer 11282-1);
- Berekening molenbiotoop
- Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein – 2011'
- Aanwijzingsbesluit en inschrijving register Rijksbeschermd stadsgezicht 11 augustus 1978
- Ruimtelijke onderbouwing Kasteelseplaats 7
- Archeologisch rapport Coothweg 1

1 Inleiding

1.1 Plangeschiedenis

Het ruimtelijk beleid voor het grondgebied van de kern Ravenstein van de gemeente Oss is deels verouderd en versnipperd. Hierdoor is het beleid onoverzichtelijk en niet eenduidig van aard. Zo vigeert in de kern thans een zestal bestemmingsplannen, waarvan het merendeel meer dan tien jaar oud is. De bestemmingsplannen zijn in het afgelopen decennium of de afgelopen decennia meerdere malen gewijzigd en partieel herzien, wat mede heeft geleid tot een veelheid van bestemmingsplannen van uiteenlopende grootte, datum en systematiek. De hierdoor ontstane versnippering in het gevoerde ruimtelijke beleid is in het verleden nog toegenomen door de realisering van projecten op basis van vrijstellingen ex artikel 19 van de (voormalige) Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Onderhavig bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein - 2013' vormt een integrale herziening van de huidige planologische regelingen voor het beschermd stadsgezicht Ravenstein, dat primair de (monumentale) waarden beschermt.

1.2 Doel

Doel van dit bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein - 2013' is het bieden van een actuele en eenduidige juridische regeling voor het beschermd stadsgezicht.

Onder actueel wordt hierbij verstaan een regeling gebaseerd op de huidige ruimtelijke ontwikkelingen, op het huidige (ruimtelijke) rijksbeleid, provinciaal/regionaal en gemeentelijk beleid en op de thans aanwezige functionele en ruimtelijke structuur van de kern. Tevens heeft het begrip actueel betrekking op het hanteren van een plansystematiek, vormgegeven volgens de thans bestaande juridische inzichten en regels, zoals de SVBP 2008 en IMRO 2008. Eenduidigheid van beleid houdt in dat voor het plangebied eenzelfde regeling bestaat voor vergelijkbare situaties.

Omdat het bestemmingsplan vrijwel alleen bestaand bebouwd gebied omvat, legt de regeling vooral de bestaande situatie en bouwrechten vast (conserverend plan). Daarnaast wordt geanticipeerd op enkele ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt het toekomstig ruimtelijk beleid en de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven.

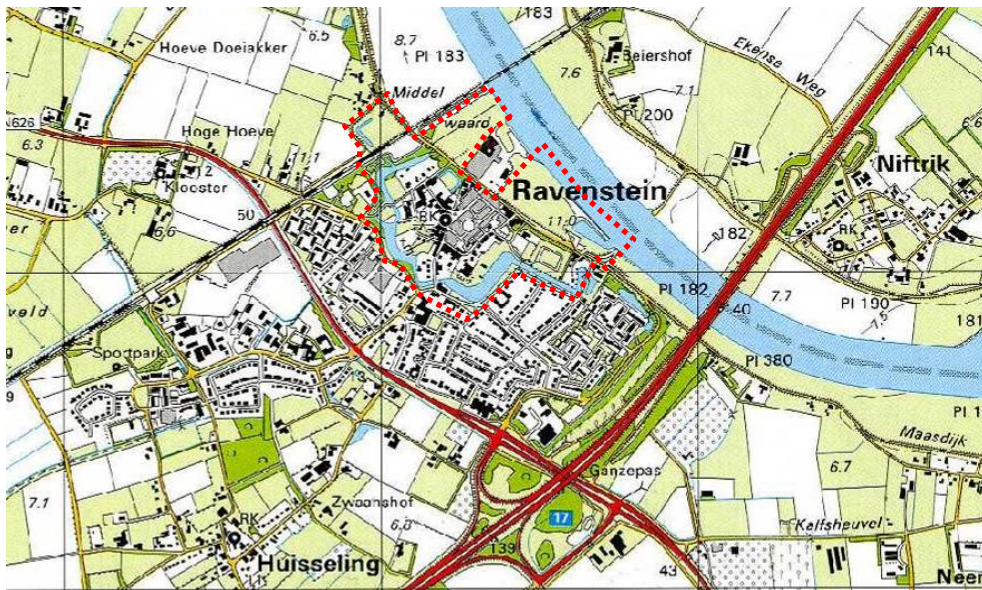
1.3 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Oss binnen de bebouwde kom van Ravenstein. De begrenzing van het plangebied valt overwegend samen met dat van het be-

scherm stadsgezicht Ravenstein. Dit gebied omvat het historisch stadsgezicht, alsmede enkele delen van de aangrenzende Middelwaard.

Het buitendijkse gebied ten noordwesten en zuidoosten van het bedrijf De Heus Voeders valt buiten het historisch stadsgezicht maar wel binnen de grenzen van dit bestemmingsplan.

Ten noorden van het plangebied stroomt de Maas. Aan de westzijde ligt de spoorlijn Nijmegen-'s-Hertogenbosch en aan de oostzijde de autosnelweg A50. Tot slot ligt ten zuiden van het plangebied de Dorpenweg (N626). Onderstaande afbeeldingen geven de ligging en begrenzing van het plangebied weer.



Situering plangebied op de topografische kaart schaal 1:25.000 (Grote Provincie Atlas, Noord-Brabant/Oost)



Luchtfoto van het plangebied (maps.google.com)

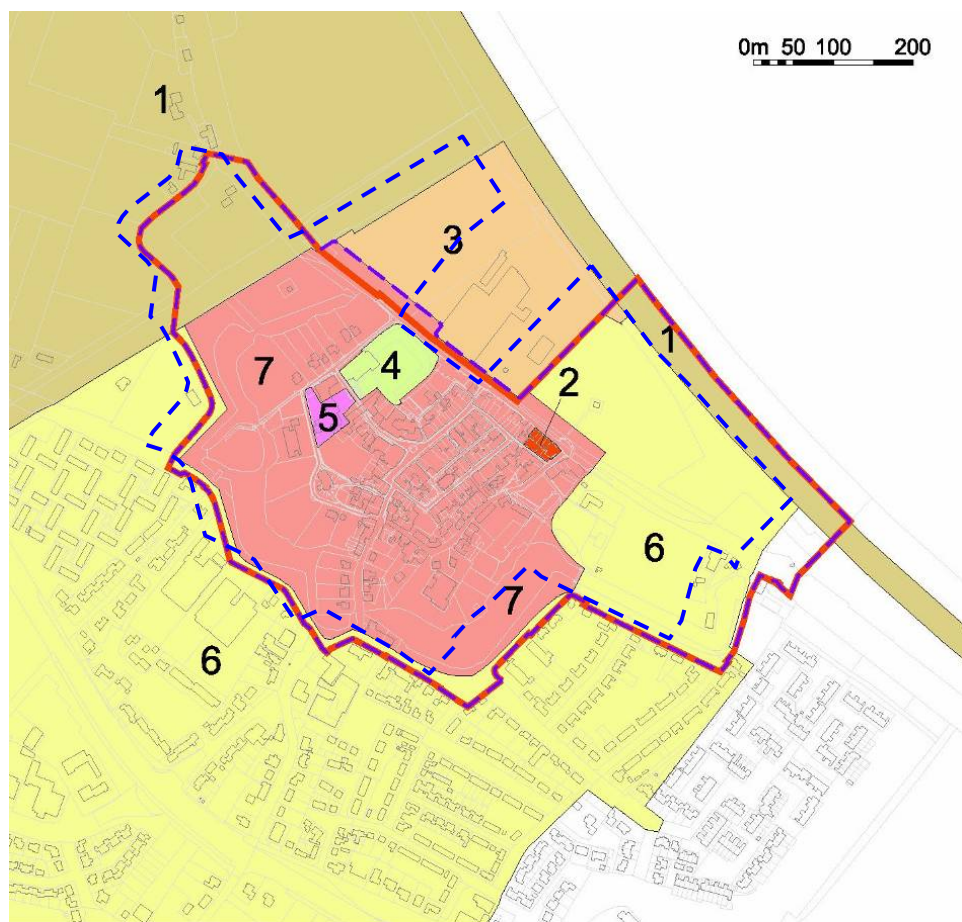
1.4 Geldende bestemmingsplannen

De huidige juridisch-planologische basis voor het ruimtelijk beleid met betrekking tot de kern Ravenstein wordt gevormd door zeven bestemmingsplannen of herzieningen van bestemmingsplannen van verschillende datum vanaf eind jaren '60 van de 20^{ste} eeuw tot en met het begin van deze eeuw. Onderstaande tabel bevat een overzicht van de vigerende bestemmingsplannen in het plangebied.

Tabel: Vigerende bestemmingsplannen			
	Naam	Raadsbesluit	Besluit G.S.
1	Buitengebied	28 september 1999	9 mei 2000
2	Kom Ravenstein Herziening Den Bok	17 juni 1996	5 september 1996
3	Kern I, Herziening Mengvoederbedrijf, 1 ^e herziening	20 juni 1995	1 september 1995
4	Kom Ravenstein, herziening Kasteelse-plaats	20 oktober 1992	7 april 1993
5	Kom Ravenstein, herziening Huize Nazareth	9 juli 1991	9 oktober 1991
6	Kern I	28 januari 1969	-
7	Kom Ravenstein	7 januari 1969	2 september 1970

Onderhavig bestemmingsplan vormt één integrale herziening van bovengenoemde bestemmingsplannen. De huidige plangrenzen zijn aangegeven in onderstaande afbeelding. Niet weergegeven op de afbeelding zijn de diverse partiële herzieningen van de gebruiksvoorschriften.

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



Legenda

- vigerende plangrenzen
- - - - - grens beschermd stadsgezicht
- - - - - grens van dit bestemmingsplan

1.5 Leeswijzer

De plantoelichting maakt juridisch geen deel uit van het nieuwe bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein – 2013', maar vormt wel een verplicht en tevens toelichtend onderdeel bij het bestemmingsplan, dat bestaat uit regels en verbeeldingen. Naast aanleiding en doel van het nieuwe plan, geeft de voorliggende toelichting de beleidslijnen weer van de voor het plangebied relevante oftewel kaderstellende beleidsnota's op rijksniveau, provinciaal/regionaal en gemeentelijk niveau (hoofdstuk 2). Binnen dit beleidskader vindt de planvorming plaats. Daarna wordt in de hoofdstuk 3 de resultaten uiteengezet van het onderzoek dat heeft plaatsgevonden naar de bestaande en gewenste situatie in het plangebied. Hoofdstuk 4 bevat de juridische planbeschrijving, waarin plaats is ingeruimd voor de onderbouwing van opzet en vormgeving van regels en verbeeldingen. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het plan beargumenteerd, waarbij ook de resultaten van overleg en inspraak volgen.

2 Beleidskader

2.1 Wettelijk kader

2.1.1 Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De hoofdlijnen van de nieuwe wet zijn samengevat:

- 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 projectafwijakingsbesluit;
- 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;
- De gemeente moet meer werk maken van de herziening van bestemmingsplannen:
 - o Er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: geen leegsheffing meer mogelijk;
 - o Voor de realisering van projecten kan een projectafwijakingsbesluit 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.

2.1.2 Grondexploitatiewet

Tegelijkertijd met de nieuwe Wet ruimtelijke Ordening is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4. in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen.

De nieuwe Grex-wet is noodzakelijk omdat de huidige wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de nieuwe wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. 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, 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.

Het bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein - 2013' is een overwegend conserverend plan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Daar waar het plan in nieuwe ontwikkelingen voorziet moet bekeken worden of de Grondexploitatie-wetgeving van toepassing is. Indien dat het geval is heeft dat tot gevolg dat meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen verhaald dienen te worden op de initiatiefnemer(s). Verhaal van deze kosten kan op twee manieren worden geregeld, namelijk via een anterieure overeenkomst of via een exploitatieplan. De gemeente Oss heeft nadrukkelijk de voorkeur om dit via een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer te regelen omdat het opstellen van een exploitatieplan aanzienlijke meerkosten voor gemeente én initiatiefnemer tot gevolg heeft. Uiterlijk met het Collegebesluit inzake het ontwerp bestemmingsplan dient de gemeente in het bezit te zijn van een door partijen ondertekende anterieure overeenkomst.

2.1.3 Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg, aangenomen in 2006, is het doel van het in 1992 gesloten Verdrag van Valletta (Malta) verwerkt: bescherming van het archeologische erfgoed als bron van het Europese gemeenschappelijke geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Om dat doel te bereiken moet de wetgever het archeologisch erfgoed betrekken bij de ruimtelijke ordening. Met de wet wordt het Verdrag van Valletta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De kern van de wet is dat gemeenten verantwoordelijk worden voor de archeologische monumentenzorg binnen de gemeentegrenzen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient de gemeente rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

2.1.4 Flora- en faunawet

Met het inwerking treden van de Flora- en faunawet is het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende dieren en planten (zowel beschermde als onbeschermde) en hun leefomgeving. Die zorgplicht houdt in ieder geval in dat iedereen die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn handelen nadelige gevolgen heeft voor flora of fauna, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten. Diegene moet alle maatregelen nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden verwacht om die nadelige gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken (artikel 2). Volgens de Flora- en faunawet is het verboden om beschermde planten te verwijderen of te beschadigen (artikel 8), beschermde dieren te doden, te verwonden, te vangen (artikel 9) of opzettelijk te verontreusten (artikel 10) en voortplantings- of vaste rusten verblijfplaatsen te beschadigen (artikel 1). Ook het rapen of beschadigen van eieren van beschermde dieren is verboden (artikel 12). Voor een goede instandhouding van een diersoort is echter ook behoud van foerageergebied en migratieroutes nodig.

Aan soorten van de Rode lijst dient ook aandacht te worden geschonken. Hierop staan Nederlandse soorten die bijzondere aandacht nodig hebben. Deze soorten worden bedreigd, zijn zeldzaam of erg kwetsbaar of nemen sterk in aantal af. De Rode lijsten zijn officieel door de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit vastgesteld (Besluit Rode lijsten flora en fauna, november 2004).

2.1.5 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Met deze wet worden acht waterbeheerwetten samengevoegd en vervangen. Het gaat daarbij om de volgende wetten:

- Wet op de waterhuishouding;
- Wet verontreiniging oppervlaktewateren;
- Wet verontreiniging zeewater;
- Grondwaterwet;
- Wet droogmakerijen en indijkingen;
- Wet op de waterkering;
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (de 'natte' delen daarvan);
- Waterstaatswet 1900 (het 'natte' gedeelte ervan).

De Waterwet vormt de basis voor normen die aan watersystemen kunnen worden gesteld. Voor primaire waterkeringen blijken de normen uit de wet zelf, andere normen voor rijkswateren worden opgenomen in het Waterbesluit of de Waterregeling. Voor de regionale wateren bevatten de verordeningen en plannen de normen. De Waterwet maakt het mogelijk om normen te stellen voor watersystemen ter voorkoming van onaanvaardbare wateroverlast. In situaties van watertekorten geeft de Waterwet de mogelijkheid de ene functie boven de andere te laten prevaleren. Ook geeft de Waterwet normen voor de bergings- of afvoercapaciteit van regionale watersystemen. Het regio-

nale watersysteem dient zo te worden ingericht dat bij hoog water voldoende water kan worden geborgen of afgevoerd.

2.1.6 Crisis- en herstelwet

Op 31 maart 2010 is de Crisis- en herstelwet van kracht geworden. Met deze wet beoogt het Rijk een impuls te geven aan de economie door een aantal grootschalige projecten op het gebied van onder andere infrastructuur, wonen, werken, natuur, recreatie en klimaat/duurzaamheid versneld mogelijk te maken. De versnelling bestaat uit een vereenvoudiging van de te doorlopen procedures (bijvoorbeeld het wegvallen van de verplichting om in het kader van de m.e.r.-procedure alternatieven te onderzoeken) en een versnelling van de procedurele doorlooptermijnen (bijvoorbeeld een korte doorlooptijd van beroepsprocedures). Belangrijke voorwaarden zijn dat het project is opgenomen in de bijlage van de Crisis- en Herstelwet, een bijdrage levert aan het bestrijden van de crisis en dat voldaan blijft worden aan sectorale wetgeving (bijvoorbeeld de Natuurbeschermingswet).

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De visie stelt het (integrale) kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau in Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. (concurrerend)
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. (bereikbaar)
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke cultuur-historische waarden behouden zijn. (leefbaar en veilig)

De SVIR vervangt ondermeer de volgende nota's:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Oplossingsrichtingen

Verstedelijkings- en landschapsbeleid wordt overgelaten aan gemeenten en provincies. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Bij gebiedsontwikkelingen moet de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend worden. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen wordt een *ladder voor duurzame verstedelijking* geïntroduceerd: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid.

Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling. Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

Het Rijk kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaat boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De 13 nationale belangen zijn:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren.
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie.
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond.

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen.
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem.
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's.
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Overkoepelend

13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurle besluiten.

2.2.2 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:

- Rijkswaawegen
- Grote rivieren
- Defensie
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- 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 rijkswaawegen, 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 radarverstoringgebied van de vliegbasis Volkel. Het gehele plangebied is gelegen binnen dit radarverstoringgebied. Binnen dit gebied is het in beginsel niet toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Dit bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouw mogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringgebied 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.

2.2.3 Nationaal Waterplan

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan is de opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Daarbij heeft het plan het karakter van een kapstokplan, waarop grote beleidsvelden zoals Stroomgebiedsbeheersplannen en WB21 (Waterbeheer 21^e eeuw) als min of meer zelfstandige eenheden zijn aangehaakt.

De Waterwet schrijft voor dat de hoofdlijnen van het nationaal waterplan in ieder geval de volgende punten omvatten:

- a. een aanduiding, in het licht van de wettelijke doelstellingen en normen, van de gewenste ontwikkeling, werking en bescherming van de watersystemen, alsmede van de bijbehorende termijnen;
- b. een uiteenzetting van de maatregelen en voorzieningen, die met het oog op die ontwikkeling, werking en bescherming nodig zijn;
- c. een aanduiding van de redelijkerwijze te verwachten financiële en economische gevolgen van het te voeren beleid.

Daarnaast worden in het plan de volgende onderdelen opgenomen:

- a. de stroomgebiedbeheersplannen voor de stroomgebiedsdistricten Rijn, Maas, Schelde en Eems, voor zover die betrekking hebben of mede betrekking hebben op het Nederlandse grondgebied;
- b. het Noordzeebeleid;
- c. de functies van de rijkswateren

Over de grote rivieren, waaronder de Maas, zijn in het plan de volgende beleidskeuzes gemaakt:

- Huidige afvoerverdeling handhaven;
- Bestaande buitendijkse ruimte behouden, beschermen en beheren;
- Ruimte voor de rivier om het riviersysteem op orde te brengen;
- Anticiperen op hogere rivierafvoeren en een hogere zeespiegel;
- Duurzaam behouden van bevaarbaarheid voor scheepvaart.

2.2.4 Waterbesluit

Het Waterbesluit vormt samen met de Waterregeling een uitwerking van bepalingen van de Waterwet. De Waterwet maakt het mogelijk of schrijft voor dat bepaalde onder-

werpen worden uitgewerkt in een algemene maatregel van bestuur (bijvoorbeeld het Waterbesluit), een ministeriële regeling (bijvoorbeeld de Waterregeling) of in regelgeving van decentrale overheden. Dit waarborgt de samenhang tussen verschillende aspecten van het waterbeheer en bevordert ook de overzichtelijkheid van de waterbeheerregelgeving.

Bij het opstellen van het Waterbesluit is prioriteit gegeven aan die gevallen waarin de wet nadere regeling voorschrijft. Daarnaast is voor de gevallen waarin nadere regeling kan plaatsvinden het uitgangspunt gekozen om het accent vooral te leggen op 'codificeren', in plaats van 'modificeren' van bestaande regelgeving. Hierbij is het uitgangspunt uiteraard dat gestreefd wordt naar zo min mogelijk regels met een zo laag mogelijke regeldruk.

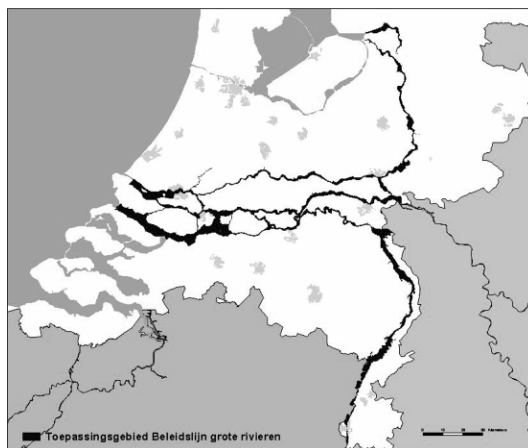
Belangrijke onderwerpen in het Waterbesluit zijn:

- de landelijke rangorde bij watertekorten, de zogenaamde verdringingsreeks: verdringingsreeks bij watertekorten;
- de toedeling van oppervlaktewaterlichamen en waterkeringen in beheer bij het Rijk: rijkswateren en regionale wateren;
- de procedurele en inhoudelijke aspecten van het nationale waterplan en het beheerplan voor de rijkswateren: beheerplannen;
- enkele inhoudelijke aspecten van de plannen in verband met implementatie van de kaderrichtlijn water en de richtlijn overstromingsrisico's;
- de vergunningplicht en algemene regels voor het gebruik van rijkswaterstaatswerken: gebruik maken van een waterstaatswerk;
- de wijze waarop de aanvraag om een watervergunning wordt gedaan: een watervergunning aanvragen.

2.2.5 Beleidsregels grote rivieren

De beleidsregels berusten op artikel 6.12 van het Waterbesluit. Het toepassingsbereik van de beleidsregels wordt grotendeels gevormd door de rivieren de Maas, de Rijn, de Waal en de IJssel.

In aanvulling op artikel 6.12 van het Waterbesluit bepaalt de beleidsregel de voorwaarden waaronder toestemming voor diverse activiteiten in het rivierbed kan worden verkregen. Toestemming moet daarbij gezien worden als de toelaatbaarheid vanuit rivierkundig opzicht bezien, nodig voor het verkrijgen van een vergunning als bedoeld in artikel 6.5 van de Waterwet en artikel 6.12 van het Waterbesluit.



Voortvloeiend uit de Waterwet en het Waterbesluit wordt in de beleidsregels grote rivieren binnen het rivierbed een nader onderscheid gemaakt tussen een bergend regime en een stroomvoerend regime.

In de beleidsregels, met bijbehorende kaarten, worden de exacte begrenzing van deze regimes vastgelegd. Vervolgens wordt de toelaatbaarheid van diverse soorten activiteiten beschreven waarbij onderscheid wordt gemaakt in:

- activiteiten bergend regime;
- riviergebonden activiteiten stroomvoerend regime;
- niet-riviergebonden activiteiten stroomvoerend regime;
- overige activiteiten.

De onderscheiden regimes en de toelaatbaarheid van verschillende activiteiten dienen in bestemmingsplannen te worden doorvertaald.

Die delen van het plangebied die binnen het toepassingsbereik van de beleidsregels Grote Rivieren vallen, hebben allemaal een stroomvoerend regime.

2.2.6 Integrale Verkenning Maas – 2 en Deltaprogramma

Integrale Verkenning Maas

In 2003 is het rapport Integrale Verkenning Maas uitgebracht. In dit rapport wordt een overzicht gegeven van de wijze waarop rivierverruimende maatregelen kunnen bijdragen aan de hoogwaterbescherming op lange termijn. Op verzoek van de Staatssecretaris van Verkeer en Waterstaat is een vervolg aan het traject gegeven, waarbij een advies is afgegeven voor mogelijkheden van toekomstige veiligheid met ruimtelijke kwaliteit: Integrale Verkenning Maas – 2. (IVM-2). In kader van IVM-2 zijn binnen of vlak bij de plangrenzen van dit bestemmingsplan de volgende maatregelen voorgesteld:

- weerdverlaging
- Verwijderen obstakel: Spoorbrug Ravenstein verruimen
- Groene rivier bij Ravenstein tot aan Megen

In het vergunningenspoor van de Waterwet worden alle nieuwe ontwikkelingen ondermeer getoetst aan het mogelijke ruimtebeslag, zoals aangegeven in het IVM-2 projectenplan.

Deltaprogramma

In het kader van het Deltaprogramma wordt samen met de regio een integrale lange termijnopgave voor de Maas geformuleerd waarin de integrale (ruimtelijke) opgaven en oplossingsrichtingen voor het rivierengebied voor lange termijn (tot 2100) zijn benoemd en sleutelkeuzes voor de inrichting zijn vastgelegd. Waterveiligheid en afvoerwachtingen van 4.600 m³/s voor de Maas zijn hierbij de randvoorwaarden.

2.2.7 Nota Belvedere

De nota Belvedere is geformuleerd door de vier ministeries OCenW, VROM, LNV en V&W. De voornaamste reden voor het in deze nota geformuleerde beleid is de 'toenevende landschappelijke vervlakking'. Om de vervlakking tegen te gaan moet cultuur-

historie sterker richtinggevend worden voor de inrichting van de ruimte. Het Rijksbeleid zal daarvoor goede voorwaarden scheppen.

In de nota worden gebieden gewaardeerd voor wat betreft hun cultuurhistorie. Er worden twee soorten gebieden onderscheiden. Op de eerste plaats de Belvedere-gebieden: 'hoge gecombineerde cultuurhistorische waarden'. Op de tweede plaats de gebieden met 'sectorale cultuurhistorische waarden en een lage ruimtelijke dynamiek'. De gemeente Oss behoort tot de tweede soort gebieden. Het beleid richt zich in die gebieden op het herkenbaar houden van de historisch gegroeide situatie en het beschermen van waardevolle elementen. Er wordt vanuit gegaan dat er vele kleinschalige ontwikkelingen plaats zullen vinden en deze moeten worden begeleid.

Hoewel de kern Ravenstein in een gebied ligt met 'sectorale cultuurhistorische waarden en een lage ruimtelijke dynamiek', wordt de historische binnenstad van Ravenstein in de Nota Belvedere aangemerkt als Belvederestad. De motivatie hiervoor is dat binnen het beschermd stadsgezicht een hoge gecombineerde cultuurhistorische waarde voorkomt die zowel berust op de historisch-stedenbouwkundige waarde als de archeologische waarden.

De uitvoering van het beleid dient waar mogelijk op decentraal (regionaal of lokaal) niveau te gebeuren en alleen waar nodig op rijksniveau. De betrokkenheid van het Rijk is selectief en primair gekoppeld aan vraagstukken van nationaal belang. De verantwoordelijkheid voor de overige gebieden ligt primair bij provincies en gemeenten. Het Rijk meet zichzelf een rol aan waarin ze randvoorwaarden aangeeft en faciliteert. Het Rijk levert dan vooral kennis, informatie en wetten en regels die de activiteiten van provincie en gemeente ondersteunen.

2.2.8 Monumentenbeleid

Een deel van het culturele erfgoed wordt beschermd via de Monumentenwet (1988). Deze wet geeft het Rijk de mogelijkheid om objecten met een leeftijd hoger dan 50 jaar aan te wijzen als rijksmonument. Rijksmonumenten worden wettelijk beschermd via het vergunningenstelsel en bij restauratie zijn financiële middelen beschikbaar. De 'Monumentenwet' geeft daarnaast de mogelijkheid tot aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten. Onder stads- en dorpsgezicht worden groepen van onroerende zaken bedoeld die een bijzondere eigenschap hebben en in welke zich een of meer monumenten bevinden. De aanwijzing zorgt voor extra bescherming via aangepaste bestemmingsplannen en het daarbij horende vergunningenstelsel. De 'leeftijdsgrens' van 50 jaar schuift steeds op. Er komen daarom steeds meer gebouwen bij die rijksmonument kunnen worden.

De Monumentenwet richt zich voornamelijk op bescherming. Wanneer het gewenst is dat monumenten gebruikt worden voor het stimuleren van ontwikkelingen, zullen andere instrumenten een rol moeten spelen. De Monumentenwet geeft aan gemeenten de vrijheid om zelf monumenten aan te wijzen en een monumentenlijst op te stellen. Een gemeentelijk monument mag jonger zijn dan 50 jaar, maar er kan geen gebruik gemaakt worden van de middelen die het Rijk ter beschikking stelt.

De kern Ravenstein van de gemeente Oss telt een groot aantal rijksmonumenten (78) en diverse gemeentelijke monumenten (21). De historische binnenstad van Ravenstein is in 1977 aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet.

Het is mogelijk om een suggestie te doen voor aanwijzing van een rijksmonument bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het moet dan wel om een heel bijzonder gebouw gaan van vóór 1940. Het dient dan te gaan om een monument dat vanwege zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde kan worden aangemerkt als een nationaal of internationaal erkend monument van de Nederlandse architectuur, stedenbouw, landinrichting, bouwtechniek of ruimtegebonden kunst én vanwege zijn hoge zeldzaamheid een onmiskenbare aanvulling vormt op de lijst van beschermde monumenten.

De Eerste Kamer heeft op 31 mei 2011 het wetsvoorstel Modernisering Monumentenzorg aangenomen. Hierdoor kunnen sinds 1 januari 2012 ook objecten jonger dan 50 jaar worden aangewezen als monument.

Belanghebbenden, zoals eigenaars en omwonenden, kunnen sinds 2009 geen verzoek meer doen tot het starten van een procedure tot aanwijzing van een monument. Het blijft mogelijk suggesties te doen voor aanwijzing van een rijksmonument.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld.

Met deze structuurvisie geeft de provincie de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De provincie kiest met de structuurvisie voor een duurzame ontwikkeling, waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

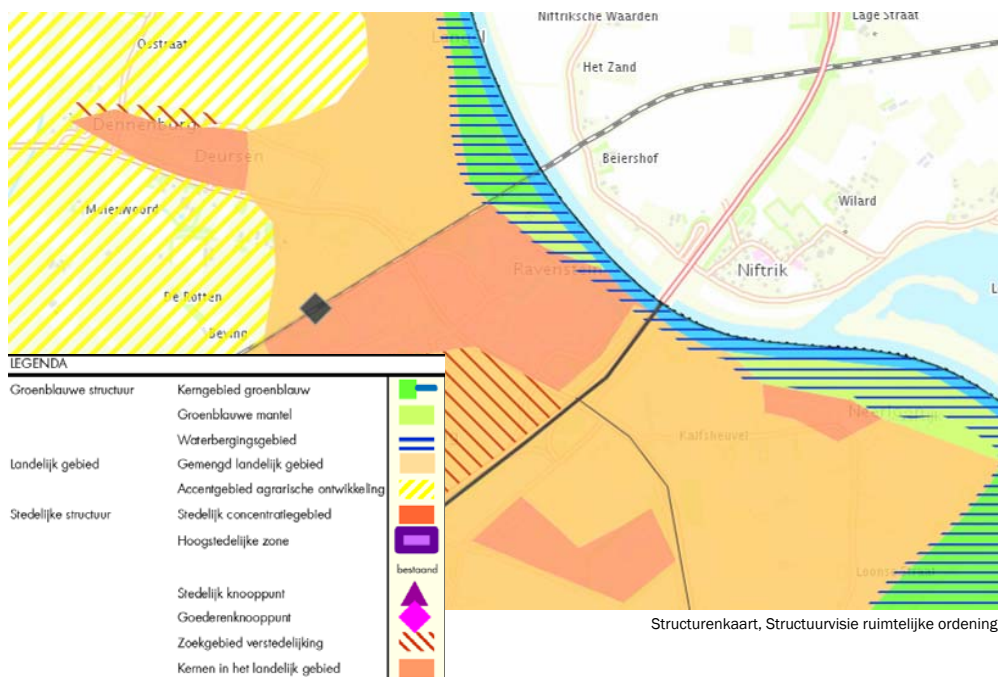
Concentratie van verstedelijking is één van de dertien provinciale belangen. De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen enerzijds de steden en anderzijds de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied.

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Stedelijke structuur

Het volledige plangebied van onderhavig bestemmingsplan ligt binnen de stedelijke structuur, bestaande uit alle steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied (met name Oss) en kernen in het landelijk gebied. De negen kernen behoren tot de laatste categorie. Deze kernen, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

De groene geleidingzones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitloopgebied. Ook dat is een belangrijke kwaliteit van de stedelijke structuur in Brabant.



Binnen de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

- concentratie van verstedelijking
- zorgvuldig ruimtegebruik
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
- versterking van de economische kennisclusters

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties; het is soms nodig nieuwe ruimte aan te snijden om in de kwalitatieve vraag te voorzien. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Binnen de stedelijke structuur wordt naast het stedelijk gebied ook het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling onderscheiden. Deze aanduiding geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Kernen in het landelijk gebied

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten aandacht besteden aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en het omliggende landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern):

1. Suburbane kernen

In de meer suburbane kernen van Brabant vragen de volgende opgaven aandacht:

- herstructureringsopgave van verouderde woonwijken en bedrijventerreinen;
- realiseren van goede verbindingen van de stedelijke groenstructuur met het omliggende landelijk gebied;
- benutten van oude linten en ontginningsstructuren als multifunctionele zones en dragers van het stedelijk gebied;
- verbeteren van de relatie van stedelijke uitbreidingen met het omliggende landschap.

2. Dorpen

Voor de kernen die meer geleidelijk zijn gegroeid en hun dorpse karakter nog hebben behouden vraagt de provincie aandacht voor een goede ruimtelijke inpassing van nieuwe werklocaties in het dorp en het omliggende landschap.

De provincie vindt het daarnaast van belang dat in het regionale overleg gezocht wordt naar mogelijkheden voor de opvang van de behoefte aan werklocaties bij de meer suburbane kernen in de regio of op regionale bedrijventerreinen.

3. Plattelandskernen

De kernen die de afgelopen decennia weinig zijn veranderd, hebben hun historische karakter en oorspronkelijke relatie met het landschap behouden. In deze plattelandskernen hebben weinig en soms zelfs geen planmatige ontwikkelingen in de vorm van woonwijken of werklocaties plaatsgevonden. Vanwege het behouden van de eigen identiteit en contrasten vindt de provincie het belangrijk dat er bij de ontwikkeling van deze kernen aandacht is voor het verweven van functies binnen de dorpse structuur.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn passend binnen het provinciale beleidskader van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

2.3.2 Verordening ruimte 2012

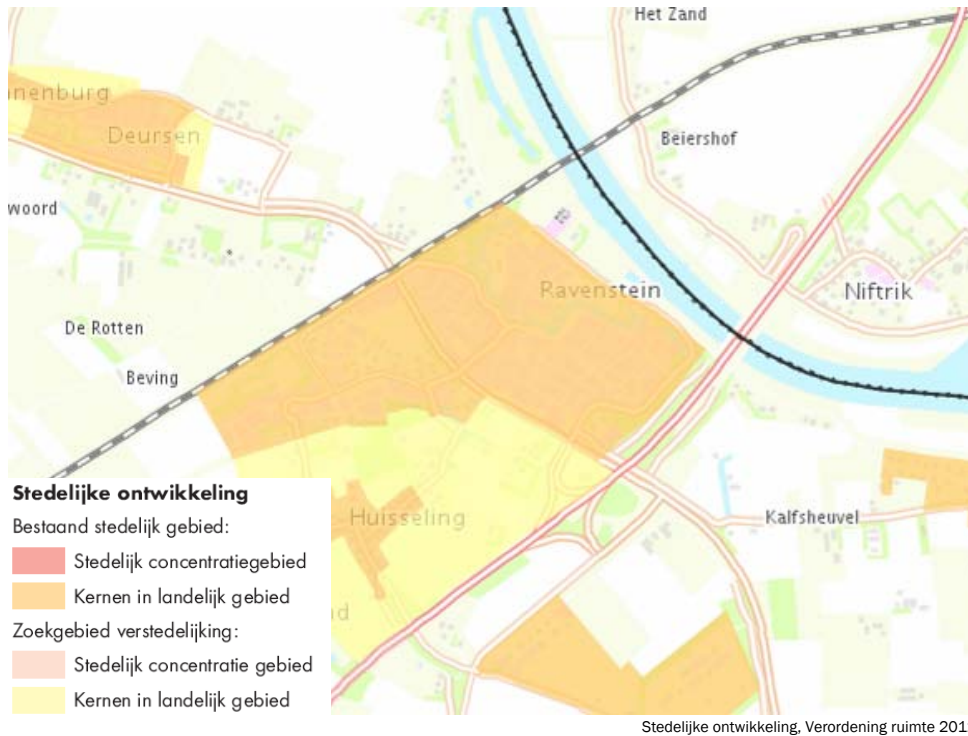
In de Verordening ruimte 2012 vertaalt de provincie Noord-Brabant de kaderstellende elementen uit haar beleid en het rijksbeleid, waaronder het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening ruimte is in fasen vastgesteld in 2010 en 2011 en is in 2012 geactualiseerd.

Stedelijke ontwikkeling

In de Verordening ruimte 2012 wordt het bestaand stedelijk gebied nader afgebakend en gedefinieerd. Volgens artikel 1.1 van de verordening wordt onder bestaand stedelijk gebied verstaan: “gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies”.

De afbakening van het bestaand stedelijk gebied en het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zijn opgenomen in de bij de verordening behorende kaartlagen. Uit de betreffende kaartlaag blijkt dat het gehele plangebied is gelegen binnen de aanduiding bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied.

In hoofdstuk 3 is het beleid ten aanzien van stedelijke ontwikkeling nader uitgewerkt. Stedelijke ontwikkeling wordt daarbij in de verordening gedefinieerd als: “nieuw ruimtebeslag of uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies (artikel 1.1)”.



Artikel 3.2 van de Verordening Ruimte stelt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in het bestaand stedelijk gebied.

In artikel 3.3 zijn regels voor stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling gegeven. Volgens dit artikel dient de ontwikkeling van woningen buiten het bestaand stedelijk gebied te worden verantwoord. Uit de verantwoording dient naar voren te komen dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om binnen de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling het bestaand stedelijk gebied te situeren.

Artikel 3.5 stelt vervolgens de nodige regels ten aanzien van de nieuwbouw van woningen. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen;
- de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken zoals hiervoor genoemd en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder die harde plancapaciteit wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:

- die wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
- die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak conserverend van aard. Met dit plan wordt relatief beperkte nieuwe harde capaciteit toegevoegd. Een verantwoording als bedoeld in

artikel 3.5 Verordening ruimte 2012 is opgenomen in hoofdstuk 5 bij de uitgangspunten onder het kopje 'Wonen'.

2.3.3 Doorwerking Verordening ruimte 2012

De Verordening ruimte 2012 van de provincie kent meerdere gebiedsaanduiding of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. In onderstaande wordt per onderwerp aangegeven welke aspecten dit zijn en welke daarvan specifiek in dit bestemmingsplan voorkomen. Achtereenvolgens zal ingegaan worden op:

- de ecologische hoofdstructuur;
- water;
- de groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- het agrarisch gebied;
- de intensieve veehouderij;
- woningbouw.

Ecologische Hoofdstructuur

Met betrekking tot de ecologische hoofdstructuur (EHS) worden drie soorten gebieden aangewezen, begrensd en beschermd:

- de ecologische hoofdstructuur zelf;
- de zoekgebieden voor ecologische verbindingzones;
- de attentiegebieden ecologische hoofdstructuur.

Een deel van het plangebied ligt binnen de EHS. Het betreft de Maas en deel van de jachthaven. Artikel 4.2 van de Verordening ruimte stelt dat een bestemmingsplan ten aanzien van gronden in de ecologische hoofdstructuur strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Hiertoe dienen regels opgenomen te worden ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van die gebieden, daarbij rekening houdend met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder cultuurhistorische.

Zowel de Maas als de passantenhaven hebben de bestemming Water. Binnen de bestemming is, onder andere, de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende natuur- en landschaps waarden. Hiermee worden de belangen van de EHS voldoende gewaarborgd.

Een bestemmingsplan dient tevens voor gebieden buiten de ecologische hoofdstructuur die leiden tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur te strekken tot beperking van negatieve effecten, en de overblijvende negatieve effecten te compenseren.

In het plangebied zijn geen ontwikkelingen voorzien of bestaande rechten voor gronden gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur die wezenlijke negatieve effecten hebben voor de ecologische waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur.

Water

Met betrekking tot water zijn in de Verordening ruimte 2012 regels opgenomen ten aanzien van de aanwijzing, begrenzing en bescherming van:

- regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden voor waterberging;
- beschermingszones voor grondwaterwinningen voor openbare drinkwatervoorzieningen;
- zoekgebieden voor behoud en herstel van watersystemen;
- primaire waterkeringen en beschermingszones aansluiting primaire waterkering;
- rivierbed en lange-termijnreserveringen rivierbed.

Binnen het plangebied komen enkel de aspecten 'primaire kering en beschermingszone' en 'rivierbed' voor.

Binnen het plangebied is de Maasdijk aangeduid als 'primaire kering en beschermingszone'.

Artikel 5.9 van de verordening stelt dat een bestemmingsplan waarbij een primaire waterkering in het plangebied is gelegen, een onbelemmerde werking en instandhouding alsmede onbelemmerd onderhoud van de primaire waterkering en beschermingszone dient te waarborgen.

Titel 2.11 van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening schrijft voor hoe primaire keringen en de bijbehorende beschermingszones bestemd moeten worden. Conform de artikelen in deze titel is voor de primaire kering zelf de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen. Voor de beschermingszone van de kering is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' opgenomen. Deze vrijwaringszone beslaat de gehele beschermingszone zoals die in de Keur van waterschap Aa en Maas is vastgelegd, een zone van 50 meter vanaf de teen van de dijk. Zowel de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' als de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' strekken tot behoud en bescherming van de primaire kering ten behoeve van de waterveiligheid.

Binnen het plangebied komen ook gebieden voor die zijn aangeduid als 'rivierbed'. Artikel 5.11 van de Verordening ruimte 2012 stelt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een rivierbed mede strekt tot bescherming tegen overstroming. Het tweede lid van artikel 5.11 stelt dat in de toelichting van het bestemmingsplan (als bedoeld in art. 5.11 lid 1) een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a) de op grond van deze verordening aldaar toegelaten ruimtelijke ontwikkeling niet kwetsbaar is ten opzichte van de waterdiepte en de frequentie van overstromen;
- b) is verzekerd dat mensen en dieren op doelmatige wijze geëvacueerd kunnen worden;
- c) is verzekerd dat de permanente aanwezigheid van mensen hoogwatervrij kan plaatsvinden.

In het rivierbed komen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur', 'Verkeer – Verblijf, en 'Water' met functieaanduiding passantenhaven.

Deze gebieden vallen ook onder het toepassingsbereik van de Beleidsregels grote rivieren en titel 2.4 van het Barro en hebben daarin een stroomvoerend regime. In aanvulling op de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschap' of 'Verkeer -Verblijf' is voor deze gebieden ook de dubbelbestemming 'Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed' opgenomen. In deze dubbelbestemming is een regeling opgenomen waarbij het bevoegd gezag de water- of rivierbeheerder raadplegen om een juiste afweging omtrent de toelaatbaarheid van activiteiten te kunnen maken. Dit om het stroomvoerend vermogen van de rivier te waarborgen, hetgeen de bescherming tegen overstroming bevordert.

Binnen de agrarische bestemming zijn in het rivierbed geen agrarische bouwvlakken gelegen. Deze ter plaatse opgenomen bestemmingen zijn conserverend ten opzichte van de voorgaande bestemmingsplannen. Er wordt geen ruimtelijke ontwikkeling gefaciliteerd. Het deel van het plangebied dat in het rivierbed is gelegen is vrij klein. Bovendien is de uiterwaard hier niet erg breed. Op het breedste punt is de afstand tussen de primaire kering en het zomerbed van de rivier zo'n 270 meter. Deze omvang en maximale afstand tot de primaire kering maken het weinig zinvol om in dit bestemmingsplan (uitgebreid) in te gaan op de evacueerbaarheid van mens en dier uit het rivierbed. Daarom wordt hier volstaan met het vermelden dat de nabijheid van de primaire kering de evacueerbaarheid ten goede komt.

Gezien de bestemmingen die in dit bestemmingsplan binnen het rivierbed voorkomen (hierboven beschreven) is er geen sprake van permanente aanwezigheid van mensen.

Groenblauwe mantel

De Verordening ruimte 2012 regelt de aanwijzing, begrenzing en bescherming van de 'groenblauwe mantel' en 'beheergebied ecologische hoofdstructuur'. In het plangebied komt enkel de aanduiding 'groenblauwe mantel' voor. Het buitendijkse gebied behoort, met uitzondering van het deel Ecologische Hoofdstructuur tot de groenblauwe mantel.

Artikel 6.3 van de verordening stelt dat een bestemmingplan waarbij delen van de groenblauwe mantel gelegen zijn in het plangebied strekt tot behoud, herstel, of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische waarden en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden. Tevens dient het bestemmingsplan regels te stellen ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

In het gebied dat tot de groenblauwe mantel behoort komende bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur', 'Water' met en zonder (?) functieaanduiding passantenhaven en 'Bedrijf' met aanduiding specifieke vorm van bedrijf – mengvoederbedrijf voor. De bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' en 'Water' strekken mede tot behoudt en ontwikkeling van de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden. Door de buitendijkse ligging zijn de hydrologische waarden daar nauw mee verknoot.

Binnen de bedrijfsbestemming is een laad- en loswal gelegen, waar geen noemenswaardige landschappelijke of ecologische waarden aanwezig zijn. Het is daarbij ook niet realistisch om i te zetten op de ontwikkeling van die waarden.

Artikel 6.4 en 6.5 van de verordening stellen vervolgens regels ten aanzien van agrarische bedrijven in de groenblauwe mantel. In die delen van het plangebied die aangeduid zijn als groenblauwe mantel zijn geen agrarische bedrijven (bouwvlakken) gelegen. Bovendien is nieuwvestiging van agrarische bedrijven uitgesloten. Derhalve behoeven deze artikelen geen doorwerking in het bestemmingsplan.

Aardkunde en cultuurhistorie

In de verordening stelt de provincie regels ten aanzien van de aanwijzing, begrenzing, beschrijving en bescherming van:

- aardkundig waardevolle gebieden;
- cultuurhistorische vlakken;
- de Nieuwe Hollandse Waterlinie;
- complexen van cultuurhistorisch belang.

Geen van deze gebiedsaanduidingen komen binnen het plangebied voor. De betreffende regels vinden dan ook geen doorwerking in dit bestemmingsplan.

Agrarisch gebied

In de Verordening ruimte 2012 worden gebieden als agrarisch gebied aangewezen en begrensd. Binnen het plangebied is echter geen gebieden als 'agrarisch gebied' aangeduid. De betreffende regels vinden dan ook geen doorwerking in dit bestemmingsplan.

Intensieve veehouderij

Binnen het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gelegen. Dit aspect behoeft dan ook geen doorwerking in dit bestemmingsplan.

2.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid dat relevant is voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente is neergelegd in diverse sectorale beleidsnota's. Daarnaast is in maart 2006 de 'Structuurvisie Oss 2020' vastgesteld waarin het sectorale beleid, voor zover relevant, is verwerkt en waarin de ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen tot 2020.

2.4.1 Toekomstvisie

In 2004 is de toekomstvisie van de gemeente Oss opgesteld. Hierin wordt aangegeven welke ontwikkelingen voor Oss op de langere termijn van belang zijn. De toekomstvisie geeft richting aan de beleidsontwikkeling voor de komende jaren.

Voor het thema wonen wordt in de toekomstvisie geconcludeerd dat Oss een prettige woongemeente is. Met zijn variatie aan wijken en buurten, de verschillen in woonmilieus in de verschillende kernen, is er voor de meeste inwoners een goede woning te vinden. Op de langere termijn moet er meer aandacht zijn voor variatie, aansluitend bij de leefstijlen van de inwoners. Experimentele woningbouw, om ook zo ruimte te bieden

aan mensen die kiezen voor bijzondere woonvormen of bijzondere woningen, wordt mogelijk gemaakt.

Voor het thema rondom de kleine kernen wordt geconcludeerd dat de kleine kernen al zijn gegroepeerd, waarbij de inwoners van de kleinere kernen gebruik maken van de voorzieningen in de grotere kernen. Dit betekent dat de kernen binnen deze clusters samenwerken en een gezamenlijk gewenst aanbod proberen te realiseren.

2.4.2 Structuurvisie Oss 2020

Op 1 maart 2006 is de Structuurvisie Oss 2020 vastgesteld. Deze Structuurvisie gaat in op de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (2020).

Net als in de Toekomstvisie wordt in de Structuurvisie aangegeven dat het beleid voor de kernen in het buitengebied is gericht op het bieden van een toekomstrichting door levende dorpenclusters na te streven met oog voor leefbaarheid en ontwikkelruimte op oeverwal en flank. Hierdoor ontstaan grotere kansen voor het ondersteunen van de leefbaarheid. De mogelijkheden voor woningbouw in en bij de dorpen worden afgestemd op het uitgangspunt van de leefbare en vitale dorpen. Er wordt een gedifferentieerd bouwprogramma voor de kernen nagestreefd. De hoofdkernen Herpen, Ravenstein en Megen worden groeimogelijkheden geboden.

Voor de kleinere kernen zijn beperkte toevoegingen aan de woningvoorraad voorzien. Hierbij ligt het accent vooral op inbreiding en beheer, maar ook op zeer beperkte uitbreidingen die aansluiten bij en qua aard en omvang passen bij de landschappelijke structuren en de ruimtelijke karakteristiek van de kernen.

De dorpen blijven leefgemeenschappen met een eigen dynamiek en kwaliteiten die gebaseerd zijn op de huidige kenmerken. De veranderingen zullen beperkt van tempo zijn om ook het sociale karakter niet rigoureus te veranderen. De woningdifferentiatie zal worden afgestemd op de vraag naar woningen uit de lokale gemeenschap. Dat betekent dat er een sterk accent wordt gelegd op woningen voor ouderen en voor jongeren. Het provinciale uitgangspunt van zuinig en duurzaam ruimtegebruik bij de opgave voor wonen wordt door de gemeente Oss onderschreven.

Voor het gebied aan de noordzijde van Oss, de zogenaamde Maasband, wordt meer ruimte gegeven aan recreatie. Naast natuur en natuurebeleving kan de actievere recreatie op kleinere schaal een plek krijgen.

2.4.3 Ravenstein

Ravenstein is te karakteriseren als een monumentale vesting aan de dijk op de oeverwal van de Maas, geflankeerd door enkele wijken ten noorden van de Dorpenweg. De wijken en bedrijvigheid ten zuiden van de Dorpenweg zijn van recente datum en liggen in de context van de open bebouwingsstructuur en velden van Huisseling.

De vestinggordel, de stadsbebouwing, de dijk, de bruggen, de mengvoederfabriek en de rivier zijn beeldbepalend. De vesting van Ravenstein is een beschermd stadsgezicht.

Het (hoge) terrein van de mengvoederfabriek kan ontwikkeld worden tot een podium aan de rivier: een plek voor recreatief/toeristische activiteiten. Dit kan gerealiseerd

worden als de fabriek een alternatieve locatie vindt. De binnenstad wordt in de Structuurvisie beschouwd als een potentiële recreatieve poort aan de Maas.

Het beleid van de Structuurvisie is gericht op het bevorderen van levendige dorpscentra in het landelijk gebied. Ravenstein wordt beschouwd als de hoofdkern (regionaal- en stadscentrum) van het dorpencluster Ravenstein, Dieden-Demen, Deursen-Dennenburg, Neerlangel en Huisseling. De gemeente Oss kiest ervoor om voor Ravenstein, Megen en Herpen groeimogelijkheden te bieden. Het versterken en behouden van de ruimtelijke karakteristiek van de dorpen staat voorop.



Structuurvisie gemeente Oss – uitsnede Ravenstein

2.4.4 Dorpsplan

Het Dorpsplan (Ravenstein, Demen, Dieden, Deursen-Dennenburg, Huisseling en Neerlangel) slaat een brug tussen het gemeentelijk beleid en de behoeften en wensen in de dorpen. Het Dorpsplan biedt een agenda voor de toekomst. Het Dorpsplan bevat de toekomstvisie op het plangebied en een uitvoeringsprogramma. Het zet de koers uit voor de lange termijn. Het actiegerichte karakter van het Dorpsplan komt vooral tot uitdrukking in het Uitvoeringsprogramma. Hierin worden prioriteiten gesteld en probleem-eigenaren en/of projecttrekkers aangewezen.

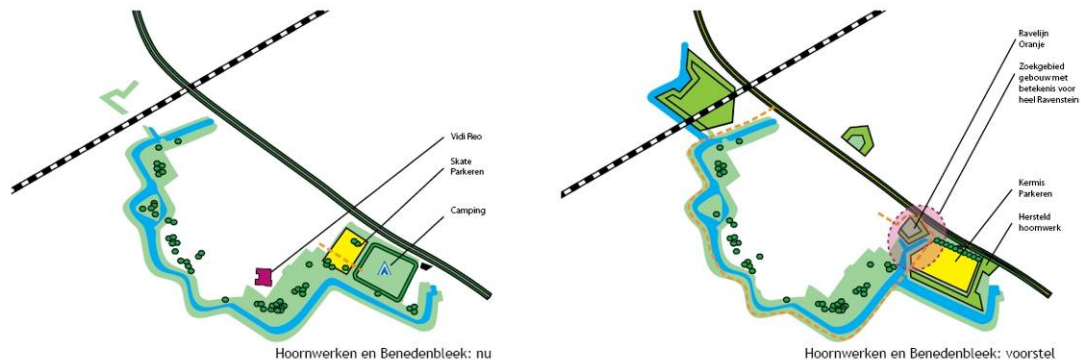
In het Dorpenplan worden voor drie locaties die binnen het bestemmingsplangebied liggen voorstellen voor herinrichting gedaan.

Het betreft de volgende plekken:

- Het Bovenste Hoornwerk/De Benedenbleek.
- Waterfront.
- Het Laantje.

Algemeen wordt over deze plekken gesteld dat in een integrale visie bekeken zou moeten worden welke onderdelen van de vestingwerken kunnen worden hersteld, hoe het

water weer de ruimtelijke drager kan worden en hoe het geheel een parkachtige uitstraling kan krijgen compleet met vestingwerkenroute.



Projectvoorstel Het Bovenste Hoornwerk/De Benedenbleek uit het Dorpenplan

2.4.5 Volkshuisvesting

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant stellen periodiek een woningbouwprognose vast, op grond waarvan zij per stedelijke en landelijke regio het aantal te bouwen woningen bepalen. Voor de stedelijke regio's zijn de woningbouwaantallen taakstellend; voor de landelijke regio's zijn het maxima. Hiermee wordt de gezamenlijke positie van de stedelijke regio's in de Brabantse woningvoorraad versterkt.

Voor de landelijke regio's geldt dat per landelijke regio ten hoogste zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsaanwas, ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Dit wordt ook 'bouwen voor migratiesaldo-nul' genoemd. Zoals eerder is aangegeven is in de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant een verplichting opgenomen om, bij bestemmingsplannen die voorzien in de nieuwbouw van woningen, te verantwoorden hoe de nieuwbouwplannen zich verhouden tot de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg.

Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Oss richt zich in principe op het voorzien in de woningbehoeften van iedereen met specifieke aandacht voor starters, ouderen en lage inkomensgroepen. In het landelijk gebied worden daarbij echter andere accenten gelegd dan in het stedelijk gebied omdat de woningmarktsituatie en de woningbehoefte in het landelijk gebied in een aantal opzichten afwijken van het stedelijk gebied. Zo is het eigen woningbezit in het landelijk gebied aanmerkelijk hoger dan in het stedelijk gebied, opteren starters in landelijk gebied meer voor zelfbouw dan in het stedelijk gebied en is er in landelijk gebied niet of nauwelijks behoefte aan gestapelde gebouwen. De uitgangspunten en de criteria van het kwalitatieve woningbouwprogramma zijn daarom niet zonder meer toe te passen op woningbouw in het landelijk gebied.

2.4.6 Landschap

In de Nota Landschapsbeleid (vastgesteld september 2008) worden op basis van de verschillende in Oss aanwezige landschapstypen uitgangspunten genoemd over hoe om te gaan met het landschap binnen de gemeente.

De nota Landschapbeleid gaat uit van de vijf landschapstypen die in Oss voorkomen: de uiterwaard, de oeverwal, het komgebied, de dekzandrand en de zandrug. Deze landschapstypen hebben elk hun eigen karakteristieken. Per landschapstype zijn doelstellingen en randvoorwaarden voor de gewenste ontwikkeling en inrichting van het landschap geformuleerd. Door toepassing van de randvoorwaarden en inrichtingseisen wordt bijgedragen aan de versterking van de landschappelijke karakteristiek.

De historische vesting Ravenstein is gelegen op de oeverwal. Daarnaast is een klein deel van het plangebied gelegen in de uiterwaard van de Maas. Hieronder zal op deze twee landschapstypes worden ingegaan.

Oeverwal

De oeverwal is een hoger gelegen rug in het landschap en ligt hoog en droog, binnendijs op enige afstand van de rivier de Maas. De oeverwal heeft een kleinschalig en halfopen tot besloten karakter. Het verkavelingspatroon 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.

De oeverwal kan gezien worden als een kralensnoer van grotere en kleinere kernen, waarbij de dijk het snoer vormt. Er is een grotere mate van afwisseling tussen open en dicht. De kernen hebben een besloten karakter, de ruimten ertussen zijn voornamelijk open. De organisch gegroeide dorpen dragen bij aan de specifieke sfeer in het gebied. De kernen op de oeverwal hebben een duidelijke relatie met het landschap.

Ontwikkelingsvisie

De grotere kernen kunnen aangemerkt worden als zelfstandige elementen in het landschap. Bij de kleinere kernen vormen kern en landschap veel meer een twee-eenheid; ze zijn met het landschap verweven.

Verdichting van bestaande bebouwingslinten met bebouwing is incidenteel mogelijk. Doorzichten tussen bebouwing dienen hierbij voldoende gehandhaafd te blijven. Kleinschaligheid is uitgangspunt.

Met beplanting kan worden ingespeeld op het luchtige, open karakter van deze kernen; toepassing van hagen, solitaire bomen, bomenrijen en boomgaarden is wenselijk. Beplanting moet passen binnen de schaal van het dorp en het buitengebied. Hier passen geen bossen, bosschages of een dichte zone van randgroen rondom de gehele kern, maar groen op perceelsniveau.

Op deze manier wordt het groene karakter van de oeverwallen voortgezet en de verbinding met het landschap gelegd.

In de kernen wordt gestreefd naar het ontwikkelen van een streekeigen bouwstijl, aansluitend bij de huidige bebouwing, zoals langgevel-, kortgevel- en T-boerderijen.

Uiterwaard

De rivier de Maas - als grootschalig landschappelijk element- speelt een belangrijke rol in de identiteit van het Osse landschap, en zeker de uiterwaarden. De uiterwaarden zijn reliëfrijk en hebben een overwegend open karakter. De uiterwaarden kenmerken zich door een afwisseling van grote stukken open landbouwgronden en grootschalige natte natuurgebieden. Her en der staan verspreid groenelementen. Er bevindt zich vrijwel geen bebouwing in het gebied.

Het huidige karakter van de uiterwaarden wordt grotendeels bepaald door de steeds veranderende loop van de Maas. In de uiterwaarden is een aantal oude (ook wel 'fossiele' genoemd) rivierarmen aanwezig. Deze afgesneden rivierarmen verlandden maar zijn vaak nog herkenbaar als lage stroken in het landschap. Daarnaast zijn er de zogenaamde geulen en rillen van kronkelwaarden aanwezig. Rillen zijn -vaak sikkelvormige- sedimentatieruggen (in de binnenbocht), geulen ontstaan door erosie in de buitenbocht. In het veld verraden hoogteverschillen en aanwezige vegetatie de geulen en rillen. Door de dynamiek van de rivier ontstaat een uniek landschap. De natte natuurgebieden bestaan uit graslanden met kruiden, wilgenstruweel en riet.

De bakenbomen langs de Maas dragen door hun opmerkelijke verschijning in een belangrijke mate bij in de ruimtelijke kwaliteit en visuele herkenbaarheid van de rivier. De eigenaar van deze bomen, Rijkswaterstaat, hanteert echter een zogenaamd uitsterfbeleid voor deze bomen.

Ontwikkelingsvisie

Het gewenste ruimtelijk beeld voor de uiterwaarden is die van een halfopen tot open reliëfrijk gebied. Het contrast tussen buiten- en binnendijs zal worden vergroot. Het zicht op en de binding met de rivier de Maas zal behouden moeten blijven. Ook het bestaande micro- en mesoreliëf zal behouden moeten blijven. De bakenbomen vormen een fraaie begeleiding van de Maas en zijn vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt waardevol en behoudenswaardig.

Natuurontwikkeling en waterberging zijn de gewenste ontwikkelingsrichtingen voor dit gebied. Het streven is om in de uiterwaarden grotere aaneengeregen natte natuurgebieden te ontwikkelen die onder invloed staan van de dynamiek van de Maas. Hierbij zal het bestaande reliëf benut moeten worden. Ten behoeve van de waterveiligheid moet ruimte gezocht worden om rivierwater op piekmomenten te kunnen bergen. De uiterwaarden zijn hiervoor uitermate geschikt. Hier liggen mogelijkheden voor het maken van nevengeulen door oude rivierarmen uit te graven.

Een deel van de huidige landbouwgronden zal een natuurfunctie krijgen. Op een deel van de landbouwgronden zal het agrarisch gebruik gehandhaafd blijven. Hier worden op vrijwillige basis beheersovereenkomsten gesloten, gericht op behoud en ontwikkeling van natuur, landschap en cultuurhistorie.

De uiterwaarden lenen zich door hun uitgestrekte natuurlijke en dynamische karakter voor een eigen vorm van extensief recreatief medegebruik.

2.4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in een bestemmingsplan ingegaan te worden op het aspect cultuurhistorie.

In 2004 heeft de gemeente het 'Erfgoedplan gemeente Oss' opgesteld. In dit Erfgoedplan wordt zo goed mogelijk in beeld gebracht welke monumentale, archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden de gemeente kent. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Op 7 juli 2005 heeft de gemeenteraad van Oss de nota 'Op Gemengde Bodem, erfgoedbeleid van de gemeente Oss 2006-2011' vastgesteld.

Een belangrijk aspect van dit beleid is een integrale aanpak van het erfgoed in de gemeente. Hieronder vallen monumentenzorg, archeologie en cultuurhistorische waarden in het landschap. Dat wil zeggen, het behoud en beheer van het monumentale gebouw of object blijft alle aandacht en zorg houden, maar de methoden om dit behoud te garanderen zijn in een groter verband geplaatst. Om deze reden is sprake van een ontwikkeling van zorg voor gebouwen naar integraal beheer van cultuurhistorisch erfgoed. De zorg voor en zorgvuldige omgang met archeologische en landschappelijke waarden speelt hierin mee. Door deze gewijzigde benadering is in een vroeg stadium van stadsontwikkeling of gebiedsverandering de positie van monumentale, archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden zo optimaal mogelijk te bepalen. Positief gevolg hiervan is dat monumenten, archeologische gegevens en landschap meewegen en zo mogelijk het uitgangspunt gaan vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

In de ruimtelijke ordening treffen erfgoed en landschappelijke ontwikkeling elkaar. Niet alleen zijn veel soorten erfgoed voor het behoud afhankelijk van de ruimtelijke ordening, andersom kan het erfgoed een grote rol spelen in het streven van de ruimtelijke ordening tot het bewaren en realiseren van ruimtelijke kwaliteit.

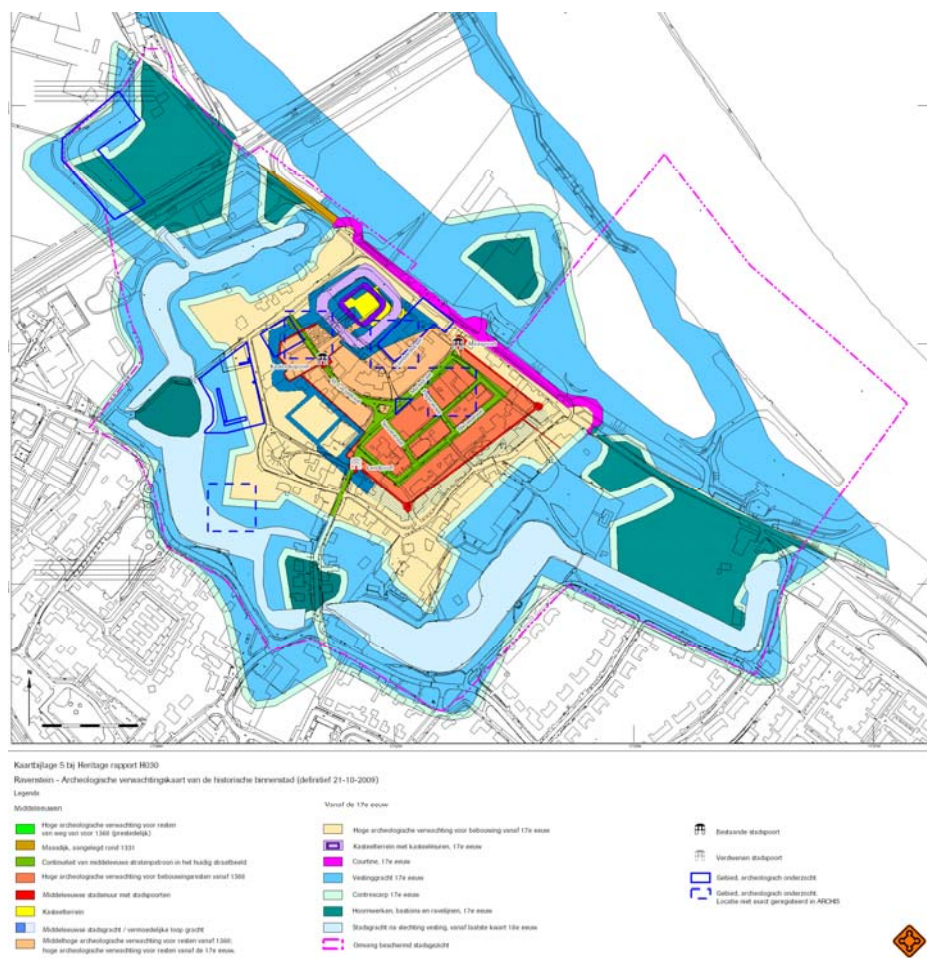
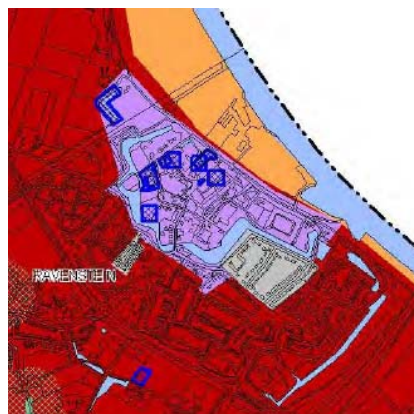
De gemeente Oss beschikt over ruim 800 cultuurhistorische waardevolle objecten, waarvan ruim 200 (grote en kleine) objecten een rijksbescherming genieten. Daarnaast zijn er nog ongeveer 200 objecten met een gemeentelijke bescherming. Doelstelling van het monumentenbeleid is integraal behoud van gebouwde en archeologische monumenten, architectonisch en cultuurhistorisch waardevolle objecten en gebieden alsmede de archeologische objecten, volgens het thema 'behoud door ontwikkeling'.

Op 16 januari 1992 is het Europees Verdrag inzake bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Valletta, ook wel Verdrag van Malta genoemd) ondertekend. Een van de uitgangspunten van dit verdrag is het behoud van het bodemarchief. Waar behoud niet mogelijk is, moet het bodemarchief voorafgaand aan de vernietiging worden onderzocht en gedocumenteerd. De financiering van de activiteiten tot behoud van of kennis over het bodemarchief geschiedt volgens het principe van 'de veroorzaker betaalt'. Dit verdrag is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg van september 2007, die de Monumentenwet 1988 wijzigt. Het gemeentelijk archeologisch beleid is in het najaar van 2010 vastgesteld. Op basis van bekende archeologische, geologische en bodemkundige ge-

gevens is een kaart samengesteld, die inzicht geeft in wat bekend is en wat verwacht kan worden met betrekking tot archeologie in de gemeente.

Uit deze archeologische beleidsadvieskaart blijkt dat vrijwel het gehele plangebied een hoge verwachtingswaarde ‘Historische stadskern’ heeft. In het buitendijkse deel komen zowel hoge als middelhoge verwachtingswaarden voor. De doelstelling in deze gebieden is behoud in huidige staat van eventuele waarden.

Binnen het plangebied zijn al meerdere archeologische onderzoeken en opgravingen verricht. De betreffende gebieden zijn in blauw op de beleidskaart aangegeven.



Detailkaart van het centrum van Ravenstein (Beschermd stadsgezicht).

2.4.8 Monumentenverordening

In deze verordening is geregeld dat er een commissie Ruimtelijke Kwaliteit wordt ingesteld. Deze commissie heeft tot doel het adviseren van burgemeester en wethouders over aanvragen en vergunningen. Aan de vergunningen kunnen voorschriften worden verbonden in het belang van de monumentenzorg.

Tevens is hierin aangegeven op welke wijze gemeentelijke monumentale zaken in stand worden gehouden.

2.4.9 Welstandsnota

Sinds 1 juli 2004 kan welstandstoetsing van bouwplannen alleen nog maar plaatsvinden als de gemeente beschikt over een welstandsnota, waarin de toetsingscriteria van bouwplannen zijn opgenomen. De gemeente Oss beschikt over een dergelijk nota.

In de welstandsnota Oss zijn vier welstandsniveaus geformuleerd. Aan elk gebied in de gemeente Oss is een welstandsniveau toegekend. Bij de beschrijving van diverse welstandsgebieden zijn kaarten opgenomen met de bebouwingstypen die daarin voorkomen. Voor elk bebouwingstype wordt een basiswelstandsniveau gehanteerd.

De basisniveaus zijn gebaseerd op de volgende aspecten:

- de betekenis het bebouwingstype voor de openbare ruimte;
- de historische waarde van het bebouwingstype;
- de cultuurhistorische waarde van het bebouwingstype;
- de concreetheid van de kenmerken en karakteristieken;

de architectonische waarde van het bebouwingstype in algemene zin.

De toegekende gradaties vormen het ambitieniveau van de gemeente ten aanzien van het ruimtelijk kwaliteits- en welstandsbeleid, waaraan in de welstandsnota, in de vorm van gebieds- en objectgerichte welstandscriteria, invulling wordt gegeven.

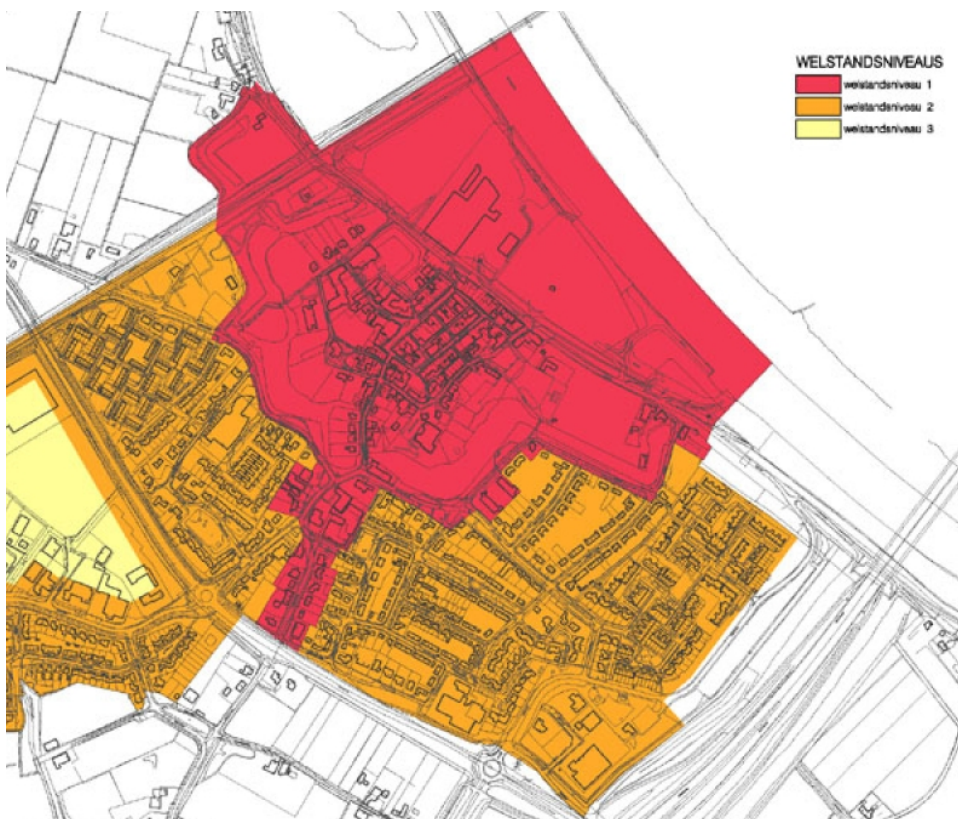
Binnen het plangebied zijn op grond van de bebouwingstypen verschillende typen deelgebieden te onderscheiden (zie navolgende afbeelding):

H3	Historisch stedelijke bebouwing
W7	Thematische inbreidingen
W9	Individuele woningbouw (vrije sector)
T4	Bijzondere bebouwingstypen - op zichzelf staande bebouwing
G1	parken, groengebieden en sportcomplexen
G3	boerenerven - agrarisch buitengebied



Welstandsnota gemeente Oss - kaart 'Bebouwingstypen uitwerking Ravenstein'

Blijkens navolgende afbeelding is aan het gehele plangebied welstandsniveau 1 (strengste toetsingsniveau) toegekend.



Welstandsnota gemeente Oss - kaart 'Welstandsniveaus uitwerking Ravenstein'

2.4.10 Beeldkwaliteitsplan Inbreidingslocaties Ravenstein

In 2004 is het Beeldkwaliteitsplan Inbreidingslocaties Ravenstein vastgesteld. Met het besluit is dit beeldkwaliteit een integraal onderdeel van de eerder vastgestelde Welstandsnota geworden. Het beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de drie voormalige schoollocaties aan de Molensingel, Kasteelseplaats en Graafsestraat/Doolhof te Ravenstein. Doel van het document is om de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor drie inbreidingslocaties vast te leggen ten behoeve van diverse ontwerpende, realiserende en toetsende instanties.

Aan twee van de drie in het beeldkwaliteitsplan genoemde inbreidingslocaties (Molensingel en Kasteelseplaats) is in dit bestemmingsplan een uitgewerkte, gedetailleerde bestemming gegeven.

2.4.11 Verkeersplan 't Stadje

In 2005 is in opdracht van de gemeente Oss door Via Verkeersadvies b.v. het 'Verkeersplan 't Stadje' opgesteld. Onderdeel van de rapportage is een analyse van de bestaande verkeersknelpunten in het oude centrum van de kern Ravenstein. Daarnaast zijn parkeer-, circulatie- en infrastructuurmaatregelen opgenomen die erop gericht zijn om de gesignaleerde knelpunten op een structurele wijze aan te pakken. Tevens bevat de rapportage een evaluatie van de parkeerregulering. Met het verkeersplan is geanticipeerd op de diverse ruimtelijke ontwikkelingen die sinds het eerder opgesteld 'Verkeersplan Oude Centrum Ravenstein' uit 2002 hebben plaatsgevonden.

Rekening is gehouden met (toekomstige) ruimtelijke veranderingen in de verkeersstructuur. In dit kader is met name de invoering van een 30 km/h-regime voor de Maasdijk van belang, die tot gevolg heeft gehad dat de geluidszone is komen te vervallen.

Bij nieuwe projecten (zowel uitbreidingen als herstructurering/verbouw) moet rekening gehouden worden (met de aanleg van) voldoende parkeergelegenheid. In het merendeel van de gevallen kan echter door ruimtegebrek geen nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd, maar wordt er doorgewezen naar De Bleek. Hiermee kan voorkomen worden dat een te hoge parkeerdruk zorgt voor overlast in het gebied. Vooraf moet vastgesteld worden hoeveel parkeerplaatsen noodzakelijk geacht worden op een bepaalde locatie.

De parkeernormen voor de gemeente Oss zijn gebaseerd op de parkeercijfers van het CROW. De parkeersituatie voor de vesting Ravenstein is door de historische context complex en wordt per geval beoordeeld.

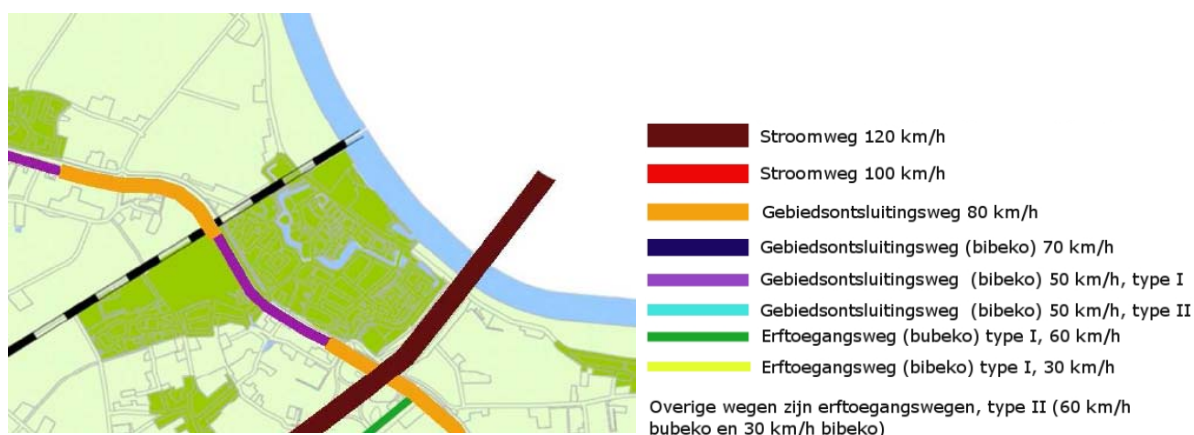
2.4.12 Verkeer & parkeren

De Mobiliteitsvisie (juli 2009) geeft in hoofdlijnen het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Oss tot 2020 weer. De mobiliteitsvisie biedt de handvatten en uitgangspunten voor het bereiken van de doelstelling 'balans tussen bereikbaarheid, leefmilieu en verkeersveiligheid'. Hoe de gemeente de doelstellingen concreet wil bereiken wordt verder uitgewerkt in drie deelplannen (over wegen, gedrag en organisatie). De bereikbaarheid en leefbaarheid hoeven niet overal op ieder moment voor iedereen gelijk te

zijn. Er kan hierbij onderscheid gemaakt worden naar gebieden (economisch belangrijke gebieden en woongebieden), vervoerswijzen (auto, fiets, openbaar vervoer) en doelgroepen (woon-werkverkeer, recreatief verkeer).

In het deelplan 'wegen' (mobiliteitsplan) wordt het gewenste netwerk voor de fiets, het autoverkeer en openbaar vervoer beschreven. Dit betekent dat per vervoerswijze aangegeven wordt welke wegen welke functie in de toekomst moeten vervullen. Op basis van dit deelplan wordt bepaald waar welke aanpassingen nodig zijn aan het wegennet. Het Mobiliteitsplan Oss 2020; Bereikbaar, Leefbaar en Verkeersveilig' is op 19 mei 2011 vastgesteld in de gemeenteraad.

Alle wegen in het plangebied zijn gecategoriseerd als 'erftoegangswegen, type II'.



In onderstaande tabel zijn voor deze wegtypes de richtlijnen ten aanzien van snelheid en intensiteit gegeven.

	Wegtype	Maximum snelheid	Intensiteit (i) (mvt/etm)
Binnen bebouwde kom	Gebiedsontsluitingsweg type I	50 of 70 km/h	$i > 10.000$
	Gebiedsontsluitingsweg type II	50 km/h	$6.000 < i < 15.000$
	Erftoegangsweg type I	30 km/h	$4.000 < i < 6.000$
	Erftoegangsweg type II	30 km/h	$i < 4.000$
Buiten bebouwde kom	Gebiedsontsluitingsweg type I	80 km/h	$i > 20.000$
	Gebiedsontsluitingsweg type II	80 km/h	$6.000 < i < 20.000$
	Erftoegangsweg type I	60 km/h	$4.000 < i < 6.000$
	Erftoegangsweg type II	60 km/h	$i < 4.000$

2.4.13 Visie op de detailhandelsstructuur

In februari 2008 is door de gemeenteraad van Oss de 'Visie op de detailhandelsstructuur 2007-2015' vastgesteld. Het rapport vormt een integrale actualisatie van de visie op de detailhandelsstructuur en het detailhandelsbeleid. De ambitie van de gemeente Oss is om een zo goed mogelijke consumentenverzorging voor de inwoners van de gemeente Oss en de regio tot stand te brengen. Daarnaast wordt gestreefd naar het scheppen van een klimaat voor de huidige en nieuwe ondernemers, waarin een rendabele exploitatie van de onderneming mogelijk is en men perspectief heeft voor de langere termijn.

Over de detailhandelsstructuur in Ravenstein wordt in de nota het volgende opgemerkt: 'Met ruim 3.700 inwoners is Ravenstein de derde kern in de gemeente Oss. Ravenstein heeft een bijzonder profiel. Het historische centrumgebied trekt jaarlijks veel bezoekers. Aansluitend bij dit toeristische profiel zijn lokale speciaalzaken, ambachten, diensten, kunst en antiek te vinden in het historische centrum. Daarbuiten liggen meer grootschalige aanbieders zoals Van Tilburg, C1000 en de Boerenbond.'

Hiermee verzorgt Ravenstein zowel de lokale consument als de (toeristische) bezoekers van buiten de kern.

Voor de verzorging van de lokale consument op het gebied van dagelijkse artikelen is de supermarkt de belangrijkste aanbieder. Om deze functie te behouden zal op een zeker moment modernisering en schaalvergroting plaats moeten vinden. Het beleid zal hiervoor in principe de ruimte moeten bieden. Ook wordt de vestiging van aanvullende versspeciaalzaken (bakker, slager, groenteboer) in de nabijheid van de supermarkt niet uitgesloten. Door clustering mogelijk te maken, kan ook voor de langere termijn het verzorgingsniveau op peil gehouden worden.

Een aandachtspunt vormt in dit verband wel de parkeer- en verkeerssituatie nabij de bestaande supermarkt C1000' (thans EM-TÉ).

2.4.14 Integraal Horecabeleidsplan - Gemeente Oss 2007-2011

In het Integraal Horecabeleidsplan 2007-2011 geeft de gemeente Oss de kaders en randvoorwaarden aan waarbinnen de markt concrete invulling kan geven aan het gewenste horeca-aanbod. De nota is integraal opgesteld, in die zin dat geprobeerd is om de invloed en het effect van verschillende beleidsterreinen op de horeca in kaart te brengen.

De kern Ravenstein kent verhoudingsgewijs de meeste horecabedrijven in de gemeente Oss. Het merendeel bevindt zich binnen de historisch vesting of aan de Maasdijk. Voor zowel Ravenstein als Megen wordt geconstateerd dat de horeca een belangrijke ondersteunende functie heeft in de toeristische attractiviteit van de historische vestingen. Opgemerkt wordt dat vanuit dit perspectief er nog beperkte toevoeging mogelijk is ter versterking van de levendigheid van het centrum of het waterfront langs de Maas. De behoefte aan een zalencentrum moet nader worden onderzocht.

In het Horecabeleidsplan wordt aangegeven dat in veel bestemmingsplannen van Oss nog verschillende begripsbepalingen en bestemmingsplanvoorschriften gehanteerd worden voor horecafuncties. Het streven van de gemeente Oss is erop gericht om bij de actualisatie van de bestemmingsplannen de reguleringsvoorschriften voor horeca meer eenduidig te formuleren aan de hand van basisvoorschriften. In bestemmingsplannen dient de standaardisatie door middel van het gebruik van de basisvoorschriften gecombineerd te worden met een gebiedsgerichte uitwerking.

In dit bestemmingsplan wordt bij de voorschriften voor de functie horeca aangesloten bij de basisvoorschriften van het Integraal Horecabeleidsplan 2007-2011.

2.4.15 Waterfront Ravenstein

In 2008 is de nota 'Gezicht op Ravenstein – een strategie voor het waterfront' opgesteld. Deze visie is een verkenning van mogelijkheden voor de functionele en ruimtelijke ontwikkeling van het gebied tussen de vestingstad Ravenstein en de rivier de Maas. Vanuit de gemeentelijke, provinciale, rijks- en Europese overheid is toekomstig gebruik van dit gebied ten behoeve van de verbinding van stad en rivier, meer toeristisch-recreatief gebruik, verbeterde beheersing van hoogwater van de Maas en meer natuurontwikkeling gewenst. De visie beoogt die beleidswensen te verenigen. Vanuit de bewoners van Ravenstein is er de wens om de overlast van het bedrijf De Heus (geur, verkeer) te beëindigen en de jachthaven en recreatie en toerisme meer ruimte te geven. Dit is in de visie opgenomen. Doelstelling is om het zicht van Ravenstein weer naar het water toe te keren. De eerste uitvoeringsfase omvat een verbetering van de jachthaven. De tweede fase omvat het uitgraven van de Strang en verdere verbetering van het waterfront.

De derde fase omvat de doortrekking van de Strang aan de noordzijde van de spoorbaan en de aanleg/reconstructie van de vroegere vestingwerken buitendijks en bij het Bovenste en Benedenste Hoornwerk. De initiatieven zijn echter niet concreet genoeg om dergelijke ontwikkelingen in het kader van het Waterfront Ravenstein nu mee te nemen in dit bestemmingsplan.

2.4.16 Waterplan

Het waterbeleid van Oss is in samenwerking met de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas opgesteld. In 2005 is het waterplan 'Water in Oss' vastgesteld door de gemeenteraad. Hoofdlijnen uit het waterbeleid zijn:

- Streven naar een duurzaam watersysteem, waarbij voorkomen wordt dat problemen worden afgewenteld naar elders of naar later. Dit betekent voor waterkwantiteit dat de strategie *vasthouden – bergen – afvoeren* wordt gevolgd, en voor waterkwaliteit de trits *schoon houden – schoon en vuil scheiden – zuiveren*.
- Hydrologisch neutraal bouwen, dat wil zeggen dat herinrichting of nieuwbouw niet leidt tot een grotere afvoer uit het plangebied. Bij her- en nieuwbouw wordt regenwater niet aangekoppeld aan het riool. Als hergebruik van regenwater niet mogelijk is, is de voorkeursmethode afkoppelen en (bovengronds) afleiden naar open water, gevolgd door bovengronds infiltreren. Het vasthouden van hemelwater op eigen terrein is hierbij het uitgangspunt.
- Zo min mogelijk vermenging van schoon en vuil water (door middel van voorkomen vervuiling regenwater, beperking verharding, vermijden gebruik uitlopende bouwmaterialen).

Het waterbeleid is verder gericht op:

- het voorkomen van overlast voor burgers en bedrijven;

- het voorkomen van verontreiniging van oppervlaktewater, grondwater en bodem;
- het beheersen van de kosten voor de rioleringszorg;
- het respecteren van het benodigde ruimtebeslag voor een goed functionerend oppervlaktesysteem;
- het verminderen van grondwateronttrekkingen en het in evenwicht brengen van de aanvulling en onttrekking van het grondwater.

Het waterplan bevat zowel doelstellingen die een verplicht karakter hebben, als doelstellingen die ambities voor Oss weergeven. De volgende beleidsdoelstellingen zijn relevant voor structuurvisie en bestemmingsplan:

- Water vormt een belangrijk ordenend principe bij planologische ontwikkelingen. Het grondgebruik wordt afgestemd op de mogelijkheden en beperkingen van het watersysteem.
- Voor ruimtelijke plannen is al sinds februari 2001 de Watertoets gewenst. In Noord-Brabant is de watertoets in het streekplan verankerd, en vanaf 1 november 2003 geldt een wettelijke verplichting van een waterparagraaf als resultaat van de watertoets alle ruimtelijke plannen.

2.4.17 Milieu

De doelstelling van het, op 8 april 2010 door de gemeenteraad vastgestelde, milieubeleidsplan Oss 2010–2014 is het beschermen van de volksgezondheid en het verbeteren van de leefomgeving door op een verantwoorde manier om te gaan met de verschillende milieuthema's. Het milieubeleidsplan biedt daarnaast ook een beleidskader, waarbij zowel bij de planvoorbereiding als bij de toetsing integraal kan worden geadviseerd over ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen.

De belangrijkste ruimtelijk relevante onderwerpen die in dit plan aan de orde komen zijn luchtkwaliteit, bodem, geluid, geur en externe veiligheid. Voor het aspect bodem is geen specifiek beleid geformuleerd. Voor geluid, geur en externe veiligheid zijn afzonderlijk beleidsnota's vastgesteld.

2.4.18 Luchtkwaliteit

Er zijn in Oss nagenoeg geen overschrijdingen van de normen voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) door wegverkeer. In de Mobiliteitsvisie van Oss wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de effecten van de verschillende verkeersvarianten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Verkeer is immers van grote invloed op de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Ook de landbouw draagt bij aan de verontreiniging met fijn stof. Echter het nagenoeg niet overschrijden van normen wil niet zeggen dat er geen verbeteringen mogelijk zijn. Naast het meeliften op de voortgang in de techniek en het vroegtijdig inbrengen van het onderwerp lucht in de planvorming, heeft Oss ter verbetering van de luchtkwaliteit als ambitie het verminderen van de milieu- en gezondheidsschadelijke emissies van gemotoriseerd verkeer in de woonomgeving.

2.4.19 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het beoordelingskader bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en bouwvergunningen.

Deze wet biedt de mogelijkheid aan gemeenten om, binnen bepaalde marges en afhankelijk van plaatselijke omstandigheden, een eigen lokaal geurbeleid te voeren. Om een eigen beleid te kunnen voeren, heeft de gemeente de huidige geursituatie en te verwachten ontwikkelingen in kaart gebracht en een geurgebiedsvisie opgesteld.

In de gemeente liggen veel agrarische bedrijven, met een grote variatie in grootte en oppervlakte. Ook het type bedrijvigheid, zoals intensieve veehouderij of melkveehouderij, wisselt. In 2006 waren er in de gemeente Oss circa 230 agrarische bedrijven met een milieuvergunning of -melding. De agrarische bedrijven liggen verspreid over het buitengebied. Daarbij zijn er enerzijds gebieden waar sprake is van enige clustering, anderzijds gebieden waar sprake is van een meer solitaire ligging van de bedrijven. Zowel grondgebonden als niet-grondgebonden agrarische bedrijven liggen verspreid. Er is sprake van enige clustering ten oosten van Berghem, ten zuiden van Macharen en rond Deursen-Dennenburg.

Op 13 november 2008 heeft de gemeenteraad de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2008' en de onderliggende geurgebiedsvisie vastgesteld. Het geurbeleid maakt een afweging tussen belangen van geurgehinderden, veehouders en ruimtelijke ontwikkelingen, in het bijzonder woningbouwprojecten.

Dit heeft geresulteerd in een indeling van de gemeente in verschillende gebiedstypes. Iedere gebiedstype heeft een eigen geurnorm, waaraan aanvragen om vergunning in de zin van de Wet milieubeheer voor intensieve veehouderijen worden getoetst. Ook bij de realisatie van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met deze normen. Voor het stadje Ravenstein is in de gebiedsvisie een geurnorm van 2,0 Ou opgenomen.

2.4.20 Geluid

Door gewijzigde regelgeving hebben gemeenten sinds 1 januari 2007 nieuwe bevoegdheden op het gebied van geluid gekregen. Hierdoor kunnen gemeenten gericht inspelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. De gemeenteraad heeft op 20 mei 2010 de Geluidsnota Oss 'Geluidskwaliteit in de leefomgeving' vastgesteld. Het uitgangspunt van deze nota is gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een bepaalde geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er gebieden gekwalificeerd als bijvoorbeeld 'rustige gebieden' of 'dynamische gebieden'. Binnen de gemeente Oss bestaan ook gebieden waar de geluidskwaliteit onder druk staan. De gemeente Oss zoekt naar een balans tussen enerzijds groei en dynamiek en anderzijds rust en leefbaarheid. Hierbij streeft de gemeente Oss naar een geluidsniveau van 48 decibel als duurzaamheidnorm voor geluid in de leefomgeving.

In de nota is per gebiedstype aangegeven wat de geluidsambitie (streefwaarde, laagste geluidsniveau) is en waarom er wel of niet meer geluid (een hogere grenswaarde) kan worden toegestaan. Er is onderscheid gemaakt naar een hogere grenswaarde ten ge-

volge van weg- en railverkeer voor geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen, scholen) en een hogere grenswaarde ten gevolge van industrielawaai (in dB(A)). Voor beide gevallen is aangegeven, wat per gebied de mogelijkheden zijn.

Ambitieniveau (streefwaarde) en grenswaarde

Volgens de Wet geluidhinder moet worden uitgegaan van de zogenaamde voorkeurswaarde (wettelijke maximumwaarde, namelijk 50 dB(A) voor bedrijven/48 dB voor wegverkeer). Dit streeft de gemeente Oss dan ook na door daar waar dat redelijkerwijs kan, uit te gaan van 48 dB als duurzaamheidnorm voor de leefomgeving. Bij nieuwe plannen dient aangegeven te worden of voldaan kan worden aan deze 48 dB. Zo niet, dan zal aangegeven moeten worden welke maatregelen (inclusief kostenoverzicht) nodig zijn om aan 48 dB te kunnen voldoen (duurzaamheidstoets geluid).

De Wet geluidhinder kent daarnaast ook een ten hoogst toelaatbare waarde. Het college van burgemeester & wethouders heeft de bevoegdheid om zogenaamde hogere grenswaarden vast te stellen, bijvoorbeeld bij vaststellen van een bestemmingsplan, waarvan het plangebied (gedeeltelijk) nabij een weg, spoorlijn of industrieterrein ligt.

Omdat het toestaan van een hogere geluidswaarde gevolgen kan hebben voor de gezondheid en de leefomgevingkwaliteit, wil Oss terughoudend zijn in het toestaan van een hogere grenswaarde. Dit geldt voor gebieden waar een relatief lager geluidsniveau heerst en het wenselijk is dat dit geluidsniveau behouden blijft. Dit geldt voor de gebiedstypen:

- natuur en recreatie;
- woonwijk met lage geluidsdruk;
- landelijk gebied met lage geluidsdruk.

Het is niet wenselijk om deze gebieden volledig 'op slot' te zetten voor planontwikkeling. Echter, bij eventuele planontwikkeling moet zo veel mogelijk worden voorkomen dat er nieuwe geluidsbelaste situaties worden gecreëerd door optimalisatie van het ruimtelijke plan.

In de gebiedstypen 'woonwijk met lage geluidsdruk' en 'landelijk gebied met lage geluidsdruk' kan het college van burgemeester en wethouders gemotiveerd een hogere waarde toestaan voor geluidsgevoelige objecten. Dit betreft plannen waarin sprake is van tenminste één van de onderstaande criteria.

Criteria restrictief toestaan hogere grenswaarde in rustige gebieden

1. De woning(en) vult/vullen een open plaats op tussen de aanwezige bebouwing. Het gaat om (een) woning(en) die wordt/worden gebouwd in een planmatige verdichting van de woonbebouwing ter verbetering van de bestaande stedenbouwkundige structuur. De nieuwe woning(en) schermt/schermt hiermee andere woningen met minimaal 2 dB af. De afscherming mag zijn gericht op zowel nieuwe als bestaande geluidsgevoelige bestemmingen.
2. De woningen vervangen bestaande bebouwing. Het vervangen van bestaande bebouwing, die niet per definitie een geluidsgevoelige bestemming heeft (bijvoorbeeld bedrijfspand), door een geluidsgevoelige bestemming (bijvoorbeeld

woonruimte). Hier is sprake van een positieve (functie)verandering. Bij stadsvernieuwing is het belangrijk om functieverandering mogelijk te maken.

3. Er is sprake van grond- of bedrijfsgebondenheid van woningen. Hieronder worden onder andere (agrarische) bedrijfswoningen, aanleunwoningen bij een bestaande zorginstelling en woningsplitsing verstaan.

Daarnaast zijn andere gebiedstypen juist 'levendiger/drukker' doordat deze gebieden in de nabijheid liggen van bijvoorbeeld het (winkel)centrum, drukkere wegen, snelwegen of spoor. Het geluidsniveau in deze gebiedstypen is hoger. In een aantal van deze gebieden is het wenselijk om ontwikkelingen mogelijk te maken en dynamiek te behouden. Het gaat dan met name om de gebiedstypen:

- woonwijk met hoge geluidsdruk;
- stedelijk centrum.

In de overige gebieden is er sprake van een grote mate van invloed van het weg- en of railverkeer en/of industrielawaai. Het gaat hierbij om:

- landelijk gebied met hoge geluidsdruk;
- vervoersassen.

Wonen in en langs deze gebieden betekent dat er een hoger geluidsniveau heerst. Hier is meer geluid feitelijk niet wenselijk, maar nagenoeg niet te voorkomen. Ook in deze gebieden zijn ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk. Het is dan ook ongewenst om in deze gebieden op grond van geluidsbeleid ontwikkelingen nagenoeg onmogelijk te maken. Er moet vooraf goed worden afgewogen of een ruimtelijk plan in deze gebieden wenselijk is. Daarnaast moeten voorwaarden ten aanzien van akoestiek (onder andere ten aanzien van de bouw) worden gesteld om de leefkwaliteit in deze gebieden te beschermen.

2.4.21 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving.

Externe veiligheid kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), transportroutes of buisleidingen. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen is afkomstig uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi). Het beleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Deze circulaire wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'. Het beleid voor buisleidingen is beschreven in het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

Bij het normeren van risico's wordt onderscheid gemaakt in twee grootheden: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar op het overlijden van een onbeschermd individu naar aanleiding van een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met contouren rondom

de risicobron. Binnen de contouren met de hoogste risico's ($PR = 10^{-6}$) rond een risicobron mogen geen woningen of andere objecten worden opgericht, waarin zich grote aantallen personen bevinden.

Het Groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste een aantal personen het slachtoffer wordt van een ongeval. Voor het GR geldt – in tegenstelling tot het PR – geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde.

Met betrekking tot de externe veiligheid geldt er in bepaalde situaties een verantwoordingsplicht. Hierbij geldt dat de verantwoordingsplicht nader moet worden ingevuld indien het groepsrisico toeneemt of indien de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

De gemeente Oss wil haar inwoners een veilige omgeving bieden. In strategische beleidsstukken zoals het milieubeleidsplan en de toekomstvisie Oss 2005-2020 is deze ambitie reeds verwoord. Deze ambitie wordt, voor wat betreft externe veiligheid, in de op 19 mei 2011 vastgestelde gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid ingevuld en uitgewerkt

De gemeente Oss is terughoudend in het op voorhand uitsluiten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen door bijvoorbeeld het vaststellen van een (bovenwettelijk) risicoplafond of het hanteren van een strikte ruimtelijke scheiding tussen risicobronnen en risico-ontvangers. In de beleidsvisie is beschreven in welke gevallen de gemeente toch een strikte scheiding van risicobronnen en risico-ontvangers hanteert en onder welke voorwaarden deze wel mogen worden gemengd. De toevoegingen ten opzichte van landelijke wetgeving bestaan uit de volgende hoofdlijnen:

- Binnen de contouren met de hoogste risico's (maar lager dan de risico's waarop de scheiding tussen bronnen en ontvangers in landelijke wetgeving is gebaseerd) worden op voorhand geen zeer kwetsbare objecten toegestaan. Dit zijn gebouwen bestemd voor het verblijf van minder zelfredzame personen, zoals minderjarigen, zieken of gehandicapten.
- Binnen de risicocontouren geldt dat naarmate de risico's kleiner zijn, er in de afweging minder aandacht hoeft te worden besteed aan een onderbouwing van de noodzaak van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.
- Voor bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan, geldt:
 - o Dat zij alleen zijn toegestaan op bedrijventerreinen;
 - o Dat de $PR = 10^{-6}$ binnen de perceelsgrens van de risicobron moet vallen.

Verder is een aantal lokale wegen aangewezen waarover routeplichtige gevaarlijke stoffen uitsluitend vervoerd mogen worden. Voor het transport buiten die aangewezen route moet de vervoerder een ontheffing aanvragen. De route voor vervoer van gevaarlijke stoffen in Oss is beperkt tot de N329 en alle wegen op de industrieterreinen Elzenburg, de Geer, Moleneind, Landweer en Danenhoef.

Bij ruimtelijke besluiten binnen het invloedsgebied van een risicobron dient invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht. Dit betekent dat de gemeente Oss bij

de meeste ruimtelijke besluiten de verantwoordingsplicht zal moeten invullen. In de Beleidsvisie externe veiligheid worden hierbij planologische kaders gegeven, waarmee de scheiding tussen risicobronnen en risico-ontvangers en de voorwaarden waaronder deze wel kunnen worden gemengd, worden uitgewerkt.

De kaders zijn gebaseerd op een zone-indeling, gebaseerd op de reikwijdte van effecten van incidenten met gevaarlijke stoffen, gemeten vanaf de risicobron. Bij de kaders is tevens aangegeven of een object toelaatbaar is, en zo ja, met welke 'zwaarte' de noodzaak van realisatie op de betreffende locatie onderbouwd moet worden en hoe uitgebreid de rest van 'de verantwoording' moet worden ingezet. Bij 'Zwaarte 1' dient de noodzaak nadrukkelijk te worden aangetoond, bij 'Zwaarte 2' hoeft de noodzaak niet nadrukkelijk te worden aangetoond.

Langs waterwegen en provinciale en gemeentelijke wegen is, vanwege de beperkte vervoersomvang van gevaarlijke stoffen, geen planologisch kader opgenomen. Het risico op een ongeval met gevaarlijke stoffen is hier dusdanig klein dat er voor is gekozen om niet van tevoren ruimtelijke keuzes te maken.

2.4.22 Mantelzorg

Omdat de gemeente Oss de noodzaak onderkent van ruimere (tijdelijke) woonmogelijkheden voor personen die mantelzorg behoeven, heeft op 23 februari 2006 de gemeenteraad van Oss ingestemd met de notitie 'huisvesting ten behoeve van mantelzorg'. In deze beleidsnotitie is voorgesteld om onder voorwaarden de bewoning van vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken indien een indicatie voor mantelzorg aanwezig is. Op grond van deze notitie is vervolgens het ontwerp-bestemmingsplan 'Regeling Mantelzorg gemeente Oss' opgesteld. Dit bestemmingsplan, dat grotendeels gebaseerd is op de provinciale voorbeeldregeling van september 2003, bevat een binnenplanse vrijstellingsregeling voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg en wordt van toepassing verklaard op alle geldende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan mantelzorg is door de gemeenteraad op 21 december 2006 vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 20 maart 2007. De voorschriften in onderhavig bestemmingsplan met betrekking tot mantelzorg komen overeen met de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Regeling Mantelzorg gemeente Oss'.

2.4.23 Prostitutiebeleid

Op 1 oktober 2000 is de opheffing van het bordeelverbod in werking getreden. Het gemeentelijk beleid inzake prostitutie heeft zijn juridische neerslag gevonden in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Oss. Het doel van het gemeentelijk prostitutiebeleid is door middel van een vergunningstelsel invloed uitoefenen op de aard en het aantal van prostitutiebedrijven en daarmee voorkomen dat de aanwezigheid van deze bedrijven leidt c.q. kan leiden tot aantasting van de openbare orde en/of veiligheid, woon- en/of leefklimaat of andere vormen van overlast. Raamen straatprostitutie zijn verboden. De vestiging van seksinrichtingen en escortbedrijven is alleen mogelijk na vergunningverlening. Voor de vestiging van seksinrichtingen is een concentratiegebied aangewezen, waarbij het aantal inrichtingen is gemaximaliseerd.

Het concentratiegebied omvat een deel van het centrumgebied van Oss. Binnen het plangebied zijn geen prostitutiebedrijven toegestaan.

2.4.24 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 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 35 m².

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 m², 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.

2.4.25 Recreatie en toerisme

Op 19 mei 2005 heeft de gemeenteraad de beleidsnota Toerisme en Recreatie Oss en Lith 'Verbonden aan de Maas' vastgesteld. In deze beleidsnota wordt invulling gegeven aan het recreatiebeleid van de gemeente Oss. Het belangrijkste doel van de nota is 'een bijdrage leveren aan de economische ontwikkeling en behoud van de leefbaarheid van met name het landelijk gebied binnen de gemeente Oss'.

De belangrijkste toeristisch-recreatieve kernkwaliteiten van de gemeente Oss zijn rust en ruimte, kleinschaligheid en de bijzondere ligging aan de Maas. De ontwikkeling van toerisme en recreatie in Oss moet hand in hand gaan met het bewaren van deze kernkwaliteiten.

Op basis van ruimtelijk-functionele kenmerken en de occupatiegeschiedenis is een aantal ontwikkelingszones aan te wijzen in het gebied die elk een eigen ontwikkelingsrichting hebben. De onderscheiden zones zijn de Maasrand, het poldergebied, de stad Oss, Herperduin en de stadsrand.

De Maasrand herbergt de belangrijkste toeristisch-recreatieve kwaliteit van de gemeente en heeft dan ook prioriteit in het toeristisch-recreatieve beleid van de gemeente Oss. Het ambitieniveau voor deze zone ligt hoog. Richtinggevend bij de verdere toeristische ontwikkeling van de Maasrand is het handhaven van kleinschaligheid, rust, landschaps- en cultuurbeleving en kwaliteit.

Het vestingstadje Ravenstein wordt als sterk element in de Maasrand genoemd. Ravenstein wordt beschreven als een kleinschalige dagattractie met bijzondere cultuurhistorische waarden en dorpse gezelligheid. Voor Ravenstein wordt gekozen voor:

- het beter uitdragen van het vestingverleden;
- het stimuleren van nieuwe kleinschalige bezoekmogelijkheden;
- het stimuleren van een langer verblijf in de stad.

De verdere stimulering van buitenrecreatie en toervaren binnen het decor van het landschap en de dorpen staat centraal in deze zone. Tevens wordt gekozen voor de verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische bijzonderheden in deze zone.

De doelstellingen worden gerealiseerd door onder andere in te zetten op een fijnmazige en kwalitatief hoogwaardige routestructuur voor wandelen, fietsen en paardrijden, een kwaliteitsverbetering van de recreatieve voorzieningen (onder andere horeca en bewegwijzering), het bevorderen van recreatief medegebruik en beleving van (nieuwe) natuurgebieden en uiterwaarden in deze zone en de ontwikkeling van kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen.

3 Bestaande situatie

3.1 De huidige topografische situatie

Het plangebied omvat de historische binnenstad van Ravenstein. Dit bestaat uit een dicht bebouwd gedeelte, voornamelijk gebouwd op het middeleeuwse stadsdeel en een minder dicht bebouwd gedeelte, voornamelijk op de oude vestingwerken. Aan de noordoostzijde wordt de binnenstadsbebouwing begrensd door de Maasdijk. Deze is recentelijk versterkt. Buitendijks liggen twee stukken uiterwaard die ook tot het plangebied behoren. In ruimtelijk opzicht is de bestaande buitendijks gelegen bedrijfsbebouwing van het bedrijf De Heus beeldbepalend. De enorme gebouwen passen qua maat en schaal niet bij de kleinschaligheid van de omgeving. Verplaatsing zal moeilijk zijn, gezien de financiële consequenties. Deze bedrijfsgronden behoren niet tot het plangebied. Een groot deel van de uitwaarden dat in het plan is opgenomen, is wel eigendom van het bedrijf De Heus. Ten zuidoosten en ten zuidwesten van het plangebied strekken zich de twintigste-eeuwse woonuitbreidingen van Ravenstein uit. Het gebied aan de overzijde van de spoorlijn heeft een overwegend agrarisch karakter.

3.2 De huidige functionele situatie

Bestaande functies

Algemeen

In de inventarisatiefase van dit bestemmingsplan is van elk pand in het plangebied de huidige functie vastgesteld. Dit is gebeurd aan de hand van een visuele inspectie (extern), gegevens van milieuvergunningen en andere informatie.

Wonen

Het wonen is verreweg de belangrijkste, of althans meest voorkomende functie in de binnenstad. Andere functies, zoals detailhandel en horeca, zijn primair op de begane-grondlagen gelegen. Daarboven wordt ook gewoond. Behoud en versterking van een goede en afwisselende woonomgeving en een goed woonmilieu zijn dan ook belangrijke doelstellingen ten aanzien van het plangebied.

Bedrijven

De bedrijvigheid binnen het plangebied is in het algemeen kleinschalig van karakter. Het betreft met name ambachtelijke bedrijvigheid (lijstenmakerij, meubelstoffeerderij). Een groot bedrijf met een industrieel karakter (De Heus) is vlak buiten de vesting aan de Maas gelegen. Dit bedrijf is niet opgenomen in het plangebied, met uitzondering van een klein gedeelte van de loswal. De begrenzing hiervan valt samen met het gebied aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Detailhandel

De stad heeft ook een belangrijke verzorgings- en recreatieve functie. Het aantal detailhandelsvestigingen is dan ook relatief groot. De druk op de voorzieningen baart zorgen.

De detailhandel omvat voornamelijk op de plaatselijke markt (inclusief de toeristisch-recreatieve markt) gerichte bedrijven. Onder detailhandel wordt ook het publieksverzorgend ambacht (schoenmakerij, kapper) gerekend en de kantoren met baliefunctie (bank, reisbureau). Deze vormen van bedrijvigheid zijn immers gewoonlijk gevestigd in winkelpanden in winkelcentra en vertonen eenzelfde distributie-planologische karakteristiek (publieksaantrekking, verkeersaantrekking) als plaatselijk verzorgende winkels.

Horeca

Ook het aantal horecavestigingen maakt duidelijk dat het plangebied een verzorgende functie heeft voor de rest van het stedelijk gebied van Ravenstein. Behalve cafés/café-restaurants en restaurants zijn er ook gelegenheden zoals een snackbar. Er zijn daarnaast twee cafés met zaalruimte in de stad, genaamd De keurvorst en Vidi Reo

Bijzondere voorzieningen

De verzorgende functie van het plangebied blijkt ook uit het aantal maatschappelijke voorzieningen. Het betreft met name religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen (kerken, begraafplaatsen), bestuurlijke voorzieningen (voormalig gemeentehuis) en andere (museum, postkantoor).

Nutsvoorzieningen

In het plangebied komen twee trafohuisjes en een rioolgemaal voor.

Overige functies

Grote delen van het plangebied zijn onbebouwd. Het betreft gedeeltelijk tuinen en erven bij gebouwde functies (wonen, bedrijven etc.). Een groot deel betreft ook ongebouwde functies, zoals groenvoorzieningen, water, kampeerterrein en agrarisch gebied.

Spreiding en karakteristiek

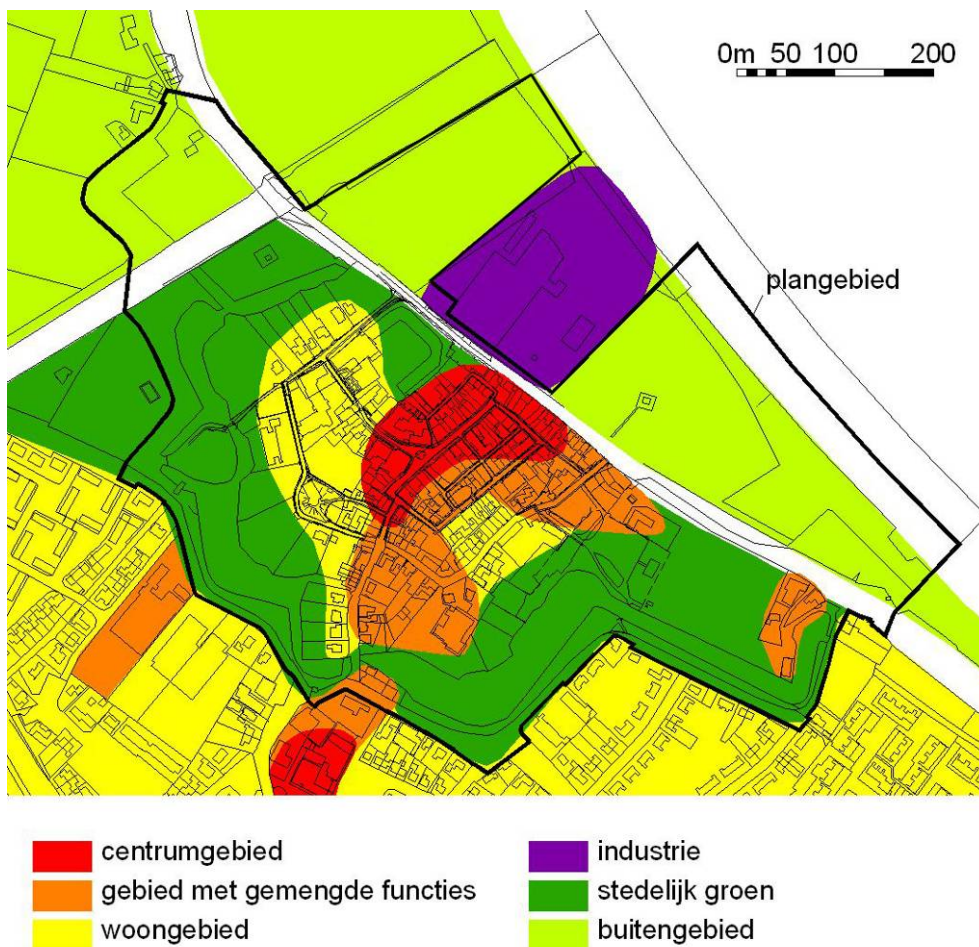
De winkels, horeca en de overige publieksvoorzieningen zijn in de historische stad met name aan te treffen langs de Marktstraat, St. Luciastraat, Kolonel Wilsstraat en ook wel de Nieuwstraat. Daar is sprake van een kleinschalige menging van functies. Opgemerkt moet worden dat de grootschaliger winkelvestigingen nauwelijks in de historische stad voorkomen. Dit moet als een logische en gewenste ontwikkeling worden gezien. Deze vestigingen hebben zich geconcentreerd juist erbuiten, nabij Saksenweg/Keurvorstenplein. Het accent ligt daar (met uitzondering van de mode en sportzaak) op boodschappen doen. Er is redelijke parkeergelegenheid.

Tussen beide concentraties in ligt een diffuus gebied, met enkele wat verspreide winkels, langs de Landpoortstraat. Hier is met name de verkeersfunctie dominant. Op deze wijze zijn drie gebieden onderscheiden met elk hun eigen karakteristiek.

Versterking van het gebied met de meeste verblijfskwaliteit ligt voor de hand. Ravenstein zou zich daarmee wat meer kunnen profileren, ook voor de toeristische bezoeker. Voor deze categorie, die vaak via de Maasdijk de historische stad benadert, is het ook van belang dat aan de Maasdijk al iets zichtbaar wordt van hetgeen zich achter de gesloten bebouwing bevindt.

Het tussengebied zal nooit de functiedichtheid kunnen krijgen die nodig is om het verblijfskarakter te versterken, en het is daarom niet verstandig ontwikkeling hier te stimuleren.

Het gebied Mgr. Zwijsenstraat/Saksenweg/Keurvorstenplein zou eventueel in een voorkomend geval nog ruimte kunnen bieden aan vestigingen die qua schaal niet in de historische kern inpasbaar zijn. De distributie-planologische verkenning geeft echter aan dat daarvoor voorlopig geen ruimte is.



Functionele structuur

Centrumgebied

De grootste concentratie aan (kleinschalige) winkel- en horecavoorzieningen is gesitueerd in het centrumgebied aan de Marktstraat, de Kolonel Wilsstraat en een deel van de Nieuwstraat.

In de gebieden daaromheen, de zogenaamde centrumrandgebieden, is sprake van gebieden met overwegend een woonfunctie, waar tussen andere functies voorkomen. Hierin wordt nadrukkelijk gestreefd naar meer menging van functies.

Woongebied

Met name het westelijk deel van de vesting heeft overwegend een woonfunctie. Het aantal andere functies is beperkt. De bestaande andere functies mogen gehandhaafd blijven (geen actief saneringsbeleid). Nieuwvestiging van andere functies moet worden tegengegaan.

Industrie

Vlak ten noorden van het plangebied bevindt zich een (groot)industriële vestiging (De Heus), die in ruimtelijk en functioneel opzicht van grote invloed is op de kern Ravenstein. Dit bedrijfsterrein behoort niet tot het plangebied.

Stedelijk groen, begraafplaats, park, sport en recreatie

Een groot deel van het plangebied (met name de voormalige vestinggronden en omgeving) is ingericht als stedelijk groen. Het betreft vooral functioneel groen, zoals begraafplaatsen, veldsportvoorzieningen, kampeerterrein en wandelpark.

Buitengebied

Een deel van het plangebied is in agrarisch gebruik. Het betreft met name het buitendijkse deel van het plangebied en het deel van het plangebied ten westen van de spoorlijn. De agrarische exploitatie vindt plaats vanuit agrarische bedrijven buiten het plangebied. Er zijn geen agrarische bedrijven binnen het plangebied gelegen.

3.3 Verkeer

Wegenstructuur

De wegenstructuur in het plangebied is nog grotendeels oorspronkelijk en dateert qua lay-out voor het overgrote deel uit de Middeleeuwen. Qua opzet en profielopbouw zijn deze wegen niet afgestemd op het huidige gebruik door gemotoriseerd verkeer. Het aantal werkelijk conflictueuze situaties is echter beperkt. De meeste kleinere weggetjes zijn zo smal, dat deze alleen door aanwonenden worden gebruikt voor autoverkeer. Het enige punt waar wel onverenigbaarheden optreden is de Kasteelse Poort. Deze is zo gering van doorgang (vlak ervoor ligt een knik in de weg) dat er regelmatig aanrijdingen plaatsvinden met de daarbij behorende beschadiging van het monumentale poortgebouw. De gemeente overweegt de poort af te sluiten voor autoverkeer. Voor voetgangers en wielrijders zal de onderdoorgang wel als openbare weg gehandhaafd blijven. Ook de Maaspoort is enkele jaren geleden flink beschadigd.

Herinrichting openbare ruimte vesting

In 2002 is een herinrichtingsplan voor de historische stadskern van Ravenstein gereedgekomen. Daarin zijn ontwerpen voor de inrichting van enkele straten opgenomen. In 2009 zijn enkele knelpunten verbeterd.

Uitgangspunt is, dat het karakteristieke straatbeeld bewaard blijft, maar dat tegelijkertijd ruimte ontstaat voor de voetganger, de fietser en voor parkeren.

Ten aanzien van de inbreidingsplannen geldt onverminderd, dat het bestaande waardevolle kleinschalige stratenpatroon gehandhaafd moet blijven en dat eventuele inbreidingen geen onevenredige druk op de verkeersruimte mogen leggen.

Parkeren

De aanwezige straatprofielen zijn niet afgestemd op het grootschalige parkeren dat in een eenentwintigste-eeuwse woonsituatie gebruikelijk is. In het verkeersplan is daarom een systeem van kort- en vergunningenparkeren ingevoerd. Bezoekers die langduriger willen parkeren worden verwezen naar de parkeergelegenheid aan de rand van het plangebied (De Bleek), terwijl ook langs de Maasdijk nog parkeercapaciteit aanwezig is.

Fietsverkeer

In de binnenstad van Ravenstein loopt één recreatieve fietsroute. Deze is echter voor het merendeel niet voorzien van aparte fietsvoorzieningen. Het voornemen is de westtak van de Maasdijk in de toekomst te voorzien van fietsstroken. Met betrekking tot fietsvoorzieningen kan worden opgemerkt dat deze summier in het centrum aanwezig zijn.

Openbaar vervoer

Op ongeveer 800 m van het plangebied ligt het NS-station Ravenstein aan de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen (frequentie 2x per uur in beide richtingen). Binnen het plangebied is er een buurtbus. Er is binnen het centrum 1 bushalte gesitueerd op de Marktstraat.

3.4 Landschappelijke situatie

Visueel-landschappelijke situatie

Het plangebied grenst aan de noordoostzijde aan het uiterwaardengebied langs de rivier de Maas. Daardoor ontstaat er een rechtstreekse confrontatie van het historische binnenstad met het open rivierenlandschap. Met name de grenszone is daardoor belangrijk voor het visuele beeld. Het belang daarvan wordt nog verder onderstreept doordat er vanaf de brug over de Maas een heldere zichtlijn op de stad gericht is. In het Dorpenplan wordt aangegeven dat dit waterfront in de toekomst versterkt zou moeten worden.



Gezicht op Ravenstein vanaf de overzijde van de Maas. Bij 1 is het horecabedrijf Het Veerhuis zichtbaar. De beeldbepalende beplanting op de Maasdijk (2) is ook goed zichtbaar. Bij 3 café 't Pumpke. Bij 4 zijn de kerktorens van de R.K. kerk zichtbaar, in een lijn met de molen. Bij 5 tenslotte zeer opvallend de gebouwen van De Heus.

Bepalende elementen in het visueel beeld van de stad (voor zover binnen het plangebied gelegen) zijn:

- de openheid van het uiterwaardengebied;
- het fabriekscomplex dat door zijn grote maat en schaal in belangrijke mate een visuele confrontatie veroorzaakt met de kleinschaligheid van de stad;
- de bomenrij langs de Maasdijk, die een fraaie groene begrenzing van de stad markeert;
- enkele markante historische 'hoogte'punten, die uitdrukking geven aan het historisch karakter van de stad, zoals de kerktorens en de molen.

Landschapsecologische situatie

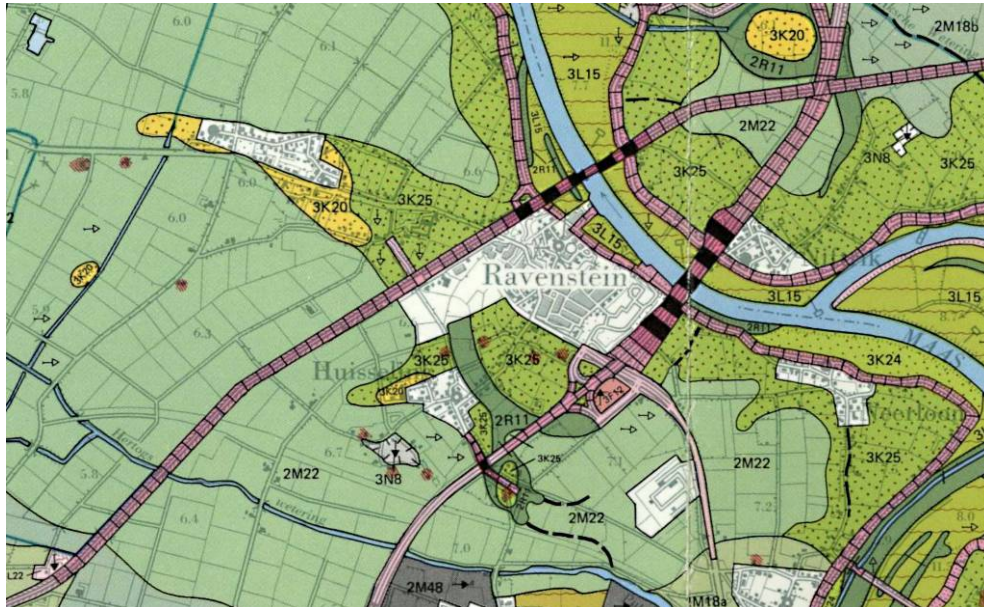
Het buitendijks deel van het plangebied behoort tot het uiterwaardengebied van de rivier de Maas. In het gebied zijn geen actuele vegetatiekundige waarden aanwezig. In het Streekplan Noord-Brabant 2002 is langs de rivier de Maas een Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE) aangeduid. Het gaat daarbij om een aaneengesloten natuur- en bosgebied met een oppervlakte van ten minste 1.000 ha.

3.5 Geomorfologische situatie

De gronden in het rivierengebied zijn in de laatste 10.000 jaar afgezet door de rivier de Maas. Voordat het gebied bedijkt werd vond afzetting van zand en klei plaats bij overstromingen. Dichtbij de rivier was de stroomsnelheid hoger dan verder bij de rivier vandaan. Daardoor bezonken voornamelijk grotere deeltjes (zand en lichte klei) dichtbij de rivier en kleinere deeltjes (zware klei) op grotere afstand van de rivier. Dit had tot gevolg dat er twee verschillende bodemtypen ontstonden: dichtbij de rivier de hoger gelegen stroomruggen en verder weg de zwaardere en lager gelegen kleigronden.

Na de aanleg van de dijken konden afzettingen van deeltjes alleen nog buitendijks plaatsvinden. Op den duur kwamen de uiterwaarden op de manier hoger te liggen dan het land binnendijks.

Blijkens de Geomorfologische kaart van Nederland, schaal 1:50.000 is de kern Ravenstein gelegen op een rivieroeverwal. Ten zuiden van de kern ligt een oude restgeul, die achterbleef toen de meanderende rivier elders een nieuwe bedding ging vormen.



Geomorfologische situatie

3.6 Bodemkundige situatie

Blijkens de Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000 wordt de bodemkundige situatie in de omgeving gekenmerkt door het voorkomen van kalkloze poldervaaggronden en kalkloze ooivaaggronden. Bodemvorming heeft hier plaatsgevonden onder natte omstandigheden. In de bodem heeft zich geen duidelijk profiel gevormd (vaaggronden). In de poldervaaggronden kunnen zowel diepe als ondiepe winter- en zomergrondwaterstanden voorkomen. De volgende typen poldervaaggronden komen binnen het plangebied voor:

Rivierkleigronden - kalkloze poldervaaggronden (Rn14C, lichte zavel)

Deze eenheid komt voor aan de zuidzijde van het plangebied. Het betreft oevergronden die tot een diepte 30 à 60 cm diepte uit grofzandige zavel die rust op kalkloze, zeer zware klei. Als onzuiverheid komen gronden voor met een bovengrond bestaande uit grofzandige, zware zavel of lichte klei.

Rivierkleigronden - kalkloze poldervaaggronden (Rn15C, lichte zavel)

Deze gronden treft men aan op de oeverwal van de Maas in een strook langs de dijk. Ze hebben een 15 à 20 cm dikke, donker grijsbruine bovengrond van matig humusarme, kalkloze, lichte zavel met een kruimelachtige structuur.

Rivierkleigronden - kalkhoudende ooivaaggronden (zwarte zavel en lichte klei, Rd90C)

De ooivaaggronden zijn de stroomrug-, oever- en uiterwaardengronden van de Maas. De ooivaaggronden liggen relatief hoog boven het grondwater, waardoor er een sterke biologische activiteit mogelijk was. De ooivaaggronden bevinden zich aan de noordzijde van het plangebied en worden gevormd door de gronden in het uiterwaardengebied.

Rivierkleigronden - kalkloze poldervaaggronden (Rn95C, lichte zavel)

De profielopbouw van deze gronden vertoont veel overeenkomst met die van eenheid Rn15C. De bovengrond van deze eenheid heeft echter een hoger lutumgehalte. Het betreft eveneens gronden die in het verleden direct langs de rivier zijn afgezet.



Fragment Bodemkaart

4 Randvoorwaarden

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Milieu en zonering

Geluidhinder

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom. Het wordt doorsneden door meerdere verharde wegen, alle met twee rijstroken. Alle wegen binnen het plangebied zijn aangewezen als 30-km-zone.

Ingevolge artikel 74, lid 1 onder a. van de Wet geluidhinder is de omvang van zones langs de wegen (onderzoekszones):

In stedelijk gebied:

- | | |
|--|--------|
| 1 voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: | 350 m; |
| 2 voor een weg, bestaande uit twee rijstroken: | 200 m. |

In buitenstedelijk gebied:

- | | |
|--|--------|
| 1 voor een weg, bestaande uit vijf of meer rijstroken: | 600 m; |
| 2 voor een weg, bestaande uit drie of vier rijstroken: | 400 m; |
| 3 voor een weg, bestaande uit twee rijstroken: | 250 m. |

Een 30 km-weg heeft van rechtswege geen geluidzone. Nieuwe gevoelige bestemmingen dienen in de nabijheid van 30 km-wegen wel getoetst te worden. Blijkens eerdere onderzoeken is de verkeersintensiteit in de binnenstad van Ravenstein niet van dien aard dat overschrijding van de grenswaarde ten gevolge van de wegen in de 30 km-zone is te verwachten.

De relevante, van rechtswege gezoneerde wegen in de omgeving van het plangebied zijn:

- de Dorpenweg met twee rijstroken, op een afstand van 300 m van het plangebied, ter hoogte van het plangebied binnen de bebouwde kom gelegen, met een maximumsnelheid van 50 km per uur - de geluidszone bedraagt 200 m;
- de Rijksweg A50, met vier rijstroken, op een afstand van 380 m van het plangebied met een maximumsnelheid van 120 km/uur - de geluidszone bedraagt 400 m.

Binnen deze zones dient, als het bestemmingsplan voorziet in een nieuwe situatie (zoals gedefinieerd in de Wet geluidhinder) een akoestisch onderzoek te worden ingesteld. De afstand van het plangebied tot de Dorpenweg is zodanig, dat het plangebied buiten de geluidszone valt. De afstand tot de A50 is zodanig, dat een puntje van het plangebied

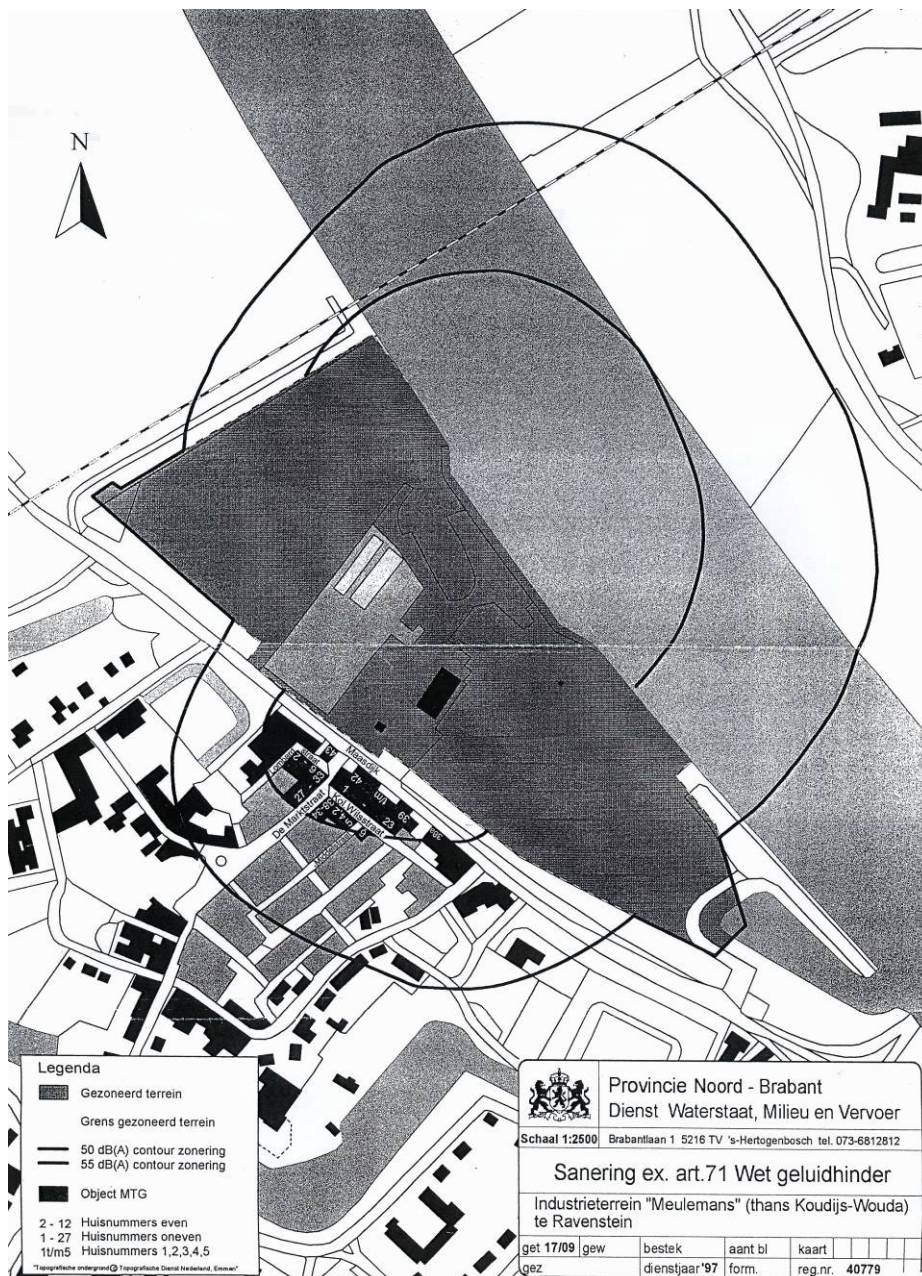
bied binnen de zone valt. Het bestemmingsplan voorziet in de oprichting van nieuwe woningen.

De inbreidingslocaties zijn allen gelegen buiten de geluidszone van de A50. Om die reden is bij de opstelling van dit bestemmingsplan afgezien van het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaai.

Industrielawaai

Binnen het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (Staatsblad 1993, nr. 50), de voormalige Categorie-A-inrichtingen Wet geluidhinder. Wel is een geluidzone industriellawaai aanwezig die behoort bij het nabijgelegen bedrijf De Heus Voeders b.v.

In 1997 zijn voor het bedrijf De Heus Voeders b.v. de geluidszones vastgesteld, waarbij voor objecten binnen de 50 dB(A)-contour zogenaamde maximale toegestane geluidsniveaus (MTG's) zijn vastgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de ligging van de geluidscontouren van het bedrijf en de daaraan verbonden saneringssituaties in gevolge ex artikel 71 Wet geluidhinder.



Op basis van deze geluidszones zijn voor de volgende objecten een MTG vastgesteld:

- Maasdijk 38a-43;
- Kolonel Wilsstraat 1-23 oneven en 2-6 even;
- Middelstaat 5;
- Lombardstraat 2-6;
- Markstraat 27-33 oneven en 34-38 even.

In het kader van dit bestemmingsplan is slechts één ruimtelijke veranderingen (nieuwe situaties) voorzien binnen de 50 dB(A)-contour. Er zijn geen gevolgen voor de toevoeging appartement aan Marktstraat 38, de geluidbelasting bedraagt maximaal 48 dB(A). De ligging van de geluidscontour is daarnaast relevant voor de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de objecten waarvoor maximale toegestane geluidsniveaus zijn vastgesteld.

Op de verbeelding (kaart B) is de 50 dB(A)-contour zonering weergegeven. In de regels van dit bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen binnen deze geluidscontour.

p.m. nieuwste situatie

(Er is een nieuwe vergunning door de provincie Noord-Brabant afgegeven. De eventuele gevolgen hiervan zullen voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden opgenomen en verwerkt)

Spoorweglawaai

Door het plangebied loopt de spoorlijn Oss-Nijmegen (trajectnummer 745). De zonebreedte spoorweglawaai bedraagt ter hoogte van dit traject 200 m. In opdracht van de gemeente Oss heeft Ulehake Bouwfysica in 2008 een geluidonderzoek ((Geluidbelasting Railverkeerslawaai en industriellawaai, 5 november 2008, projectnummer 11282-1) uitgevoerd voor de binnenstad van Ravenstein met betrekking tot railverkeerslawaai.

Op onderstaande afbeelding, die ook als bijlage is opgenomen in het genoemde geluidonderzoek, zijn de 55 dB en 68 dB-contouren opgenomen.



Geluidszone spoorweglawaai (rood: ≥ 68 dB, oranje: 55-68 dB, groen: ≤ 55 dB) (bron: Ulehake Bouwfysica, september 2008)

De gevolgen voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingslocaties Kasteelseplaats 7 en Van Coothweg 1, welke zijn gelegen binnen in de 55-68 dB-contour zijn opgenomen in paragraaf 5.3. De ligging van de geluidscontouren is daarnaast relevant voor de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van geluidgevoelige objecten

4.1.2 Geurcontouren De Heus Voeders BV

In 2008 is bouwvergunning afgegeven voor aanpassing van de schoorstenen. In samenhang met de milieuvergunning liggen er hierdoor geen beperkende geurcontouren meer over de woonbebouwing van Ravenstein waardoor de bouw of aanpassing van (nieuwe) woningen beperkt zou kunnen worden.

4.1.3 Overige milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

In het vigerende bestemmingsplan wordt de huidige vergunde bedrijfsactiviteit positief bestemd. Bij ingrijpende verandering van de bedrijfsvoering of verkoop van de bedrijfsruimte moet het bestemmingsplan aangepast worden.

Blijkens de verleende milieuvergunningen en het onderzoek ter plaatse, zijn in het plangebied de navolgende bedrijven gevestigd (zie tabel niet-agrarische bedrijven), met de daarbij behorende milieucategorisering. Niet aangegeven zijn de bedrijven en instellingen in categorie 1 en 2 (waaronder voornamelijk kantoren, detailhandels en horecagelegenheden, begraafplaatsen, etc.), die immers goed te midden van woningen en andere gevoelige bestemmingen kunnen worden geplaatst en in beginsel geen probleem ten aanzien van het woonmilieu opleveren.

Tabel: Niet-agrarische bedrijven				
nr.	Adres	soort bedrijf	Cat.*)	afstand
1	Bleek 5 – Campingterrein Nederlandse Caravanclub	Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken) (SBI-code 552)	3.1	50 m
2	Molensingel 6	Molen met wiekdiameter 30 m (SBI-code: 40, nummer F2)		
*) categorie-indeling volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgave 2009				

In het voorafgaande is het bedrijf De Heus diverse malen ter sprake geweest. Dit bedrijf is zelf niet binnen het plangebied gelegen, maar heeft overduidelijk wel invloed op het woonmilieu in het plangebied. Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' behoort het bedrijf tot de milieucategorie 4.2. Het betreft echter een gezoneerd terrein waarvan de invloed op het terrein van geluid en geur apart is berekend. Daarom worden niet de standaardmaten uit de VNG-publicatie aangehouden, maar de specifiek berekende contouren voor dit bedrijf. (zie paragrafen industrielawaai en geurhinder).

4.1.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen) bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In bijlage 2 van deze wet zijn voor een aantal stoffen grenswaarden opgenomen. Voor Nederland geldt dat de grenswaarden voor de meeste stoffen niet worden overschreden; slechts voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer incidenteel voor benzeen worden overschrijdingen geconstateerd. Voor NO₂ moet uiterlijk op 11 juni 2011 worden voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³. Voor PM₁₀ geldt dat uiterlijk op 1 januari 2015 moet worden voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³. Tot die data gelden voor beide stoffen andere (hogere) grenswaarden.

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein - 2013'

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels een conserverend bestemmingsplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Voor die delen van het plangebied waar geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien, geldt dat de concentratie van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht niet zal toenemen ten gevolge van de vaststelling van het bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid b van de Wet milieubeheer.

Het bestemmingsplan maakt daarnaast een beperkt aantal ontwikkelingen mogelijk. Op verschillende locaties binnen het plangebied is de bouw van één of enkele woningen voorzien. Daarnaast worden een theetuin en beperkte uitbreiding van verblijfsrecreatie mogelijk gemaakt. Deze ontwikkelingen zijn zodanig beperkt dat ze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. De drempel van 1.500 woningen wordt immers bij lange na niet gehaald. Er wordt derhalve voor de ontwikkelingslocaties voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer.

Geconcludeerd kan worden dat de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een begrip uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' en beschrijft de kans dat personen in de omgeving van een activiteit waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, slachtoffer worden van een ongeval met die stoffen. Het betreft risico's vanuit inrichtingen (bedrijven) of transportrisico's van gevaarlijke stoffen over de hoofdtransportassen.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven met een extern veiligheidsrisico. Wel zijn er twee transportassen op enige afstand, betreffende de A 50 en de Maas en één transportas door het plangebied; de spoorlijn Nijmegen-Oss-Den Bosch.

Voor de spoorlijn Nijmegen-Oss-Den Bosch is gebleken uit de studie ANKER, veilig op weg: bouwstenen voor een wettelijke verankering van het externe veiligheidsbeleid inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen, dat langs deze spoorlijn geen relevante zogenaamde 10^{-6} /jaar contour ligt. Ook het groepsrisico blijft ruim beneden de oriënterende waarde zodat voor de spoorlijn geen nadere verantwoording externe veiligheid nodig is. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water waaronder de Maas, is op dit moment een basisnet in ontwikkeling. In dit basisnet wordt voor verschillende vervoersmodaliteiten 'gebruikersruimte' vastgelegd. Deze gaat het toetsingskader vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen. De ontwerpen hiervan zijn inmiddels gepubliceerd en delen daarvan zullen verwerkt worden in een nieuw Besluit transport externe veiligheid. De Maas is in dit ontwerp basisnet water aangeduid als een binnenvaartroute met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen. De gebruiksruimten voor de Maas zijn zo vastgesteld dat de 10^{-6} /jaar plaatsgebonden risicocontour (PR) maximaal op de oeverlijn komt te liggen.

Naast het plaatsgebonden risico is ook het groepsrisico van belang. Met het beheersen van het groepsrisico wordt beoogd de kans op een ongeval met veel slachtoffers te verkleinen. Dit houdt in dat bij bouwplannen binnen 200 meter langs de vaarweg het groepsrisico dient te worden verantwoord. Binnen deze afstand van de Maas zijn geen concrete bouwplannen waar verantwoording van het groepsrisico aan de orde is.

Volgens de kaart 'Individueel risico gevaarlijke stoffen rijkswegen' heeft de rijkssnelweg A50 geen PR 10^{-6} -contour (maar een 10^{-8} tot 200 m). Ten aanzien van het groepsrisico

kan op basis de kaart 'Groepsrisico gevaarlijke stoffen weg' geconcludeerd worden dat van een overschrijding van de oriënterende waarde geen sprake is.

Het bestemmingsplan is voorgelegd bij de Brandweer Brabant-Noord voor externe veiligheidsadvies. Deze heeft bevestigd dat het bestemmingsplan niet stuit op bezwaren vanuit externe veiligheid.

4.1.6 Water

In navolgende subparagrafen is beschreven hoe de huidige waterhuishoudkundige situatie van Ravenstein is en hoe relevante onderdelen hiervan zijn opgenomen/beschermd in het bestemmingsplan. Afsluitend vormt de watertoets een samenvatting hiervan waarin de belangen van het Waterschap Aa en Maas zijn gewaarborgd.

Regelgeving en bevoegdheid

Het waterkwaliteitsbeheer in het plangebied is grotendeels in handen van het Waterschap Aa en Maas. Voor het buitendijks gebied van de Maas is Rijkswaterstaat de beheerder. Het waterkwantiteitsbeheer is in handen van het waterschap, evenals het beheer van de waterkeringen in het gebied.

Waterbeheerplan Aa en Maas

Het beleid ten aanzien van het waterbeheer is ten eerste beschreven in het waterbeheerplan van het waterschap. Het Waterbeheerplan Aa en Maas 'Werken met water voor nu en later' is op 22 december 2009 in werking getreden. In het waterbeheersplan maakt het waterschap inzichtelijk wat men in de periode van 2010 – 2015 gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Binnen het Waterbeheerplan wordt onderscheid gemaakt in vier maatschappelijke watertema's.

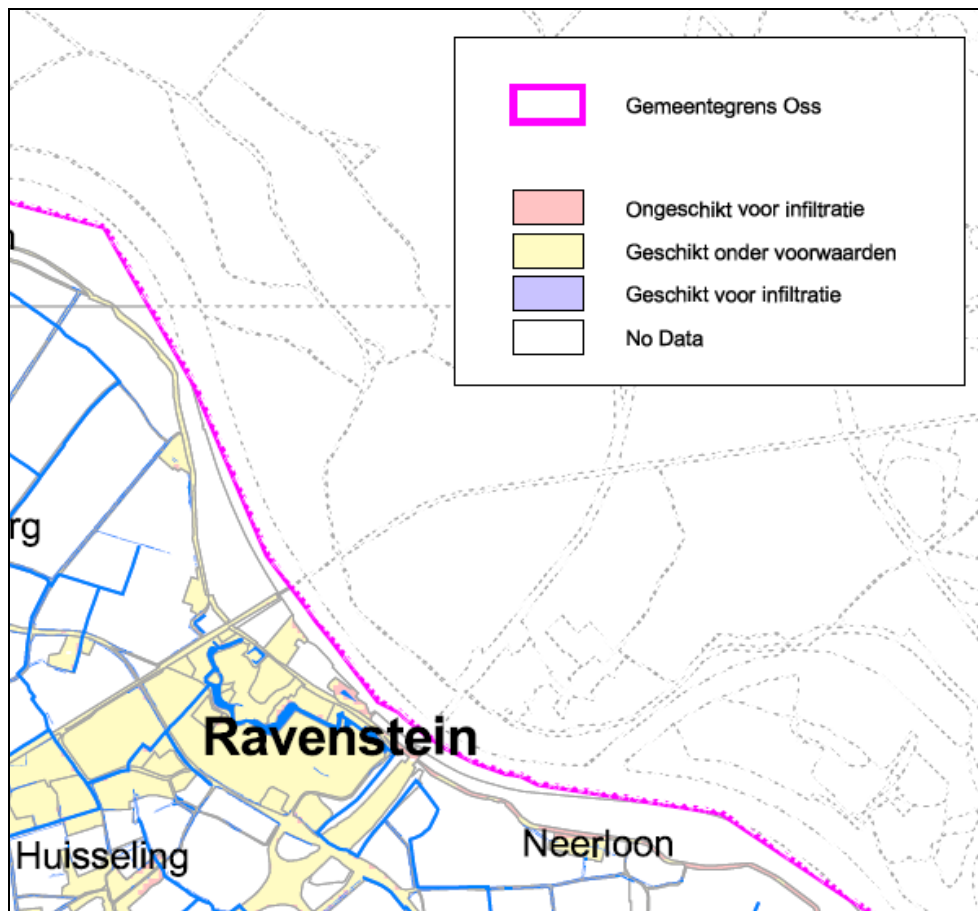
1. Veilig en woonbaar gebied
 - Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbeterd het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
 - De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.
2. Voldoende water
 - De baggerachterstand verder wegwerken.
 - De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
 - Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
3. Schoon water
 - Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het waterlichaam baggeren. Daarnaast het reinigen van afvalwater.
4. Natuurlijk en recreatief water
 - Beek- en kreekherstel, aanleggen ecologische verbindingzones en vispassages en problemen waterkwaliteit aanpakken (blauwalg en waterstank).

De in het plan opgenomen maatregelen worden in de vorm van vier uitvoeringsprogramma's nader geconcretiseerd. Deze uitvoeringsprogramma's worden jaarlijks zo nodig bijgesteld.

Daarnaast heeft de gemeente Oss een eigen Waterplan opgesteld (2005). Hierin zijn de gemeentelijke zorgtaken met betrekking tot water vastgelegd. Deze is reeds in hoofdstuk 2 beschreven.

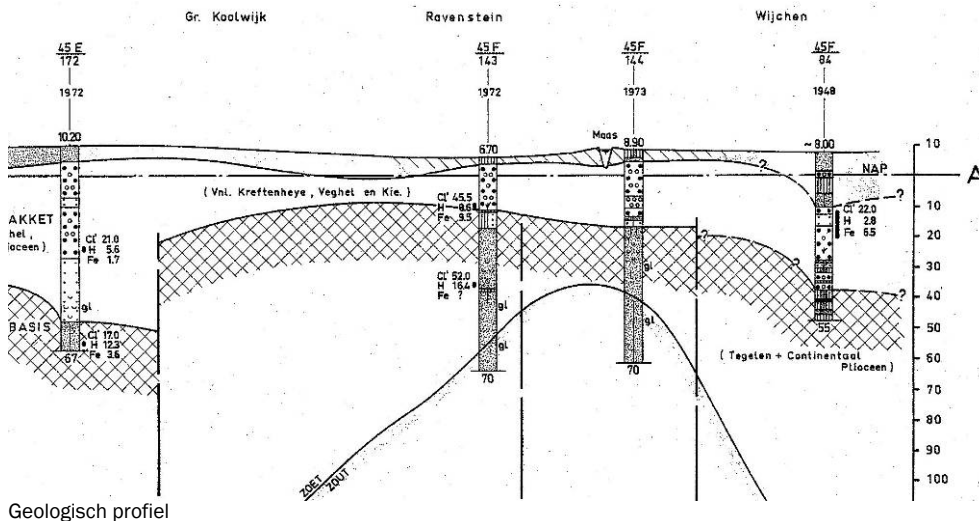
Voor de gemeentelijke zorgplicht van een doelmatige inzameling en transport van afvalwater hanteert de gemeente Oss het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) 2004 tot en met 2010 (2005). Beleidsuitgangspunten hiervan zijn een duurzaam waterbeheer en voor bestaande situaties met name het zo veel als mogelijk scheiden van vuile en schone waterstromen en het lokaal in het milieu brengen van schoon regenwater.

Bij (vervangende) nieuwbouw is hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt waarbij schoon regenwater zoveel als mogelijk op eigen terrein dient te worden verwerkt. Vanwege grondslag is ter zijner tijd nader onderzoek noodzakelijk naar afvoermogelijkheid. Infiltratie is maar zeer beperkt mogelijk (afkoppelkansenkaart Oss 2004) waardoor regenwater naar bestaand of nieuw te maken oppervlaktewater moet worden afgevoerd.



Bodemopbouw

De bodemopbouw is afgeleid uit de Grondwaterkaart. De bovengrond bestaat tot een diepte van circa 3 tot 5 m uit een deklaag (klei). Hieronder wordt een circa 20 m dikke laag zandige afzettingen aangetroffen, het watervoerend pakket, voornamelijk bestaande uit afzettingen van Kreftenheye en Veghel. Daaronder bevindt zich een slecht doorlatende basis (marien, tertiair).



Geologisch profiel

Grondwater

De gegevens ten aanzien van het grondwater zijn afgeleid van de Bodemkaart van Nederland, schaal 1:25.000. Het grootste deel van het plangebied was, als bebouwde kom, niet gekarteerd, maar uit wel gekarteerde delen en de omgeving valt af te leiden dat de grondwatertrap binnen het plangebied VI zal zijn, waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich 40 tot 80 cm beneden maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand meer dan 120 cm beneden maaiveld.

Tabel: Indeling grondwatertrappen							
grondwatertrap	I	II	III	IV	V	VI	VII
gemiddelde hoogste grondwaterstand in cm beneden maaiveld	-	-	<40	>40	<40	40-80	>80
gemiddelde laagste grondwaterstand in cm beneden maaiveld	<50	50-80	80-120	80-120	>120	>120	>120
bron: Stichting voor Bodemkartering, 1976							

Bestaand oppervlaktewater

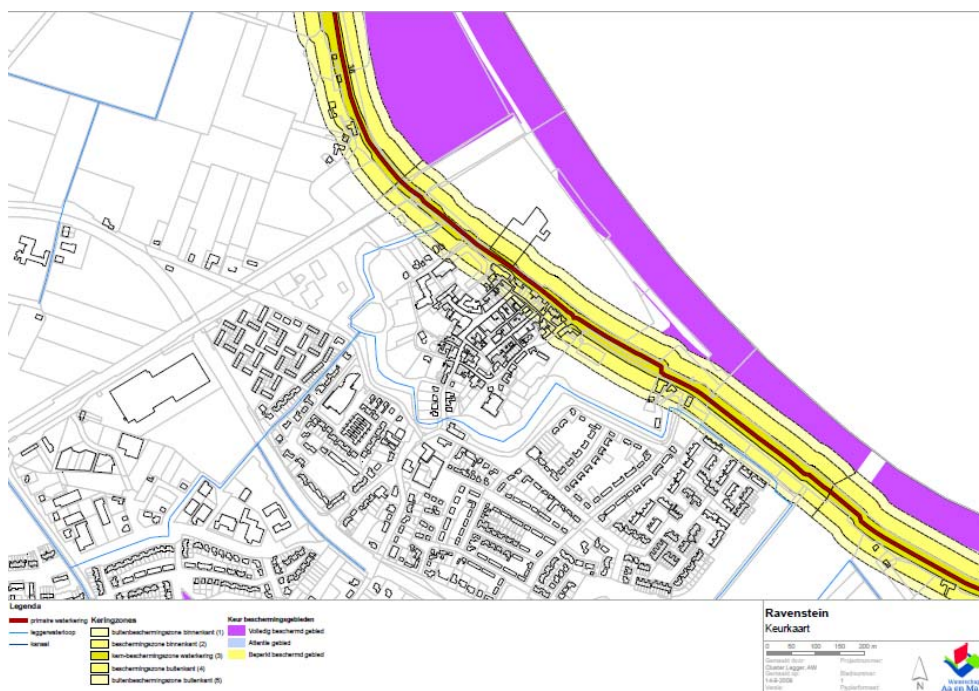
In het plangebied is geen natuurlijk oppervlaktewater aanwezig. Het aanwezige oppervlaktewater (de Stadsgracht, de Kasteelse Gracht) zijn, zoals de namen al aangeven, gegraven waterlopen. De onderwaterbodem van de stadsgracht was voorheen vervuild en is in 2007 gesaneerd.

Naast de beeldbepalende functie van het oppervlaktewater in het stedelijk gebied dient het water ook als berging en afvoer van overtollig regenwater.

Waterkering

Door het plangebied loopt de hoogwaterkering van de rivier de Maas. De Maasdijk is oorspronkelijk omstreeks het begin van de veertiende eeuw aangelegd en diverse malen verhoogd. De laatste versterking heeft plaatsgevonden in de jaren 1998-2000. Primaire waterkeringen, zoals de Maasdijken, hebben een (buiten)beschermingszone. Ingevolge de keur is het dan ook binnen een zone van 50 m van de teen van de dijk verboden zonder ontheffing te bouwen, bomen te planten, graafwerkzaamheden te verrichten etc. Deze werkzaamheden zijn slechts toegestaan als de stabiliteit van het dijklichaam daardoor niet wordt aangetast.

In het bestemmingsplan is de bescherming van de primaire waterkeringen geregeld door middel van de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterkering'. Belangrijk onderdeel van deze bestemming is dat binnen betreffende gronden geen nieuwe hoofdgebouwen mogen worden opgericht, zodat de werking van de waterkering niet negatief kan worden beïnvloed.



Keurkaart (Waterschap Aa en Maas)

Riolering

Het plangebied is gelegen in het rioleringsgebied kern Ravenstein. Het gebied is grotendeels voorzien van een gemengd stelsel. Het overige deel beschikt over een verbeterd gescheiden stelsel of een Infiltratie-Transport (IT)-riool.

Bij het realiseren van nieuwe projecten binnen het plangebied wordt uitgegaan van het GRP van de gemeente Oss. Zo wordt ernaar gestreefd de dakvlakken af te koppelen en het gebiedseigen water in het gebied te houden.

Indien afkoppelen niet tot de mogelijkheden behoort, zal hemel- en afvalwater gescheiden aangeboden worden aan het riool, met het oog op een eventueel aan te leggen gescheiden systeem bij grootschalige herontwikkeling/renovatie van het openbaar gebied. Ontwerpen worden gebaseerd op de richtlijnen van de waterkwaliteitsbeheerder.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan (dus ook bestemmingsplan) gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor het water betekenen.

Ook is het overleg met de waterbeheerder(s) onderdeel van deze watertoets. Waterschap Aa en Maas geeft aan dat de ontwikkelingen in de watertoets dienen te voldoen aan de onderstaande uitgangspunten:

1. Wateroverlastvrij bestemmen: bij de locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).
2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streefbeeld is het afvoeren van vuil water via de riolering en het verwerken van hemelwater binnen het plangebied.
3. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer': vanwege de bodemopbouw en grondwaterstanden zijn infiltratiemogelijkheden beperkt. Er dient bij nieuwe ontwikkelingen vooraf eerst onderzoek te worden gedaan naar de plaatselijke doorlatendheid van de bodem en de actuele grondwaterstanden.
4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen: bij nieuwe ontwikkelingen moet de hydrologische situatie minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie.
5. Water als kans: water kan een meerwaarde geven aan een stedenbouwkundig plan.
6. Meervoudig ruimtegebruik: de ruimte rond oppervlaktewateren kan meervoudig gebruikt worden, zodat de ruimtevrage van water minder als belastend kan worden gezien.
7. Voorkomen van vervuiling: bij de inrichting, het bouwen en beheer van gebieden streeft het waterschap er naar verontreiniging te voorkomen.

8. Waterbelangen: vastleggen van ruimteclaims voor onder andere waterbergingen en waterkeringen.

Voor de in dit bestemmingsplan opgenomen nieuwe ontwikkelingen wordt de invloed op de waterhuishouding in paragraaf 5.3 verantwoord. Toekomstige ontwikkelingen dienen rekening te houden met bovenstaande uitgangspunten. Daarnaast zijn de verschillende Waterschapsbelangen in voorliggend bestemmingsplan meegenomen en waar van toepassing opgenomen in toelichting, (beschermende) regels en verbeelding.

4.1.7 Veiligheidsaspecten

Fysieke veiligheid

Blijkens een gemeentelijk inventarisatie zijn er in en nabij het plangebied geen aardgas-transportleidingen, brandstofleidingen, hoogspanningsleidingen, of lpg-tankstations aanwezig.

Sociale veiligheid

Kernen als Ravenstein, met hun simpele, traditionele opzet van wonen aan de straat en private achtertuinen, voldoen in beginsel in hoge mate aan de moderne eisen die wij stellen aan sociale veiligheid:

- De kern is overzichtelijk van afmetingen.
- De woonbebouwing is direct gericht op de openbare buitenruimten.
- De openbare buitenruimten zijn in het algemeen ook de verkeersroutes, zodat er in ruime mate sociale controle plaatsvindt.
- Er komen weinig doodlopende straten en onoverzichtelijke hoeken voor.
- Achtererven grenzen in het algemeen niet aan de openbare straat.
- Parkeren komt nergens in grote concentraties voor, zodat betrokkenheid vanuit de woonfuncties blijft bestaan. Alleen het parkeerterrein De Bleek is een voor Ravensteinse begrippen grote parkeerlocatie. De Bovenbleek is vrijwel omringd door woningen, zodat ook daar de betrokkenheid vanuit de woonfunctie bestaat. De Benedenbleek is wat meer afgelegen, maar er zijn geen signalen van sociale onveiligheid bekend.

Het is van belang deze positieve eigenschappen ook bij nieuwe ontwikkelingen te behouden. Nieuw te ontwikkelen woningbouw dient van eenzelfde eenvoud te zijn. De voorkeur gaat uit naar een gebied waarmee gebruikers zich wat de grootte betreft kunnen identificeren en die voor bezoekers als een sociaal en ruimtelijk geheel herkenbaar is en die in sociaal en psychologisch opzicht aansluit op de rest van de bebouwde kom, terwijl bovendien geen barrières tussen de omliggende woongebieden en geen viaducten, tunnels of onderdoorgangen in de route naar het centrum aanwezig zijn.

Bij nieuwe ontwikkelingen is een omgeving gewenst die voldoet aan de menselijke maat en waarmee iemand zich kan identificeren (men voelt zich er niet verloren te midden van anonieme bouwmassa's of een eentonige huizenzee). Algemeen criterium is: niet hoger bouwen dan vier bouwlagen (i.c. wordt nergens meer dan 3 lagen geprojec-

teerd), met uitzondering van stedenbouwkundig te motiveren hoogteaccenten op specifieke punten.

Brandveiligheid

Uit brandveiligheidsoverwegingen dient zo veel mogelijk gekozen te worden voor tweezijdige bereikbaarheid van de woningen. Er is sprake van een rondgaande verkeersstructuur, zonder doodlopende stukken, zodat elk perceel in noodsituaties vanuit twee richtingen te bereiken is.

Uit brandveiligheidsoverwegingen is het ook wenselijk zekere beperkingen aan de bouw mogelijkheden te stellen. Zo is het wenselijk niet alle bouwpercelen voor de volle 100% te bebouwen en zo mogelijk een bebouwingsvrije zone van enkele meters van de perceelsgrens aan te houden (in verband met benaderbaarheid van brandhaarden en om overslaan naar belendende panden tegen te gaan of te vertragen). In de praktijk zijn deze eisen, gezien de relatieve dichtheid van de bebouwing, met name in het centrale deel van de vesting, niet overal te verwezenlijken.

De aanwezige waterpartijen dienen tevens voor de bluswatervoorziening. Deze kunnen tot enkele honderden meters in het rond gebruikt worden. In het centrale deel van het plangebied zijn het met name de reguliere bluswatervoorzieningen (brandkranen, aangesloten op het drinkwaterleidingnet) die voor de bluswatervoorziening zorgen.

4.2 Cultuurhistorische paragraaf

4.2.1 Beschermd stadsgezicht en monumenten

Nagenoeg het gehele plangebied is 21 januari 1977 van rijkswege aangewezen als beschermd stadsgezicht en formeel ingeschreven in het register van beschermde stads- en dorpsgezichten op 11 augustus 1978. Het aanwijzingsbesluit en inschrijving van 1978 is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

Samengevat worden in het aanwijzingsbesluit van Ravenstein tot rijksbeschermd stadsgezicht de volgende typerende en beschermingswaardige kwaliteiten benoemd;

1. Herkenbare historische structuur: De structuur van de nederzetting is praktisch geheel behouden gebleven.
2. Stedelijk aanzien met eigen karakter: Alhoewel het geheel slechts uit een tiental straten bestaat, heeft het geheel een duidelijk stedelijk aanzien. Herkenbare eigenschappen zijn aaneengesloten bebouwing met een duidelijk woonhuiskarakter. Bij winkels ontbreken veelal grote etalages of grote winkelpuien waarbij het woonhuiskarakter intact blijft. Verder hebben de panden een herkenbaar individueel karakter, dat onderstreept wordt doordat bebouwing veelal bestaat uit twee verdiepingen met een eigen kap, waarvan de nokrichting doorgaans loodrecht staat op de as van de straat. Ook de verticale geleding in de architectonische vormgeving draagt bij aan de individuele herkenbaarheid.

3. Hoge stedenbouwkundige kwaliteit: Het geheel van bebouwing is successievelijk door mensenhand ontstaan en kan worden aangeduid met het begrip ambachtelijkheid en is van uitzonderlijke schilderachtige stedenbouwkundige schoonheid.

Juridische gevolgen van het aanwijzingsbesluit tot beschermd stadsgezicht

Aanwijzing tot beschermd stadsgezicht heeft een tweetal gevolgen;

1. Binnen het als beschermd stadsgezicht aangewezen gebied geldt een sloopverbod voor bouwwerken rechtstreeks bij wet bepaald, thans ondergebracht onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ingevolge artikel 2.1.1.h. Er mag alleen gesloopt worden als een omgevingsvergunning is verleend. Hiermee wordt voorkomen dat door middel van sloop afbreuk gedaan wordt aan het geheel van waarden van het beschermd stadsgezicht voor zover gevormd door bebouwing.
2. Er geldt een verplichting tot het opstellen van een bestemmingsplan dat de waarden van het aangewezen stadsgezicht gaat beschermen.

In hoofdstuk 5 komt aan bod op welke wijze dit bestemmingsplan voorziet in de bescherming van de kwaliteiten van aangewezen beschermd stadsgezicht.

Monumenten

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn circa 20 gemeentelijke monumenten en circa 90 rijksmonumenten aanwezig. Een volledig overzicht is als bijlage opgenomen (Monumentenlijst). Het merendeel bestaat uit monumentale panden, met daarnaast ook objecten zoals stadspompen en poorten en enkele rijksmonumentale terreinen zoals het voormalig kasteelterrein en de stadsgracht met oevers. Deze monumenten hebben op basis van de Monumentenwet 1988 een rechtstreekse wettelijke bescherming. Zonder omgevingsvergunning is het verboden monumenten te wijzigen, slopen of op andere wijze te ontsieren.

In hoofdstuk 5 komt aan bod op welke wijze dit bestemmingsplan voorziet in opname van en omgang met de aanwezige monumenten.

4.2.2 Culturele biografie van de stad Ravenstein

De ontstaansgeschiedenis en ontwikkeling door de tijd heen, alsmede kenmerkende fasen in de ontwikkeling, overgebleven relict en karakteristieken van Ravenstein zijn uitgebreid beschreven in de Culturele biografie van de stad Ravenstein, opgesteld door Adviesbureau Jos Cuijpers. Deze rapportage is geactualiseerd en is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan. De in deze bijlage opgenomen informatie is een belangrijke bron van het karakter van Ravenstein en geeft inzicht in te beschermen waarden. In hoofdstuk 5 komt aan bod op welke wijze dit bestemmingsplan voorziet in de bescherming van de karakteristieke waarden.

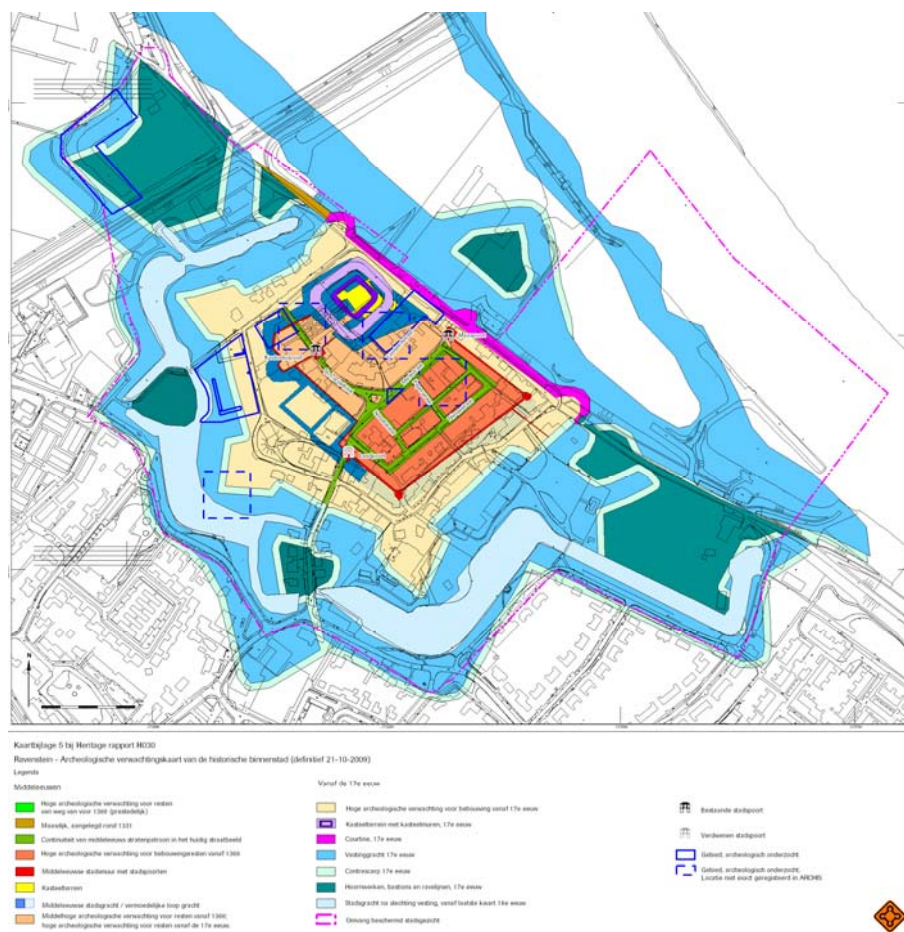
4.2.3 Archeologie

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW III) is het plangebied grotendeels gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Het nadeel van de IKAW is echter dat deze zeer globaal is en niet alle gebieden omvat. Over bebouwde kommen bijvoorbeeld geeft de IKAW geen informatie. Hierdoor is de IKAW voor het bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein - 2013' niet ge-

schikt als basis voor een inschatting van archeologische waarden. Om meer exacte gegevens te krijgen over de trefkans van archeologische waarden heeft de gemeente Oss ervoor gekozen om een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart te laten opstellen.

ADC Heritage heeft in samenwerking met ADC ArcheoProjecten 'De archeologische verwachtingen beleidsadvieskaart voor de gemeente Oss, oktober 2009' opgesteld

Op deze kaart wordt voor de gehele gemeente Oss gedetailleerd aangegeven hoe groot de trefkans is op de aanwezigheid van archeologische waarden. Voor de kern Ravenstein is daarvoor een detailkaart gemaakt. In en in de omgeving van het plangebied zijn geen geregistreerde archeologische monumenten gelegen. Wel geldt voor het gehele gebied een hoge verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologie, gerelateerd aan de ontwikkeling en geschiedenis van de historische kern.



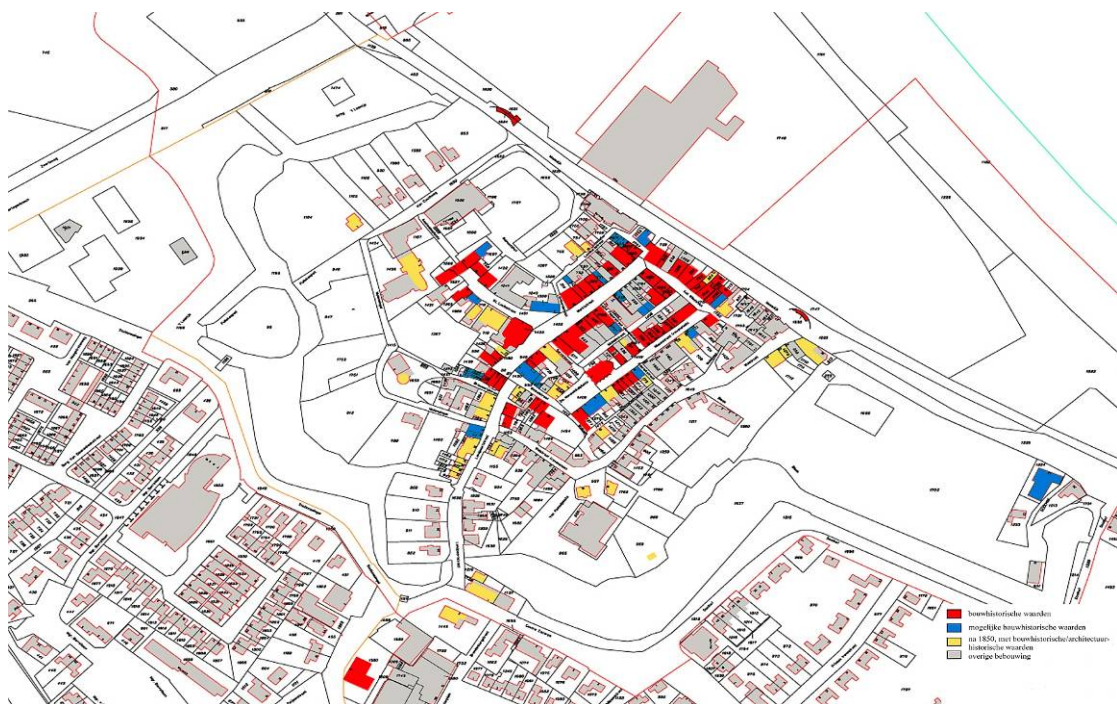
Detailkaart van de kern van Ravenstein uit 'de archeologische verwachtingen beleidsadvieskaart voor de gemeente Oss'

In de regels van dit bestemmingsplan zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden in het gebied door de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie historische kern'. Bij de gebieden met de medebestemming 'Waarde-

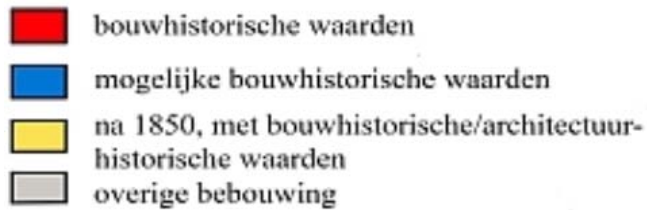
Rijksmonumentaal terrein' zijn de archeologische waarden rechtstreeks beschermd door de monumentenwet uit 1988.

4.2.4 Bouwhistorische verwachtingskaart

In 2011 is er een inventarisatie gemaakt van (mogelijk aanwezige) bouwhistorische waarden van panden binnen het plangebied. Deze kaart geeft de verwachting aan voor het aantreffen van bouwhistorische waarden (historische bouwkundige onderdelen en constructies) per pand. Het geeft vooraf inzicht in de (mogelijk aan te treffen) bouwhistorische waarden. Architecten, opdrachtgevers en bezitters van waardevolle panden kunnen, voordat ze aan de slag gaan met bouwplannen, zien welke bouwhistorische waarden en verwachtingen gekoppeld zijn aan de panden. Daarmee kan vervolgens rekening gehouden worden bij de planvoorbereiding. Met behulp van de kaart kan vooraf inzicht verkregen worden in de verwachting dat de commissie ruimtelijke kwaliteit / de monumentenkamer nader historisch bouwonderzoek kan verlangen in geval van verbouwingen of andere ingrepen aan het betreffend pand. Hiermee wordt voorkomen dat achteraf bij bouwaanvragen dit vereiste als een verrassing opduikt. Bij de inventarisatie is gebruik gemaakt van bestaande bouwhistorische gegevens en is ter plaatse vanaf de openbare ruimte inventarisatie uitgevoerd. Vermeld dient te worden dat aan de kaart geen 100 % zekerheid ontleend kan worden en dient als indicatie; het is mogelijk dat een pand dat is geïnventariseerd met geen bouwhistorische verwachting uiteindelijk toch bouwhistorische waarden kan hebben en omgekeerd ondanks de zorgvuldige inventarisatie.



Bouwhistorische verwachtingskaart beschermd stadsgezicht Ravenstein

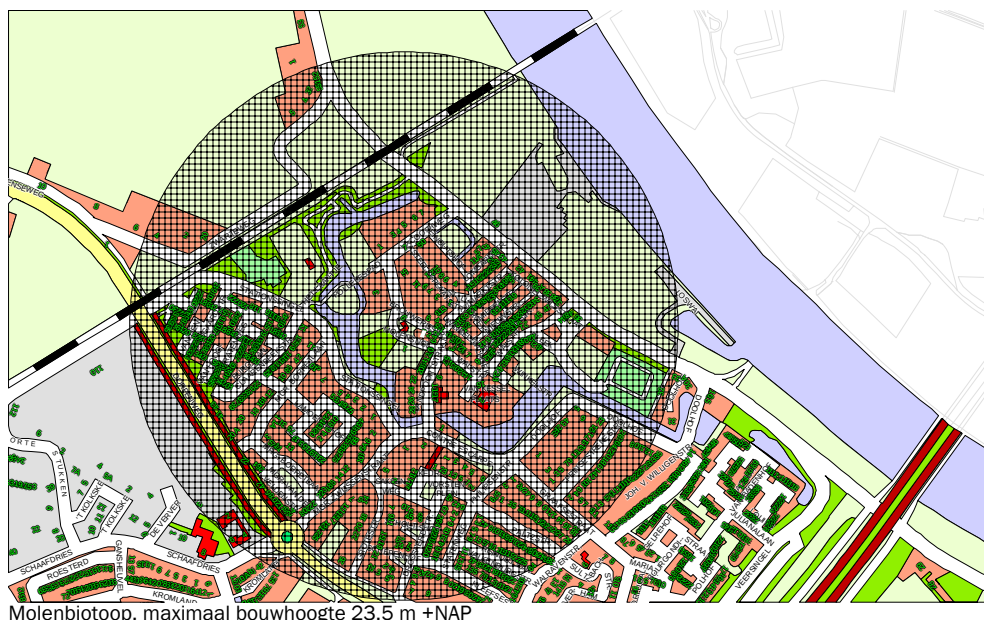


4.2.5 Molenbiotoop

In het plangebied ligt één rijksmonumentale molen, Molen 'De Nijverheid' aan de Molensingel 6 (stellingmolen). Deze molen dient vanuit historisch perspectief beschermd te worden. Bij deze bescherming behoort ook het garanderen van een bepaalde hoeveelheid windvang voor deze molen (wind toetreding), zodat de molen kan blijven draaien. Het opnemen van maximale bouwhoogten rondom de molen, zorgen voor een bescherming van de wind toetreding tot de molen.

Voor het gehele plangebied geldt een algemene bouwregel 'Molenbiotoop'. Hierbij geldt dat, in afwijking van hetgeen elders in de regels bij dit bestemmingsplan is bepaald, er geen bouwwerken mogen worden opgericht met een grotere bouwhoogte dan 23,5 m ten opzichte van NAP (gemiddeld circa 14 meter), met uitzondering van bestaande legale hogere bebouwing. Een uitgebreidere uitleg en berekening van genoemde hoogte is opgenomen in de bijlage 'Berekening molenbiotoop'.

De ontwikkelingen die nu in dit bestemmingsplan zijn opgenomen zijn allen lager dan de maximale 23,5 m ten opzichte van NAP en vormen dus geen belemmering voor de windvang van de molen.



4.2.6 Kansen uit Erfgoedplan

Cultuurhistorie wordt steeds vaker opgevat als een kans voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In algemene zin wordt gestreefd naar behoud en herstel van historische waarden. Ten aanzien van het beschermd stadsgezicht Ravenstein wordt in het Erfgoedplan Oss twee erfgoedprojecten genoemd. Enerzijds wordt opgemerkt dat de historische inrichting in de stad deels verdwenen is en dat overwogen zou moeten worden om de oorspronkelijke inrichting met historische materialen en straatmeubilair te herstellen, zodat de stedenbouwkundige eenheid van de buurtjes hersteld kan worden. Met betrekking tot dit voorstel geldt dat inmiddels plannen ontwikkeld worden voor een herinrichting van de openbare ruimte. Anderzijds wordt het herstellen van de herkenbaarheid van het Bovenste en Benedenste Hoornwerk genoemd.

Beide projecten kennen geen directe juridische vertaling in dit bestemmingsplan maar worden hierdoor ook niet belemmerd.

4.3 Flora en fauna

In dit bestemmingsplan zijn enkele ontwikkelingen voorzien die gepaard gaan met bouw- en graafwerkzaamheden. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is daarom een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie paragrafen hierna). Daarnaast is door Ecologica een specifiek onderzoek uitgevoerd voor Kasteelseplaats 7, waarvan de resultaten staan beschreven in paragraaf 5.3.

4.3.1 Standaardrapportage prioritaire soorten

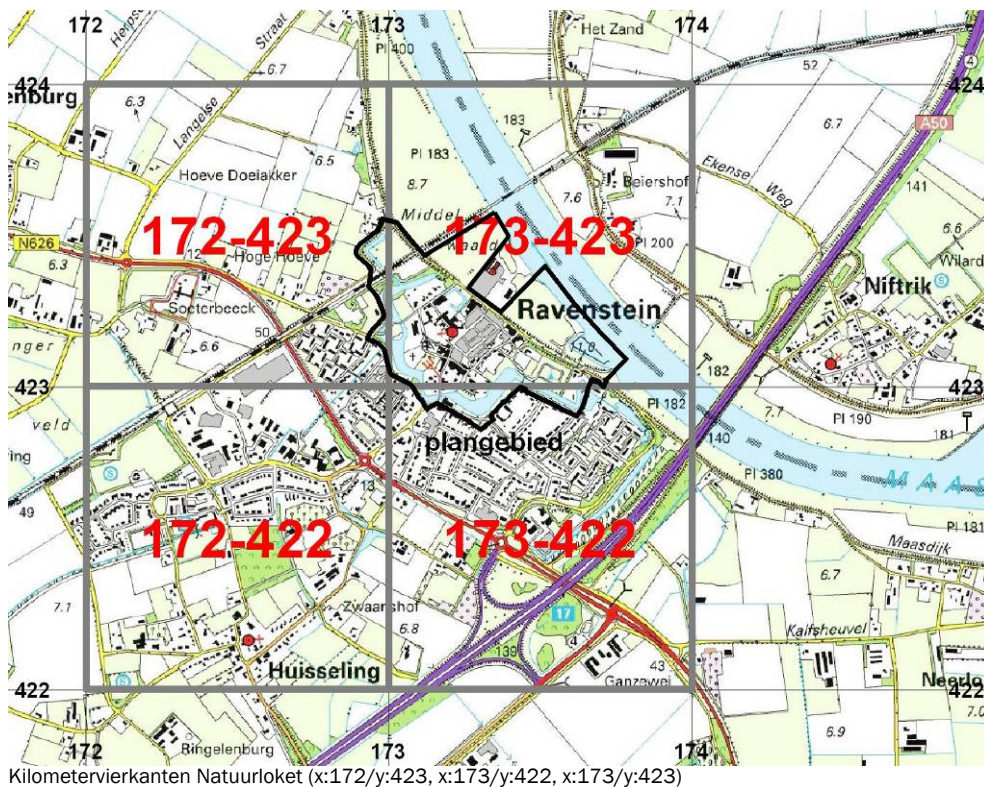
Blijkens de opgaven van Het Natuurloket komen er binnen de kilometervierkanten waarin het plangebied gelegen is (x:172/y:423, x:173/y:422, x:173/y:423) verscheidene beschermde diersoorten voor.

Onderstaande tabel geeft hiervan een overzicht.

Tabel: Overzicht beschermde diersoorten				
Kilometer-vlak	FFlijst 1	FFlijst 2/3	Habitat-/Vogelrichtlijn	Rode Lijst
x:172/y:423	3 vaatplantsoorten 2 amfibiesoorten	46 broedvogelsoorten 24 watervogelsoorten	10 watervogelsoorten	1 vaatplantsoort 9 broedvogelsoorten
x:173/y:422	3 vaatplantsoorten 1 zoogdiersoort 4 amfibiesoorten	1 zoogdiersoort 42 broedvogelsoorten 8 watervogelsoorten	1 zoogdiersoort 5 watervogelsoorten	2 vaatplantsoorten 6 broedvogelsoorten
x:173/y:423	2 vaatplantsoorten 1 zoogdiersoort 1 amfibiesoort	1 zoogdiersoort 11 broedvogelsoorten 44 watervogelsoorten 1 vissoort	1 zoogdiersoort 1 vissoort	5 vaatplantsoorten 1 paddenstoelsoort 1 broedvogelsoort 2 vissoorten

Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet meer noodzakelijk een ontheffing aan te vragen. Indien er als gevolg van een ruimtelijk plan effecten optreden ten aanzien van soorten die op FFlijst 2 en 3 staan, dan dient ontheffing voor de werkzaamheden aangevraagd te worden. Ook voor soorten die op de Rode lijst staan of die door die middel de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn beschermd zijn, dient een ontheffing aangevraagd te worden bij versturende werkzaamheden.

Het gebied binnen de drie kilometervierkanten (zie navolgende afbeelding) wordt in biologisch opzicht gekenmerkt door de aanwezigheid van het uiterwaardengebied van de Maas aan de noordzijde van de kern Ravenstein. Een groot gedeelte van het gebied is bebouwd. Daarnaast komt binnen het plangebied veel water voor. Het gaat daarbij met name om een deel van de rivier de Maas en de voormalige vestinggrachten.



4.3.2 Habitatrichtlijn- en natuurbeschermingsgebieden

Het plangebied is niet aangewezen als Habitatrichtlijngebied, Vogelrichtlijngebied of Natuurbeschermingswetgebied. In de naaste omgeving van het plangebied zijn niet zulke gebieden aanwezig.

4.3.3 Habitatrichtlijnsoorten in Noord-Brabant

Door de provincie Noord-Brabant is een handleiding opgesteld voor het omgaan met Habitatrichtlijnsoorten (die thans beschermd zijn middels de Flora- en faunawet van

2002). Daarbij is het zaak om in een vroeg stadium te inventariseren of in het plangebied beschermde soorten aanwezig zijn. De betreffende nota geeft een stappenplan voor het omgaan met Habitatrichtlijnsoorten. Door het stappenplan te doorlopen, kan voorkomen worden dat een reeds lopend project wordt stilgezet vanwege de aanwezigheid van een Habitatrichtlijnsoort.

Stap 1

De verspreidingskaarten van de soorten raadplegen om te zien of het plangebied ligt binnen de aangegeven (mogelijke) verspreidingscontouren van de Habitatrichtlijnsoorten. Stap 1 is doorlopen. Blijkens de verspreidingskaarten komen de volgende soorten mogelijk voor: de kamsalamander, de heikikker, de poelkikker, de rugstreeppad, de groene glazenmaker, de rivierrombout, de bever en diverse vleermuissoorten.

Stap 2

Is dit het geval dan de toelichting bij de betreffende kaarten nader bestuderen. Een soort zal namelijk niet overal binnen het aangegeven gebied voorkomen, maar alleen op plaatsen die geschikt zijn als leefgebied voor die soort.

Kamsalamander

De Kamsalamander leeft in matig voedselrijke tot voedselrijke wateren, vaak in beek- en rivierdalen of kwelzones langs bijvoorbeeld breukranden. Voortplantingswateren zijn meestal onbeschaduwde en deels rijk begroeide. Kamsalamanders worden soms echter ook in beschaduwde bospoelen en slotgrachten gevonden, waarin alleen een dikke laag afgefallen blad aanwezig is. Veel voortplantingswateren hebben een grote oppervlakte. Vissen zijn vrijwel altijd afwezig.

Heikikker

De Heikikker is een soort van vochtige heide en hoogveen, schrale graslanden en allerlei moerassige, venige gebieden. Op vrijwel alle vindplaatsen van de soort is sprake van veenvorming. De voortplantingswateren zijn voedselarm tot matig voedselrijk en vaak licht zuur. Omdat de voortplantingswateren van nature al enigszins zuur zijn, is de soort zeer kwetsbaar voor verzuring.

Poelkikker

De Poelkikker wordt vooral aangetroffen in kleine en relatief voedselarme wateren op zandgrond zoals drinkpoelen, vennen, hoogveenwateren en slootjes. In voedselrijkere wateren in bijvoorbeeld het rivierengebied, komt de soort alleen voor in wateren met een uitbundige oever- en watervegetatie.

Rugstreeppad

Rugstreeppadden zijn typische pioniers die zich ook in tijdelijke wateren zoals overstromingsvlakten van beken en rivieren kunnen voortplanten. In Noord-Brabant komt de soort vooral in vennen voor. Ook op opgespoten terreinen voor nieuwbouwprojecten en industrieterreinen kan zich binnen korte tijd een populatie ontwikkelen.

Groene Glazenmaker

De Groene Glazenmaker is een karakteristieke libellensoort die voorkomt in petgaten, meren, plassen, oude rivierlopen met dichte Krabbescheervelden, omgeven door houtwallen, ruigtes en moerasbossen. Ook sloten en andere watergangen kunnen een geschikt leefgebied vormen, indien krabbescheervegetaties voorkomen en een geschikt beheer wordt toegepast. De Groene Glazenmaker is één van de weinige soorten libellen die strikt gebonden is aan een bepaalde plantensoort, in dit geval Krabbescheer. Krabbescheervegetaties moeten voor de Groene Glazenmaker homogeen zijn van karakter en mogen niet te oud en niet te jong zijn. Krabbescheer komt in Noord-Brabant meestal voor op plaatsen waar grondwater opkwelt. Het jaarlijks schonen van sloten is schadelijk voor deze soort.

Rivierrombout

De Rivierrombout is een specialist van stromend water. Veel libellen van stromend water komen voor in kleine rivieren, beken of nog kleinere stromende wateren. De Rivierrombout is de enige libellensoort die uitsluitend voorkomt in de benedenloop van grote rivieren, op plaatsen met een zandige bodem en schoon en zuurstofrijk water. De larven hebben warme, minder snel stromende delen nodig. Het is niet precies bekend waarom de Rivierrombout is teruggekeerd in de Nederlandse rivieren.

Bever

De bever is sterk gebonden aan water met beboste oevers. Voor het overige stelt deze soort weinig eisen aan zijn leefomgeving. In het verleden ondervond de Bever vooral nadeel van de jacht. Tegenwoordig is verontreiniging van het watermilieu, met onder andere zware metalen, enigszins een probleem voor dit dier.

Het plangebied betreft merendeels een dicht bebouwde kom. Een gedeelte van het plangebied wordt gevormd door gronden die behoren tot de uiterwaarden van de Maas. Binnen het plangebied komt veel water voor. De kans op aanwezigheid van beschermde soorten is reëel.

Das

Blijkens de Dassenkaart van de provincie Noord-Brabant, ligt het plangebied niet in een voor deze beschermde diersoort belangrijk gebied.

4.3.4 Relevantie voor bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan legt de bestaande situatie in het plangebied vast. Voor enkele locaties zijn bouwwerkzaamheden of andere werken gepland die mogelijk het leefgebied van aanwezige beschermde soorten kunnen aantasten. In hoofdstuk 5.3 bij de beschrijving van deze inbreidingslocaties wordt hierop ingegaan. Algemeen geldt, dat de afweging tot het uitvoeren van een flora- en faunaonderzoek plaats vindt in de procedure van de projecten zelf of al plaats heeft gevonden.

Stiltegebieden

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is het plangebied niet gelegen in of nabij een stiltegebied.

4.4 Technische infrastructuur

Er zijn in en nabij het plangebied geen hoogspanningsleidingen, hogedrukleidingen, andere ondergrondse hoofdleidingen, straalpaden of invliegfunnels aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de ontwikkelingen in het plangebied. Wel bevindt zich binnen het plangebied een waterkering. Op dit laatste aspect wordt ingegaan in de waterparagraaf.

5 Planopzet

De planvorming richt zich verder op een tweetal aspecten, die voor de opstelling van het bestemmingsplan van wezenlijk belang zijn:

- 1 het beheer van de bestaande omgeving - het te voeren beleid ten aanzien van de bestaande bebouwing en functies in het plangebied;
- 2 nieuwe ontwikkelingen te midden van de bestaande omgeving - veelal door verdichting of verplaatsing van functies binnen de planperiode.

5.1 Uitgangspunten

5.1.1 Uitgangspunten voor bestemmingsplan

Inleiding

Het bestemmingsplan, dat voor het plangebied thans van kracht is, is inmiddels meer dan 25 jaar oud. Naast de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht, met noodzaak voor een beschermend nieuw bestemmingsplan, is het gewenst te beschikken over een nieuwe actuele regeling. De bestaande situatie en behoud en bescherming van bestaande waarden vormt de basis van het bestemmingsplan. Het is echter niet de bedoeling een 'star' plan te maken dat nieuwe ontwikkelingen op slot zet. Integendeel zet het plan, naast bescherming van cultuurhistorische waarden, juist in op flexibiliteit en meerdere en brede gebruiksmogelijkheden en ontwikkeling / herstel van (verdwenen) historische waarden.

Alvorens een bestemmingsplan in ontwerp op te stellen, is het gebruikelijk eerst de uitgangspunten te formuleren. Deze uitgangspunten betreffen onderwerpen van uiteenlopende aard zoals het behoud van het historisch karakter, de diverse functies in de historische vesting (wonen, detailhandel, kantoren, bedrijven, horeca, kantoren, sociaal-culturele voorzieningen), de inrichting van het openbaar gebied en dergelijke.

Uitgangspunten vanuit de het gemeentelijk ruimtelijk beleid

In diverse beleidsnota's (zie hoofdstuk 2) is soms al een richting aangegeven voor de beoogde toekomstige ontwikkelingen, bijvoorbeeld de ontwikkeling van het verkeer, de omvang van de voorzieningen en de herinrichting van het openbaar gebied van de stad.

Behoud en versterking van cultuurhistorische waarden

Het plangebied is aangewezen als beschermd stadsgezicht. Een groot aantal panden staat op de Rijksmonumentenlijst of op gemeentelijke monumentenlijst. De plaatsing op beide lijsten biedt al waarborgen voor het behoud van het cultuurhistorisch karakter. Ook andere ruimtelijk karakteristieke elementen dragen bij aan de huidige waarde en stedenbouwkundige schoonheid van Ravenstein. Bescherming en het bieden van

ruimte voor verder herstel en ontwikkeling is het een en ander dat aanvullend via het bestemmingsplan kan worden geregeld. In relatie tot het historisch karakter is tevens de gehele stedenbouwkundig-historische structuur van de stad gezien (zie onder meer bijlage cultuurhistorische biografie van de stad Ravenstein). Het streven is erop gericht om deze stedenbouwkundig-historische waarden te behouden en waar mogelijk te versterken en te ontwikkelen.

Woonfunctie

De woonfunctie is een van de functies die de levendigheid in de stad garanderen. Deze functie wordt bij voorkeur ook gecombineerd boven het winkelgebied zodat ook na sluitingstijd geen uitgestorven leeg straatbeeld ontstaat. Verder is Ravenstein als groeikern aangewezen en is recent woningmarktonderzoek gehouden. Heel Nederland kent grote veranderingen op de woningmarkt vanwege bevolkingsontwikkelingen als ontgroening en vergrijzing, met daarbovenop een economische recessie. Hierdoor is het belangrijk rekening te houden met de vraag van de woonconsument. In 2012 is de woningbouwbehoefte voor de gemeente Oss in kaart gebracht, onder andere aan de hand van de provinciale prognoses voor bevolkingsgroei en woningbehoefte. Deze voorspellingen zijn vertaald naar realistische cijfers voor de gemeente Oss. Voor het onderzoek is de gemeente verdeeld in drie gebieden: het stedelijk gebied Oss/Berghem, de voormalige gemeente Lith en het landelijk gebied van Oss. Voor heel Oss is er een tekort aan goedkope huur- en koopwoningen en is er behoefte aan afstemming wat we bouwen en wanneer (fasering). Verder hebben de drie gebieden hun eigen kenmerken voor vraag en aanbod van woningen. Voor Oss geldt dat er een overschot is aan (middel)dure koopappartementen en in de nabije toekomst een tekort aan grondgebonden woningen. In de kernen van de voormalige gemeente Lith is, vooral in Maren-Kessel en Oijen, een overschot aan (middel)dure koopwoningen. In het landelijk gebied van Oss geldt dat Megen in balans is, dat Herpen een overschot aan koopwoningen heeft en Ravenstein juist een tekort aan woningbouwlocaties heeft. Dit woningmarktonderzoek geeft aan dat extra woonruimte in Ravenstein is gewenst. In dit plan zullen nieuwe woningbouwmogelijkheden hiermee ook aan bod komen. Daarnaast wordt ook ingezet op het bieden van mogelijkheden voor het uitoefenen van activiteiten naast de woonfunctie als hoofdactiviteit in de zin van toegestane aan huis gebonden activiteiten.

Behoud en versterking van winkelfunctie en dienstverlenende functies

In de gemeentelijke beleidsnota's is aangegeven dat de kernwinkelvoorziening wordt gevormd door het gebied Marktstraat-Kol. Wilsstraat met een uitloop vanaf deze laatste straat naar het Keurvorstenplein. Dit laatste ligt buiten het plangebied. Daar zijn meer grootschalige winkelvoorzieningen gevestigd, in de stad kleinschaligere voorzieningen. Deze voorzieningen staan onder druk gezien het relatief kleine verzorgingsgebied en de aantrekkende werking van centra in grotere omliggende steden. In dit bestemmingsplan wordt er naar gestreefd bestaande voorzieningen zoveel mogelijk te behouden en in bepaalde mate te beschermen. Daarnaast dient ook te worden ingezet op verdere ontwikkelingsmogelijkheden en flexibiliteit voor nieuwvestiging.

Horecafunctie

Onder het bestaande bestemmingsplan van 1969 waren er reeds mogelijkheden voor vestiging en uitoefening van horeca binnen het gebied van de Marktstraat, Kol. Wilsstraat, Nieuwstraat, Walstraat en Winkelstraat. Deze mogelijkheid blijft bestaan waarbij vormen van lichtere horeca in de categorieën 1 t/m 3 (hotel, restaurant, snackbar) rechtstreeks mogelijk zijn en nieuwvestiging van de zwaardere categorie 4 (café e.d.) onder nadere voorwaarden.

Kantoren

In de stad zijn een aantal panden in gebruik als kantoor, welke passen binnen de mix van aanwezige functies. Landelijk loopt de vraag naar kantoorruimte terug. Het streven is er op gericht om kantoren niet eenzijdig als enkel kantoor te bestemmen maar om gemengde doeleinden toe te staan voor zover dit passend is binnen de omgeving van het betreffende kantoorpand.

(Ambachtelijke) bedrijven

Bedrijven, al dan niet ambachtelijke bedrijven zoals een slager en / of bakker, dragen bij aan de levendigheid van een kern en voorzien in een noodzakelijke behoefte, economische bijdrage en compleet voorzieningenniveau. Wel geldt dat deze in sommige gevallen een zwaardere milieucategorie hebben dan categorie 1 en 2 en niet zomaar te combineren zijn in een woonwijk/centrumgebied. Het streven is er op gericht ook bedrijven toe te staan binnen de oude kern waarbij wel een gezonde balans en afweging dient te zijn tussen de uitstralingseffecten van deze bedrijven op de (gemengde) woonfunctie en de cultuurhistorische waarden.

Toerisme en recreatie

Behoud en versterking van mogelijkheden op het gebied van toerisme en recreatie zijn gewenst. Als vestingstad en ligging aan de Maasdijk heeft het plangebied een grote bestaande en toekomstige potentie op (cultureel)recreatief gebied.

Maatschappelijke en culturele voorzieningen

Binnen het plangebied liggen verspreid bijzondere voorzieningen. Het betreft met name instellingen zoals zaal- en ruimteverhuur voor het verenigingsleven, musea en dergelijke die als zodanig positief zijn bestemd. Daarnaast is het wenselijk een bepaalde mate van flexibiliteit te hebben in bestemmingen waardoor invulling gegeven kan worden aan (nieuwe) ruimte voor maatschappelijke en culturele voorzieningen al naar gelang er behoefte aan is.

Vernieuwingslocaties

In het kader van dit bestemmingsplan zijn een aantal concrete locaties onderzocht waar nieuwe ontwikkelingen gaan plaats vinden. Het is niet uitgesloten dat er nog elders in het plangebied op den duur mogelijkheden ontstaan voor een andere invulling van bepaalde locaties. Het bestemmingsplan kan niet anticiperen op dergelijke, nog niet concrete situaties. Wel kan in zeer algemene zin richting gegeven worden aan gewenste ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld het plan Waterfront of ontwikkelingen die in

het algemeen een bijdrage leveren aan behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en/of toerisme en recreatie. Het bestemmingsplan dient daartoe dan ook - als de ontwikkeling zich aandient - te zijner tijd te worden herzien of gewijzigd.

Herinrichting openbaar gebied

De discussie over de herinrichting van het openbaar gebied staat los van de ontwikkeling van het bestemmingsplan. In diverse beleidsnota's, erfgoedplan, dorpsplan en het verkeersplan 't Stadje worden deze aspecten besproken. Deze ontwikkelingen zijn echter nog niet concreet genoeg of spelen zich af op een ander schaalniveau. Het bestemmingsplan is evenwel zo opgesteld dat een passende herinrichting niet wordt belemmerd.

5.2 Uitwerking in bestemmingsplan

5.2.1 Behoud en versterking van cultuurhistorische waarden

Een van de belangrijkste peilers van een bestemmingsplan voor een beschermd stadsgezicht is bescherming (en versterking) van de aanwezige (cultuur)historische waarden. Op de volgende manieren is dit met regels in het bestemmingsplan gewaarborgd.

Dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' en 'Ruimtelijke karakteristiek'

Over het gehele gebied dat in 1977 is aangewezen als beschermd stadsgezicht (nagenoeg het gehele plangebied) is de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' opgenomen. In dit artikel geldt in aanvulling op de andere hier voorkomende bestemmingen dat de gebieden in algemene zin bestemd zijn voor het behoud, het herstel en het versterken van cultuurhistorische, natuurlijke, (historische stedenbouwkundige en (historisch-) architectonische waarden zoals geïnventariseerd en aangegeven in onder andere de culturele paragraaf en culturele biografie van Ravenstein. Daarnaast zijn in het bijzonder karakteristieke en/of cultuurhistorische elementen beschermd zoals aangegeven op de kaart van de bij regels behorende bijlage 'Ruimtelijke karakteristiek'. Op deze kaart zijn op basis van inventarisatie elementen opgenomen die mede bijdragen aan het karakter van Ravenstein zoals stadspoorten, osendrops/gasjes, muren, stoepjes (al dan niet met palen en hekjes), rondelen, rijksmonumenten en monumenten.

Verbod tot slopen zonder vergunning en verbod tot het uitvoeren van bepaalde werken

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht', dat voor het gehele beschermd stadsgezicht geldt, is als signalerende regel opgenomen dat op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) rechtstreeks een verbod geldt tot het slopen van bouwwerken zonder een omgevingsvergunning. Het slopen van bouwwerken kan namelijk een grote impact hebben op de aanwezige waarden. Door middel van een vergunningstelsel wordt geborgd dat niet zomaar kan worden gesloopt. Daarnaast kan bij sloop ook vereist worden dat er vervangende bebouwing moet worden geplaatst om te voorkomen dat ongewenste gaten in bebouwingswanden / straatbeeld ontstaat.

Daarnaast mogen bepaalde werkzaamheden alleen uitgevoerd worden met een vergunning zoals ophogen, graven egaliseren van de bodem en het graven van sloten, vijvers, zwembaden en dergelijke en het aanbrengen van verhardingen. Deze werkzaamheden kunnen namelijk een afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden. Hierbij zijn werkzaamheden die het normale gebruik en onderhoud betreffen uitgezonderd van deze vergunningsplicht. Graven in de tuin voor onderhoud van planten en vervanging van verharding moet immers gewoon blijven kunnen zonder dat daarvoor een vergunning nodig is.

Bescherming van rijksmonumenten en monumenten

Monumenten en rijksmonumenten worden rechtstreeks beschermd via respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Monumentenwet 1988. Het betreft hier zowel gebouwde panden en objecten, maar ook onbebouwde monumentale terreinen. Op basis van deze wetten is het verboden om zonder vergunning de betreffende monumenten te slopen, verstoren verplaatsen of enig opzicht te wijzigen of te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. In het bestemmingsplan zijn deze monumenten zichtbaar / herkenbaar gemaakt en aangegeven op onder andere de straatwandenkaarten en ruimtelijke karakteristiekenkaart.

Straatwandenkaarten en kappenplan

In het aanwijzingsbesluit tot beschermd stadsgezicht van 1977 is aangegeven dat de individuele herkenbaarheid van panden een typerende en waardevol kenmerk is dat mede leidt tot de stedenbouwkundige schoonheid van Ravenstein. Om de individuele herkenbaarheid mede te behouden zijn straatwandenkaarten opgesteld waarbij de bestaande ritmiek in het straatbeeld is vastgelegd door de verschillen in goot- en nokhoogten vast te leggen. Bij monumenten, waar het streven gericht is op behoud in de huidige vorm, zijn de goot- en nokhoogte vastgelegd op de bestaande hoogten van het betreffend monument. Voor de niet monumentale bebouwing geldt een marge rondom de bestaande hoogten. Vanwege de nu al voorkomende ritmiek en verschil in bouwhoogten, blijft door deze systematiek de ritmiek in het straatbeeld behouden als belangrijke karaktereigenschap. Voor de plekken waar meer vrijstaande bebouwing voorkomt, zijn geen straatwandenkaarten opgesteld. Passende maximale goot- en bouwhoogten zijn op die plekken geregeld via bijbehorende maatvoeringsaanduidingen waarin de maximale hoogten zijn weergegeven.

Daarnaast is ook een kappenplan opgesteld waarbij de dakvormen van monumenten en beeldbepalende panden zijn vastgelegd.

Archeologische bescherming

Archeologische waarden, die naar alle waarschijnlijkheid in de bodem zijn aan te treffen, worden beschermd via de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie historische kern'. Hierbij geldt dat de bij projecten (bouwen of werkzaamheden) waarbij de bodem wordt verstoord over een groter oppervlak dan 35 m² en dieper dan 0,3 meter alleen is toegestaan met een omgevingsvergunning en na het laten verrichten van archeologisch onderzoek (rapportage). Het opnemen van een ondergrens van 35 m² is gedaan

om een gezonde verhouding te hebben tussen regelgeving en bijkomende kosten in verhouding tot het uit te voeren (bouw)werk en de belangen van archeologische waarden. In deze historisch kern is het aantreffen van archeologie gezien de geschiedenis heel reëel waardoor een redelijk lage grens van 35 m² is gesteld. Daar tegenover staat dat voor een klein schuurtje of tuinhuisje niet meteen een relatief duur onderzoek noodzakelijk moet zijn.

Bescherming van de stedenbouwkundige schoonheid en bouwhistorische waarden

Bouwplannen worden getoetst aan de zogenaamde redelijke eisen van welstand. Vanwege de hoge kwaliteit van de oude kern is in de welstandsnota aan deze oude kern het strengste welstandsniveau gekoppeld. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de Monumentenkamer toetsen of bouwplannen voldoen aan de redelijke eisen van welstand, en in geval van monumenten of in de nabijheid van monumenten ook of het bouwplan het monument in negatieve zin wijzigt, verstoort, ontsiert of in gevaar brengt. Aan de hand van de straatwandenkaarten waarbij de gevels van bebouwing en omgeving in detail zijn opgenomen, kunnen voorgenomen bouwplannen worden getoetst in context met de bebouwde omgeving.

Bij bouwplannen is de bouwhistorische waardenkaart (zie cultuurhistorische paragraaf) verder een handig hulpmiddel om vooraf inzicht te kunnen krijgen of de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit / Monumentenkamer nader bouwhistorisch onderzoek zal (kunnen) vereisen.

Overige beschermingsregels; bouwvlakken, dienststraatjes en ossendrops/gasjes

In het bestemmingsplan zijn per bestemming en op de verbeelding nog verschillende op maat gemaakte regels opgesteld ter bescherming van de geïnventariseerde waarden waarna hierna enkele voorbeelden. Met bouwvlakken op maat wordt plaatsing van de hoofdbebouwing geregeld. Door bouwvlakken tegen de straat te plaatsen wordt bijvoorbeeld een nauw straatbeeld en aaneengesloten wand van bebouwing als kenmerkende eigenschap behouden. Ook worden typische achterstraatjes of zogenaamde dienstenstraatjes zoals de Lombardstraat en Middelstraat behouden door bouwvlakken zo te leggen dat hoofdbebouwing in beginsel niet aan deze straten kan worden geplaatst en typische achterstraatje behouden blijft. Een van de typische kenmerken van de historische structuur van de kern wordt gevormd door het onderscheid in 'hoofdstraten' en 'dienstenstraatjes'. Die laatste bestaan uit zeer smalle achterstraatjes, net breed genoeg voor een auto (oorspronkelijk uiteraard kar met paard). De dienstenstraatjes bieden en boden toegang tot de achtererven van de panden aan de 'hoofdstraat'. Daardoor waren er oorspronkelijk slechts scheidingsmuren en bijgebouwen aan deze straatjes aanwezig. Deze situatie staat thans onder druk: steeds vaker komt de vraag naar voren of ter plaatse een woning gebouwd mag worden of een bijgebouw omgebouwd tot woning. In het verleden zijn elke woningen gerealiseerd aan deze dienstenstraatjes. Ook zogenaamde ossendrops / gasjes worden beschermd via bouwvlakken en algemene bouwregels. In het hart van de kern waar de bebouwingsdichtheid hoog is, wordt de bebouwing op enkele punten onderbroken door zogenaamde 'gasjes' (vgl. D. Gasse = steeg), smalle ruimten tussen panden. Deze ruimte tussen twee percelen hebben in Ravenstein een breedte van ongeveer 40cm en hadden een functie voor

het opvangen en afvoeren van regenwater. Veel van deze smalle steegjes hebben een eigen sfeer; de sfeer wordt mede bepaald door de diverse luchtbogen, die ook de stabiliteit van de aangrenzende panden moeten verhogen. Deze gasjes zijn opgenomen in de bestemming 'Gemengd' en aangeduid met de aanduiding 'karakteristiek, en worden buiten de bouwvlakken gehouden. In de regels is een extra bescherming van deze gasjes opgenomen.

Cultuurhistorische toekomstige ontwikkelingen

Naast behoud van het verleden biedt het plan ook mogelijkheden voor herstel of beleefbaar maken van het verleden. Eén van de wat meer concretere voorbeelden is de opgenomen wro-wijzigingszone voor het herstel / beleefbaar maken van bastion Farmars en eerder vestingwerken ter hoogte van de Van Coothweg. Ook plan Waterfront dat onder andere streeft naar herstel van de buitendijks gelegen vestingwerken is een gewenste ontwikkeling. Op dit moment is dit plan nog niet concreet / haalbaar genoeg om te verwerken in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is echter wel zo ingericht dat toekomstige ontwikkelingen op gebied van herstel / beleefbaar maken van historie in beleidsmatig opzicht op voorhand niet worden belemmerd. Op deze manier biedt dit plan een 'springplank' naar een nadere wijziging of herziening van het bestemmingsplan om een dergelijke ontwikkeling mogelijk te kunnen maken.

5.2.2 Woonfunctie met toegestane aan huis gebonden activiteiten

De functie wonen is ondergebracht in de bestemmingen 'Wonen' in de categorieën vrijstaand, woongebouwen (appartementen) en woonhuizen (rij- of geschakelde woningen). Deze bestemming is opgenomen de woonbuurten waar uitsluitend wordt gewoond zonder andere (gemengde) functies. In het hart van de oude kern zijn gebieden opgenomen waar gemengde functies zijn toegestaan waaronder ook de woonfunctie. Bij de grondgebonden woningen (alle woningen behalve appartementen en bovenwoningen) zijn daarnaast verbrede mogelijkheden om in beperkte omvang bepaalde aan huis gebonden activiteiten uit te oefenen (zoals huisarts, notaris, kunstnijverheid, ontwerp bureau, kantoor, kapper e.d.). Ook op het gebied van toerisme en recreatie is er bij de woonfunctie de mogelijkheid tot het uitoefenen van een bed en breakfast. Dit ter verdere verlevendiging van de kern en het bieden van flexibiliteit en bedrijfseconomische stimulans. Daarnaast zijn er op basis van definiëring van de begripsbepaling 'huishouden' mogelijkheden voor inwoning, kamerverhuur en gezamenlijke huisvesting in de vorm van woongroepen. Ook mantelzorg (inwoning / bewoning van vrijstaande bijgebouwen bij de woning) is onder bepaalde voorwaarden in principe mogelijk.

Nieuwe woningen

Het bestemmingsplan biedt en behoudt mogelijkheden voor de bouw van nieuwe woningen op een aantal locaties in de oude kern waarbij met name de twee complexen aan de Kasteelseplaats, de voormalige Mariaschool en Klooster JMJ van betekenis zijn. In het navolgend hoofdstuk 'Ontwikkelingen' komen deze in uitgebreidere vorm aan bod. Daarnaast worden er enkele 'losse' nieuwe woningen mogelijk gemaakt naar aanleiding van de inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan.

Daarnaast is er binnen de gemengde bestemmingen 'GD-1' en 'GD-2' een mogelijkheid opgenomen voor het splitsen van de bestaande woning in meerdere woningen onder nadere voorwaarden (o.a. minimale maatvoeringen en oplossing voor parkeren).

5.2.3 Winkel en dienstverlenende functies (centrumgebied / gemengd gebied)

Het hart van het centrum / winkelgebied van de oude kern van Ravenstein wordt gevormd door de Marktstraat en de directe omgeving daarvan. Zoals in voorgaande paragraaf is beschreven staan de voorzieningen onder druk. Bescherming van de detailhandelsvoorziening en bieden van verruimde mogelijkheden en flexibiliteit is van belang voor het op peil houden van het voorzieningenniveau.

Bescherming hart winkelgebied

De Marktstraat is opgenomen in de gemengde bestemming 'GD-1'. Beleid voor dit gebied is er met name op gericht op behoud van de winkelfunctie op de begane grond. Wonen op de begane grond is hier uitdrukkelijk niet toegestaan (met uitzondering van enkele gevallen waar legaal / sinds langere tijd al wordt gewoond). Deze bescherming tegen wonen op de begane grond is noodzakelijk; er is veel vraag naar wonen in de oude kern. Een invulling van wonen op de begane grond verdringt de detailhandelsfunctie in het hart van het winkelgebied en ondermijnt hiermee het voorzieningenniveau. Daarentegen wordt wonen op de verdiepingen boven de winkelvoorzieningen op de begane grond nagestreefd. Zodoende is er nog steeds leven in de straat na sluitingstijd van de voorzieningen.

Brede gebruiksmogelijkheden en vergroting gemengd gebied

De gemengde bestemming 'GD-2' komt nagenoeg overeen met 'GD-1', alleen met het verschil dat binnen 'GD-2' wel op de begane grond mag worden gewoond. Vraag en aanbod (marktwerking) bepalen hier de invulling voor detailhandel dan wel wonen op de begane grond. Het gebied dat bestemd is als 'GD-2' komt nagenoeg overeen met het gebied dat onder het voorgaand bestemmingsplan van 1969 ook een gemengde functie had. Wel is dit gebied 'GD-2' wat uitgebreid (meer logische aansluiting en uitbreidingsmogelijkheden voorzieningenniveau).

Beiden gemengde bestemmingen kennen flexibele gebruiksmogelijkheden en een brede bestemmingen. Zo zijn de volgende functies toegestaan binnen deze gebieden, al dan niet onder nadere voorwaarden; detailhandel, horeca, cultuur en ontspanning, kantoren, dienstverlening, maatschappelijk, wonen, bedrijven en parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn er bij de woonfunctie voor 'GD-2' verdere mogelijkheden op het gebied van aan huis gebonden activiteiten en uitoefenen van een bed en breakfast.

Beperking grootschalige detailhandel

Binnen de bestemmingen 'GD-1' en 'GD-2' zijn beperkingen opgelegd voor grootschalige detailhandel (bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 250 m²). Dergelijke detailhandel is in beginsel beter op zijn plaats aan het Keurvorstenplein buiten de oude kern of te zijner tijd mogelijkerwijs op de Kolk. Een dergelijke grootschaligheid en bijbehorende uitstraling past minder bij de kleine individuele schaal van de oude kern. Met een omge-

vingsvergunning onder nadere voorwaarden zijn er wel mogelijkheden voor een groter bedrijfsploeroppervlakte, mits deze naar aard en schaal passend is.

5.2.4 Horecafunctie

Binnen de gemeente bestemmingen 'GD-1' en 'GD-2' zijn ook mogelijkheden voor horeca. Hierin is onderscheid gemaakt naar verschillende categorieën. Lichte horeca in de categorie 1 t/m 3 is rechtstreeks toegestaan. Voor het nieuwvestigen van een restaurant op de verdieping (horeca categorie 2) is eerst een omgevingsvergunning nodig waarbij getoetst wordt of dit samengaat met de veelal naastgelegen (boven)woning. Nieuwvestigen van zwaardere horeca 4 (café) met grotere uitstralingseffecten is alleen toegestaan met omgevingsvergunning en blijkt dat dit past binnen de bestaande omgeving.

5.2.5 Kantoren

Landelijk loopt de vraag terug naar kantoorruimte. Om leegstand te voorkomen hebben de meeste kantoren in Ravenstein een bredere gemengde bestemming (GD-1 / GD-2) zodat bij eventuele leegstand een andere invulling mogelijk is. Op twee locaties zijn de kantoorpanden eenzijdig als kantoorpand bestemd. Hier is gezien de omliggende functies een bredere bestemming niet zonder meer mogelijk.

5.2.6 (Ambachtelijke) bedrijven

Bedrijven, al dan niet ambachtelijke bedrijven zoals een slager en / of bakker, dragen bij aan de levendigheid van een kern en voorzien in een noodzakelijke behoefte, economische bijdrage en compleet voorzieningenniveau. Wel geldt dat deze in sommige gevallen een zwaardere milieucategorie hebben dan categorie 1 en 2 en niet zomaar te combineren zijn in een centrumgebied waar ook wordt gewoond. Het streven is er op gericht ook bedrijven toe te staan binnen de oude kern waarbij wel een gezonde balans en afweging dient te zijn tussen de uitstralingseffecten van deze bedrijven op de (gemengde) woonfunctie en de cultuurhistorische waarden.

In het bestemmingsplan is dit opgelost door bedrijfsmatige activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn, dat deze aanpandig aan woningen rechtstreeks kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Dergelijke bedrijven zijn opgenomen in een aparte bijlage bij de regels 'Milieuzoneringslijst categorie A'. Met een omgevingsvergunning kunnen ook bedrijven tot categorie 1 en 2 van de 'Milieuzoneringslijst categorie 1t/m5' worden toegestaan mits er toereikende maatregelen kunnen worden getroffen om de milieu uitstralingseffecten (geluid, geur e.d.) te beperken richting de betreffende omgeving, met name woningen. Met een omgevingsvergunning onder nadere voorwaarden kan zelfs bedrijvigheid behorend tot de categorie 3 worden toegestaan mits deze naar aard en schaal te vergelijken is met een bedrijf uit categorie 1 en 2.

5.2.7 Toerisme en recreatie

Behoud en versterking van mogelijkheden op het gebied van toerisme en recreatie zijn gewenst. Zo worden jachthaven en kampeerterrein positief bestemd en kan door het bieden van mogelijkheden op het gebied van verblijfsrecreatie, zoals bed en breakfast

bij de woonfunctie en uitbreiding van hotel café De Keurvorst, en ontwikkelen van wandelpaden en herstel van cultuurhistorische waarden een impuls gegeven worden aan toerisme en recreatie. Daarnaast is het gebied 'Verkeer – Verblijf' medebestemd voor het houden van evenementen.

5.2.8 Maatschappelijke en culturele voorzieningen

Bestaande maatschappelijke en culturele voorzieningen zijn als zodanig bestemd als 'Maatschappelijk' en 'Cultuur en ontspanning' of zijn mogelijk binnen de gemengde bestemmingen 'GD-1' en 'GD-2'. Daarnaast is in deze laatste gemengde bestemmingen ook uitoefening of nieuwvestiging van maatschappelijke en culturele activiteiten rechtstreeks mogelijk en kan de marktwerking (vraag / aanbod) haar werk doen bij gewenste invulling voor nieuwe ruimte voor maatschappelijke en culturele voorzieningen.

Verder is te vermelden dat religieuze panden zoals de twee kerken en de kapel ook een gemengde bestemming hebben. Trend is dat religieuze gebouwen door leegstand steeds vaker een andere invulling behoeven. Door het opleggen van bredere en flexibele gebruiksmogelijkheden is het geven van een nieuwe invulling, mocht dat noodzakelijk blijken, mogelijk.

5.3 Wijziging met betrekking tot uitgangspunten en uitwerking in het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het standpunt van de gemeente, met betrekking tot het toestaan van wonen op de begane grond in het deel van het plangebied waaraan in het ontwerpbestemmingsplan de bestemmingen Gemengd – 1 (GD-1) en Gemengd – 2 (GD-2) waren toegekend, gewijzigd.

Zoals hiervoor in de toelichting is aangegeven was aan het hart van het historisch centrum, met name de Marktstraat en omgeving, de brede bestemming GD-1 toegekend. Het deel van het centrum daar buiten had de eveneens bestemming GD-2. Grootste verschil tussen deze bestemmingen was daarin gelegen dat binnen het GD-1 gebied het wonen op de begane grond niet was toegestaan. Dat wil zeggen met uitzondering van enkele percelen waarvoor in het verleden ooit een bouwvergunning/vrijstelling is verleend voor wonen op de begane grond. Aan deze percelen was een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - begane grond' toegekend. Binnen GD-2 is wonen op de begane grond wel toegestaan.

De motivering voor dit verschil werd gevormd door de bescherming van het winkelbestand. Met de regeling was beoogd te voorkomen dat het wonen de detailhandelsfunctie op de begane grond verdringt. In het GD-2 gebied kon de 'markt' haar werk doen.

Om de twee volgende redenen is het gemeentelijk standpunt ter zake gewijzigd.

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is, mede naar aanleiding van ingediende zienswijzen, gebleken dat voor meer panden in het GD-1 gebied in het verleden een bouwvergunning en/of vrijstelling is verleend voor wonen op de begane

grond. Van de ongeveer 40 panden binnen de GD-1 bestemming geldt dat voor 20 panden.

Verder is door veel indieners van zienswijzen, zowel individuele particulieren/ondernemers als algemene belangenbehartigers zoals Ondernemers Belang Ravenstein en Stichting Belangengroep Stad Ravenstein het volgende naar voren gebracht.

In het historisch centrum van Ravenstein doet zich een situatie voor die voor een ongewenste grotere toename van leegstand zou kunnen zorgen. Zoals bekend staan er momenteel in het historisch centrum al verschillende panden gedurende langere tijd leeg.

Bij het staken van de bedrijfsactiviteiten, om welke reden dan ook, is het voor alle ondernemers als gevolg van de economische situatie moeilijk om in de opvolging te voorzien. Dat betekent dat ook in het historisch centrum de kans aanwezig is dat meerdere panden gedurende langere tijd leeg komen te staan. Gelet daarop is de gemeente van mening, mét het gros van de indieners van zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan, dat het beter is om het wonen op de begane, naast de andere winkel-/detailhandelsfuncties, toe te staan dan dat er sprake is van een toename van de leegstand van panden. Dat laatste komt de leefbaarheid immers zeker niet ten goede.

Met andere woorden, op grond van economische motieven en ter ondersteuning van de leefbaarheid vindt de gemeente het wenselijk om de bestemming voor het deel van het plangebied dat in het ontwerpplan de bestemming GD-1 had, in die zin aan te passen dat ook binnen dat gebied het wonen op de begane grond wordt toegestaan. Ondergeschikt hieraan speelt ook mee dat er, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, meer percelen/panden zijn waar in het verleden wonen op de begane grond is toegestaan met vrijstelling/bouwvergunning.

Gevolgen voor de planregels en verbeelding

Het deel van het plangebied dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming GD-1 had, heeft de bestemming GD-2 gekregen. Het GD-2 gebied is dus aanzienlijk uitgebreid. Dat betekent dat binnen de voormalige GD-1 gebieden ook wonen op de begane grond is toegestaan. Ook betekent dat dat er binnen die gebieden voor wat betreft de woonfunctie uitgebreidere mogelijkheden zijn voor aan huis gebonden activiteiten, uitoefening van een bed and breakfast, mantelzorg en afwijkende huishoudenssamenstellingen.

De functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – begane grond' (sw-bg) komt daarmee te vervallen.

De bestemming Gemengd – 3 (GD-3), die in het ontwerpplan alleen is toegekend aan de lokatie voormalig klooster JMJ, wordt vernummerd tot GD-1. Dit om de volgorde correct te houden. De regels behorende bij de bestemming GD-1 in het ontwerp worden dus vervangen door de regels bij GD-3 in het ontwerp. De GD-3 bestemming vervalt daarmee.

Gevolgen voor de toelichting

Als gevolg van de wijziging dient overal in deze toelichting, en dan met name in de paragrafen 5.1 en 5.2 hierboven, waar gesproken over de gemengde bestemmingen GD-1 t/m GD-3, de aangepaste verdeling van de gemengde bestemmingen daar in gelezen te worden.

5.4 Ontwikkelingen

In dit bestemmingsplan wordt voorzien in elf concrete ontwikkelingen. Voor twee ontwikkelingen is reeds een planologische procedure doorlopen en een ontwikkeling was al mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Deze drie ontwikkelingen worden kort beschreven. De andere ontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan ruimtelijk-planologisch en milieutechnisch onderbouwd.

Verschillende voorgestelde ontwikkelingen op basis van de dorpsplannen en plan waterfront zijn op dit moment nog niet concreet genoeg om op te nemen in dit bestemmingsplan.

Ontwikkelingen reeds mogelijk gemaakt via projectbesluit of al mogelijk in voorgaand geldend bestemmingsplan:

- Molensingel 3, ontwikkeling van 6 eengezinswoningen waarvoor reeds een projectbesluit is gemaakt en wordt overgenomen in dit bestemmingsplan.
- St. Luciastraat 4-6, ontwikkeling van 11 appartementen waarvoor reeds een projectbesluit is gemaakt en wordt overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.
- Kasteelseplaats 3-5, voornemen voor het realiseren van wooneenheden, bouwplan past binnen het hiervoor geldende bestemmingsplan Kom Ravenstein, Herziening Huize Nazareth 1991. De brede gemengde bestemming uit dit bestemmingsplan van 1991 wordt overgenomen in dit bestemmingsplan waarmee het bouwvoornemen voor wooneenheden ook mogelijk is.

Nieuwe ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt:

- Kasteelseplaats 7, ontwikkeling van maximaal 16 appartementen en mogelijkheid voor een zorgsteunpunt.
- Markstraat 14 Keurvorst, uitbreiding aan de achterzijde ten behoeve van verblijfsrecreatie.
- Landpoortstraat 17, ontwikkeling wandelpad en verbouwmogelijkheid van de schuur tot woning.
- Walstraat 14, ontwikkeling wandelpad, verbrede gebruiksmogelijkheden en verbouwmogelijkheid schuur tot bed and breakfast.
- Walstraat ongenummerd (achter Walstraat 18), ontwikkeling van een theetuin op het perceel aan de stadsgracht.
- Van Coothweg 1, (gedeeltelijk) herstel van de vestingwerken / beleving van de vestingwerken al dan niet in combinatie met de bouw van een extra woning.

- Molensingel ongenummerd, achter Landpoortstraat 8, bouwmogelijkheid van een woning.
- Middelstraat ongenummerd, achter Nieuwstraat 19, verbouw bebouwing tot woning.

5.4.1 Molensingel 3, ontwikkeling van 6 eengezinswoningen (gerealiseerd via projectbesluit)

Plan

Aan de Molensingel zijn zes eengezinswoningen gerealiseerd via een projectbesluit en bouwvergunning van 19 april 2010. Eenvormigheid wordt voorkomen door een variatie in kapvorm, bouwhoogte, goothoogte, gevelindeling en detaillering toe te passen. Vier van de woningen zijn met de gevel parallel aan de Molensingel gepositioneerd. De voorzijde van deze woningen grenst (vrijwel) direct aan de openbare ruimte. De overige twee woningen zijn zodanig geplaatst dat de zijgevel evenwijdig loopt aan het Pollekespad. Tussen deze woningen en het Pollekespad is een smalle groenstrook geprojecteerd.

Naast elke woning is ruimte gereserveerd voor parkeergelegenheid op eigen terrein. In de oksel van de Molensingel en het Pollekespad zullen drie parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De woningen zijn gegroepeerd in rijtjes van drie. Tussen de twee bouwblokken bevindt zich een pad dat leidt naar de groene ruimte die aan de singelgracht grenst. Door dit pad wordt de bebouwingswand langs de Molensingel onderbroken en wordt voorkomen dat een massief geheel ontstaat. De doorgang is zodanig gesitueerd, dat een interessante zichtlijnrelatie tussen de zuidvleugel van het klooster en de oever ontstaat.

Een pad dat langs de erfafscheiding aan de achterzijde van de kavels loopt, kruist het genoemde pad en komt uit op het reeds bestaande Pollekespad.

De openbare ruimte die zich tussen de woningen en de singelgracht bevindt, vormt een 20 m brede groene zone.



Situatietekening nieuwbouw Molensingel 3



Onderzoeken

In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij het projectbesluit van 19 april 2010 heeft de ruimtelijke en milieutechnische verantwoording reeds plaatsgevonden.

Opname in het bestemmingsplan

Het plan is opgenomen binnen de woonbestemming met een bouwvlak met maximale goot- en bouwhoogten.

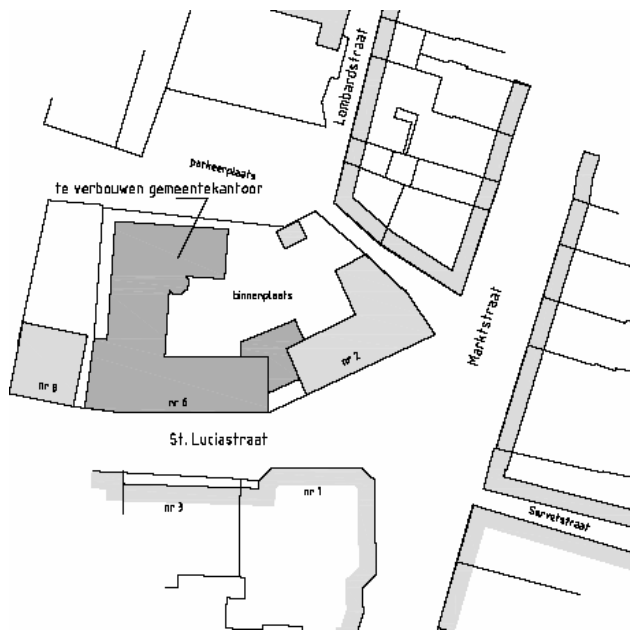
5.4.2 St. Luciastraat 4-6, ontwikkeling van 11 wooneenheden (gerealiseerd via projectbesluit)

Plan

Het initiatief aan de St. Luciastraat 4-6 betreft de verbouw van het voormalig gemeentekantoor van de vroegere gemeente Ravenstein. Het project behelst de interne verbouw van het bestaande pand ten behoeve van de realisatie van een 11-tal levensloopbestendige appartementen.

Het toekomstige appartementencomplex zal bestaan uit het bestaande pand waarin op de begane grond en twee verdiepingvloeren 11 appartementen worden gebouwd. Met de ontwikkeling wordt, omdat het gaat over een interne verbouwing, aan de bestaande ruimtelijk/stedenbouwkundige situatie van de Sint Luciastraat nagenoeg niets gewijzigd. Het binnenterrein zal opengesteld worden en ingericht als openbaar gebied. Op deze manier wordt het onderdeel van de aanwezige langzaamverkeersroutes door de historische stad.

De aan de achterzijde van het pand aanwezige parkeerplaatsen zijn voldoende om de parkeerbehoefte van de toekomstige 11 appartementen op te vangen. Met het initiatief is rekening gehouden met de status 'beschermd stadsgezicht' van het centrum van Ravenstein. De verbouw van het pand tot appartementencomplex, waarbij de gevels in de oorspronkelijke staat hersteld worden, is een goede kans om het gebouwencomplex voor de toekomst te behouden. Een uitgebreide beschrijving is te vinden in de ruimtelijke onderbouwing behorend bij het projectbesluit van 8 juni 2009.



Ligging van het voormalig gemeentekantoor



Onderzoeken

In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij het projectbesluit van 8 juni 2009 heeft de ruimtelijke en milieutechnische verantwoording reeds plaatsgevonden.

Opname in het bestemmingsplan

Het plan is opgenomen binnen de woonbestemming met een bouwvlak met maximale goot- en bouwhoogten.

5.4.3 Kasteelseplaats 3-5, ontwikkeling van wooneenheden en maatschappelijke ruimte

Planvoornemen

Het plan betreft de inpandige verbouwing van het voormalige klooster naar woonfunctie al dan niet met een maatschappelijke ruimte waarbij het behoud van het karakter van de buitenzijde voorop staat.

De inpandige verbouwing is onder het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk.



Het benodigde parkeren voor deze ontwikkeling wordt binnen het plangebied opgelost. Borging van het realiseren van voldoende parkeerruimte op eigen terrein wordt gedaan via de algemene bouwregels voor parkeervoorzieningen van dit bestemmingsplan.

Onderzoeken

De functie paste reeds binnen het vigerende bestemmingsplan en betreft de interne verbouwing van het bestaande gebouw. Onderzoek naar bodem, water, archeologie, en flora en fauna is daardoor niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de aspecten verkeers- en industrielawaai en geurhinder kan opgemerkt worden dat de ontwikkeling (toevoeging wooneenheden) buiten alle aangegeven contouren is gelegen. Er zijn daarom geen belemmeringen vanuit deze milieuaspecten te verwachten.

Opname in het bestemmingsplan

De locatie heeft een brede gemengde bestemming op basis van het bestemmingsplan Kom Ravenstein, herziening Huize Nazareth 1991. Het betreft de mogelijkheid voor het realiseren van woningen, maatschappelijke doeleinden, verzorging, klooster, sociaal en culturele instellingen, kantoor, speelterrein en parkeren, met behoud van de huidige bebouwing. In dit bestemmingsplan wordt deze brede gemengde bestemming en bouwvlak behouden.

5.4.4 Locatie Kasteelseplaats 7, ontwikkeling van maximaal 16 appartementen en zorgsteunpunt / maatschappelijke ruimte

Plan

Ter plaatse van de voormalige schoollocatie is het plan om 15 appartementen met zorgsteunpunt en parkeerkelder te realiseren. Met het realiseren van appartementen en steunpunt ontstaat samen met seniorencomplex De Valkenburgt en in samenhang

met de bestemmingsplanmogelijkheden voor het naastgelegen voormalig klooster Kasteelseplaats 3 – 5, een gebied dat in potentie kan uitgroeien tot een woonzorgzone. Door deze bundeling kan er een synergie ontstaan en kunnen de verschillende complexen elkaar ondersteunen en versterken.

Onderzoeken en opname in bestemmingsplan

In de bijlage “Ruimtelijke onderbouwing Kasteelseplaats 7 Ravenstein” zijn de ruimtelijke en milieutechnische onderbouwing opgenomen. Voor een uitgebreide uiteenzetting wordt verwezen naar deze bijlage.

5.4.5 Locatie Markstraat 14 Keurvorst, uitbreiding aan de achterzijde ten behoeve van verblijfsrecreatie

Plan

Aan de Marktstraat 14 te Ravenstein is Stadsherberg ‘De Keurvorst’ gevestigd. Het planvoornemen bestaat uit het toevoegen van vijf hotelkamers aan de zijde van de Middelstraat.

Het plan omvat de uitbreiding van het monument aan de achterzijde. De aanwezige garageboxen aan de Middelstraat worden vervangen voor een nieuwe hotelvleugel. De vleugel bestaat uit twee bouwvolumes van elk twee bouwlagen en een kap welke enigszins in hoogte verspringen. De nieuwbouw wordt middels een doorbraak in de achtergevel met het monument met elkaar verbonden.

Het voornemen sluit aan op het gemeentelijk beleid ter versterking van toerisme en recreatie. Daarnaast levert de uitbreiding een bijdrage aan de verbetering van de kwaliteit van het straatbeeld van de Middelstraat.

Parkeren voor bezoekers dient plaats te vinden op de Bleek (langparkeerplaats) waar toereikende parkeermogelijkheden aanwezig zijn.



Situatietekening nieuwbouw Keurvorst

Onderzoeken

Ontwikkeling betreft de toevoeging van hotelkamers bij de bestaande horecabestemming. In feite is sprake van een verruiming van de bestaande bebouwingsmogelijkheden in het bestemmingsplan.

De functie paste reeds binnen het geldend bestemmingsplan en betreft een uitbreiding van het bestaande gebouw. Onderzoek naar luchtkwaliteit, bodem, water, archeologie, en flora en fauna wordt daardoor niet noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van de aspecten verkeers- en industrielawaai en geurhinder kan opgemerkt worden dat de ontwikkeling (toevoeging hotelkamers) niet gerekend wordt tot gevoelige object. Er zijn daarom geen belemmeringen vanuit deze milieuaspecten.

Het pand en perceel is aangewezen als rijksmonument. De bebouwing aan de achterzijde van het perceel aan de Middelstraat is nog geen 50 jaar oud en is niet van monumentale waarde. De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumentenzorg heeft het ontwerpbouwplan reeds 27 juni 2007 beoordeeld en een positief advies uitgebracht.

Opname in het bestemmingsplan

In het bestemmingplan is het bouwvlak opgenomen waarbinnen de uitbreiding kan plaatsvinden. De maximale goot- en bouwhoogte ten opzichte van de huidige situatie is geregeld middels de straatwandenkaart. In de regels is tevens mogelijk gemaakt dat de horeca/hotelfunctie ook op de verdieping is toegestaan.

5.4.6 Landpoortstraat 17, ontwikkeling wandelpad en woning

Plan

Huidige situatie

De Landpoortstraat 17 te Ravenstein bevindt zich binnen de historische vestingstad. De locatie waarvan het perceel deel uit maakt was in de oorspronkelijke situatie een Ravelijn. Dit Ravelijn vormde het buitenwerk van de vesting en bevond zich halverwege de bastions. Het lag als een eilandje in de vestinggracht. Het Ravelijn was de belangrijkste toegangspoort tot de vesting Ravenstein. De toegangspoort is verdwenen. Alleen de straatnaam verraadt nog het verleden. De oude vestingstad is omgeven door een gracht. Ter hoogte van de entree tot de oude stad is de gracht nauwelijks zichtbaar.

De zones langs de gracht waar in het verleden de vestingwallen lagen worden nu gedomineerd door gras, bomen en struiken. Een groot deel van de oevers rond de vestingstad zijn openbaar. Vooral aan de oostkant is dit het geval. Hier ligt een wandelpad langs de oevers wat in de huidige situatie doodloopt.



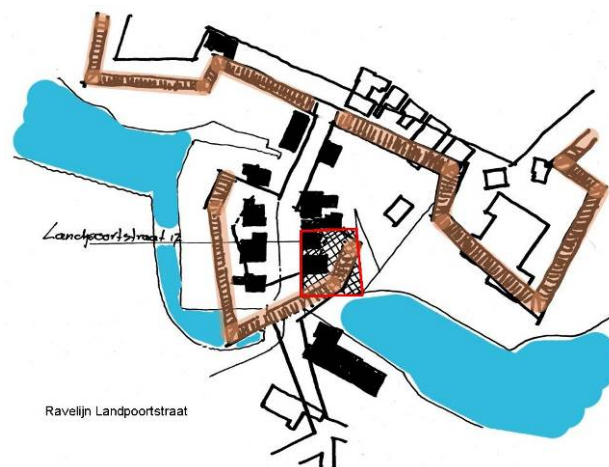
Landpoortstraat 17

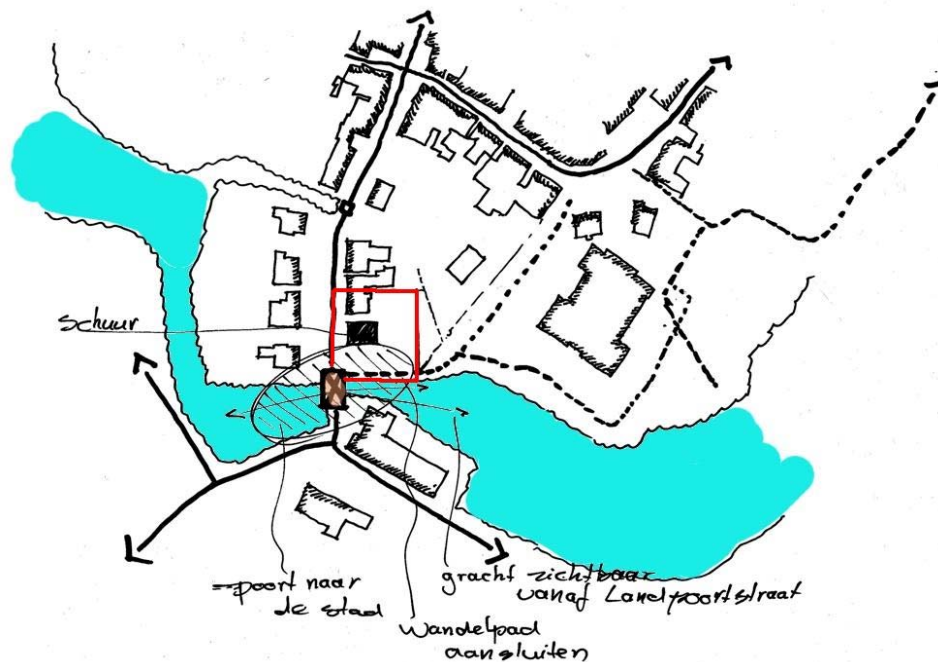
In de Landpoortstraat ter hoogte van huisnummer 17, grenst de bebouwing direct aan de weg. Hierdoor krijgt de straat een besloten karakter, wat past bij de vestingstad. Aan de zuidzijde van het perceel grenst de stadsgracht. In de huidige situatie zijn er verschillende bouwwerken op het perceel aanwezig. Naast een woonhuis staan er twee schuren op het perceel. Een grote schuur grenst ten zuiden van het woonhuis.

Initiatief

De initiatiefnemer is voornemens de schuur, die grenst aan de weg, te vervangen door een woonhuis. Landpoortstraat 17 ligt op een strategische positie binnen de vestingstad en vormt mede de toegang tot de stad. De tuin van het betreffende perceel en de gracht vormen een groene buffer tussen de bebouwing binnen en buiten de vesting. De gracht ter plekke is smal en nauwelijks waarneembaar.

Het is goed denkbaar de schuur te vervangen door een woonhuis. Deze wijziging vormt aanleiding de ruimtelijke situatie ter plekke te verbeteren. Een gedeelte van de oever zou openbaar gemaakt kunnen worden waardoor het wandelpad langs de oever aansluiting vindt op de Landpoortstraat. Het doortrekken van het wandelpad gaat gepaard met het beter zichtbaar maken van de gracht. Het moet duidelijk zijn dat de vestingstad betreden wordt. Mogelijk kan een echte brug gemaakt worden.





Bij deze vervangende nieuwbouw is het uitgesloten de woning zuidelijker op het perceel te situeren dan de positie van de huidige schuur. Het is tevens van belang de goothoogte laag te houden op ongeveer 4 m. Bij het zuidelijk opschuiven van de woning zou de massa te veel impact hebben op de zijtuin. Een meer open / groene buffer is van belang het verschil tussen binnen en buiten de vesting te benadrukken. Kleinschalige bebouwing omgeven met groen moet het beeld bepalen. Het is wel denkbaar de woning dieper te maken dan de huidige schuur.

Beeldkwaliteitseisen

De hiervoor beschreven randvoorwaarden en beschrijving van het plan bevatten criteria die de commissie Ruimtelijke Kwaliteit kan gebruiken bij de beoordeling van het bouwplan. Hierna wordt een aantal criteria beschreven om het bouwplan te kunnen beoordelen. Algemene welstandscriteria zijn niet opgenomen.

Woning

- Oriëntatie van de woning op de Landpoortstraat.
- De zijkant van de woning is gekeerd naar de stadsgracht. Hier mag geen blinde gevel worden gerealiseerd.
- De hoofdmassa bestaat uit een bouwlaag met kap.
- De goothoogte is laag en de hoogte van de kap is ongeveer gelijk aan de hoogte van de zijgevel.
- De kap mag gebruikt worden voor bewoning, maar eventuele openingen of dakkapellen dienen de herkenbaarheid van de kap niet aan te tasten.
- Het grootste deel van het gebouw dient met de voorgevel in de rooilijn gebouwd te worden.

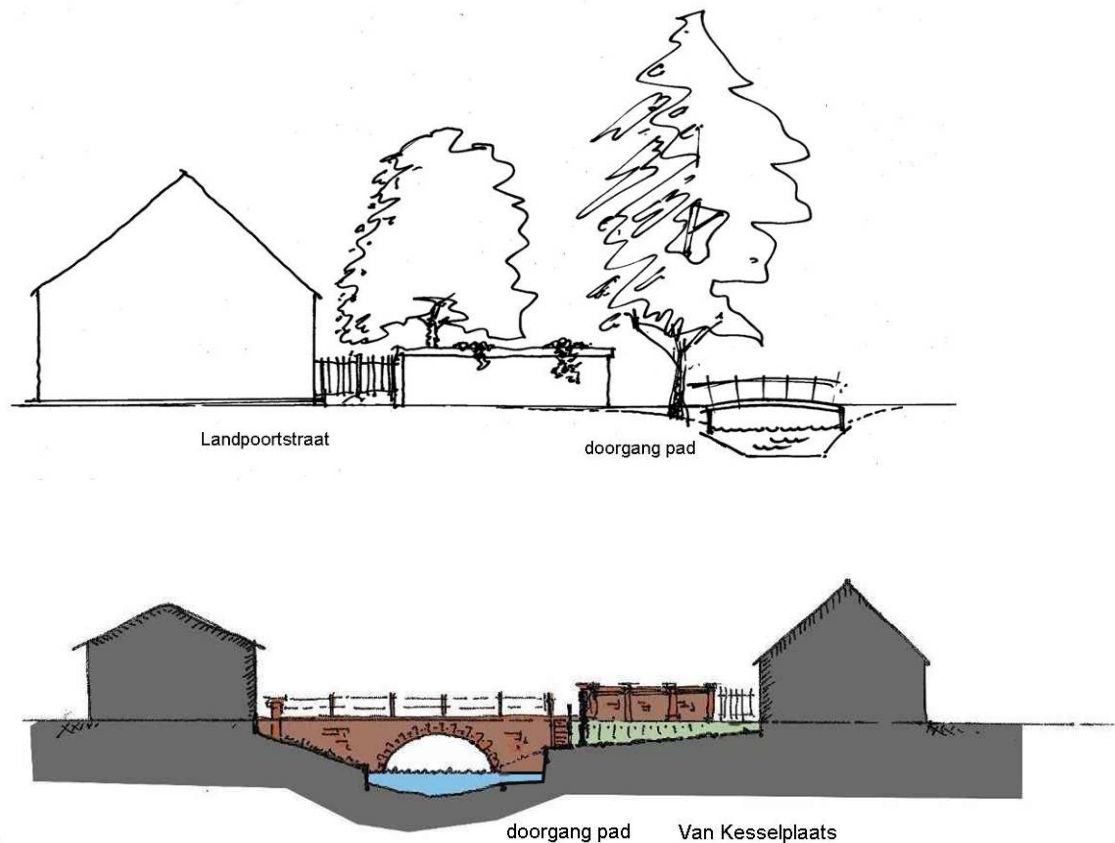
- De kap als kopgevel richten op de Landpoortstraat. Een schildkap is eveneens mogelijk.
- Gevels worden hoofdzakelijk opgetrokken uit baksteen.
- Het dak wordt afgedekt met keramische gewelfde pannen.
- De nieuwe woning bouwen op de locatie van de huidige schuur. De woning niet zuidelijker bouwen maar eventueel dieper maken is mogelijk.
- Architectuur, vorm en massa dienen te passen binnen de sfeer van de stad.
- Uitvoeren bouwwerken in traditionele kleuren, voornamelijk in donker rood/bruin. Enige variatie binnen dat spectrum is mogelijk

Perceel

- Het realiseren van een voetgangersdoorsteek van Vidi Reo naar de Landpoortstraat. Dit creëert een doorgaande route wat de openbaarheid en beleving van de oever ten goede komt.
- Een brede gracht/oever is van belang. De zijtuin maakt deel uit van het groen langs de oever.
- Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. De opstelplek voor auto's dient direct naast het nieuwe woonhuis te liggen bij voorkeur achter een visueel afsluitbare poort of hekwerk.
- Net als in de huidige situatie een flauw hellende tuin richting de gracht.

Erfafscheiding en pad langs stadsgracht

- Aan de voorzijde steenachtige oplossing voor de overgang van privé naar openbaar gebied.
- Aan de Landpoortstraat een stenen erfafscheiding aan de voorzijde van de zijtuin. Hierin kan een toegangspoort of hek komen voor een auto.
- Erfafscheidingen vormgeven in samenhang met de architectuur en hoofdmateriaalkeuze van het pand.
- Aan de grachtzijde / langs het wandelpad een stenen erfafscheiding. Bij voorkeur tot ooghoogte.
- Een strook van 2 m openbare ruimte gemeten vanaf de zijtuin en het overige land omvormen ter verbreding (en verbeterde beleving) van de stadsgracht. Hierdoor is er gemiddeld ongeveer 3,5 m van de huidige tuin nodig.



In de voorgaande afbeelding zijn twee profielen opgenomen die ter voorbeeld dienen hoe de overgang naar de stadsgracht en de doorsteek van het pad tussen Landpoortstraat en Van Kesselplaats zou kunnen worden gerealiseerd. Om van het wandelpad op het niveau te kunnen komen van de Landpoortstraat is een helling of trapje noodzakelijk.

Het eerste profiel van de Landpoortstraat laat een schets zien van een mogelijk aanzicht van de nieuwe woning met hek, tuinmuur en doorgang naar het pad. Een bruggetje met muur of hekwerk over de stadsgracht versterkt de beleving van het water en zorgt voor een duidelijke entree van de stad.

Onderzoeken / ruimtelijke onderbouwing

In paragraaf 5.3.12 is een tabel opgenomen met onderbouwingen per deelonderwerp die ruimtelijk relevant zijn. Voor deze ontwikkeling aan de Landpoortstraat 17 zijn de onderwerpen 1 tot en met 10 relevant (zie tabel paragraaf 5.3.12).

Aanvulling Watertoets

In paragraaf 4.5.6. zijn onder het kopje 'watertoets' de algemene belangen ervan aangegeven. Voor deze locatie geldt dat er een relatief beperkte hoeveelheid verharding wordt toegevoegd. In de Landpoortstraat is nog niet voorzien in een verbeterd gescheiden waterstelsel waarop kan worden aangesloten. Bergen van regenwater door infiltratie op eigen terrein is beperkt mogelijk van de grondslag van de bodem. Afkoppeling

van regenwater is op dit moment slechts mogelijk door afvloeiing op de naastgelegen stadsgracht. In het kader van de watertoets is deze ontwikkeling voorgelegd bij het Waterschap Aa en Maas. Deze heeft 23 augustus 2012 positief geadviseerd. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de waterbelangen ingevolge de watertoets.

Het plan draagt bij aan de historische beleving van de oude kern door het meer beleefbaar maken van de gracht, verbeteren van de entree tot de stad en het mogelijk maken van een verbindend wandelpad langs de stadsgracht tussen de Van Kesselplaats en de Landpoortstraat. Verder is het ombouwen van de schuur tot woning stedenbouwkundig voorstelbaar en past het binnen de woningbouwbehoefte. Samengevat is er met deze ontwikkeling sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Opname in het bestemmingsplan

Voor het realiseren van de woning is een bouwvlak op maat opgenomen. Via de straatwandenkaart zijn hiervan de maximale goot- en bouwhoogten bepaald. Voor het wandelpad is de bestemming 'groen' opgenomen van 2 meter breed en is verbreding van de stadsgracht opgenomen door vergroting van het bestemmingsvlak 'water'.

5.4.7 Walstraat 14, ontwikkeling wandelpad, verbrede gebruiksmogelijkheden en verbouwmogelijkheid schuur tot bed and breakfast

Plan

Dit plan sluit aan op het plan voor de Landpoortstraat 17 waarbij het traject van het wandelpad over een klein gedeelte aan de achterzijde van het perceel Walstraat 14 een logische aansluiting kan vinden op de Van Kesselplaats (zie doorsnede voorgaande bladzijde).



Het oorspronkelijke initiatief was om de op de achterzijde van het perceel staande garage tot woning om te bouwen. Stedebouwkundig gezien is dit echter niet aanvaardbaar waarna het initiatief veranderd is naar het ombouwen van de garage tot 'bed and breakfast' en verbrede gebruiksmogelijkheden in de zin van een gemengde bestemming 'GD-2' op het perceel.

Ten aanzien van de 'bed and breakfast' is het algemeen beleid er op gericht deze activiteit onder te brengen binnen de bestaande woning of in een gebouw dat aan de woning vast zit. Dit om te voorkomen dat er solitaire bebouwing ontstaat die gebruikt kan worden als zelfstandige woning, met mogelijk onwenselijke ruimtelijke neveneffecten. In dit geval is een uitzondering gemaakt op deze algemene regel en is er sprake van een bijzondere situatie in de zin van het leveren van een tegenprestatie voor de aanleg van een openbaar wandelpad. Daarnaast is een gastenverblijf / 'bed and breakfast' passend binnen de toeristische oude kern van Ravenstein en biedt het mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering van de betreffende bebouwing.

Het toekennen van de gemengde doeleinden bestemming is als passend te beschouwen binnen de context van de omgeving waar omliggende percelen ook een gemengde bestemming hebben en het perceel een logische aansluiting vindt met de functionele structuur (zie kaartje paragraaf 3.6.1. functionele structuur).

Onderzoeken / ruimtelijke onderbouwing

In paragraaf 5.3.12 is een tabel opgenomen met onderbouwingen per deelonderwerp die ruimtelijk relevant zijn. Voor deze ontwikkeling aan de Walstraat 14 zijn de onderwerpen 1,2,3,4,8 en 10 relevant (zie tabel paragraaf 5.3.12). Parkeren ten behoeve van de bed and breakfast dient plaats te vinden op langparkeerplaats De Bleek waar toereikende parkeerruimte aanwezig is.

Opname in het bestemmingsplan

Voor het perceel wordt een gemengde doeleinden bestemming 'GD-2' opgenomen waarvan een gedeelte tuin met een aanduiding voor 'bed and breakfast' ter plaatse van de garage.

5.4.8 Walstraat ongenummerd (achter Walstraat 18), ontwikkeling van een theetuin op het perceel aan de stadsgracht

Plan

Huidige situatie

De Walstraat 18a te Ravenstein bevindt zich op de rand van het centrum en grenst aan de historische gracht. Het perceel heeft nu een 'groene' functie en is in gebruik als privétuin en heeft een gesloten karakter. Dit in tegenstelling tot de rest van de stadsgracht/oever. In het plangebied zijn naast een groene aankleding een opslagschuur en nog enkele andere gebouwen te vinden.



Plangebied met huidige situatie

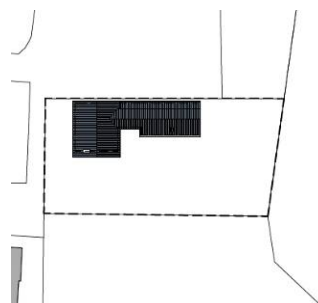
Initiatief

Het initiatief voorziet in de op het perceel aanwezige bebouwing en privétuin een meer cultureel / maatschappelijk karakter te geven onder de noemer 'theetuin' door deze publiekelijk open te stellen ten behoeve van de volgende functies en activiteiten:

- beleving van de tuin en de historische vestinggracht;
- exploiteren van een theeschenkerij en lichte horeca activiteiten;
- sociaal, culturele en kunstzinnige activiteiten zoals lezingen, akoestische concerten en (laten) geven van cursussen.

Het perceel ligt aan de binnengrachtse wandelroute (bolwerkenroute) en het naastgelegen leerlooiersmuseum met stadstuin. De voorgenomen activiteiten leiden ertoe dat de huidige privétuin openbaar beleefbaar wordt en de activiteiten dragen in algemene zin bij aan de versterking van toerisme, recreatie en cultuur.

Wat bebouwing betreft is voorgenomen een bestaande schuur slopen in ruil voor een bebouwingsmogelijkheid in eenzelfde aantal vierkante meters als de te slopen schuur (maximaal 125 m²), aansluitend op het tweede op dit perceel aanwezige bouwwerk te bouwen. Hierin is voorzien in keuken, toiletgroep, opslag en veranda ten behoeve van de theetuin.



Onderzoeken

In paragraaf 5.3.12 is een tabel opgenomen met onderbouwingen per deelonderwerp die ruimtelijk relevant zijn. Voor deze ontwikkeling aan de Walstraat ongenummerd, zijn de onderwerpen 2,3,4,8 en 10 relevant (zie tabel paragraaf 5.3.12). Parkeren dient plaats te vinden op langparkeerplaats De Bleek waar toereikende parkeerruimte aanwezig is.

Uit verkennend bodemonderzoek van juli 2011 volgens de NEN 5740 norm blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de geplande verbouw en (functie)uitbreiding.

Opname in het bestemmingsplan

Het plan is opgenomen binnen de bestemming Cultuur en Ontspanning (in het voorontwerp nog Maatschappelijk, maar Cultuur en ontspanning sluit beter aan) met een aanduiding 'specifieke vorm van horeca – theetuin' en daarin een bouwvlak met maximale goot- en bouwhoogten.

5.4.9 Van Coothweg 1, (gedeeltelijk) herstel van de vestingwerken/ beleving van de vestingwerken al dan niet in combinatie met de bouw van een extra woning

Plan

Huidige situatie

Het perceel aan de Van Coothweg 1 bevindt zich aan de rand van de oude kern aan de historische vestinggracht en is één van de grootste particuliere percelen. Het kenmerkt zich door een grote open tuin met enkele bomen aan de oever en een woning met bijgebouwen. In het verleden lag hier het bastion Famars, een driehoekig verdedigingswerk met wallen dat onderdeel uitmaakte van de 17^e eeuwse vesting van Ravenstein. Nadien worden de vestingwerken ontmanteld en geleidelijk gesloopt en is het perceel vanaf het begin van de 19^e eeuw als tuin in gebruik genomen in ongeveer de vorm zoals die nu nog te herkennen is.



Plangebied met huidige situatie en situatie 17^e eeuw bastion Famars (uitsnede)

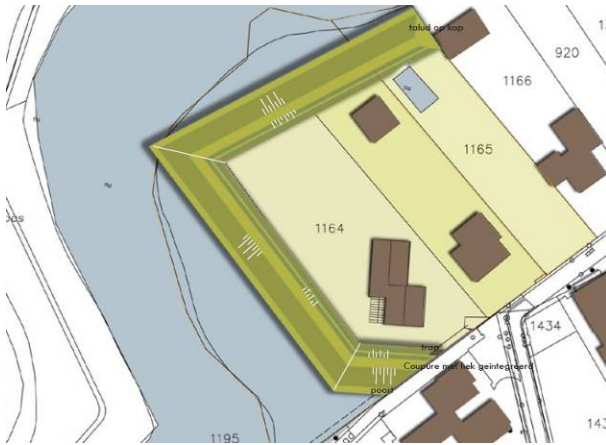
Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is erg begaan met Ravenstein en de historie van deze plek en wil de historie weer herkenbaar / beleefbaar laten worden. Archeologisch vooronderzoek is verricht om er achter te komen wat er nog aan historie in de grond is terug te vinden. Uit weerstandsonderzoek en grondboringen zijn resultaten naar voren gekomen waaruit het vermoedelijk verloop van de omwalling / bastion Famars blijkt en muurresten zijn aangetroffen.



Archeologisch onderzoek Van Coothweg 1 Ravenstein naar vermeend verloop van bastion Famars

Naar aanleiding van deze resultaten uit het archeologisch vooronderzoek is een eerste verkenning gedaan naar een mogelijk herstel van bastion Famars en het oorspronkelijk verloop van de vestinggracht in combinatie met de bouw van een nieuwe woning.



Verkenningsschets herstel 17^e eeuwse vestingwerk bastion Famars

Na het opstellen van de eerste verkenningsschets voor herstel van het 17^e eeuwse bastion Famars zijn muur- en steenresten aangetroffen op het binnenterrein van dit voormalig bastion. Bij nadere beschouwing lijkt het erop dat dit rondel en gewelf betreffen van voorgaande vestingwerken uit het begin van de 16^e eeuw.



Muur- en steenresten, vermoedelijk van begin 16^e eeuw.

Deze unieke vondst onderschrijft de rijke historie van deze plek waar meerdere fasen uit het verleden van opbouw, afbraak, wederopbouw in andere vorm en slechting van de vestingwerken van Ravenstein op een en dezelfde plek in bepaalde maten nog zichtbaar / te herkennen zijn. Tegelijkertijd vormt dit gegeven een grote uitdaging voor het maken van een goed plan voor de toekomst. Elke historische periode heeft zo zijn eigen waarden. Dient een plan voor (gedeeltelijke) reconstructie van het verleden te worden gericht op een bepaalde periode of combinatie van perioden en is daarmee een passende aansluiting te maken met de huidige omgeving?

Duidelijk is in ieder geval dat de locatie vanwege de in de grond aanwezige sporen potentie heeft voor een vorm van herstel of beleefbaar maken van de historie. Voor zover een passend ontwerp is te maken waarbij dit zichtbaar is vanuit de openbare ruimte

(Pollekespad / 't Laantje), draagt dit eveneens bij aan de toeristische / recreatieve beleving van Ravenstein.

Met het verrichten van nader onderzoek, opstellen van een ontwerp en het realiseren van een reconstructie zijn grote investeringen gemoeid. Subsidiegelden kunnen hierin als economische drager fungeren. Daarnaast behoort het bieden van een bouwmogelijkheid voor een extra woning eveneens tot de mogelijkheden. Deze is, gezien de bestaande bebouwing aan de Van Coothweg en Molensingel, stedenbouwkundig voorstelbaar mits er een meerwaarde voor Ravenstein in de zin van een acceptabele ontwikkeling voor herstel / beleving van de cultuurhistorische waarden tegenover staat. Daarbij dient ook een extra woning verenigbaar te zijn met het ontwerp voor herstel / beleving van de historische waarden.

Nadere uitwerking via wro-wijzigingszone

Op dit moment zijn plannen en onderzoeksresultaten nog niet concreet genoeg om een directe ontwikkelingsmogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan. De verwachting is dat een concreet plan wel te realiseren is binnen de middellange termijn (<10 jaar). Vanwege de potentie van de locatie vanuit cultuurhistorisch en toeristisch / recreatief oogpunt en de resultaten van de eerste onderzoeken, is het opnemen van een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid via een wro-wijzigingszone ingevolge 3.6.a van de Wet ruimtelijke ordening hier op zijn plaats. Hiermee vormt dit bestemmingsplan een springplank naar een nadere concrete uitwerking, dat gerealiseerd kan worden door een aparte bestemmingsplan-wijzigingsprocedure speciaal voor dit gebied. Bij een dergelijke wijzigingsprocedure dient een apart bestemmingsplan voor de plek te worden opgesteld, voorzien van nadere onderzoeken en onderbouwingen. Na openbare publicatie geldt een aparte inspraakmogelijkheid (mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door belanghebbenden), gevolgd door besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders.

Onderzoeken en onderbouwing

Beleidstoets

Het algemeen beleid van Rijk en provincie is gericht op het behoud, herstel en versterking van cultuurhistorische waarden. Dit initiatief speelt hierop in. In principe sluit deze ontwikkeling ook aan op het gemeentelijk beleid zoals aangegeven in plan Waterfront Ravenstein, waar aanleg/reconstructie van de vestingwerken wordt nagestreefd (zie hoofdstuk 2).

Archeologisch onderzoek

Door ArcheoPro is archeologisch bureau en geofysisch onderzoek uitgevoerd naar bastion Famars in september 2011. Het onderzoek is verricht volgens de kwaliteitsnorm archeologie KNA 3.2 en is bekend onder Archisonderzoeksmeldingsnummer 47917. Uit dit onderzoek is een redelijk helder resultaat gekomen en is meer inzicht verkregen in de ligging van voormalig bastion Famars. Het punt van het bastion lijkt op basis van de resultaten van de weerstandsmetingen een flauwere hoek te hebben gemaakt dan

tot nog toe verondersteld werd (zie afbeelding 'Archeologisch onderzoek Van Coothweg 1 Ravenstein' op voorgaande bladzijde).

Zoals hiervoor aangegeven zijn nadien nog muur- en steenresten aangetroffen op het binnenterrein van bastion Famars van, naar vermoeden, eerdere vestingwerken uit de 16^e eeuw. Aanvullend archeologisch veldonderzoek naar deze resten (inventarisatie en interpretatie) en het staven van het afwijkende verloop van bastion Famars zal naar verwachting noodzakelijk zijn voor het vervolg.

Watertoets

Met het plan zijn waterbelangen gemoeid zoals mogelijke vergroting van het oppervlaktewater door het omzetten van tuin naar (het oorspronkelijke verloop van de) vestinggracht en vergroting van het verhard oppervlak door de mogelijke plaatsing van een extra woning. Bij het waterschap Aa en Maas is het initiatief voorgelegd voor toetsing aan de waterbelangen waarbij is aangevoerd dat tegenover het aanbrengen van mogelijke extra verharding (waarmee infiltratie van regenwater op eigen terrein bemoeilijkt wordt) een aansluiting staat op het onlangs aangelegd verbeterd gescheiden stelsel onder de Van Coothweg waarbij hemelwater en rioolwater apart wordt verwerkt én mogelijke vergroting van het oppervlaktewater plaats vindt waarmee meer bufferruimte voor water komt. Daarnaast zal het wro-wijzigingsplan opnieuw en in concretere vorm wederom bij het waterschap worden voorgelegd voor toetsing aan de waterbelangen. Het waterschap Aa en Maas heeft 23 augustus jl. positief geadviseerd ten aanzien van deze ontwikkeling.

Andere relevante onderwerpen

In paragraaf 5.3.12 is een tabel opgenomen met onderbouwingen per deelonderwerp die ruimtelijk relevant zijn. Voor deze ontwikkeling aan de Van Coothweg 1, zijn de onderwerpen 1,3,4,5,6,7,8 en 9 relevant (zie tabel paragraaf 5.3.12).

Nader onderzoeken, ruimtelijke onderbouwing en eisen wro-wijzigingsplan

Bij de nadere uitwerking van het wro-wijzigingsplan dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening waarbij in ieder geval de volgende ruimtelijk relevante aspecten aanwezig dienen te zijn en/of te worden onderbouwd en onder de volgende voorwaarden;

- een uitgewerkt plan dat recht doet aan herstel / beleving de cultuurhistorische waarden van de plek en dat passend is binnen de omgeving en geheel van waarden van het beschermd stadsgezicht, getoetst door de monumentenkamer en gehoord de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, dit laatste in verband met reconstructie van een als Rijksmonument aangewezen terrein;
- aanvullend archeologisch veldonderzoek (inventarisatie en interpretatie aangetroffen muur- en steenresten op het binnenterrein van de vermoedelijke 16^e eeuwse vestingwerken en het staven van het afwijkende verloop van bastion Famars);
- een extra woning is voorstelbaar mits het uitgewerkt plan een meerwaarde voor Ravenstein oplevert op het vlak van herstel / beleving van de cultuurhistorie;

- de extra woning dient verenigbaar te zijn met het ontwerp voor herstel / beleving van de historische waarden;
- indien voorzien wordt in een extra woning is een geluidsrapportage railverkeerslawaaï noodzakelijk vanwege de nabijgelegen spoorlijn;
- de economische uitvoerbaarheid van het uitgewerkt plan dient te worden aangetoond.

Opname in het bestemmingsplan

Nagenoeg het gehele perceel Van Coothweg 1 is aangeduid als 'wro-zone - wijzigingsgebied'. Binnen deze zone is het via een wijzigingsprocedure mogelijk;

- een plan uit te werken dat recht doet aan herstel / beleving de cultuurhistorische waarden van de plek en dat passend is binnen de omgeving en geheel van waarden van het beschermd stadsgezicht, getoetst door de monumentenkamer en gehoord de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed;
- de bestemming 'tuin' te wijzigen naar de bestemming 'water' voor (gedeeltelijke) reconstructie en instandhouding van de oorspronkelijke vestinggracht van de 17^e eeuw;
- binnen de bestemming 'tuin' een aanduiding op te nemen 'karakteristiek' voor (gedeeltelijke) reconstructie en instandhouding van voormalig bastion Famars uit de 17^e eeuw met maximale afmetingen van 12 meter breed en 5,5 meter hoog, al dan niet in combinatie met (gedeeltelijke) reconstructie en instandhouding van muur- en steenresten van de voorgaande vesting uit de 16^e eeuw;
- de bestemming 'tuin' gedeeltelijk te wijzigen naar de bestemming 'wonen – vrijstaand' voor het bouwen van een extra woning mits het uitgewerkt plan een meerwaarde voor Ravenstein oplevert op het vlak van herstel / beleving van de cultuurhistorie;

Met dien verstande dat;

- de extra woning verenigbaar is met het ontwerp voor herstel / beleving van de historische waarden;
- het bouwvlak voor de extra woning in het verlengde ligt van de rooilijnen van de woningen van de Molensingel en de Van Coothweg met een maximum oppervlak van 120 m² en maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 7,5 meter en 5 meter;
- een omgevingsvergunning voor de extra woning pas verleend kan worden nadat (gedeeltelijke) reconstructie van voormalige vestingwerken is gerealiseerd;
- aan alle verplichtingen voor een goede ruimtelijke ordening dient te worden voldaan, waarbij in ieder geval aanvullend archeologisch veldonderzoek is vereist;
- de extra woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder, dan wel een verkregen hogere waarde;
- de economische uitvoerbaarheid van het uitgewerkt plan is aangetoond.

5.4.10 Molensingel ongenummerd, achter Landpoortstraat 8, bouwmogelijkheid van een woning

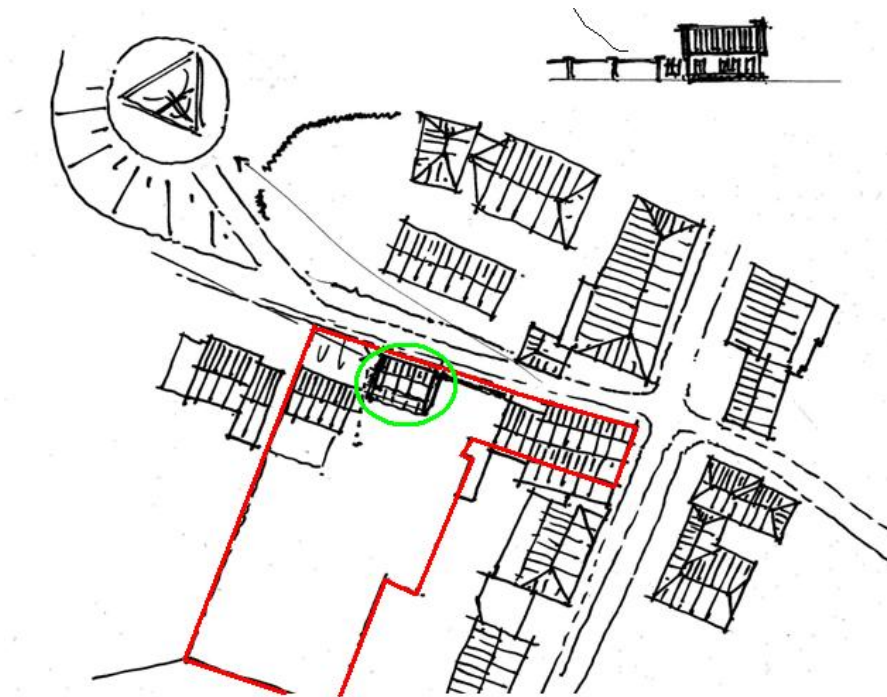
Plan

Aan de Molensingel, achter Landpoortstraat 8 is een grote tuin aanwezig die zich uitstrekt tot de stadsgracht, behorend bij het pand Landpoortstraat 8.



Huidige situatie Molensingel achter Landpoortstraat 8

Het plan omvat de bouw van een extra woning direct aan de Molensingel van één bouwlaag met kap. Door direct aan de straat te bouwen ontstaat een gesloten straatwand en nauw straatbeeld, wat past in het straatbeeld, vergelijkbaar met de nieuwe woningen aan de Molensingel nabij de Van Coothweg.



Toekomstige situatie

Onderzoeken

In paragraaf 5.3.12 is een tabel opgenomen met onderbouwingen per deelonderwerp die ruimtelijk relevant zijn. Voor deze ontwikkeling aan de Molensingel ongenummerd, zijn de onderwerpen 1 t/m 11 relevant (zie tabel paragraaf 5.3.12).

Opname in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt op de plek van de geplande woning de bestemming 'wonen - woonhuizen' opgenomen met een bijbehorend bouwvlak van 8 meter bij 6 meter voor het kunnen realiseren van de nieuwe woning.

5.4.11 Middelstraat ongenummerd, achter Nieuwstraat 19, verbouw bebouwing tot woning Plan

De Middelstraat ongenummerd betreft van oorsprong de achterzijde van het perceel thans bekend als Nieuwstraat 19 waar in de huidige situatie een bijgebouw staat dat van oorsprong behoorde bij de hoofdbebouwing / woning aan de Nieuwstraat 19.



Huidige situatie Middelstraat ongenummerd (oorspronkelijke achterzijde Nieuwstraat 19)

In de nieuwe situatie is het de bedoeling de bebouwing om te vormen tot werkatelier met garage en een woonappartement.

Onderbouwing

De Middelstraat is, net als de Lombardstraat en Mostaardstraat, te kenmerken als typisch dienstenstraatje of smal achterstraatje. Deze straatjes bieden toegang tot de achtererven van de panden aan de bijbehorende 'hoofd'-straat (Markstraat en Nieuwstraat) en kenmerken zich door bijgebouwen en scheidingsmuren. Deze situatie staat onder druk door verzoeken tot ombouw van deze bijgebouwen en achterkanten tot woning. Hierdoor worden achterkanten getransformeerd tot voorkant en wordt afbreuk gedaan aan het typische karakter. In het verleden zijn enkele woningen gerealiseerd aan deze dienstenstraatjes en in sommige gevallen is er sprake van een historisch gegroeide situatie. Verder kan met het toestaan van woningen in deze straatjes de bescherming van de detailhandelsvoorzieningen in het concentratiegebied aan de Markstraat onder druk kunnen komen te staan door verdrukking van detailhandelsruimte (begane grond) door woonwensen.

Het omvormen tot appartement met werkatelier met garage, dat feitelijk van de oorspronkelijke typerende achterkant met overwegend bijgebouwen een hoofdgebouw met voorkant maakt, past gezien het voorgaande niet binnen de karakteristiek van de dienstenstraatjes. In dit geval is het maken van een uitzondering te rechtvaardigen om de volgende redenen.

In de bestaande situatie heeft de bestaande hoge bebouwing al meer de karakteristiek van een voorkant dan van een achterkant. De huidige gevel heeft daarnaast nu weinig uitstraling. Bij ombouw tot woonappartement met werkatelier en garage kan en dient de kwaliteit te worden verbeterd. Ook speelt mee dat de voorzijde van dit perceel grenst aan de Nieuwstraat en niet aan de Marktstraat waar bescherming van de detailhandelsvoorziening op de begane grond wordt nagestreefd en voorrang heeft op nieuwe woonwensen.

In paragraaf 5.3.12 is een tabel opgenomen met onderbouwingen per deelonderwerp die ruimtelijk relevant zijn. Voor deze ontwikkeling aan de Middelstraat ongenummerd, zijn de onderwerpen 1 t/m 11 relevant (zie tabel paragraaf 5.3.12).

Opname in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt op de plek een bouwvlak aangegeven binnen de bestemming gemengde doeleinden 2 ('GD-2') met een maatvoeringsaanduiding '1' voor het mogelijk maken van het woonappartement.

5.4.12 Tabel

Tabel onderbouwing ontwikkelingen per onderwerp		
	Onderwerp	Onderbouwing
1	Bodem	Bij ruimtelijke ontwikkelingen is een goed woon- en leefmilieu belangrijk. Hierbij hoort ook dat de bodem niet vervuild mag zijn op plekken waar mensen langere tijd aanwezig zijn. Voor het perceel waar de ontwikkeling is gepland, is het Bodem Informatie Systeem van de gemeente Oss geraadpleegd. Dit systeem is gebaseerd op de NEN5725 norm voor historisch vooronderzoek naar de bodemkwaliteit. Hieruit is gebleken dat er voor deze plek geen verwachtingen zijn van een schadelijke bodemverontreiniging. Dit gegeven is toereikend voor deze bestemmingsplanprocedure. Voordat de

		ontwikkeling gebouwd kan worden, zal een zogenaamde Wabo vergunning voor bouwen moeten worden aangevraagd en verleend worden. Bij deze aanvraag wordt een fysiek bodemonderzoek (boring en analyse in het veld zelf) vereist volgens de NEN 5740 norm. Hiermee is verzekerd dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de geplande ontwikkeling.
2	Archeologie	Voor het gehele grondgebied van de gemeente Oss is archeologiebeleid opgesteld in 2010. Hierbij is per plek ook aangegeven wat de kans is op het aantreffen van archeologische waarden in de bodem. Voor de historische kern van Ravenstein geldt een hoge verwachtingswaarde voor het kunnen aantreffen van archeologische resten in de bodem. Omdat bij bodemverstoringen de archeologie voor altijd komt te verdwijnen, is archeologisch onderzoek van belang. Met dit bestemmingsplan wordt geregeld dat bij een aanvraag voor bouwen archeologisch onderzoek moet worden gedaan. Hierbij geldt wel dat met het bouwproject de bodem dieper dan 30 cm wordt verstoord en het een bouwproject betreft met een groter oppervlak dan 35 m². De archeologische belangen worden hiermee geborgd.
3	Flora en fauna	De ontwikkelingen vinden plaats in verstedelijkt gebied dat reeds bebouwd is of een gebruik als tuin kent. Verstoring van bijzondere flora / fauna is hiermee niet te verwachten. Ook op basis van eerdere veldonderzoeken in de oude kern van Ravenstein (o.a. Ecologica 2004 / 2007) is geen bijzondere beschermde flora / fauna te verwachten.
4	Beeldkwaliteit	Vrijwel de gehele oude kern van Ravenstein is in de welstandsnota aangewezen als gebied waar het strengste welstandsniveau geldt. Dit betekent dat nieuwbouwplannen zorgvuldig worden getoetst om te voldoen aan de hoge kwaliteit van de oude stadskern.
5	Woningbouw behoefte	Vanwege de grote veranderingen op de woningmarkt door de bevolkingsontwikkelingen en economische recessie is in 2012 de woningbouwbehoefte voor de gemeente Oss in kaart gebracht. Hieruit is naar voren gekomen dat Ravenstein een tekort heeft aan woningbouwlocaties. De bouwvoorname voor woningen zijn hiermee in overeenstemming met de behoefte.
6	Geluid	Omdat de locatie ligt in een 30 km-zone en de wegverkeersintensiteiten laag zijn, is overschrijding van de grenzen voor wegverkeerslawaai niet te verwachten. Verder ligt de locatie ook buiten de geluidszone voor railverkeerslawaai en industriellawaai (bijlage Geluidbelasting railverkeerslawaai en industriellawaai, Ulehake Bouwfysica 2008). Voor de ontwikkeling geldt dat er geen geluidshinder is te verwachten.
7	Geur	In de directe nabijheid zijn met uitzondering van mengvoederbedrijf De Heus BV geen bedrijven met een noemenswaardige invloed. Door aanpassing van de schoorsteen en recentelijke milieuvergunning, liggen er geen beperkende geurcontouren over de kern en is er sprake van een acceptabel woon- en leefmilieu.
8	Besluit Luchtkwaliteit	Het betreft een relatief kleine ontwikkeling. De ontwikkeling valt onder projecten die ingevolge het Besluit niet in betekenende mate bijdragen / invloed hebben op de luchtkwaliteit. Het Besluit Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

9	Externe Veiligheid	In paragraaf 4.5.5. wordt Externe Veiligheid uitgebreid behandeld en wordt geconcludeerd dat er binnen het plangebied geen externe veiligheidsrisico's zijn.
10	Economische uitvoerbaarheid	De ontwikkelingen worden gerealiseerd op kosten en risico van de initiatiefnemers. Voor de gemeente Oss zijn er met de ontwikkelingen geen bijzondere financiële gevolgen gemoeid.
11	Parkeren	In het bestemmingsplan zijn algemene bouwregels opgenomen voor het realiseren van voldoende parkeerruimte op of onder het betreffende bouwperceel, gerelateerd aan de omvang en/of bestemming van het gebouw. Met een omgevingsvergunning kan hiervan worden afwijken mits op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien. Indien een bouwplan hieraan niet voldoet, kan geen omgevingsvergunning voor het plan worden verleend. Hiermee wordt voldoende parkeergelegenheid verzekerd.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Plangrens

De plangrens volgt voor het overgrote deel de grens van het beschermde stadsgezicht. Alleen aan de zijde van de Maasdijk is een deel van de uiterwaard opgenomen, dit ligt buiten het beschermde stadsgezicht.

Aan de noordzijde volgt de plangrens de oever van de rivier de Maas, de perceelsgrens van het mengvoederbedrijf, dan weer de oever van de Maas tot aan de spoorwegovergang. Aan westzijde volgt de grens vervolgens de buitenzijde van de restanten van de gracht om het Benedenste Hoornwerk, vervolgens de buitenzijde van de stadsgracht helemaal tot het perceel van de school op de hoek Doolhof/Graafsestraat. De plangrens loopt langs dit perceel om vervolgens weer de buitenkant van de stadsgracht te vervolgen, om het Bovenste Hoornwerk heen en dan dwars op de Maasdijk langs de jachthaven tot de oever van de Maas.

6.2 De verbeelding

De verbeelding is vervaardigd overeenkomstig de standaarden SVBP en IMRO. De schaal waarop de papieren versie van de kaart is afgedrukt bedraagt 1:1.000.

De verbeelding bestaat uit 2 bladen:

- 1 een hoofdblad A, waarop zijn aangegeven:
 - de grens van het plangebied;
 - de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
 - de grenzen van gebieden die gewijzigd mogen worden overeenkomstig het bepaalde in de voorschriften;
 - overige aanduidingen, waarnaar in de regels wordt verwezen;
 - De legenda van de verbeelding is weergegeven op het kaartblad.
- 2 een hoofdblad B, waarop zijn aangegeven:
 - de dubbelbestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
 - de gebiedsaanduiding ten aanzien de geluidzone industrie.

Daarnaast zijn meerdere kaarten als bijlage bij de regels opgenomen:

- 16 straatwandkaarten en 1 overzichtskaart;
- 1 kappenplan;
- Ruimtelijke karakteristiek.

Al deze kaarten worden beschouwd als onderdeel van de verbeelding.

De straatwandkaarten bevatten aanwijzingen over toegestane goothoogten en nokhoogten, waarnaar in de regels verwezen wordt.

De straatwandkaarten zijn getekend op een ondergrond met aanwezige gevelwanden.

Deze ondergrond heeft geen juridische betekenis: noch in de regels, noch elders is vastgelegd dat bijvoorbeeld een bouwplan moet overeenkomen met deze geveltekening of iets dergelijks. De gevelwandtekening dient louter als ondergrond voor de op deze kaarten aangegeven regelingen ten aanzien van goot- en nokhoogte en dergelijke. Daarom zijn de gevelwanden slechts op hoofdlijnen geactualiseerd ten opzichte van de oorspronkelijke tekeningen uit 1977. Details, zoals vorm en afmetingen van raam- en deurpartijen en gevelversieringen, zijn, gezien het niet-bindende karakter van deze ondergrond, niet bijgewerkt. Deze gevelwandenkaarten zijn een bruikbaar hulpmiddel voor toetsing onder andere door de monumentencommissie.

7 Haalbaarheidsaspecten

7.1 Economische haalbaarheid

Financieel-economische haalbaarheid

Het bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein - 2013' is voornamelijk gericht op het juridisch regelen van de bestaande situatie in het plangebied. Er zijn verschillende ontwikkelingen, die door particuliere ontwikkelaars worden gerealiseerd, waarmee ontwikkelingsovereenkomsten zijn gesloten en waarbij, voor zover van toepassing, plankosten zijn geborgd. Daardoor is er sprake van zogenaamde anterieure overeenkomsten. Er zijn geen openbare werken geprojecteerd. Het bestemmingsplan dient hiermee in financieel-economisch opzicht haalbaar te worden geacht.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein - 2011' is openbaar kenbaar gemaakt op 3 november 2010 en heeft van 4 november tot en met 15 december 2010 ter inzage gelegen. Daarnaast is het voorontwerp ook toegezonden naar de betreffende instanties voor vooroverleg. In de bijlage 'Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein - 2013' worden de vooroverleg en inspraakresultaten uitgebreid behandeld.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 20 december 2012 gedurende zes weken, tot en met 30 januari 2013 ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website 'ruimtelijkeplannen.nl'. Hiervan is op 19 december 2012 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kon iedereen zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure, de zogenaamde Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein - 2013', maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit hogere waarde (geluid) met betrekking tot Kasteelseplaats 7 ter inzage gelegen. Hiertegen kon een belanghebbende een zienswijze indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Er zijn zienswijzen ingediend. Korthedshalve wordt hiervoor verwezen naar de Nota van zienswijzen en wijzigingen. Het bestemmingsplan is gewijzigd (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) vastgesteld.

De provincie Noord-Brabant heeft per e-mail laten weten dat er geen provinciale ruimtelijke belangen worden geschaad door het plan en er daarom door Gedeputeerde Staten geen zienswijze wordt ingediend.

De Dorpsraad Ravenstein heeft een advies afgegeven en de monumentenkamer heeft het ontwerpbestemmingsplan besproken in een vergadering. In de Nota van zienswijzen en wijzigingen is daaraan een overweging gewijd.

7.3 Geen noodzaak voor merbeoordeling

Dit bestemmingsplan is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en in belangrijke mate gericht op behoud van de huidige situatie. Nieuwe ontwikkelingen betreffen voornamelijk woningbouw in relatief geringe mate. Met dit plan zijn geen milieueffecten te verwachten waardoor het uitvoeren van een merbeoordeling nodig is.

8 Bronnen

8.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Oss (2006). *Dorpsplan*
- Gemeente Oss (2005). *Erfgoedplan Oss*
- Gemeente Oss (2004). *Beeldkwaliteitsplan inbreidingslocaties Ravenstein*
- Gemeente Oss (2004). *Structuurvisie Oss 2020*
- Gemeente Oss (2004). *Welstandsnota*
- Ministerie van VROM (2004). *Nota Ruimte*
- Ministerie van OCenW, VROM, LNV, VenW (1999). *Nota Belvedere*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*
- Provincie Noord-Brabant (2008). *Brabant in Ontwikkeling: Interimstructuurvisie Noord-Brabant*
- Provincie Noord-Brabant (2008). *Paraplunota ruimtelijke ordening*
- Provincie Noord-Brabant (2005). *Cultuurhistorische Waardenkaart*
- Provincie Noord-Brabant (2005). *Reconstructieplan Maas en Meierij*
- Provincie Noord-Brabant (2004). *Uitwerkingsplan Maaskant*
- Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (2000). *Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)*
- Stichting voor Bodemkartering (1976). *Bodemkaart van Nederland*
- Topografische Dienst (1998) *Grote Provincie Atlas 1:25000 Noord-Brabant Oost*
- Vereniging Nederlandse Gemeenten (2009). *Bedrijven en milieuzonering*

8.2 Websites

- Google(2010). Google Maps. Geraadpleegd op 12 mei 2010, maps.google.nl
- www.kadata.nl
- www.natuurloket.nl
- www.risicokaart.nl
- www.ruimtemonitor.nl