

BESTEMMINGPSLAN

Hoornwerk Vidi Reo Ravenstein - 2023

Toelichting



Bestemmingsplan Hoornwerk Vidi Reo Ravenstein – 2023

Ontwerp

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	10
Hoofdstuk 3	Beoogde situatie	15
Hoofdstuk 4	Ruimtelijk beleidskader	26
4.1	Wettelijk kader	26
4.2	Rijksbeleid	28
4.3	Provinciaal beleid	29
4.4	Gemeentelijk beleid	32
Hoofdstuk 5	Omgevingsaspecten	36
5.1	Landschap	36
5.2	Natuur	37
5.3	Archeologie en Cultuurhistorie	38
5.4	Mobiliteit en parkeren	43
5.5	Water	43
5.6	Defensie	47
5.7	Milieuaspecten	47
5.8	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	58
Hoofdstuk 6	Toelichting op de regels	59
6.1	Algemeen	59
6.2	Regels	59
Hoofdstuk 7	Handhaving	61
7.1	Beleidskader	61
7.2	Professionele handhaving en handhavingsprogramma	61
7.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	62
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	63
Hoofdstuk 9	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
9.1	Omgevingsdialoog	65
9.2	Vooroverleg	65
9.3	Inspraak	66
9.4	Zienswijzen	66

REGELS

VERBEEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan

Hoornwerk Vidi Reo Ravenstein– 2023

Hoofdstuk 1 Inleiding

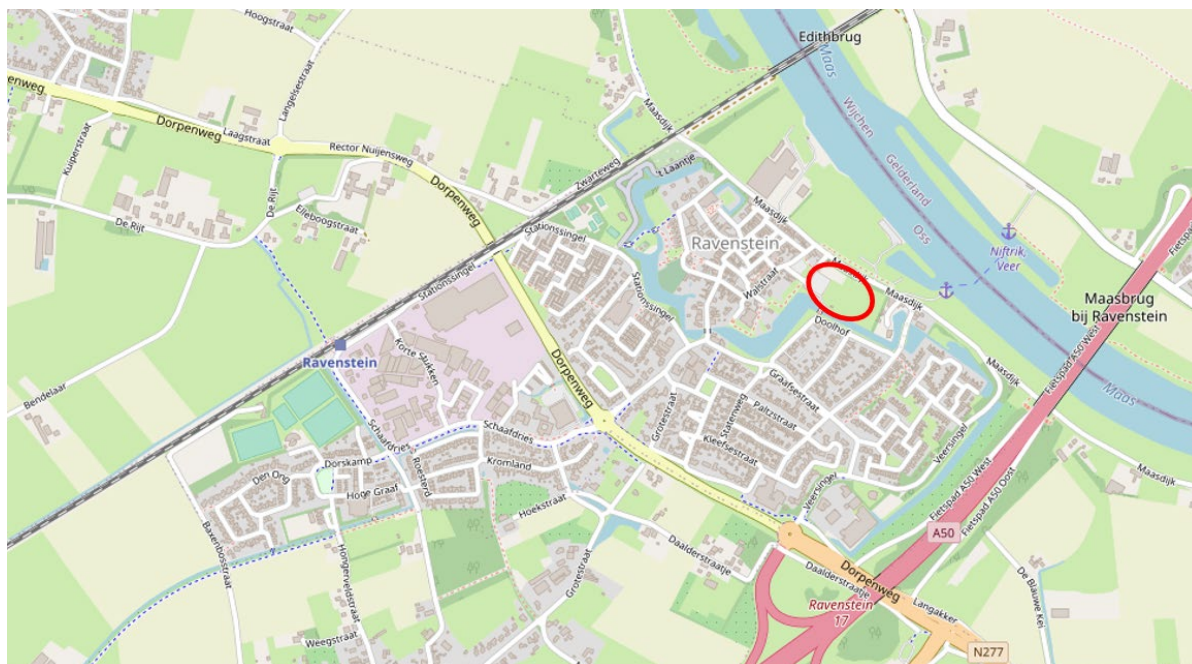
1.1 Aanleiding

De gemeente Oss is voornemens om ter plaatse van Het Bovenste Hoornwerk en de Bleek in Ravenstein de realisatie van een nieuw gemeenschapshuis (Vidi Reo) met aanverwante buitenruimte mogelijk te maken. De gemeente ziet dit als een bijzondere kans om hiermee dit deel van de vesting weer beter zichtbaar en beleefbaar te maken.

Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Ravenstein op het Bovenste Hoornwerk en aan De Bleek. De locatie maakt onderdeel uit van het hoornwerk aan de zuidkant van de kern. Op dit Hoornwerk wordt het plan gerealiseerd. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied globaal aan.



Ligging plangebied in omgeving (bron: Openstreetmap.org)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

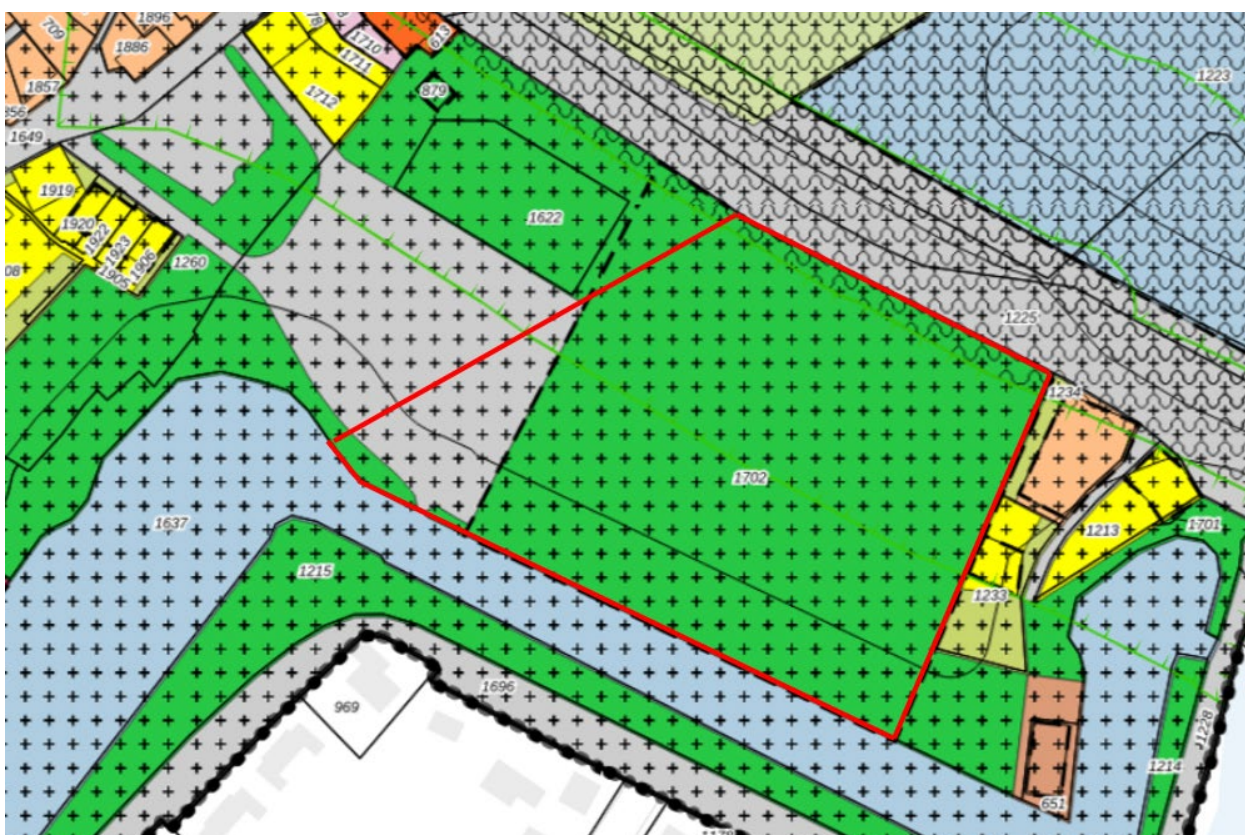
Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Hoornwerk Vidi Reo Ravenstein – 2023' gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

Naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Beschermd stadsgezicht Ravenstein 2013	20 juni 2013

Parapluplan Geitenhouderijen - 2019	5 maart 2020
Vorbereidingsbesluit huisvesting arbeidsmigranten Oss	15 februari 2022
Parapluplan Wonen - 2023	29 juni 2022

Beschermd stadsgezicht Ravenstein – 2013

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein – 2013' gelden voor het plangebied de enkelbestemmingen 'Groen' en 'Verkeer - Verblijf', zie navolgende afbeelding. De gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder meer bestemd ten behoeve van groenvoorzieningen, speel- en verblijfsvoorzieningen en kunstobjecten en voorzieningen voor langzaam verkeer. Ter plaatse van de bestemming 'Groen' (met uitzondering van de strook in het zuidwesten van het plangebied) is de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – kamperen' van toepassing. Deze gronden zijn daarmee tevens bestemd ten behoeve van kamperen. De gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijf' zijn onder meer bestemd voor wegen en woonstraten, erven, pleinen en paden en parkeervoorzieningen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor het gehele plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie historische kern' (voor de instandhouding en bescherming van op of in de gronden aanwezige archeologische waarden) en 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' (mede voor het behoud, herstel en het versterken van de cultuurhistorische waarden en elementen) van toepassing. Langs de zuidrand van het plangebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Rijksmonumentaal terrein', voor de instandhouding en bescherming van het rijksmonumentale terrein. Het noorden van het plangebied kent daarnaast nog de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden ook bestemd voor het onderhoud, de instandhouding en de versterking van de aangrenzende waterkering.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Voorliggend plan maakt de realisatie van een gemeenschapshuis met buitenruimte mogelijk. Deze ontwikkeling is niet passend binnen de geldende bestemmingen ter plaatse van het plangebied. Het plan is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Parapluplan Geitenhouderijen – 2019

Ter plaatse van het plangebied geldt het 'Parapluplan Geitenhouderijen – 2019'. Dit plan heeft betrekking op het houden van geiten. In voorliggend plan is hiervan geen sprake. Het parapluplan heeft daarmee geen verdere relevantie voor onderhavig initiatief.

Vorbereidingsbesluit huisvesting arbeidsmigranten Oss

Ter plaatse van het plangebied geldt het 'Vorbereidingsbesluit huisvesting arbeidsmigranten Oss'. Dit besluit verklaart voor het gehele grondgebied van de gemeente Oss een bestemmingsplan voor te bereiden met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten. Hiervan is in voorliggend plan geen sprake. Het besluit heeft geen verdere relevantie voor onderhavig initiatief.

Parapluplan Wonen – 2023

Ter plaatse van het plangebied geldt het 'Parapluplan Wonen – 2023'. Met dit plan wijzigt de gemeente Oss enkele regels/begripsbepalingen in de gemeente met betrekking tot wonen. Voorliggend plan maakt geen woonfuncties mogelijk. Het parapluplan heeft daarmee geen verdere relevantie voor onderhavig initiatief.

Rechtskracht

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliest het bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein – 2013', binnen het plangebied, haar rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan het Bovenste Hoornwerk en De Bleek in Ravenstein, gemeente Oss. De locatie bevindt zich zuidoost van de oude kern en ten zuiden van de rivier de Maas. Het plangebied maakt onderdeel uit van de historische vestinggordel van Ravenstein en ligt net iets ten zuidoosten van het stadshart.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich voorts een jachthaven en woonwijk. Aan de oostkant van het plangebied bevinden zich nog enkele vrijstaande woningen en een horecagelegenheid.

De contouren van de buitenwerken van het hoornwerk zijn nog aanwezig. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een versterkte dijk met bomen en aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door de gracht. Ook aan de zuidkant bevindt zich een dichte bomenrij.

Tussen de zijdes van het Hoornwerk bevindt zich een lager gelegen middenterrein. Het middenterrein behelst in de huidige situatie een grasveld met enkele paden en solitaire bomen. Het terrein werd gebruikt als camping, maar deze activiteiten zijn reeds beëindigd. Momenteel is het terrein afgesloten en betreft het een onbenut gebied.

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een gedeelte van het parkeerterrein Beneden Bleek. Via het parkeerterrein wordt het plangebied ontsloten door De Bleek. Navolgende afbeelding geeft de situatie globaal weer.



Luchtfoto plangebied (bron: PDOK viewer)

Historische betekenis

Het plangebied is een bijzonder gebied omdat het een essentieel onderdeel is van de historische vesting die in het stadje aanwezig is geweest en waarvan de restanten nog steeds aanwezig zijn, zowel zichtbaar als onder de grond. Hoewel de vesting niet overal meer aanwezig is, is Ravenstein nog wel een echt vestingstadje. Met een oud centrum, restanten van de vestingwerken, de grachten rondom en nog gedeeltelijk vrij liggende hoornwerken, om de ontwikkeling van het Bovenste Hoornwerk in de juiste context te plaatsen is een gebiedsvisie gemaakt. Het doel van deze gebiedsvisie is om de ontwikkeling van het gebied als onderdeel van de ontwikkeling van de gehele vesting uit te werken. De gebiedsvisie is opgenomen in bijlage 1 en wordt in de toelichting gebruikt op relevante onderdelen.

Het plangebied (het Bovenste Hoornwerk en de Beneden Bleek) dient in een bredere context bekeken te worden. Het maakt onderdeel uit van de historische vestingwerken rond het stadje Ravenstein.

Samen met andere vestingsteden maakte Ravenstein onderdeel uit van de zuiderwaterlinie. Deze verdedigingslinie uit de 17e en 18e eeuw liep van Sluis in Zeeland tot aan Nijmegen.

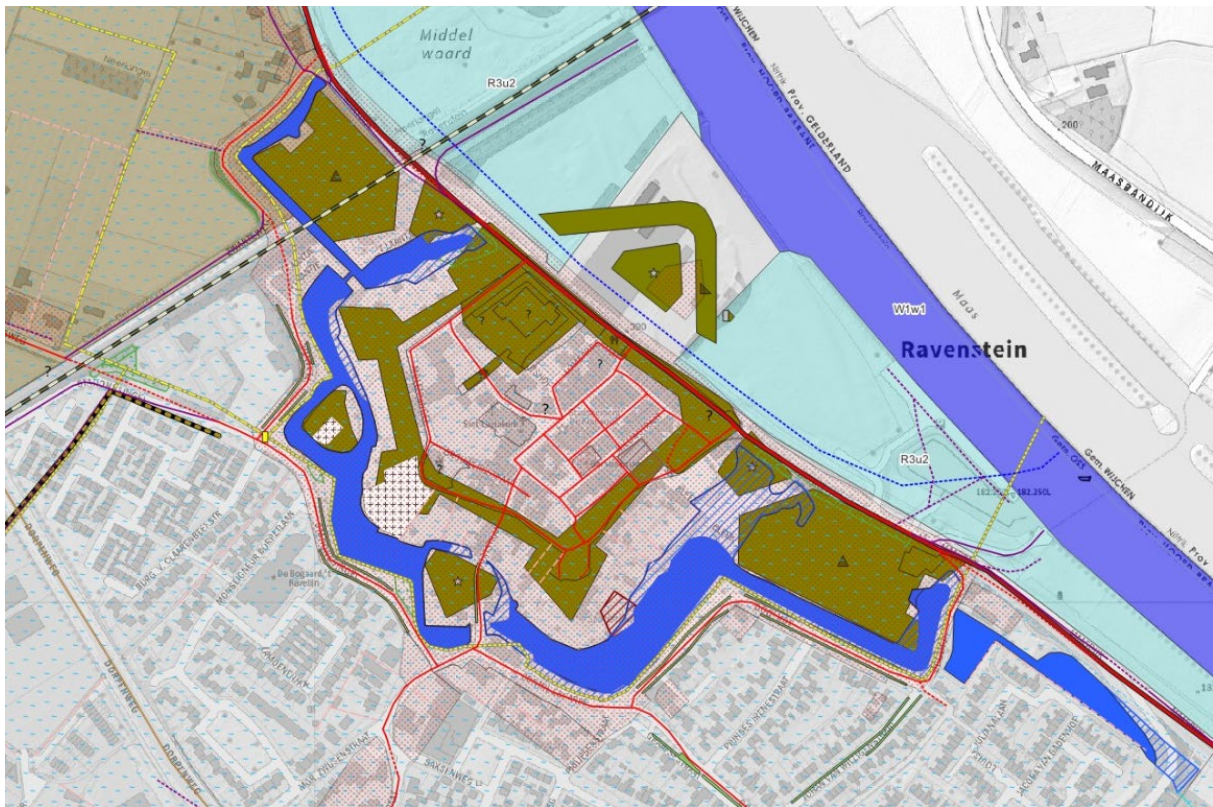
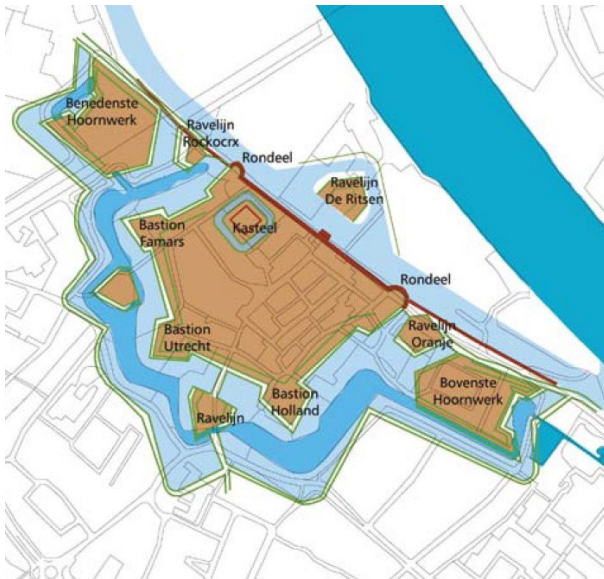


De zuiderwaterlinie

Ten aanzien van de bestaande situatie kijken we naar het plangebied. Echter het in dit geval van belang een bredere context in acht te nemen. De ontwikkeling kan niet los worden gezien van de historische vesting waar het deel van uitmaakt.

Ravenstein heeft zijn oorsprong als Middeleeuwse vestingstad, met duidelijk herkenbare grachten en wallen. De vestingstad Ravenstein heeft een rijke geschiedenis onder diverse heersers.

De stad heeft zich sinds 1360 ontwikkeld, met als basis een kasteel. De vestiging van het kasteel op deze locatie was gemotiveerd door het heffen van tol aan de 'strang', een zijarm van de Maas die langs het stadje liep. Het stadje ontstond in het grensgebied tussen Brabant, Gelre en Kleef. Ravenstein was lange tijd niet Hollands, maar behoorde evenmin tot Brabant; het viel onder het Hertogdom Kleef. Als hoofdstad van het Land van Ravenstein fungeerde de stad als toevluchtsoord voor katholieke kloosters die verdreven werden door calvinistische bezetters. In 1814 werd het opgenomen in het Koninkrijk der Nederlanden."



Figuur 1: De oorspronkelijke contouren van vestingstad CONCEPT cultuurhistorische waardenkaart okt 2023 bureau RAAP (voor legenda zie bijlage 2)

Begin zestiende eeuw worden de vestingwerken gemoderniseerd en uitgebreid met twee grote bastions aan de Maas. In de zeventiende eeuw wordt de stadsverdediging onder druk van de Republiek fors gereorganiseerd. Een aanzienlijk deel van de stad en de aangrenzende dorpsbebouwing wordt afgebroken om Ravenstein uit te bouwen tot een riviervesting naar Hollands model; geheel omringd door water. De binnendijkse bastions kregen de weinig Brabantse namen 'Orange', 'Hollands' en 'Utrechts'. Aan de rivierzijde lagen buitendijks twee rondelen met daartussen een rechtgetrokken rivierfront. Eén ravelijn lag in de Maasarm - ook wel de innenmaas of strang genoemd - die langs de vesting stroomt. Aan de buitenzijde van de brede vestinggracht lag een 2-tal hoornwerken als vooruit geschoven posten.

In 1672 - het zogeheten Rampjaar - vielen de Franse legers aan. De Fransen bevestigden de soevereiniteit van Ravenstein, echter onder de voorwaarde dat de vesting zou worden ontmanteld. Alleen de stadspoorten en het kasteel ontspringen de dans. De Maaspoort kreeg een nieuwe betekenis, doordat langs de Maas een nieuwe dijk met een verkeersweg aangelegd wordt. Op de afgegraven stadswallen wordt een wandelpad aangelegd, die met zijn slingeren het oude beloop van de vestingwerken volgt.

De Huidige situatie

Van de 17de-eeuwse stadswallen en bastions is nog wel het globale verloop te zien, maar niet de oorspronkelijke vorm. Bij de meest noordelijke aansluiting op de dijk ligt een restant een bolwerk, waarop een 19de-eeuwse theekoepel staat. In 1999 zijn de buitendijkse rondelen langs de dijk gedeeltelijk in oude staat teruggebracht. De Maasdijk ligt hier op het tracé van de vroegere riviermuur. De inlaat voor Maaswater is verdwenen.

Beide hoornwerken zijn in de loop van de tijd hun omwalling kwijtgeraakt, maar hun contour is nog duidelijk herkenbaar. Direct grenzend aan het Bovenste Hoornwerk staat aan de dijk het Veerhuis, daterend uit 1805.

Aan de andere kant van Ravenstein aan de Maasdijk ligt het 'Benedenste Hoornwerk'. Deze wordt sinds 1868 doorsneden door de spoorlijn en dijk Nijmegen - 's-Hertogenbosch. Ook de strang wordt vanaf dat moment doorsneden.

De vestingstad wordt heden ten dagen dus omgeven door een aantal grootschalige, moderne elementen; het spoor en de spoordijk, woningen en bedrijven, de snelweg A50 en de mengvoederfabriek 'de Heus'. De mengvoederfabriek ligt tussen het stadje en de rivier en bepaalt samen met de gedempte strang het huidige isolement van het stadje ten opzichte van het water.

We zien nu een brede ambitie om het verleden van Ravenstein op een passende manier zichtbaar te maken. Op veel punten van de vesting is dit reeds gebeurd. Dit heeft geleid tot het behoud van de historische elementen die het verleden zichtbaar maken. Hiermee wordt ook de recreatieve en toeristische aantrekkelijkheid versterkt. Projecten als de Zuiderwaterlinie, Meanderende Maas en diverse losse project dragen bij aan het terugbrengen van elementen en de toeristische promotie.

Zoomen we in op het plangebied zien we een aantal veranderingen in de loop van de tijd. De aarden wallen zijn al lang niet meer aanwezig en het gebied laat in de geschiedenis vormen van tijdelijk gebruik zien. Zo is het als moestuin en als voetbalveld gebruikt. Het laatste gebruik was als camping waarna het enkele jaren braak heeft gelegen in afwachting van toekomstplannen. Het hoornwerk is altijd vrij gebleven van bebouwing. De huidige beplanting is een overblijfsel van de camping en is gericht op het afschermen van de camping.



Luchtfoto (2013) van de stadscamping welke inmiddels weg is.

Om de ontwikkeling van het Bovenste Hoorwerk in de juiste context te ontwikkelen is een bredere gebiedsvisie opgesteld. Hieruit komen uitgangspunten voor de ontwikkeling van het hoorwerk. Dit wordt verder beschreven in het hoofdstuk 3, beoogde situatie.

Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

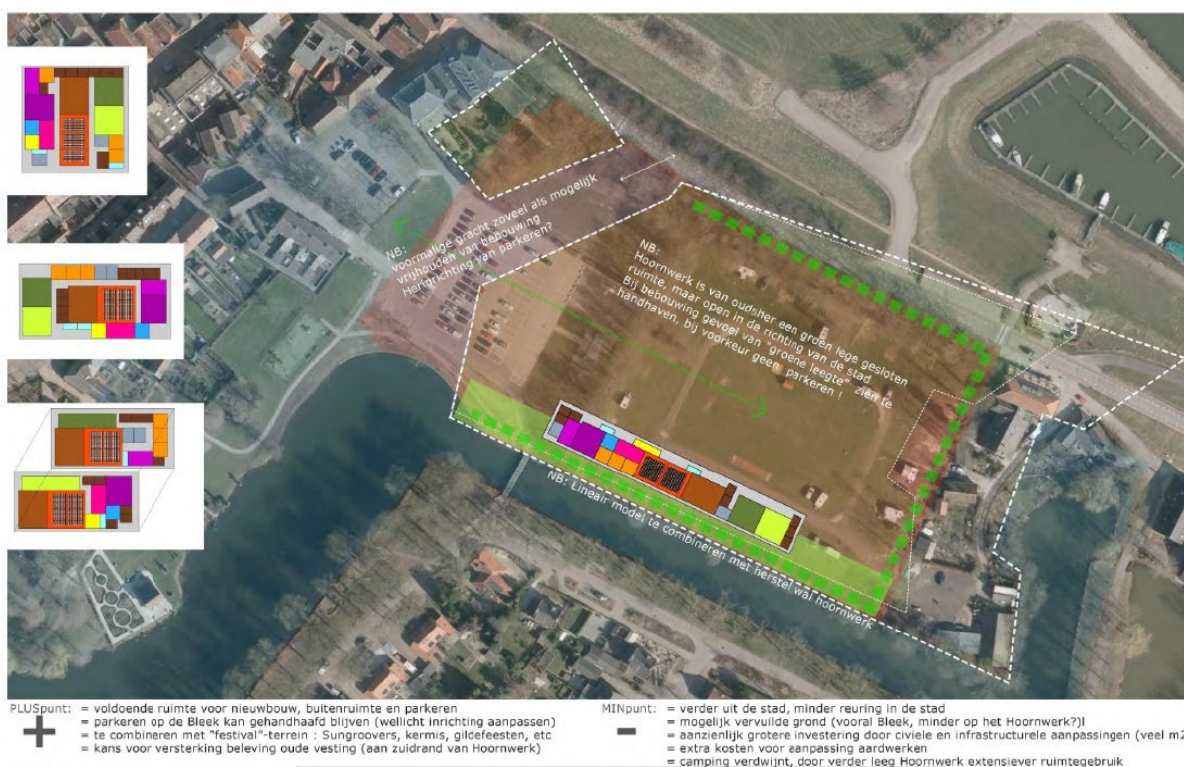
Inleiding

Het huidige plan is tot stand gekomen in een aantal stappen. Het beginpunt is het proces dat is doorlopen met de **voorzieningenkaart** waarbij in overleg met de bewoners is gekozen voor een nieuw vidi Reo op het Bovenste Hoornwerk.

Vervolgens heeft een verdere uitwerking plaatsgevonden van het gebouw. Tijdens het proces werd duidelijk dat een **gebiedsvisie** nodig was. De functie van deze gebiedsvisie is om de ontwikkeling van het gebouw in de cultuurhistorische omgeving verder uit te werken. De gebiedsvisie geeft randvoorwaarden voor het gebouw van Vidi Reo en de inrichting van de omgeving. Het zorgt dat dit als een integraal onderdeel van de vesting van Ravenstein wordt ontwikkeld. Met de gebiedsvisie leggen we de plek van Vidi Reo vast en de (cultuurhistorische) context waarbinnen het gebouw ontwikkeld wordt. Dit wordt nu vastgelegd in dit **bestemmingsplan**. In een latere fase zal er voor het gebouw een ontwerp worden gemaakt en komt er een inrichtingsplan voor de buitenruimte.

Voorzieningenkaart

De planvoorbereiding voor de nieuwbouw van gemeenschapshuis Vidi Reo heeft een langere tijd in beslag genomen. Het proces voor de uitwerking van de voorzieningenkaart heeft plaatsgevonden met de inwoners van Ravenstein. Op 23 juni 2015 is het Raadsbesluit genomen voor de voorzieningenkaart voor Ravenstein.



Afbeelding: Dia uit presentatie voorzieningenkaart (2017) bijlage 7– hier werd afgewogen waar het gemeenschapshuis moest komen. Samen met de bevolking van Ravenstein werd gekozen voor het hoornwerk.

Hierbij werden drie locaties tegen elkaar afgewogen: de huidige locatie van Vidi Reo, de pastorie en de kerk en de locatie Beneden bleek en Bovenste Hoornwerk. Gekozen is voor het Bovenste Hoornwerk.

Gebiedsvisie 2022

Op 2 maart 2022 heeft het college de locatiestudie voor het Hoornwerk vastgesteld. Bij de totstandkoming van de visie is meerdere keren afstemming gezocht met belanghebbenden. Deze input is gebruikt om de visie verder aan te vullen en om keuzes te maken over de ontwikkelrichting.

De gebiedsvisie ging uit van twee ontwikkelingen die zouden gaan spelen, namelijk: de nieuwbouw van het gemeenschapshuis Vidi Reo en het versterken van de dijk in het kader van het Meanderende Maas project. Beide projecten zouden elkaar op een positieve manier kunnen beïnvloeden. Hier zat destijds een grote overlap omdat de dijkversterking toen nog op het binnentalud was gepland. Dit bleek later aan de andere zijde van de dijk te gaan plaatsvinden. Uiteindelijk is de ontwikkeling van het hoornwerk losgekoppeld van de Meanderende Maas. Wel wordt in de gaten gehouden hoe beide projecten elkaar beïnvloeden en of er mogelijk synergie te halen is bij de uitvoering. Belangrijke raakpunten zijn: de verkeersaansluiting aan de dijk en de aansluiting op het halfbastion die in het project meanderende maas wordt zichtbaar gemaakt.

De locatie van de bebouwing op het hoornwerk en de landschappelijke setting zijn verder uitgewerkt. De ingreep behelst naast het inpassen van het gebouw het opnieuw vormgeven en zichtbaar maken van dit deel van de vesting. Dit willen we graag op een manier doen die past bij Ravenstein en de vesting en een aantrekkelijke aanvulling vormt op de bestaande kwaliteiten. Daarbij kijken we ook naar belangrijke zaken als de groene ontwikkeling (recreatie, natuur, inpassing, historie), verkeer, aangrenzende gebieden, bodem en water.

Vanuit een analyse zijn uitgangspunten opgesteld voor het ontwerp van de Beneden Bleek en het hoornwerk. Deze uitgangspunten zijn deels gebaseerd op de visie 'Waterfront Ravenstein' waarin een visie op de vesting is opgesteld. Belangrijke punten uit deze visie die we hebben overgenomen zijn:

- Het helen van de vesting en het versterken van de relatie met de Maas;
- Toerisme en recreatie ontwikkelen maar 'geen tweede Heusden'
- Zichtbaar maken van de 'gelaagde' vesting van verschillende periodes



Afbeelding x: Heusden vs Ravenstein: een harde reconstructie in Heusden en een 'zachte' informelere verbeelding.

In de gebiedsvisie wordt de vesting als geheel verder geanalyseerd. De dijk komt als een belangrijk structuur naar voren als as van waaruit het stadje wordt waargenomen. De dijk vormt een groene lijn (bomendijk) Aan beide kanten is er zicht op de vesting aan de ene kant en op de uiterwaarden aan de andere kant.



De vesting wordt beschreven als een 'zachte' vesting. We zien onderdelen uit meerdere perioden naast elkaar. Deze gelaagdheid kan worden benut. Het vertelt het unieke verhaal van deze vesting. De informele groene setting van de gracht, met de achterkanten van private eigendommen aan het water en openbaar groen kenmerkt de rand van het oude stadje.



In de huidige situatie zien we vooral in het plangebied (Beneden Bleek en Bovenste Hoornwerk) een aantal functies zoals parkeren, spelen, ontmoeten, hondenpoepveldje etc. Deze voorzieningen versterken eerder het beeld van een achteraf gebied ipv een onderdeel van een historische vesting.

Visie op de ontwikkeling van de vesting

Naar aanleiding van de analyse en de input van de belanghebbenden is gekomen tot een aantal uitgangspunten en keuzes voor de ontwikkeling van de vesting in het algemeen en het Bovenste Hoornwerk en Beneden Bleek in het bijzonder.

- Geen tweede Heusden**
Ravenstein is een 'zachte' vesting, met een landschappelijk, groene singel rondom. Daaraan liggen met name achterkanten en (groene) parkjes en tuinen. Wandelpaden maken het mogelijk kortere of langere rondjes te maken, afwisselend aan weerszijden van het water. De rand langs de Maas heeft het karakter van een groene wandelboulevard, waar de auto te gast is.
- Relatie Ravenstein -Maas versterken**
Zicht vanaf de dijk is cruciaal. Onder de bomen door zie je aan de ene kant de stromende rivier en de uiterwaarden, aan de andere kant is er zicht op de singelgracht en (oude) vestingwerken. Wandelpaden verbinden de binnenstad met de uiterwaarden. De versterkte dijk vormt een doorlopende lijn, waar de stad 'aan opgehangen is'. Er wordt een duidelijkere verbinding gemaakt met de haven en het veer.
- Zichtbare en beleefbare gelaagdheid en zichtbare en beleefbare (contouren van) vestingonderdelen**
Per plek aan de singel wordt onderzocht hoe de geschiedenis in elkaar steekt en welke aspecten gecombineerd kunnen worden met nieuwe ontwikkelingen. Reconstructie kan, maar is geen hard uitgangspunt. Inspiratie is dat wel: telkens wordt de vraag gesteld of er (nieuwe) relaties kunnen

worden gelegd tussen verleden en toekomst en welke (nieuwe) functies op welke plek kunnen landen.

- **Toekomstige ontwikkelingen niet uitsluiten**

Met name de oorspronkelijke contouren en aard van de vestingonderdelen zijn leidend bij het zoeken naar nieuwe invullingen en leggen de basis voor heldere zones binnen het plangebied, die onderling nauw samenhangen. Elke zone krijgt een eigen programma en uitvoeringstraject, waarbij voortdurend onderlinge afstemming plaatsvindt.



(bron: gebiedsvisie en inrichtingsplan Bovenste Hoornwerk Ravenstein december 2021)

Inzoomen op plangebied

Op dit moment is er sprake van een ontbrekende schakel in de vestinggordel ter hoogte van de Bleek. De continuïteit van de singel is weg, de situatie is onoverzichtelijk. De singelgracht maakt een haakse beweging en loopt van het centrum weg. De ontwikkeling van het gemeenschapshuis biedt een kans om het zichtbaar en beleefbaar maken van de vesting ter hoogte van de Beneden Bleek en het Bovenste Hoornwerk te versterken en ad hoc incidenten uit het verleden te heroverwegen.

Ontwikkelingen moeten inspelen op de (contouren en aard van de) vestingwerken en ontwikkelingen in de verdere toekomst niet frustreren. Ontwikkelingen zullen een grote impact hebben op het Bovenste Hoornwerk, de Beneden Bleek en de plek van het half-bastion.



Het Bovenste Hoornwerk diende ooit ter verdediging van de stad en fungeerde als kogelvanger en geschutsplek in tijden van gevaar. In rustige tijden was het waarschijnlijk een gebied voor (tijdelijke) groene functies zoals bleek, weiland of moestuin. Reconstructie van de oorspronkelijke vorm met grondlichamen is niet het eerste doel. Wel wordt onderzocht wat kan passen bij de aard en kenmerken van het Bovenste Hoornwerk. Die kenmerken zijn:

- Vooruitgeschoven post, met naar binnen geklapt punt;
- Open terrein, voor meerdere functies inzetbaar (flexibel);
- Drie min of meer dichte zijden en een open 'keel' richting stad;
- Duidelijke zichtrelatie tussen stad en Bovenste Hoornwerk;
- Buitencontouren redelijk intact: noordzijde valt samen met dijk, zuidzijde met gracht tussen Bovenste Hoornwerk en woonwijk, oostzijde met dichte enclave van Veerhuis, enkele woningen, Jeugdwerk-terrein en gracht;
- 'Keel' is nu niet helder gedefinieerd, historische kaarten laten knik parallel aan half-bastionzien, exacte positie oorspronkelijke westrand van het Bovenste Hoornwerk is (nog) niet bekend.



Het half-bastion verving waarschijnlijk het meer naar het westen gelegen rondel uit eerdere tijden. Tussen beide zijn restanten van een tunnel (holle beer) aangetroffen. Reconstructie van de oorspronkelijke vorm van het half-bastion wordt opgepakt vanuit de dijkversterking. De aansluiting hierop wordt mogelijk gehouden door deze ruimte vrij te houden. Op dit moment is er geen programma om hier in te vullen.

De Beneden Bleek was ooit een waterpartij of gracht. Het water terugbrengen is niet het eerste doel. Bovendien zijn er indicaties dat vervuilde grond is gebruikt om destijds de gracht te dempen. De wijze van inrichten heeft wel direct relatie met het zicht op de vesting. Voorgesteld wordt daarom het uitgangspunt 'Laag, leeg en open' aan te houden voor de Beneden Bleek.

Verkeer

Op de Beneden Bleek ligt het belangrijkste parkeerterrein van Ravenstein. De parkeercapaciteit wordt hier in de huidige situatie al benut. Voor Vidi Reo is aanvullende parkeercapaciteit nodig. Het parkeerterrein is ontsloten via het oude centrum. Er zijn voor de nieuwe functie 45 extra parkeerplaatsen nodig.

Er zitten in de ontwikkeling een aantal ingrijpende keuzes ten aanzien van verkeer en parkeren:

- Parkeren op huidige locatie op het Bovenste Hoornwerk – beide opties hebben verschillende voor- en nadelen. Gekozen is om de Beneden Bleek te behouden voor de parkeerfunctie. De gewenste openheid / leegheid van het Bovenste Hoornwerk is hiervoor een belangrijk argument. Daarnaast is de dijkafrit op deze manier beter aan te sluiten zonder de kenmerken van het hoornwerk aan te tasten. Belangrijke nadelen zijn het zicht op het parkeerterrein en het onderbreken van de groene vesting op dit punt. De groeipotentie van de parkeercapaciteit is op deze plek beperkt als de extra parkeerplaatsen van Vidi Reo worden toegevoegd aan het huidige parkeerterrein. In de vastgestelde gebiedsvisie werd overigens nog gekozen voor parkeren op het Bovenste Hoornwerk. Vooral het argument het Bovenste Hoornwerk als open en leeg te behouden is hierbij bepalend geweest parkeren op de Beneden Bleek te houden. Aandachtspunt is het maken van de verbinding met de vesting en het centrum. Het parkeerterrein mag zo min mogelijk een barrière vormen.
- Nu komen we er op uit dat de openheid van het Bovenste Hoornwerk belangrijker is.
- Voor de bouw van Vidi Reo zal een bouwweg aangelegd worden. Deze zal daarna de ontsluiting worden van het parkeerterrein. Het grote voordeel hiervan is dat er een stap gezet kan worden in het autoluwer maken van het centrum. Gekozen wordt om een directe aansluiting op de dijk te maken. Aandachtspunt bij de uitwerking is een verkeersveilige aansluiting op de dijk en de aansluiting op het centrum.

Locatie gebouw

Onderzocht is welke positie de nieuwbouw kan innemen en hoe dit past bij de uitgangspunten. De ruimtelijke relatie tussen het centrum en Vidi Reo, de kansen om aan te sluiten op oude structuren leiden er toe dat de zuidzijde van het hoornwerk de beste beoordeelde plek blijft. Een voorgestelde locatie op / aan het halfbastion is ook onderzocht. Om dit binnen de contouren te realiseren bleek toen niet haalbaar.



Afbeelding: de bouwmassa op vier verschillende afgewogen posities

Groen en Water

Het groene karakter is een gewaardeerd onderdeel van de vesting. In de huidige situatie is er al veel waardevol groen aanwezig. Aanvankelijk waren er maatregelen voorzien voor de dijkverzwaring op het

noordelijk talud die hier ten koste zou gaan van veel bomen. Dit is niet doorgestaan omdat er ook noordelijker buiten het plangebied mogelijkheden waren. Langs de noordzijde willen we het groen gaan doorontwikkelen van een afschermd beplanting (nu) naar een beplanting met meer doorzichten. Hiermee kunnen we met behoud van waardevolle bomen toewerken naar de gewenste dubbele bomenrij zonder dat we in 1x veel moeten kappen. Voor de ontsluitingsweg is wel een doorgang nodig die ten koste van bomen zal gaan. De private gronden aan de oostzijde zijn goed 'ingepakt' met beplanting. Dit deel blijft zo gehandhaafd. Gekeken wordt in hoeverre het groen hier aangevuld kan worden zodat overlast richting bewoners zo veel mogelijk beperkt kan worden.

Het groen langs de zuidzijde zal gedeeltelijk gehandhaafd worden. Hier moet nog een uitwerking worden gemaakt over hoe het gebouwd, het te maken talud en het groen het beste gecombineerd kunnen worden.

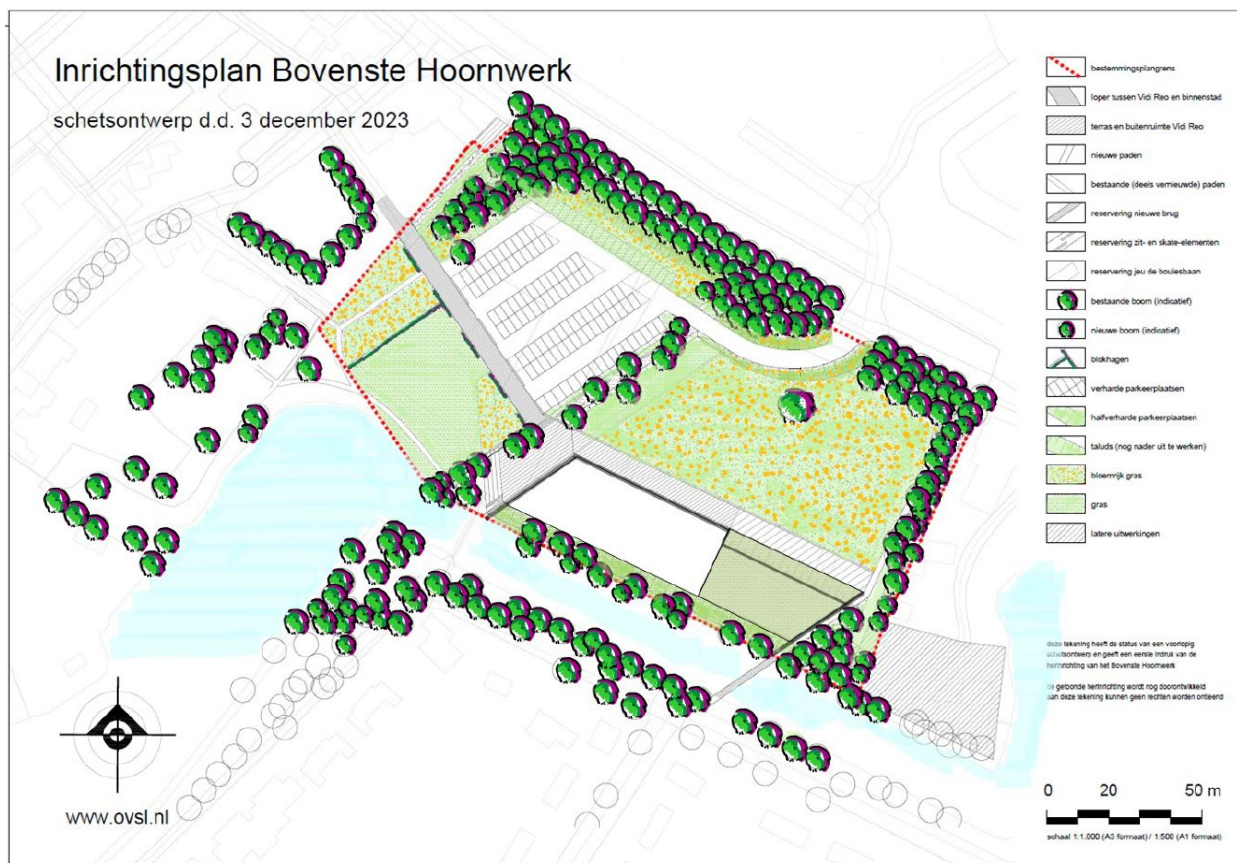
De afschermd beplanting tussen de huidige parkeerplaats en het hoornwerk zal grotendeels verdwijnen. Deze structuur sluit niet aan bij de gewenste openheid van de 'keel' van het hoornwerk. Wel zal nog worden onderzocht welke bomen uit deze boomstrook als solitaire boom of als cluster gehandhaafd kunnen worden.

Op het hoornwerk zelf staat één mooie solitaire eik. Deze wordt behouden.

Om het groene karakter van de vesting verder te versterken kan in het gebied aanvullend worden aangeplant. Hierbij zal wel de openheid van de Beneden Bleek en de openheid van het hoornwerk leidend zijn. Er moet dan vooral aan de randen worden gezocht voor plantplaatsen. Uitgangspunt is het aanplanten van inheemse bomen en het creëren van leefgebied voor inheemse soorten.

De bouw van Vidi Reo geeft ook de kans om natuurinclusief te werken. Deze plek biedt kansen voor het maken van verblijfplaatsen voor vleermuizen. Bij het ontwerp van het gebouw zal hier rekening mee gehouden worden.

Het opvangen van water is een belangrijk aandachtspunt in dit plan. Voorkomen moet worden dat water direct op de gracht wordt afgevoerd maar dat het op het terrein kan worden opgevangen. Hierbij moet het geen overlast geven op het eigen terrein of op dat van burens.



Het inrichtingsplan

Beschermd stadsgezicht

Deze gebiedsvisie is besproken met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Het Bovenste Hoornwerk is aangewezen als Rijksmonument (Rijksmonumentaal terrein) en maakt onderdeel uit van de vesting Ravenstein dat ook is aangewezen als Rijksbeschermd stadsgezicht.

De bouw van Vidi Reo en andere ingrepen zijn wijzigingen aan dit rijksmonument. Voor het wijzigen van een rijksmonument is een omgevingsvergunning nodig en moet het RCE om advies gevraagd worden. Voor de realisatie van Vidi Reo is de wijziging van een bestemmingsplan noodzakelijk en uiteindelijk ook een omgevingsvergunning voor wijziging van het Rijksmonument. (vergunning bouwen). Voor de haalbaarheid van het plan is het nodig om te onderzoeken of die omgevingsvergunning überhaupt verleend kan worden. Daarom is er in een eerder stadium advies gevraagd aan de RCE. De RCE heeft per brief van 29 november 2022 een pre advies geleverd. (zie bijlage 3). Het advies luidt: "in basis voorstelbaar, maar nog onvoldoende onderbouwd".

Op basis daarvan is een aanvullende studie verricht; Inrichting Bovenste Hoornwerk Ravenstein (okt 2023). Hierin is de gebiedsvisie verder uitgewerkt en is de samenhang met de ontwikkeling van de vesting verder uitgewerkt.

Inmiddels is de opdracht ook enigszins gewijzigd omdat Medio 2022 in het project Meanderende Maas het besluit genomen is de werkzaamheden die hier voorzien waren aan de noordzijde van de dijk uit te voeren. Hierdoor kon worden voorkomen dat er een scherm door of vlak langs de eventuele resten van het halfbastion gemaakt moest worden.

Het RCE heeft nadrukkelijk gevraagd om de feitelijke ruimtelijke betekenis van het hoornwerk en het halfbastion. Belangrijke kenmerken van het hoornwerk zijn de randen en de lege ruimte binnenin. Het groene karakter en de relatie met de omgeving is belangrijk om het gebouw te kunnen beoordelen.

In het inrichtingsplan van okt 2023 wordt de gebiedsvisie van eind 2021 verder uitgewerkt. Het document: Inrichting Bovenste Hoornwerk Ravenstein (okt 2023) is als bijlage toegevoegd. Hieruit blijkt dat er een uitgebreide analyse heeft plaatsgevonden van kansen en knelpunten op gebied van:

- De historische context
- Water en groen;
- Stedenbouwkundige en ruimtelijke opbouw;
- Verkeerssituatie (infrastructuur en route).

Dit heeft geleid tot het definiëren van het bestemmingsvlak, hieronder in enkele beelden uiteengezet.





Conclusie :

Deze analyse heeft geleid tot de bovenstaande begrenzing van functies welke in deze procedure worden vastgelegd. Hierbij zien we een basis van een groene functie. Hierop een verkeersfunctie voor het parkeerterrein en de aansluiting op de dijk. In oranje de functie Gemengd waarbinnen de bebouwing zal komen.

Programma Vidi Reo.

Het gemeenschapshuis Vidi Reo kent vele gebruikers die allemaal een nieuw plek zullen krijgen. Op dit moment is rekening gehouden met de volgende gebruikers:

- de Oudere Bond: met ruimte onder andere voor biljarten, bridgen, gymen, hobbyclub, kaarten;
- een jongerensoos Madhouse;
- OBK: (Oefening Baart Kunst) stadsharmonie;
- Big Band Ravenstein BBR met 19 muzikanten in een jazz formatie;
- Mix of Music zangkoor met circa 50 leden;
- andere muziek verenigen;
- de mogelijk komst van een bibliotheek;
- Krulkracht een sociaal maatschappelijke dienstverlener (volgens mij is het ook dagbesteding);
- Een grote podium zaal met een horeca voorzieningen.

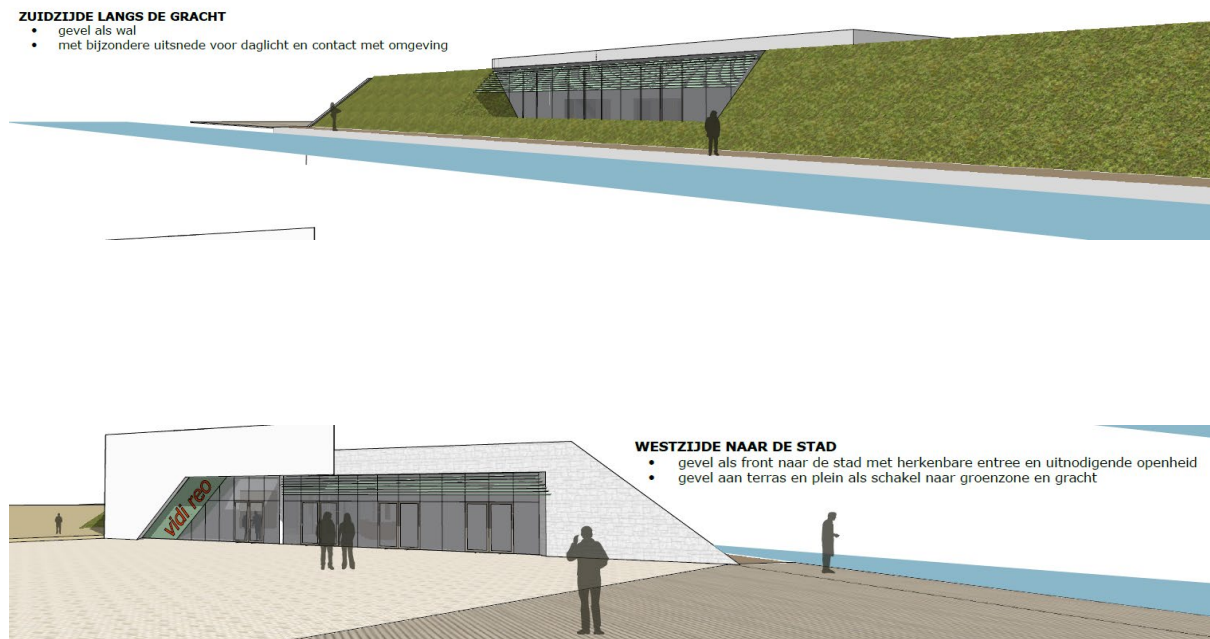
Daarnaast zijn er ook nog algemene voorzieningen zoals een spreekkamer, een huiskamer, een keuken enz.

Gezamenlijk levert dit een ruimte vraag op van circa 1500 m2 bebouwing. De bebouwing bestaat uit één laag, met een maximale hoogte van 5 meter. Plaatselijk is de bebouwing hoger omdat voor het

functioneren van een podium zaal een grotere hoogte nodig is. Voor 30% van het gebouw wordt daarom een maximale hoogte van 8,5 meter mogelijk gemaakt.

Bij de entree is een buitenterras gedacht.





Concept tekeningen van de gevels architect Maurits Cobben

Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader

4.1 Wettelijk kader

4.1.1 Wet ruimtelijke ordening

De hoofdlijnen van de Wet ruimtelijke ordening zijn:

- Decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- Rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en 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;
- 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.

Onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening is de Grondexploitatiewet (Grex-wet). De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4 in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen.

Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

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

Het kostenverhaal heeft een verplichtend karakter. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur.

Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.

Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

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

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

4.1.2 Besluit ruimtelijke ordening; “Ladder voor duurzame verstedelijking”

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

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

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

Planspecifiek

Het plan (Vidi Reo) maakt de realisering van een nieuw gemeenschapshuis van circa 1.500 m² mogelijk. Het betreft de verplaatsing van het bestaande gemeenschapshuis dat reeds in de omgeving gelegen was. De oppervlakte van het gebouw neemt beperkt toe (ca. 450 m²). Daarmee is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Een nadere toetsing aan de ladder is niet nodig.

4.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

De regels in het besluit zijn concreet normstellend benoemd en moeten direct of indirect (door tussenkomst van de provincie) doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming. De indirecte doorwerking komt enkel bij de Ecologische Hoofdstructuur en de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden voor.

Het Barro voorziet verder in een hoofdstuk overige bepalingen en gaat gepaard met meerdere bijlagen. In deze bijlagen worden onder andere de belangen van de grote rivieren en defensie geografisch begrensd.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro. Voor de gemeente Oss zijn met name de titels met betrekking tot de rijkswaagen, 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.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 De Nationale Omgevingsvisie

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

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;

- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplantbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Planspecifiek

Het plan voorziet in het mogelijk maken van een gemeenschapshuis op een open terrein binnen de bebouwde kom van Ravenstein. Daarmee is sprake van duurzaam ruimtegebruik. Dit terrein maakt onderdeel uit van de vestingwerken van Ravenstein en door realisatie van dit plan komen die cultuurhistorische kwaliteiten weer meer tot leven. Van de andere speerpunten is in voorliggend plan geen sprake. Daarmee staat de NOVI voorliggend initiatief niet in de weg.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Brabantse Omgevingsvisie: De kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving

Op 14 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De visie beschrijft de strategische hoofdpunten voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. Voor deze opgaven wordt aangegeven wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen.

De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

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

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

Om deze basisopgave te verwezenlijken zijn er vier hoofdpunten gesteld:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een 'klimaatproof' Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt de realisatie van een gemeenschapshuis op een onbenut terrein in de bebouwde kom van Ravenstein mogelijk gemaakt. Het gemeenschapshuis dient als ontmoetingsplaats en herbergt verschillende stedelijke functies met economische waarde. Het plan levert daarmee een bijdrage in het versterken van het stedelijk netwerk van Brabant in ruimtelijk, sociaal en economisch opzicht. Daarmee is het plan passend binnen de provinciale opgaven te werken aan (slimme) netwerkverbanden en een concurrerende, duurzame economie.

Het plan is passend binnen de Omgevingsvisie.

4.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant staan regels voor:

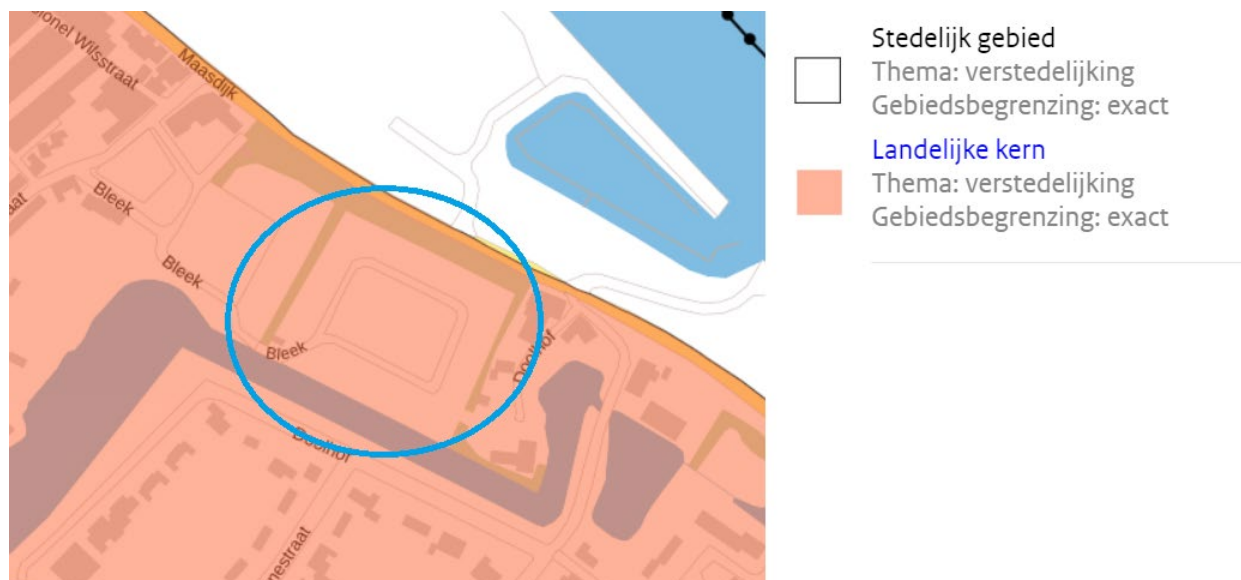
- Burgers en bedrijven: dit zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten de voorwaarden om zo'n activiteit te mogen verrichten. Deze regels geven ook aan of de start van een activiteit vooraf moet worden gegaan door een melding.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn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

Planspecifiek

Navolgend worden de relevante thema's/kaarten uit de Omgevingsverordening toegelicht:

Stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de bij dit thema horende kaart. Hierop is te zien dat het plangebied gelegen is binnen 'Stedelijk gebied' en een zone aangemerkt als 'Landelijke kern'.



Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op grond van artikel 3.42 uit de verordening dient voorliggend plan te onderbouwen dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen regionale afspreken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken. Met voorliggend plan wordt een lege plek in de bebouwde kom benut, waarmee sprake is van duurzaam

In de IPSV wordt per dijksectie weergegeven wat voor type dijk het betreft, wat het hoogtetekort is en welke maatregelen er zijn voor stabiliteit en piping. Ook wordt aangegeven of er nog bijzonderheden zijn, zoals bomen of ene kademuur.

Gebiedspecifiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van sectie 1, bij Ravenstein. Deze sectie wordt versterkt met twee soorten dijken. Tussen de rondelen wordt een constructie toegepast die zowel het stabiliteitsprobleem als het hoogtekort oplost. Het hoogtekort is gemiddeld 50 centimeter. De rest van de sectie wordt versterkt met een moderne gronddijk. Het stabiliteitsprobleem wordt deels opgelost met een berm buitendijks, en deels met ene damwand binnendijks, vanwege de beperkte ruimte. De damwand wordt tevens gebruikt voor het oplossen van het pipingprobleem. De kering wordt verfraaid tot kademuur, waarmee het gezicht van Ravenstein aan de Maas wordt versterkt.

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt een gemeenschapshuis mogelijk gemaakt buiten het door de structuurvisie begrensde gebied. De bouw van het gemeenschapshuis heeft daarmee geen invloed op de beoogde dijkversterkingen langs de Maas. Het binnenterrein wordt landschappelijk op een passende wijze ingericht. Hierbij wordt de verbinding gezocht met de beoogde dijkversterking. Gelet op de ruime omvang van het binnenterrein zijn hiervoor voldoende mogelijkheden. Geconcludeerd wordt dat het plan passend is binnen de IPSV.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 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 langere termijn.

In de Structuurvisie wordt aangegeven dat het beleid voor de kernen in het buitengebied is gericht op het bieden van een toekomstrichting door levende dorpsclusters na te streven met oog op 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 van de kernen nagestreefd. De hoofdkernen Herpen, Ravenstein en Megen worden groeimogelijkheden geboden.

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 te rigoureus te veranderen.

Planspecifiek

Het plan voorziet in het realiseren van een nieuw gemeenschapshuis, waarmee een impuls wordt gegeven aan het voorzieningenniveau (op sociaal en cultureel vlak) in Ravenstein en hiermee het versterken van leefgemeenschappen. Daarmee past dit plan binnen het gestelde in de Structuurvisie.

Het plan is passend binnen de Structuurvisie.

4.4.2 Gebiedsvisie Stadjes en Kernen

Op 15 juni 2023 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oss ingestemd met de Gebiedsvisie Vitaal Buitengebied als bouwsteen voor de nieuwe omgevingsvisie. De gebiedsvisie vormt (net als de gebiedsvisie Vitaal Buitengebied) een tussenstap tussen de vigerende structuurvisies en de nog te ontwikkelen gemeente brede omgevingsvisie.

De visie gaat met name in op de fysieke leefomgeving in de dorpskommen en hoe die de leefbaarheid bevordert. En dan vooral op woningbouw en ondernemerschap die aansluiten bij het karakter van elke kern en voldoende voorzieningen op een redelijke afstand die goed benut worden. Nieuwe ondernemers in de kernen zijn 'fijne burens'. Ze krijgen de ruimte om te ondernemen en innoveren, als ze zo goed als

geen overlast veroorzaken en echt wat toevoegen aan het dorpsleven. Inwoners en ondernemers krijgen ruimte voor initiatieven, als die aansluiten bij wat in de kern nodig is en wat de bewoners willen.

Draagvlak, duurzaamheid en samenwerking zijn dan belangrijker dan het strikt hanteren van de regels. Hier is maatwerk en overleg nodig en dat zal niet vanzelf gaan. De gemeente gaat met inwoners en ondernemers een goede manier ontwikkelen om daarbij de kwaliteit van de kernen in stand te houden of te verbeteren. Voor de jongste en oudste inwoners nodigt de directe omgeving uit om te bewegen en ontmoeten. Voor pakweg 8 tot 80 mag dat wat meer op afstand zijn, maar wel veilig bereikbaar. We kijken naar verkeer, groen en de (culturele) identiteit van de kernen. Belangrijk daarbij is om de kern herkenbaar en eigen te houden: zowel het uiterlijk als de sociale structuur. Het koesteren van de dorpsgezicht betekent ook dat niet zomaar alles gebouwd kan worden.

Vitale gemeenschappen vragen een bescheiden overheid en andere vormen van participatie. We nodigen nieuwe groepen uit om zich in te zetten en uit te spreken over hun leefomgeving. We versterken de dialoog met de samenleving. Er is meer ruimte voor maatwerk. En de gemeente ondersteunt (groepen) initiatiefnemers daarbij op de manier die de hen helpt om het zelf op te pakken: soms faciliterend, vaak verwijzend, adviserend of op andere manieren. Vooral die samenwerking is belangrijk. Het versterkt de gemeenschap en zorgt ervoor dat een initiatief stabiel is en een lange levensduur heeft.

Planspecifiek

Het plan voorziet in het realiseren van een nieuw gemeenschapshuis, waarmee een impuls wordt gegeven aan het voorzieningenniveau (op sociaal en cultureel vlak) in Ravenstein. Daarmee past dit plan binnen het gestelde in de Gebiedsvisie

Het plan is passend binnen de Gebiedsvisie.

4.4.3 Welstandsbeleid

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

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

Er gelden drie uitzonderingssituaties:

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

In deze gevallen is voor bebouwing een welstandadvies wél verplicht.

In het welstandsvrije deel van de gemeente blijft de mogelijkheid bestaan om bouwplannen voor te leggen aan het Adviesteam Architectuur voor een vrijblijvend welstandsadvies.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het beschermd stadsgezicht van Ravenstein en is deels ook Rijksmonumentaal van belang. Sturing op de ruimtelijke kwaliteit in algemene zin als ook architectonische zin in het bijzonder is daarmee van belang. Er is meermaals overleg geweest met de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Tijdens de verdere planvorming van het gebouw zal eveneens overleg gevoerd worden met deze adviescommissie.

Het plan is passend binnen het welstandsbeleid van de gemeente Oss.

4.4.4 Horeca

In het Integraal Horecabeleidsplan zijn de sociaal-maatschappelijke, economische en ook ruimtelijke aspecten van de horecabranche betrokken. Ruimtelijk gezien zijn de volgende uitgangspunten uit het horecabeleidsplan van belang:

- gestreefd wordt naar een clustering van horeca met andere publieksgerichte voorzieningen;
- gebieden met een overheersende woonfunctie zijn horecaluwe gebieden; het beleid is niet gericht op uitbreiding van de horecafuncties;
- in de gemengde gebieden met voorzieningen (wijk- en buurtcentra) en langs hoofdstraten waar al meerdere publieksgerichte voorzieningen aanwezig zijn, is horeca met een gebiedsgerichte functie toelaatbaar.
- voor de wijk- en buurtcentra gaat het vooral om daghoreca die zich richt op het winkelende publiek, zoals een lunchroom of cafetaria. In specifieke situaties kan bij voorzieningencusters de vestiging van een café als gerichte buurtontmoetingsplek voorstelbaar zijn.

De bestaande horecavoorzieningen in de buurten en wijken liggen veelal aan de hoofdstraten waar al meerdere publieksgerichte voorzieningen aanwezig zijn. Het ruimtelijk beleid is hier consoliderend, dat wil zeggen dat deze voorzieningen overwegend gehandhaafd kunnen blijven.

In het beleidsplan wordt verder aangegeven dat het streven erop is gericht om bij de actualisering van bestemmingsplannen de regels te standaardiseren aan de hand van standaardregels.

Voor de horeca zijn hiertoe vijf horecabestemmingen geformuleerd. De horecabestemming categorie 1 t/m 3 omvat zogenaamde lichte, winkelondersteunende horeca, zoals een snackbar en een restaurant. De categorieën 4 en 5 betreffen de zogenaamde zware uitgaanshoreca, zoals een café, discotheek en casino (n.b. de definities in dit bestemmingsplan kennen een andere categorie-indeling).

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het mogelijk maken van horeca bij het te realiseren gemeenschapshuis. Het gemeenschapshuis betreft een publieksgerichte voorziening waarbij de aanwezigheid van horeca passend is binnen het streven van de gemeente Oss deze functies te clusteren. De horeca is hierbij ondergeschikt aan het gemeenschapshuis. Het gebied kent geen overheersende woonfunctie. In de omgeving zijn al enkele horecagelegenheden gevestigd.

Het initiatief is passend binnen het horecabeleid van de gemeente Oss.

4.4.5 Voorzieningenkaart

De “voorzieningenkaart” is het resultaat van een samenwerking tussen de gemeente Oss en de inwoners, verenigingen en een aantal professionals uit Ravenstein en de omliggende kernen. Samen hebben zij een lange termijn toekomstperspectief geschetst voor de voorzieningen in Ravenstein en de kernen voor de gemeenteraad. Het doel van het project Voorzieningenkaart 2030 is om vervangingsinvesteringen in maatschappelijk vastgoed zoveel mogelijk te voorkomen en leefbaarheid te behouden of versterken.

Dit voorzieningenkaart is als bijlage 7 bij dit bestemmingsplan in te zien.

Planspecifiek

De plannen om tot een nieuwe locatie voor Vidi Reo te komen staan in de voorzieningenkaart genoemd. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee een vervolg op de samenwerking die heeft geleid tot de voorzieningenkaart.

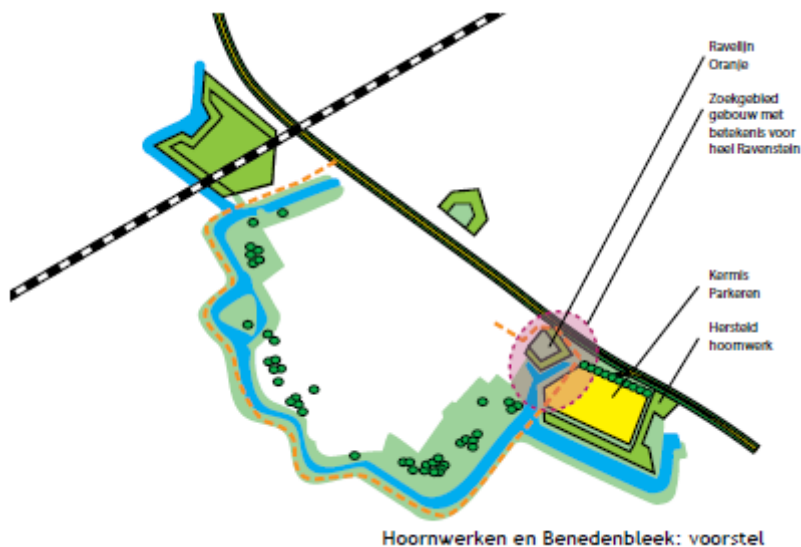
4.4.6 Dorpsplan Ravenstein

Het Dorpsplan Ravenstein slaat een brug tussen het gemeentelijk beleid en de behoeften en wensen in de dorpen. Het Dorpsplan biedt zo een agenda voor de toekomst. Het Dorpsplan bevat de toekomstvisie op het plangebied en een uitvoeringsprogramma. Is dit niet de voorzieningenkaart 2015?

Dit dorpsplan is als bijlage 8 bij dit bestemmingsplan in te zien.

Planspecifiek

De plannen om tot een nieuwe locatie voor Vidi Reo te komen staan in het Dorpsplan genoemd. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee een vervolg op dit plan.



De eerste schetsen voor Vidi Reo. Bron: Dorpsplan Ravenstein

4.4.7 Erfgoedbeleid

Het gemeentelijke erfgoedbeleid komt in paragraaf 5.3.4 aan bod.

Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

5.1 Landschap

5.1.1 *Nota Landschapsbeleid*

Binnen de gemeente Oss bestaat grote aandacht voor het landschap en het landelijke gebied. De Nota Landschapsbeleid zorgt voor een beleidskader welke een sturende werking heeft bij ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied. Ruimtelijke ingrepen en nieuwe functies in het buitengebied hebben een grote uitstraling naar de omgeving. Dit betekent dat bij deze ingrepen (bijvoorbeeld de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen) eisen aan de landschappelijke inpassing van objecten moeten worden gesteld. De gemeente wordt verder geconfronteerd met de aanleg (of juist verwijdering) van (landschaps)elementen door particulieren op agrarische percelen in het buitengebied. Dergelijke initiatieven komen vaak niet overeen met de ter plaatse aanwezige en te behouden landschappelijke kwaliteit (bijvoorbeeld behoud van openheid of gebruik van niet-inheemse boomsoorten). Goede toetsingskaders en sturingsinstrumenten zijn voor bescherming maar ook voor ontwikkeling van het landschap onmisbaar.

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

- Uiterwaarden
- Oeverwal
- Komgebied
- Dekzandrand
- Dekzandrug

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

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in de kern Ravenstein, dat volgens de Nota Landschapsbeleid binnen het deelgebied 'Oeverwal' ligt. De Maasdijk is door zijn continuïteit een belangrijk visueel element in het landschap. De dijk scheidt de uiterwaarden van de oeverwal en fungeert als ruimteverdeler in het landschap. Vanaf de dijk is er uitzicht op de uiterwaarden en de oeverwal. Het plangebied is gelegen aan deze dijk.

Het plangebied ligt op de oeverwal maar maakt ook onderdeel uit van de middeleeuwse vesting. Het plan is daarbij een erg specifieke verbijzondering van de oeverwal. Hier wordt vooral uitgegaan van de kenmerken van de vesting dan dat er een kenmerkend oeverwal landschap wordt genomen als uitgangspunt. Immers we willen juist het hoornwerk herkenbaar maken als afwijkend onderdeel. Waar wel bij wordt aangesloten is dat de dijk als kenmerkend element met zicht op de uiterwaarden en op de vesting. Ook het aansluiten op de kleinschaligheid, het wandelroutenetwerk en het groene karakter zijn aspecten waarmee de aansluiting wordt gezocht met het oeverwallenlandschap.

Met het plan wordt het beeld versterkt van de oorspronkelijke situatie van een vestingstadje aan de Maas als kenmerkend onderdeel van het oeverwallenlandschap.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect landschap.

5.2 Natuur

5.2.1 Wet natuurbescherming

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

Rolverdeling tussen provincies en Rijk

Sinds 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur binnen de provincie. De provincies zorgen voor de vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren en internationaal beleid (zoals Natura2000).

Ruimtelijke plannen en omgevingsvergunningen die invloed hebben op beschermde natuur moeten passen binnen de Wet natuurbescherming. Daarnaast gelden ook provinciale regelingen voor natuurbescherming.

5.2.2 Groen en natuur/biodiversiteit

Routekaart Groen, Blauw en Natuur

In deze nota is aangegeven dat we de natuur en de biodiversiteit willen verbeteren door in te zetten op een gemeentelijk natuurnetwerk, aanvullend op het provinciaal netwerk. Het landschap en de ontstaansgeschiedenis van de gemeente Oss vormen daarbij de basis. Daarbij onderscheiden we de vijf gebieden die ook in de Natuur- en Landschapsvisie worden genoemd. Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Maasgebied'. In het Maasgebied is het project Meanderende Maas het belangrijkste project voor het Natuurnetwerk Oss. Hieraan is getoetst in paragraaf 4.3.4. Het plan is daarmee passend binnen de routekaart.

Natuurinclusief bouwen

De gemeente streeft er naar om bij (ver)bouwen zoveel als mogelijk rekening te houden met de natuur en de biodiversiteit ofwel 'natuurinclusief' te bouwen. Dat zal ook bij de realisatie van die plan verder vorm krijgen.

5.2.3 Natuurtoets

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

Programma Aanpak Stikstof (PAS)

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

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website atlasleefomgeving.nl geraadpleegd. Uit kaartbeelden blijkt dat het plangebied op circa 10,5 kilometer ten zuiden gelegen is van het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied (Rijntakken). Om de effecten van het plan met betrekking tot stikstof te beoordelen is een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase (het rapport is als bijlage 1 bij dit plan te vinden). Voor het planvoornemen is voor zowel de gebruiks- als aanlegfase een berekening gedaan (bijlage 1 bij deze toelichting). Uit de berekening blijkt dat het planvoornemen geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

In het kader van soortenbescherming is een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd (zie bijlage 2). De conclusie is dat er vóór de ingreep aanvullend onderzoek uitgevoerd dient te worden naar de volgende soorten of soortgroepen: bever, das, marterachtigen, vleermuizen en huismus. Evenwel is ook de conclusie dat mochten deze soorten inderdaad aanwezig zijn, dat hiertoe dan – al dan niet na een ontheffing- rekening mee kan worden gehouden en dat de beoogde planontwikkeling door kan gaan. Het plan is dientengevolge uitvoerbaar met betrekking tot het aspect natuur.

5.3 Archeologie en Cultuurhistorie

5.3.1 Erfgoedwet en overgangsregeling omgevingswet

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

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

Het beschermingsregime voor de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (lees archeologische resten) net als de bescherming van gebouwde rijksmonumenten wordt opgenomen in de Omgevingswet. Vooruitlopend op de ingang van de Omgevingswet is het deel van de Monumentenwet 1988 dat gaat over de fysieke leefomgeving geregeld in het overgangsrecht van de Erfgoedwet.

Het gaat om:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten.
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie.
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

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

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

5.3.2 Archeologiebeleid

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

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

Verwachting/waarde	Vrijstellingsgrenzen
<i>Archeologisch beschermd rijksmonument</i> <i>Archeologisch (AMK-) monument</i>	<i>0 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Beschermd stadsgezichten</i>	<i>35 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Historische stads-/dorpskern</i>	<i>50 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Hoge verwachtingswaarde</i>	<i>100 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein</i> <i>Middelhoge verwachtingswaarde</i>	<i>1000 m² / 30 cm -Mv</i>
<i>Lage verwachtingswaarde</i>	<i>5 hectare / 30 cm -Mv</i>
<i>Reeds onderzocht</i>	<i>Afhankelijk van de resultaten van het reeds uitgevoerde onderzoek.</i>
<i>Verstoord</i>	<i>Geen onderzoeksplicht</i>

Planspecifiek

Volgens de archeologische beleidskaart heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde (historische dorpskern). Vanuit het archeologiebeleid geldt een archeologische onderzoeksplicht als de bodemingrepen dieper zijn dan 30 cm beneden het huidige maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan 35 m². Voorliggend plan overschrijdt de vrijstellingsgrenzen en daardoor is onderzoek nodig. Dat komt in de volgende paragraaf aan bod.

5.3.3 Archeologietoets

Bestemmingsplanregels

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

Om het archeologisch traject te borgen is aan het bestemmingsplangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie historische kern' toegekend. Voor het gebied geldt dat bij bodemverstoringen groter dan 35 m² en dieper dan 30 cm beneden huidig maaiveld archeologisch onderzoek nodig is.

Planspecifiek

Voor dit gebied zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Hieruit bleek dat er een hoge verwachting was voor het aantreffen van resten van het hoornwerk. In één boring werd een grachtvulling gevonden, wat

mogelijk de gracht van het hoornwerk zou kunnen zijn. Op basis daarvan werd overgegaan tot een proefsleuvenonderzoek, waarbij één lange proefsleuf was voorzien.

Bij het proefsleuvenonderzoek zijn meerdere archeologische sporen aangetroffen en werden vondsten gedaan uit de 17de tot en met de 20^{ste} eeuw. In het noorden van het plangebied is een gracht gevonden. Ten zuiden daarvan zijn puinkuilen, greppels en muurwerk gevonden. De aangetroffen gracht komt qua locatie overeen met een uitstulping van de westelijke gracht van het Hoornwerk, die op de minuutkaart uit 1832 te zien is. Samen vormen de sporen een archeologische vindplaats, die als behoudenswaardig wordt gewaardeerd. Op basis van de onderzoeksresultaten tot nu toe kan de vindplaats nu nog niet begrensd worden. Daarom is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming nog van kracht zodat op die wijze geborgd wordt dat vóór realisatie van het project verder onderzoek wordt verricht middels sleuvenonderzoek e.a.. Al naar gelang wat gevonden wordt kan alsdan gekozen worden voor een in of ex situ behoud waardoor de uitvoerbaarheid op archeologisch vlak voor dit bestemmingsplan geborgd is.

Er zal vooruitlopend op de realisatie van het te bouwen gemeenschapshuis nader archeologisch onderzoek worden verricht. 3 proefsleuven onder het bouwvlak en 3 proefsleuven ter plaatse van overgang Bovenste Hoornwerk en de Beneden Bleek.

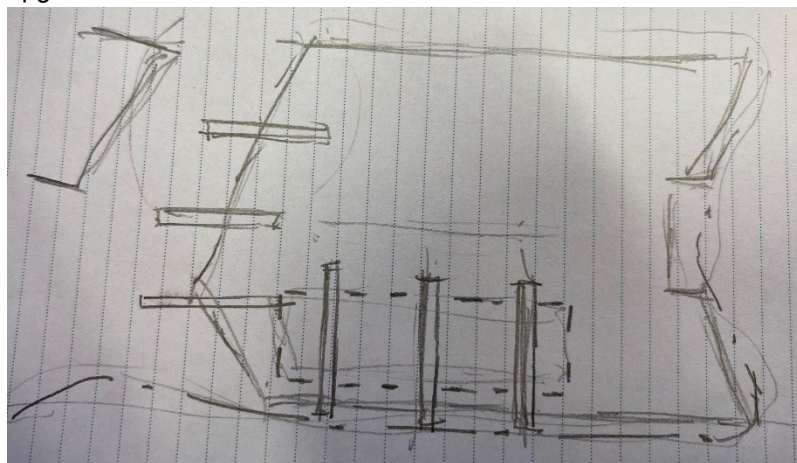
Middels dit aanvullend proefsleuven onderzoek willen we voor het proefsleufonderzoek Hoornwerk:

- Inzicht verkrijgen in de oorspronkelijke positie/aanzet van de aarden wal;
- Inzicht in de oorspronkelijke opbouw van de aarden vestingwal, omwille van (indien mogelijke) visualisatie en het beleefbaar maken van de aarden wal;
- Meer inzicht krijgen in de vondstsituatie ter plaatse van de geplande nieuwbouw Vidi Reo, of naderhand bij de uitvoering van de nieuwbouw een opgraving noodzakelijk is.

Voor het proefsleufonderzoek overgang Bovenste Hoornwerk Beneden Bleek:

- Inzicht verkrijgen in de oorspronkelijke begrenzing Hoornwerk en westelijk gelegen grachtverloop;
- Het leveren van input voor inrichtingswensen Bleekveld zoals de visualisatie en het beleefbaar maken van (delen van) het vroegere grachtverloop.

Voorafgaand aan dit onderzoek wordt er een PVE opgesteld waarin het doel, de vraagstelling en de uitvoeringswijze van het archeologisch veldonderzoek worden verwoord. Dit PVE wordt op dit moment opgesteld.



Het uitgevoerde onderzoek is als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan in te zien en het daarop genomen selectiebesluit als bijlage 5.

5.3.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Dat wordt veranderd in: met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De regering wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald. Doordat plannen nu nog pas na afloop van het planproces worden getoetst aan de regelgeving van de monumentenzorg, wordt monumentenzorg dikwijls ervaren als hindernis. Dit is door de regering erkend en daarbij is de ambitie uitgesproken om de positie van cultuurhistorie aan het begin van het ruimtelijk orderingsproces juridisch te versterken. Door de verankering van cultuurhistorische waarden in de bestemmingsplannen vermindert tegelijkertijd de noodzaak tot het aanwijzen van nieuwe beschermde monumenten, omdat het belang van de cultuurhistorie wordt geborgd via het proces van de ruimtelijke ordening. In de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in verband met modernisering van de monumentenzorg is daarom al de mogelijkheid voor burgers en belangengroepen om een aanvraag in te dienen om een monument aan te wijzen als beschermd monument, geschrapt. Dit instrument werd door belangengroepen nogal eens ingezet om afgifte van bouwvergunningen te frustreren of te vertragen. Met de wijziging van het Bro wordt tevens de adviesrol van Gedeputeerde Staten beperkt. Tot nu toe moet bij alle ingrepen aan een beschermd monument buiten de bebouwde kom advies aan Gedeputeerde Staten worden gevraagd. Met de wijziging van het besluit hoeft dat alleen nog, als het gaat om monumenten die door de minister op grond van de Monumentenwet 1988 zijn aangewezen.

Daarnaast voorziet het besluit in een aantal versoepelingen van vergunningvrij wijzigen of bouwen in, aan of bij beschermde monumenten. Samengevat komen die versoepelingen er op neer, dat voor gewoon onderhoud of voor inpassende veranderingen aan beschermde monumenten geen monumentenvergunning meer nodig is, als de betreffende onderdelen geen monumentale waarde hebben. Bij twijfelgevallen zal men het bevoegd gezag moeten raadplegen. De bedoeling van het wijzigingsbesluit is om enerzijds cultuurhistorische waarden een duidelijke plaats te geven aan het begin van het planproces en anderzijds onnodige regeldruk, vooral wanneer het gaat om ondergeschikte wijzigingen aan een monument, weg te nemen.

Cultuurhistorie: gemeentelijk en provinciaal beleid

Het beleid van de gemeente Oss voor wat betreft cultuurhistorie is onder meer neergelegd in het Erfgoedplan Oss 2006 “Op gemengde bodem”. Hierin zijn onder andere opgenomen: historisch bebouwde gebieden, oude verkavelingspatronen, de invloed van de Maas en Rijksmonumenten. Deze nota heeft (nog) geen betrekking op het grondgebied van de voormalige gemeente Lith. Daarnaast heeft de gemeente Oss een Monumentenlijst 2009. Hierin zijn de Rijks- en gemeentelijke monumenten opgenomen. Het provinciale cultuurhistorische beleid is verankerd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en op de Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin zijn onder andere opgenomen: cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.

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

Met de onder het kopje ‘archeologie’ genoemde bestemmingsplanregels, is het ook mogelijk om cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen te beschermen. Een en ander voor zo ver het terreinen betreft (inbouwen sloopvergunningstelsel voor bebouwing). Korte tijdshalve wordt naar het kopje ‘archeologie: bestemmingsplanregels’ verwezen. De provincie Noord-Brabant heeft in de Interim

omgevingsverordening Noord-Brabant bindende regels opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

Planspecifiek

Binnen het plangebied zijn de cultuurhistorische dubbelbestemmingen 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' en 'Waarde – Rijksmonumentaal terrein' van toepassing.

Beschermd stadsgezicht

De voor 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan mede bestemd voor het behoud, het herstel en het versterken van de cultuurhistorische, natuurlijke, (historisch-) stedenbouwkundige en (historisch-)architectonische waarden in het gebied. De aanwezige waarden zijn beschreven in de Historische Biografie van Ravenstein. Bij de aanwijzing als beschermd stadsgezicht werden de stad en de restanten van de vestingwerken als één geheel bestemd. Hoewel de stad en vestingwerken in het beleid als eenheid worden benaderd, dienen de verschillende identiteiten ervan als uitgangspunt genomen te worden voor ruimtelijke ingrepen. Voorliggend plan maakt daarbij deel uit van de restanten van de vestingwerken (Bovenste Hoornwerk). De contouren van het hoornwerk zijn nog zichtbaar in het landschap. Andere elementen van de vestingwerken zijn minder goed herkenbaar.

Rijksmonumentaal terrein

Het zuidelijke gedeelte van het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde – Rijksmonumentaal terrein'. Dit betreft het gedeelte van het plangebied rond de als rijksmonument beschermde oevers van de gracht ten zuiden van het plangebied. Deze gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van het rijksmonumentaal terrein. Voor het oprichten van een (bouw)werk of het uitvoeren van werkzaamheden ter plaatse van deze bestemming dient een vergunning ingevolgde de Monumentenwet aangevraagd te worden.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt het Bovenste Hoornwerk als 'ontbrekende schakel' van de vestinggordel benut. Door het toevoegen van een publiekelijke functie in het gebied wordt de eenheid van het stadsgezicht versterkt. Het gemeenschapshuis wordt toegevoegd als groene wal in het gebied. Daarmee blijft de verschillende identiteit van het gebied behouden. Met de komst van het gemeenschapshuis wordt het terrein wederom publiek toegankelijk en kan het terrein op een duurzame wijze in stand worden gehouden. De huidige contouren van het hoornwerk worden als een gevolg van het plan geaccentueerd en versterkt. Het binnenterrein blijft, gelijkaardig met de oorspronkelijke structuur, een open terrein. Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan de regels uit het vigerende bestemmingsplan.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft naar aanleiding van een eerder ontwerp adviezen ten aanzien van het plan uitgebracht (d.d. 29 november 2022). Deze brief is als bijlage 2 bij dit plan te vinden. Het advies is dat de planvorming in de basis voorstelbaar is en dat, met rekenschap van de gemaakte opmerkingen, het plan verder gebracht kan worden. De adviezen zijn verwerkt in het architectonisch plan, met daarbij een stedenbouwkundige, verkeerskundige en bouwkundige verdieping voor de toekomstige situatie. De uitgangspunten zijn beknopt beschreven in hoofdstuk 3 van voorliggend plan. In paragraaf 5.4 wordt de verkeerskundige situatie nader beschreven.

In de nota 'toekomst voor ons erfgoed' (2021) is het beleid rond erfgoed vastgelegd. We hebben als gemeente Oss de ambitie om met erfgoed bij te dragen aan een mooie en prettige leefomgeving; het erfgoed ontsluiten voor een breed publiek en we willen de samenwerkingsverbanden rondom erfgoed versterken.

Er wordt gewerkt vanuit de onderstaande lijnen

- Beschermen
- Beheren
- Behouden
- Beleven en
- Betrekken

De eerste drie gaan over het behoud van de erfgoedwaarden en hoe hier mee wordt omgegaan als je deze aantast. In de aanpak van het project komt dit terug door zorgvuldig om te gaan met (eventueel aanwezige) archeologische resten die aanwezig zijn in het plangebied. Een archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden op het hoornwerk en een aanvullend onderzoek zal nog plaatsvinden om te bepalen of er nog grenzen zijn te vinden van het Hoornwerk en het Ravelijn.

De laatste twee gaan over het zichtbaar maken van erfgoed en het vertellen van het verhaal van deze plek. Hier biedt het project uitstekende aanleidingen voor met een gemeenschapshuis op het hoornwerk van waaruit het verhaal van de vesting zichtbaar gemaakt kan worden. Het betrekken van inwoners is hier ook een lijn die goed aansluit bij de opzet van dit project. Met alle verenigingen op het gebied van erfgoed maar ook alle andere bezoekers van het gebied ligt hier een potentie voor het nieuwe Vidi Reo. Ten opzichte van de huidige situatie zie we een grote verbetering om dit deel van de vesting weer onderdeel te maken van Ravenstein en daarmee van de belevingswereld van de bewoners.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot cultuurhistorie.

5.4 Mobiliteit en parkeren

5.4.1 Mobiliteit

De Koersnota Mobiliteit (2023) heeft als doel het versterken van de kwaliteit van de openbare ruimte, het toegankelijk en bereikbaar houden van basisvoorzieningen, het verduurzamen van de mobiliteit, het versterken van het economisch vestigingsklimaat, het vergroten van de verkeersveiligheid en het terugdringen van de hinder. Van belang is de vraag of een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot extra verkeersbewegingen, of deze toename van verkeersbewegingen past binnen de normen die voor de verschillende typen wegen gelden en hoe het perceel aansluit op de openbare weg.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het realiseren van een gemeenschapshuis aan De Bleek in Ravenstein. Dit betreft feitelijk een verplaatsing van (de functies) uit het huidige gemeenschapshuis aan de Van Kesselplaats 2 naar onderhavig plangebied. Het huidige gemeenschapshuis is met circa 1.050 m² kleiner dan het toekomstige gemeenschapshuis. Het beoogde bouwplan is ca. 1.355 m² groot en planologisch wordt er, omwille van enige uitvoeringsvrijheid, 1.500 m² mogelijk gemaakt. Uitgaande van 40 verkeersbewegingen per 100 m² (bron: CROW-publicatie 381) zal de verkeersdrukke met maximaal circa 180 verkeersbewegingen toenemen. In het kleine en soms drukke centrum is dat soms lastig, maar door de betere ontsluiting op deze nieuwe plek aan de rand van Ravenstein treedt per saldo een verbetering op van de verkeersontsluiting. De belangrijkste ontsluitingswegen tot het plangebied zijn de Veersingel en de Maasdijk. Deze wegen kunnen de verwachte verkeerstoename goed verwerken.

Het plan is uitvoerbaar voor wat betreft het onderdeel mobiliteit.

5.4.2 Parkeren

Van belang is om inzicht te krijgen in de behoefte naar parkeervoorzieningen, van zowel auto als fiets, als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling en op welke wijze deze in het ontwerp worden ingepast.

Het aantal (extra) parkeerplaatsen als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling moet worden berekend aan de hand van de Nota Parkeernormen (2023). In deze nota is aangegeven welke parkeernormen gelden voor de verschillende functies en gebieden.

Planspecifiek

Omdat het plan voorziet in het toevoegen van nieuwe functies aan het plangebied, dient het plan te voorzien in voldoende autoparkeergelegenheid in de toekomstige situatie. Het beoogde bouwplan is ca. 1.355 m² groot en planologisch wordt er, omwille van enige uitvoeringsvrijheid, 1.500 m² mogelijk gemaakt.

Voor een gemeenschapshuis is geen parkeernorm opgenomen in de Nota Parkeernormen 2023. Voor deze functie wordt daarom de parkeernorm voor een 'cultureel centrum/wijkgebouw' uit de Nota Parkeernormen 2017 gehanteerd. Deze bedraagt 3,0 parkeerplaats per 100 m² bvo. Uitgaande van deze norm bedraagt de parkeereis in totaal 45 autoparkeerplaatsen. Op het aangrenzende terrein van het gemeenschapshuis is voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen te realiseren.

Ook het aantal fietsparkeerplaatsen als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling moet worden berekend. Voor een gemeenschapshuis is geen parkeernorm opgenomen in de Nota Parkeernormen 2023. Daarom wordt voor fietsparkeren uitgegaan van een parkeernorm van 3,5 fietsparkeerplaatsen per 100 m² bvo. Deze norm is afgeleid van een enigszins vergelijkbare voorziening (bibliotheek 2,0 – 5,0 fietsparkeerplaatsen per 100 m² bvo). Dit betekent dat in totaal 53 fietsparkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Op het aangrenzende terrein van het gemeenschapshuis is voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen te realiseren.

Het plan is uitvoerbaar voor wat betreft het onderdeel parkeren.

5.5 Water

5.5.1 Wetgeving en beleid

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater. Ook verbetert de Waterwet de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets verplicht voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit. Een watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen. Waterhuishoudkundige aspecten zijn onder meer veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, verzilting en verdroging. De watertoets heeft betrekking op alle wateren: rijkswateren, regionale wateren, gemeentelijke en particuliere wateren en grondwater.

De gemeente Oss heeft in 2013 een integraal plan Watertaken vastgesteld. Het plan bestaat uit twee delen. Het “verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan” (vGRP) regelt de zorg voor inzameling en transport van afvalwater. Ook regelt het vGRP een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische ‘waterbestemmingen’ komen aan bod.

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

Keur

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

Legger

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

Sinds 1 maart 2015 hanteert waterschap Aa en Maas onderstaande (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn opgenomen in ‘Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen’. Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm.

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:

1. Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
2. Voorkomen van vervuiling van water;
3. Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:
 - a. Hergebruik
 - b. Infiltratie/bergen
 - c. Afvoer

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

5.5.2 Watertoets

Voor onderhavige ontwikkeling is de digitale watertoets uitgevoerd. Het resultaat hiervan is te vinden in bijlage 9.

Beschermde waterkeringen

Uit de watertoets blijkt dat het plangebied zich binnen een waterkering (Maasdijk) bevindt. De bescherming van deze watergang is geborgen door middel van de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk'. Binnen deze gebiedsaanduiding worden geen bouwwerken toegevoegd.

Materiaal gebruik

Het advies naar aanleiding van de watertoets luidt om af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Hiermee wordt in het plan rekening gehouden.

Hemelwater

De gemeente Oss heeft het beleid dat, ongeacht de bestaande situatie, bij voorkeur toekomstige verharding gecompenseerd moet worden. Als eis wordt 25 mm per m² verharding gehanteerd. Het gemeenschapshuis wordt als groene wal toegevoegd en tevens worden ten aanzien van de verkeersvoorzieningen (half)verhardingen toegevoegd. Uitgegaan wordt daarom van een toename van verharding van 50% * oppervlakte plangebied (ca. 13.150 m²) = ~329 m³.

Bij het aanvragen van de vergunning wordt de exacte voorziening uitgewerkt (op basis van verhard oppervlak zoals opgenomen in het bouwplan). Uitgangspunt van het plan is dat hemelwater op eigen terrein wordt geïnfiltreerd en geborgen. Aangenomen wordt dat hiervoor op het terrein ruim voldoende ruimte beschikbaar is. Infiltratievoorzieningen worden niet binnen Beschermingszone A van de waterkering toegevoegd.

Afvalwater

Het hemelwater wordt gescheiden van het afvalwater. Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsnetwerk. Hiervoor is voldoende capaciteit beschikbaar. Een aansluitvergunning wordt bij het bevoegd gezag aangevraagd.

Uit de watertoets volgt dat het doorlopen van een normale procedure voldoende is waarbij, op basis van de uitkomsten van deze watertoets, contact is geweest met het waterschap. Daarnaast heeft het Waterschap aanvullende opmerkingen op het aspect Water.

- er ontbreekt een onderbouwing/onderzoek van de **grondwaterhuishouding**.
Graag het verzoek om dit op te nemen.

- de onderbouwing van de grondwaterstand bepaalt ook de ruimte die er is voor de **hemelwaterbergingsopgave**. De huidige beschrijving van het hydrologisch neutraal ontwikkelen is niet

onderbouwd en daarmee niet aannemelijk of dit plan dan haalbaar is. Er wordt ook half verharding als maatregel beschreven, waardoor er wordt uitgegaan van 50% van het toename van het verhard oppervlak wordt berekend. Dit is ook niet onderbouwd. Bij half verharding zien wij dan graag ook een kwalitatieve onderbouwing hoe dit ook op lange termijn functioneert. Hoe wordt dit bijvoorbeeld onderhouden en wie is daarvoor verantwoordelijk? Op basis van de onderbouwing hoeveel toename verharding er plaatsvindt, dient er ook een beschrijving opgenomen te worden van hoe er invulling wordt gegeven aan het hydrologisch neutraal ontwikkelen.

- de **keringszone** is in de verbeelding goed planologisch verankerd, maar in de toelichting wordt niet beschreven wat er in deze keringszone wordt gerealiseerd en hoe zich dit verhoudt tot de regelgeving vanuit de Keur.

- er is ook een **A-watergang** van toepassing met bijbehorende beschermingszone. Ten zuiden van het plangebied is een A-watergang gesitueerd. Aan beide zijden van deze watergang geldt een beschermingszone met een breedte van 5 meter ten behoeve van het doelmatig beheer en onderhoud. Binnen deze beschermingszone is onze Keur van toepassing. Deze stelt onder andere beperkingen aan het aanbrengen van obstakels, in welke vorm dan ook. In het betreffende plan staan binnen deze beschermingszone, mogelijk een obstakel beoogd. Het realiseren van obstakels binnen de beschermingszone mag alleen als hiervoor door ons een (water)vergunning is verleend. Een vergunning hiervoor wordt alleen verleend indien het beheer en onderhoud van de watergang niet belemmerd wordt. In de beleidsregel de beleidsregel 3 “werken en objecten in de watergang en beschermingszone” is opgenomen aan welke voorwaarden voldaan moet worden. Om te voorkomen dat hier onduidelijkheid over ontstaat vragen wij u om in de verbeelding de A-watergang op te nemen en in de toelichting op te nemen dat er in de zone van 5 meter restricties gelden vanuit de Keur.

Naar aanleiding van deze opmerkingen zal nader overleg met het Waterschap Aa en Maas plaatsvinden en zal de toelichting worden aangevuld.

5.6 Defensie

Uit oogpunt van defensie kunnen er beperkingen gesteld worden aan ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. Belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het defensiebelang zijn:

- Radarverstoringsgebieden;
- Obstakelbeheergebieden;
- Laagvliegroutes voor jachtvliegtuigen;
- Geluidszones voor militaire luchtvaartterreinen.

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet in een gebied waar één of meerdere van voorgaande aandachtspunten van belang zijn. Een nadere toetsing van het initiatief vanuit het aspect defensie is niet aan de orde.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect defensie.

5.7 Milieuaspecten

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

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan bod:

- Bedrijven en milieuzonering

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

5.7.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Planspecifiek

Het plan voorziet in het mogelijk maken van een gemeenschapshuis. In het gemeenschapshuis bevinden zich een jeugd- en ouderensoos en een zaal met podium, dat voor verschillende culturele activiteiten gebruikt kan worden. Tevens wordt naast het gemeenschapshuis een terras mogelijk gemaakt. Dit betreft functies die in het kader van milieuzonering getoetst kunnen worden aan de richtafstanden van de VNG. In de omgeving van het plangebied bevinden zich reeds horecagelegenheden, een jachthaven en woningen. Daarmee is sprake van een gemengd gebied. De richtafstanden van de VNG kunnen daarom met 1 afstandsstep verkleind worden.

Een gemeenschapshuis is in lijn met voornoemde VNG-uitgave een milieucategorie 2-functie (SBI-code 2008 9004 "*Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen*" en SBI-code 2008 94991 "*Buurt- en clubhuizen*"). De grootste afstand is daarbij 30 m welke, doordat het hier een gemengd gebied is, verkleint kan worden met een stap tot 10 m. Op circa 35 m ten zuiden van het plangebied is een woonwijk gelegen. Deze woningen vallen buiten de richtafstand.

De woning (gelegen aan Doolhof 32) grenst rechtstreeks aan het plangebied maar de afstand tot de geluidproducerende functies zelf is ruim voldoende.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

5.7.2 Bodem

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

Planspecifiek

Ten behoeve van onderhavig initiatief is een bodemonderzoek uitgevoerd (Anteagroup 29 mei 2019, bijlage 6).

Op basis van resultaten van voorgaande onderzoeken worden op het westelijke deel van de onderzoekslocatie licht tot sterk verhoogde gehalten aan hoofdzakelijk zware metalen en licht verhoogde

gehalten aan diverse andere parameters verwacht. Op het oostelijk gelegen NCC-terrein worden hoofdzakelijk licht verhoogde gehalten aan diverse parameters verwacht. Tijdens de voorgaande onderzoeken zijn tot een diepte van 3,0 m-mv lichte tot sterke bijmengingen met puin waargenomen. Op basis van het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de locatie als asbestverdacht wordt aangemerkt omdat er aanwijzingen zijn voor bodembelastende activiteiten waarbij asbest op of in de bodem terecht is gekomen. Op een gedeelte van de locatie is in het verleden een gracht gedempt. Daarnaast is een puinpad aanwezig ter plaatse van de camping.

Asbest

Ter plaatse van proefgat 306 afkomstig van het op de camping aanwezige puinpad is een asbesthoudend materiaal aangetroffen. In de geanalyseerde grond- en puinmonsters is geen asbest aangetoond. De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat het gehalte aan chroom en zink en de concentratie asbest de betreffende interventiewaarde overschrijden. Het vervolgonderzoek dient uitsluitend te geven over de mate en omvang van het geval en de aanwezigheid van risico's.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de bodem grotendeels geschikt is voor de beoogde plannen maar dat voor enkele parameters op een specifieke locatie verder onderzoek nodig is.

De Omgevingsdienst Brabant Noord heeft op 29 november 2023 geadviseerd over het aspect bodem en heeft hierbij het eerdergenoemde bodemonderzoek betrokken. Het bodemonderzoek geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

- Het bodemonderzoek betreft niet het gehele plangebied zoals weergegeven in de verbeelding. Zo is de parkeerplaats gelegen aan de westzijde van het plangebied niet meegenomen in het bodemonderzoek van Antea Group. Uit Nazca blijkt dat bodemonderzoek uitgevoerd op dit terreindeel >10 jaar geleden is uitgevoerd. Verder is aan de noordzijde van het plangebied een strook van circa 10 meter breed en 180 meter lang niet meegenomen in het bodemonderzoek. Op zowel de parkeerplaats als de noordzijde van het plangebied dient nog een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd te worden.
- Zoals vermeld in het bodemonderzoek van Antea Group is in 2001 indicatief bepaald dat de verharding (asfalt, slijtlaag en fundering) ter plaatse van de parkeerplaats niet herbruikbaar is. Hoewel formeel geen onderdeel van de bodem raden wij aan om, samen met het bodemonderzoek, hier tevens een asfalt- en verhardingsonderzoek uit te laten voeren. Uit de verbeelding blijkt dat een deel van de verharding verwijderd zal worden, waarvoor de hergebruiksmogelijkheden vastgesteld dienen te worden.
- Het bodemonderzoek uitgevoerd door Antea Group van 29 mei 2019 is niet conform de NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd. Het aantal geplaatste boringen en asbest proefgaten wijkt echter slechts voor enkele van de deellocaties lichtelijk af van de norm. Verder zijn er geen peilbuizen geplaatst. Uit Nazca blijkt dat het meest recente grondwateronderzoek <20 jaar oud is. De kwaliteit van het grondwater ter plaatse van het plangebied dient door middel van een onderzoek in beeld gebracht te worden.
- Daarnaast is tijdens het bodemonderzoek ter plaatse van een drietal boringen een sterke verontreiniging aan chroom en/of zink aangetoond. Eén van deze boringen (108) is gelegen ter plaatse van een bekende verontreinigingscontour. De andere twee boringen liggen hier niet ver naast. De verontreinigingscontour dient door middel van een actualiserend bodemonderzoek opnieuw vastgesteld te worden.
- Uit het bodeminformatiesysteem Nazca blijkt dat de met asbest verontreinigde puinpaden gelegen ter plaatse van de voormalige camping in 2020 reeds voldoende gesaneerd zijn.

Voor de uitvoering van de overige voorgenomen werkzaamheden in het plangebied, (aanpassingen aan verhardingen en groenvoorzieningen) zoals weergegeven in de verbeelding, gelden de volgende voorwaarden:

- De kwaliteit van het grondwater dient in beeld gebracht te worden middels aanvullend bodemonderzoek.
- Het nader onderzoek naar de sterke verontreiniging gelegen aan de noord- /noordwestzijde van het plangebied dient te worden geactualiseerd.
- De kwaliteit van de grond en het grondwater ter plaatse van de nog niet-onderzochte terreindelen dient onderzocht te worden middels bodemonderzoek.

Uit het bodemonderzoek van Antea Group is gebleken dat de grond ter plaatse van de toekomstige nieuwbouw in het bouwvlak voldoet aan de achtergrondwaarden.

Resumerend wordt gesteld dat de bodemkwaliteit de functiewijziging in het plangebied niet in de weg lijkt te staan. Wel moet er aanvullend onderzoek worden gedaan.

5.7.3 Externe veiligheid

Rijkskader

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

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

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

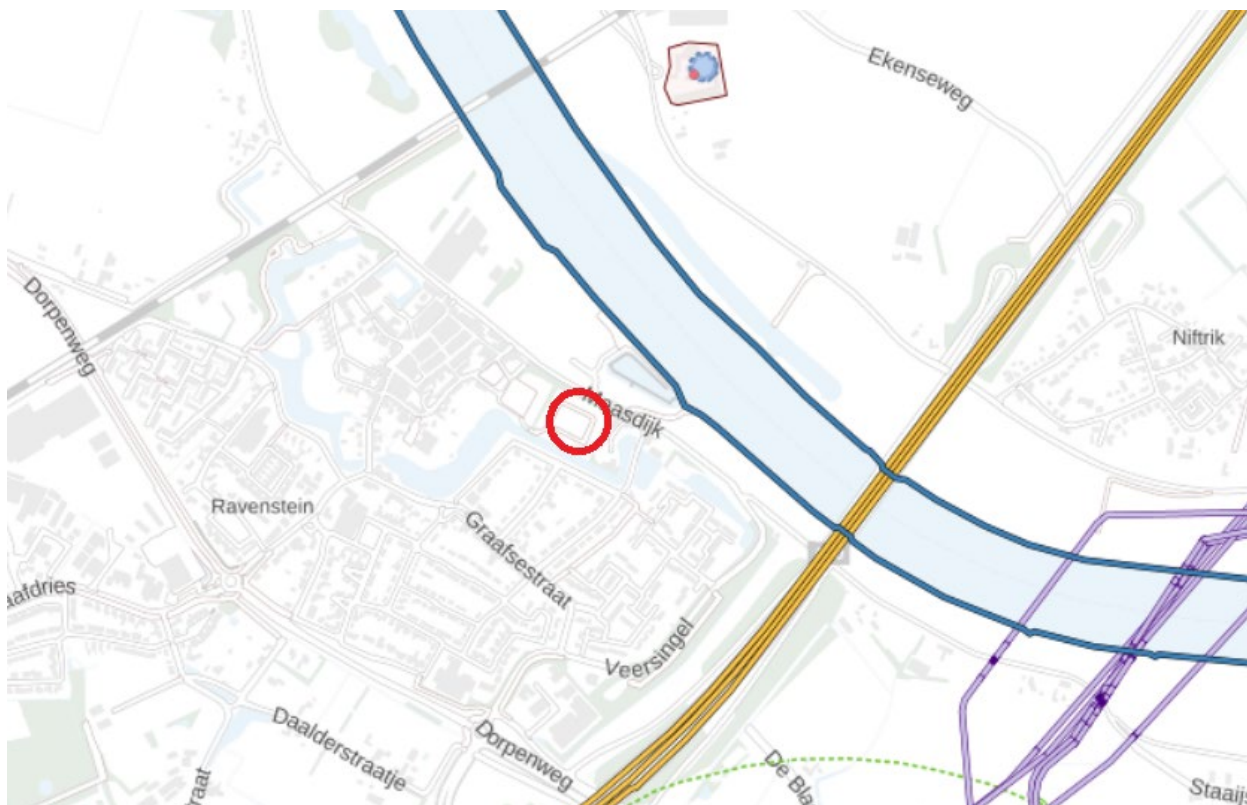
Verder maakt de wetgever onderscheid tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10^{-6} /jaar. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Gemeentelijk kader

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

Planspecifiek

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de risicokaart. Onderhavig plangebied is hierop aangegeven met de rode cirkel.



Buisleidingen

Op circa 800 meter ten oosten van het plangebied is een buisleiding voor het transport van gevaarlijke stoffen gelegen (hogedrukaardgasleiding). Deze buisleiding heeft een diameter van 914 mm en een maximale werkdruk van 6620 kPa. De 1%-letaliteitsgrens bij dit type hogedrukaardgasleidingen bedraagt 430 meter. Het plangebied ligt ruimschoots buiten deze contour. De buisleiding vormt daarmee geen belemmering voor het initiatief.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

- Maas:

Het plangebied is op circa 130 meter ten zuiden van de Maas gelegen. Voor de Maas geldt een risicocontour (PR 10^{-6}) van 0 meter. Het plangebied ligt hier ruimschoots buiten.

Uit de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen blijkt verder dat voor de Maas (categorie: zware vaarroute) een invloedsgebied van 1070 meter geldt, gebaseerd op het vervoer van toxische stoffen. Voor dit invloedsgebied geldt volgens de Beleidsvisie Externe veiligheid van de gemeente Oss de 'standaard verantwoording bij grotere afstand'.

- A50

Op circa 430 meter ten zuidoosten van het plangebied loopt de A50. Vanuit het gemeentelijke veiligheidsbeleid volgt dat ten aanzien van de weg een invloedsgebied van 950 meter van toepassing is. Het plangebied valt hierbij in zone IV (> 300 meter). Hierbij wordt enkel rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. In dit gebied zijn geen functies uitgesloten.

Ten aanzien van de Maas en A50 geldt het volgende:

Indien een ruimtelijk plan tot toename van de personendichtheid leidt, betekent dit dat:

- vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijk incident
- de aard van incident (blootstelling aan toxisch gas),

het groepsrisico niet significant zal toenemen.

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is geen item.

- Toename van de personendichtheid heeft geen significant effect op het groepsrisico.
- De kans op overlijden door een incident met gevaarlijke stoffen hier bijzonder klein.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. Voor deze gebieden speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op afstand van deze gebieden. Ten aanzien van de algemene mogelijkheden van de bestrijdbaarheid wordt verwezen naar het door de regionale brandweer/de Veiligheidsregio opgestelde 'risicoprofiel'.

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Aanpassing van bijvoorbeeld oude woningen op dit punt is ingrijpend en kostbaar. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie, waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS29 als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. De zone III gebieden in de bebouwde kom van Oss vallen geheel binnen het dekkingsgebied van het WAS.

Risicovolle bedrijven/inrichtingen

Op voorgaande kaart is zichtbaar dat op circa 590 meter ten noorden van het plangebied een risicovolle inrichting gelegen is. Dit betreft de meest nabijgelegen risicovolle inrichting. Op het terrein is een opslagtank propaan gelegen. Hiervoor geldt een vaste afstand, waarbij de PR-contour (10^{-6}) zichtbaar is op de kaart. Te zien is dat het plangebied hier ruimschoots buiten ligt. Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit risicovolle bedrijven/inrichtingen.

Conclusie

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot externe veiligheid.

5.7.4 Geurhinder: agrarisch

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is het beoordelingskader voor geur bij milieuvergunningen, bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. Het gaat uitdrukkelijk om agrarische geur van

landbouwhuisdieren uit dierstallen. De wet maakt onderscheid tussen geurnormen voor intensieve en extensieve veehouderijen. De geurbelasting van intensieve veehouderijen wordt berekend en uitgedrukt in de vorm van een geurcontour. De geurbelasting van extensieve veehouderijen wordt uitgedrukt in vaste afstanden.

De gemeente Oss heeft op basis van de wet een eigen geurbeleid opgesteld. Het geurbeleid bestaat uit twee delen: de “Geurgebiedsvisie 2013” en de “Agrarische geurverordening gemeente Oss 2017”. Het hanteert per soort gebied een eigen geurnorm en streeft de volgende doelen na:

- de burger beschermen tegen geurhinder;
- de veehouderijen niet onnodig beperken;
- ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken, onder de voorwaarde dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

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

In de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Oss 2017 wordt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen de gemeente Oss vastgelegd. Conform *Artikel 3 Waarden voor de geurbelasting* van de verordening zijn de volgende waarden vastgelegd:

Lid 1. Op grond van artikel 6, lid 1 van de wet en in afwijking van artikel 3, lid 1 van de wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object in het gebied als genoemd in artikel 2, lid 1 van deze verordening:

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

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het mogelijk maken van een gemeenschapshuis in het plangebied. Daar onderdeel van het gemeenschapshuis ook verblijfruimten voor samenkomst voor diverse groepen bevat is dit een geurgevoelige object in de zin van de Wgv. Echter, door de grote afstand tot agrarische bedrijven vormt agrarische geurhinder in principe geen belemmering voor uitvoering van dit plan. Wel zal er nog een geuronderzoek worden opgesteld.^f

5.7.5 Geur: industrieel

Het nationale industriële geurbeleid is vastgelegd in de Nederlandse emissierichtlijn (NeR). De brief van het ministerie van Infrastructuur en Milieu van 30 juni 2005 stelt het rijksbeleid in grote lijnen vast. Het algemene uitgangspunt is het voorkomen van (nieuwe) hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de Beste Beschikbare Techniek (BBT) de kern van het geurbeleid. Uitgangspunten van het rijksbeleid zijn:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;

- als er wel hinder is, worden maatregelen getroffen op basis van het Beste Beschikbare Techniek-principe;
- de gemeente stelt vast welke mate van hinder acceptabel is.

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

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van geurgevoelige objecten (zie ook 5.7.4) maar gelet op de omgeving waarin geen bedrijven naast het plangebied zijn gelegen vormt dat in principe geen belemmering voor het plan. Wel zal er nog een geuronderzoek worden opgesteld.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot geur: industrieel.

5.7.6 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel om mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Ze bevatten luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. Ruimtelijke plannen of projecten die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, zoals bestemmingsplannen, dienen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer (afdeling 5.2.). Deze wet bevat grenswaarden voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de buitenlucht. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt bijna niet voor.

De wet maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten zijn projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekende mate' (NIBM) verslechteren. Deze projecten hoeven niet meer beoordeeld te worden op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Er is geen belemmering als een klein project niet of nauwelijks bij draagt aan luchtverontreiniging, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling). De ministeriële Regeling NIBM geeft aan in welke gevallen een nieuw project in ieder geval een NIBM-project is. Dit is bijvoorbeeld het geval als er minder dan 500 woningen worden gebouwd bij minimaal één ontsluitingsweg, of minder dan 1.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals een school, in de nabijheid van provinciale en rijkswegen. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorzien) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Planspecifiek

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de gegevens van atlasleefomgeving.nl. Door de concentraties ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De volgende concentraties komen naar voren:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (fijnstof)	PM2,5 (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m³)	14,7 µg/m³	16,2 µg/m³	9,3 µg/m³
Grenswaarde concentratie (µg/m³)	40 µg/m³	40 µg/m³	25 µg/m³

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

Bijdrage initiatief

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

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

5.7.8 Straling

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

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gelegen. Hierdoor is ter hoogte van het plangebied geen sprake van een zone met een magnetisch veld van 0,4 microtesla. Straling levert geen belemmeringen op voor het plan.

Het plan is uitvoerbaar vanuit het aspect straling.

5.7.10 Weg-, spoor- en industrielawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt bescherming tegen (spoor)weglawaai en tegen industrielawaai van inrichtingen voor zover gelegen op een gezonde industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten.

De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde)

opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.

In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota "Geluidskwaliteit in de leefomgeving" vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er 'rustige gebieden', 'dynamische gebieden' en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.

De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezoneerde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluid producerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

Planspecifiek

Met voorliggend plan worden geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder mogelijk gemaakt. Nadere toetsing aan het aspect geluid die deze nieuwe functie mogelijk op de omgeving uitoefent is nog wel nodig en daarom zal er een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Het plan is in principe uitvoerbaar met betrekking tot geluid.

5.7.11 Gezondheid

Gezondheid:

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

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

In afwachting van het vervolgonderzoek heeft de provincie besloten dat geitenstallen uitbreiden of in gebruik nemen niet meer is toegestaan. Het moratorium is in beginsel tijdelijk. Als de uitkomsten van het

vervolgonderzoek bekend worden, wordt er gekeken of er redenen zijn het besluit in te trekken of aan te passen.

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

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

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

Het beleid voor geitenhouderijen in Oss houdt in dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij rekening moet worden gehouden met de volgende criteria:

- a. het informeren van de aanvragers over het risico
- b. terughoudend omgaan met ontwikkelingen betreffende het huisvest of opvangen van kinderen, kwetsbare mensen en ouderen
- c. na een zorgvuldige afweging en eventueel maatwerk kunnen wenselijke ontwikkelingen binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij worden toegestaan.

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

Planspecifiek

Met voorliggend plan worden geen woningen mogelijk gemaakt. Binnen een straal van 2 kilometer rond het plangebied bevinden zich geen geitenhouderijen. Het aspect gezondheid levert geen belemmeringen ten aanzien van het plan.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot gezondheid.

5.7.12 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt als vuistregel dat een richtafstand van 50 meter tussen het perceel waarop de teelt plaatsvindt en te realiseren nieuwe gevoelige functies zoals woningen kan worden gehanteerd. Kleinere afstanden zijn mogelijk mits er een locatie specifiek onderzoek wordt uitgevoerd.

Planspecifiek

Het plan betreft het mogelijk maken van een gemeenschapshuis. Dit is geen gevoelige functie in het kader van spuitzonering. Binnen een richtafstand van 50 m bevinden zich geen bedrijven die vanuit dit aspect een risico vormen. Spuitzonering levert geen belemmeringen op voor het plan.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect spuitzones.

5.7.13 Niet gesprongen explosieven

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling is de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten binnen het plangebied onderzocht. Het gebied is afgezocht om de in de toekomst geplande werkzaamheden veilig uit te kunnen voeren. In bijlage 6 is de rapportage vindbaar. Bij het onderzoek zijn geen verdachte objecten waargenomen in het onderzoeksgebied. Het onderzochte gebied wordt vrijgegeven van ontplofbare oorlogsresten, zodat eventuele vervolgwerkzaamheden veilig kunnen worden uitgevoerd.

5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

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

Wanneer speelt een m.e.r.-beoordeling?

In het Besluit m.e.r. staat wanneer m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. De activiteit die het project mogelijk maakt en het besluit over de activiteit zijn daarbij bepalend. In de C- en D-lijst in de Bijlage bij het Besluit m.e.r. staat of sprake is van m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Per categorie van activiteiten is een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit gegeven.

Boven de C-drempel geldt een m.e.r.-plicht, tussen de C- en D-drempel geldt een plan-m.e.r.-plicht en onder de D-drempel geldt een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient onderbouwd te worden of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft.

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

Het m.e.r.-beoordelingsbesluit

De initiatiefnemer stelt een meldnotitie op, waarover het bevoegd gezag binnen zes weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet nemen. Het bevoegd gezag motiveert het besluit door in te gaan op de selectiecriteria van Bijlage III van de M.e.r.-richtlijn. Het gaat daarbij om de hoofdcategorieën:

1. kenmerken van het project
2. plaats van het project
3. kenmerken van het potentiële effect.

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

Bovenstaande geldt alleen voor projecten die een stedelijke ontwikkeling zijn. Dat is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Op basis van jurisprudentie is grip ontstaan op de vraag wat substantieel is. Dat is in beginsel en onder meer het geval bij woningplannen van meer dan 11 woningen als ook andere stedelijke plannen met een gebouw van 500 m² of groter.

Verantwoording

Onderhavig initiatief betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling niet nodig is.

Het plan is uitvoerbaar vanuit het aspect milieueffectrapportage.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels

6.1 Algemeen

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

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

De Wet ruimtelijke ordening biedt zowel de mogelijkheid om een globaal bestemmingsplan te maken als de mogelijkheid van een gedetailleerd bestemmingsplan. In het bestemmingsplan Vidi Reo is gekozen voor een gedetailleerde regeling. Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de “Standaardregels bestemmingsplannen Oss”.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 7), de algemene regels (artikelen 8 tot en met 14 en de overgangs- en slotregels (de artikelen 15 en 16).

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

6.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

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

Artikel 2: Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Gemengd

Dit artikel geeft de regels met betrekking tot de bestemming ‘Gemengd’ aan. Binnen deze bestemming vindt het gebruik als buurthuis plaats. Zowel de bebouwing (in het bouwvlak) als het gebruik als buitenruimte

Artikel 4: Groen

Dit artikel geeft de regels met betrekking tot de bestemming ‘Groen’ aan. Binnen deze bestemming zijn de groenvoorzieningen, de speel- en verblijfsvoorzieningen en kunstobjecten mogelijk. Tevens zijn voorzieningen voor langzaam verkeer en nutsvoorzieningen mogelijk.

Artikel 5: Verkeer – Verblijf

Dit artikel geeft de regels met betrekking tot de bestemming ‘Verkeer – Verblijf’ aan. Hier zijn de toegangsweg en het parkeerterrein mogelijk. Ook terrein voor markten, standplaatsen, terrassen en evenementen. Maar ook de functies die binnen de bestemming Groen mogelijk zijn.

Artikel 6: Waarde – Archeologie historische kern

Dit artikel geeft de regels met betrekking tot de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische kern' aan.

Artikel 7: Waarde – Beschermd stadsgezicht

Dit artikel geeft de regels met betrekking tot de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' aan.

Artikel 8: Waarde – Rijksmonumentaal terrein

Dit artikel geeft de regels met betrekking tot de dubbelbestemming 'Waarde – Rijksmonumentaal terrein' aan.

Artikel 9: Waterstaat – Waterkering

Dit artikel geeft de regels met betrekking tot de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' aan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 10: Anti-dubbeltelregel

Dit artikel verhindert dat grond dubbel geteld wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 11: Algemene bouwregels

Dit artikel regelt algemene regels voor het bouwen binnen het plangebied.

Artikel 12: Algemene gebruiksregels

Dit artikel regelt algemene regels voor het gebruik binnen het plangebied.

Artikel 13: Algemene aanduidingsregels

Dit artikel regelt algemene regels rond de aanduidingen in het plangebied.

Artikel 14: Afwijken van de bouwregels algemeen

Dit artikel regelt zaken waarvoor afgeweken kan worden van de geldende bouwregels.

Artikel 15: Algemene wijzigingsregels

Dit artikel regelt de mogelijkheden voor het bevoegd gezag om het plan te wijzigen.

Artikel 16: Overige regels

Dit artikel regelt de overige regels met betrekking tot het plan.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 17: Overgangsrecht

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

Artikel 18: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Handhaving

7.1 Beleidskader

Naar aanleiding van een landelijk traject heeft de gemeente Oss in 2005 de nodige besluiten genomen om de handhaving te professionaliseren. De gemeente wil namelijk een professionele organisatie zijn. Om haar handhavingstaken zo transparant en objectief mogelijk uit te voeren, heeft zij een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie opgesteld. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is daarin vastgelegd.

Het uitgangspunt voor handhaving is: *elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd.*

De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving. Een goede handhaving start echter al bij het opstellen van beleid, regels en voorschriften. Om in dit verband bestemmingsplannen actief te kunnen handhaven moet voldaan zijn aan de volgende criteria:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavingsinstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en naleving van regels.

In het Handhavingsprogramma wordt het concrete belang van handhaving van regels van bestemmingsplannen aangegeven. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen immers groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid. Maar ook kunnen burgers en bedrijven worden benadeeld door illegale activiteiten van hun burens/omwonenden.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de regels en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.

Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

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

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

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

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden.

Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe bouwmogelijkheden waarvoor binnen de gemeentelijke begroting budgetten aanwezig zijn. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

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

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

Bij aanvang 2023 was voor zowel 2023 als 2024 jaarlijks een budget beschikbaar voor de voorbereidingskosten met dekking uit de reserve IVB. Conform de MIP 2023 past het gereserveerde budget van het gebouw binnen de afspraak van het nieuwe kengetal voor ontmoeten zoals besloten in het college advies van 29-08-2023. Vanwege het bijzondere gebied en de bijzondere omstandigheden is het gereserveerde budget hier wat hoger geraamd.

In de meerjarenbegroting 2024-2027 is er een reservering opgenomen voor de investering van de realisatie van het nieuwe Vidi Reo te bouwen op het Hoornwerk gepland in 2025 en 2026. Deze zijn terug te lezen in de bijlage bij hoofdstuk 8 economische uitvoerbaarheid (niet openbaar).

Voor de investeringen in de openbare ruimte is een bedrag geraamd, ook dit is terug te lezen in bijlage bij hoofdstuk 8 economische uitvoerbaarheid. Met dit bedrag kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd, die nodig zijn om het nieuwe gemeenschapshuis op het Hoornwerk te laten functioneren.

De kosten voor het uitvoeren van de gebiedsvisie zijn in dit budget nog niet meegenomen.

Doelstelling is om in Q1 2024 het Voorontwerp van het gebouw en het gebied verder uit te werken naar een effectief en efficiënt gebouw. Waarna we in Q2 2024 het Voorontwerp van het gebouw en de gebiedsvisie en de benodigde kosten hiervan inzichtelijk hebben.

Een consequentie van het in ontwikkeling nemen van deze locatie is dat er nieuwe openbare ruimte ontstaat die onderhouden moet worden. Er is namelijk sprake van areaaluitbreiding bij de locatie Hoornwerk. De locatie wordt uiteindelijk door de gemeente onderhouden. Hierdoor stijgen de kosten voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte met een structureel bedrag van circa € 9.000,-. Het gaat hierbij om de kosten van het dagelijks en groot onderhoud van verhardingen, openbare verlichting en het groen. Deze cijfers worden na oplevering in MARAP 2-2026 financieel verwerkt. De openbare ruimte behorend bij het gemeenschapshuis wordt door de initiatiefnemer zelf onderhouden.

Mogelijke risico's met betrekking tot de economische uitvoerbaarheid zijn:

- Het archeologisch onderzoeksrapport stelt voor het gehele plangebied 'behoud in situ, daar waar niet mogelijk en bodemverstoring (dieper dan 0,3 meter beneden maaiveld) plaats gaat vinden is archeologische opgraving nodig. Dit is een extra kostenpost die meetelt bij de uitvoerbaarheid / haalbaarheid.

- Aanvullende deelplannen zoals de gebiedsvisie (buiten het plangebied) wegen ook mee als toekomstige kostenpost
- Vanwege de nabijheid van de gracht zijn extra kosten te verwachten op het gebied van bouwen (stabiliteit, waterdicht, vocht). Mogelijk dat hier ook met een paalfundering gewerkt zou moeten gaan worden.
- Er moet een akoestisch onderzoek naar het effect van de nieuwe functie op de omgeving worden uitgevoerd.
- Het bodemonderzoek geeft aan dat er een sterke bodemverontreiniging in de grond aanwezig, het betreft nu nog een oriënterend onderzoek, voor herontwikkeling dient deze verontreiniging aanvullend onderzocht te worden, doordat de grote nog niet bepaald is kan dit een extra kostenpost worden die meetelt bij de uitvoerbaarheid/ haalbaarheid.
- De watertoets geeft aan dat er een grote hoeveelheid water opgevangen moet kunnen worden, vanwege de kleigrond is infiltratie lastig. Ook dit kan voor een extra kostenpost zorgen die meetelt met de uitvoerbaarheid/ haalbaarheid.
- Mogelijke samenwerking met de Noord Oost Brabantse Bibliotheek Ravenstein.

Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Omgevingsdialoog

Voor onderhavige ontwikkeling is een omgevingsdialoog gevoerd. Het plan gemeenschapshuis op het Hoornwerk is meermaals gepresenteerd aan de dorpsraad, geïnteresseerde en omwonenden. (zie bijlage 11 omgevingsdialoog).

Bijgaand een overzicht / logboek van de data t.b.v. communicatie

Datum	Communicatie	Bijlage
30-09-2023	Thema avond nieuwe Vidi Reo	Zie presentatie
27-09-2023	Website dorpsraad Ravenstein	Zie artikel
25-10-2023	Overleg Stichting vestingwerken en Heemkunde kring	
19-10-2023	Uitnodiging inloopbijeenkomst 8 november 2023	Brief met uitnodiging
08-11-2023	Inloopbijeenkomst voor de Buurt	Verslag vragen/ zorgen omwonende
December 2023	Uitnodiging inloopbijeenkomst januari 2024	
Januari 2024	Bestemmingsplan ter inzage	

9.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Het plan wordt normaliter in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de relevante instanties. Dit bestemmingsplan is pas begin december afgerond. Voor het vooroverleg is daarom geen ruimte geweest omdat er geen concept-bestemmingsplan kon worden toegezonden. De instanties zullen op basis van dit ontwerpbestemmingsplan om advies worden gevraagd

Medio november 2023 is de door de RCE voorgeschreven aanzet tot de Gebiedsvisie afgerond, waar dit bestemmingsplan op gebaseerd moest worden. Eind september is er een eerste vooroverleg geweest met de RCE. Het volgende vooroverleg omtrent het huidige ontwerp van de gebiedsvisie is gepland op 19 december 2023. Er heeft derhalve wel vooroverleg met de RCE plaatsgevonden.

9.3 Inspraak

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan te maken en daar een inspraakprocedure voor te volgen. Het gemeentelijke beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om af te zien van inspraak.

De gemeente heeft in dit geval geen voorontwerpbestemmingsplangemaakt en dus ook geen inspraakprocedure gevolgd.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ligt op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage.

Tegelijkertijd is het plan elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Burgemeester en wethouders hebben de terinzagelegging vooraf meegedeeld in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Omdat de lokale krant Oss Actueel niet verschijnt op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, is aan ruim 80 omwonenden een brief gestuurd met de mededeling dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt en waar het kan worden ingezien.

In januari 2024 wordt een inloopavond georganiseerd over het ontwerpbestemmingsplan. Geïnteresseerden hebben de mogelijkheid om het bestemmingsplan op die avond in te zien. Hiervoor wordt in december een uitnodiging verstuurd.

Iedereen kan zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren brengen tijdens de terinzagelegging. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan.