Bestemmingsplan Hoornwerk Vidi Reo Ravenstein – 2023

Toelichting

Gemeente Oss,
5 november 2024

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1 Inleiding....4
1.1 Aanleiding....4
1.2 Plangebied....4
1.3 Geldende bestemmingsplannen....4
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie....6
2.1 Inleiding....6
2.2 Historische betekenis....6
2.3 De Huidige situatie....8
Hoofdstuk 3 Beoogde situatie....9
3.1 Inleiding....9
3.2 Voorzieningenkaart....9
3.3 Gebiedsvisie....10
3.4 Programma Vidi Reo....19
Hoofdstuk 4 Ruimtelijk beleidskader....20
4.1 Wettelijk kader....20
4.2 Rijksbeleid....22
4.3 Provinciaal beleid....23
4.4 Gemeentelijk beleid....26
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten....29
5.1 Landschap....29
5.2 Natuur....30
5.3 Archeologie en Cultuurhistorie....33
5.4 Mobiliteit en parkeren....39
5.5 Water....41
5.6 Defensie....44
5.7 Milieuaspecten....44
5.8 Milieueffectrapportage (M.e.r.)....60
Hoofdstuk 6 Toelichting op de regels....61
6.1 Algemeen....61
6.2 Regels....61
Hoofdstuk 7 Handhaving....63
7.1 Beleidskader....63
7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma....63
7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht....64
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid....65
8.1 Budget gebouw....65
8.2 Budget openbare ruimte....65
8.3 Budget gebiedsvisie....65
8.4 Budget onderhoud openbare ruimte....66
Hoofdstuk 9 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid....67
9.1 Omgevingsdialoog....67
9.2 Vooroverleg....68
9.3 Inspraak....69
9.4 Zienswijzen....69

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

zie separaat bijlagenboek

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Hoornwerk Vidi Reo Ravenstein – 2023

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Oss is van plan om ter plaatse van het Bovenste Hoornwerk en de Beneden 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 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 Beneden 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
Voorbereidingsbesluit 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’. 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.
<u>Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan.</u>
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.

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

2.1 Inleiding
Het plangebied is gelegen aan de Maasdijk op het Bovenste Hoornwerk en De Beneden 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.



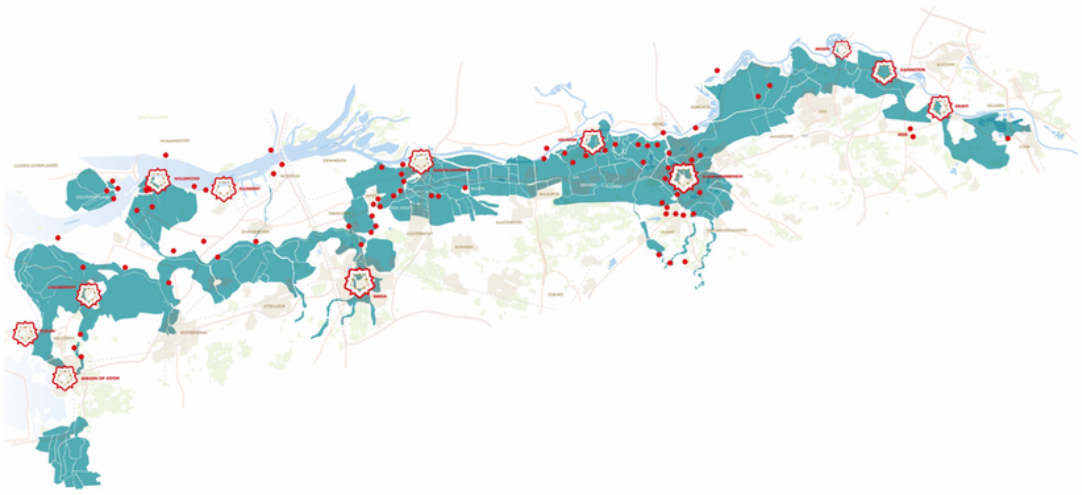
Luchtfoto plangebied (bron: PDOK viewer)

2.2 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.

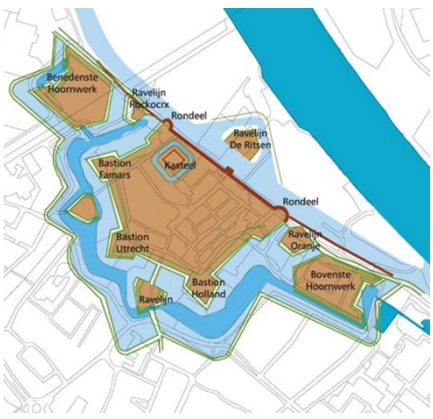
Samen met andere vestingsteden maakte Ravenstein onderdeel uit van de zuiderwaterlinie. Deze verdedigingslinie uit de 17e en 18e eeuw liep van Sluis in Zeeland tot aan Nijmegen.

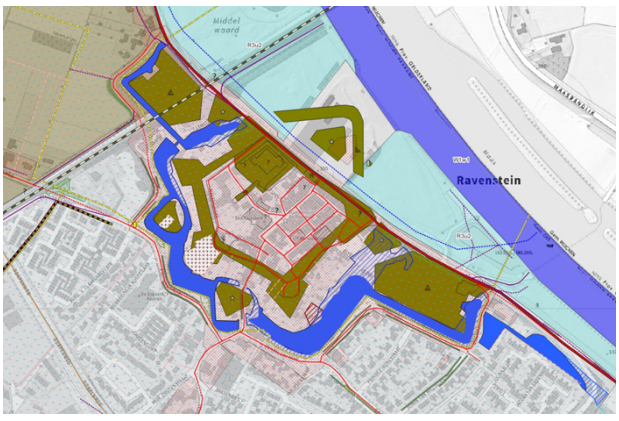


De zuiderwaterlinie

Ten aanzien van de bestaande situatie kijken we naar het plangebied. Echter, is 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.

De stad Ravenstein 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.





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 rondelen, alsmede bolwerken naar oud Italiaans vestingmodel 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 Binnenmaas 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 slingeringen het oude beloop van de vestingwerken volgt.

2.3 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 van 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.
De bovenste en het benedenste hoornwerken zijn in de loop van de tijd hun omwalling kwijtgeraakt maar hun contour is nog duidelijk herkenbaar. Direct grenzend aan het Bovenste Hoornwerk ligt aan de Maasdijk het Veerhuis, daterend uit 1805, een restaurant genaamd Brass aan de Maas .

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 dage 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 projecten dragen bij aan het terugbrengen van de historische elementen en de toeristische promotie.

Zoomen we in op het plangebied, dan 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 braakliggende stuk 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 Hoornwerk in de juiste context te ontwikkelen is een bredere gebiedsvisie opgesteld. Hieruit komen uitgangspunten voor de ontwikkeling van het hoornwerk. Dit wordt verder beschreven in het hoofdstuk 3, beoogde situatie.

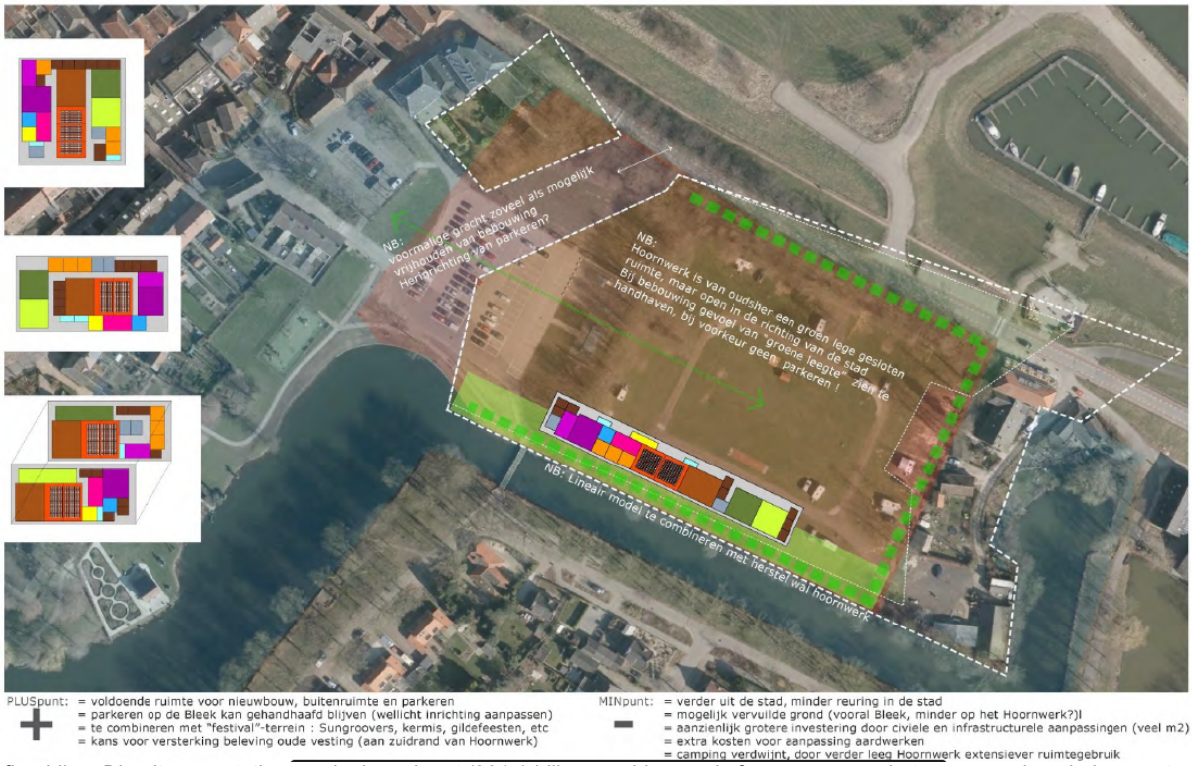
Hoofdstuk 3 Beoogde situatie

3.1 Inleiding

Het huidige plan is tot stand gekomen in een aantal stappen. Het beginpunt is het proces dat is doorlopen met de voorzieningenkaart wat in 2015 tot stand is gekomen en waarbij in overleg met de bewoners tijdens een presentatie in 2018 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. Na de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt er voor het gebouw een definitief ontwerp gemaakt en komt er een definitief inrichtingsplan voor de buitenruimte.

3.2 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 (2015) 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. In oktober 2018 zijn de 3 locaties tijdens de openbare dorpsraadvergadering gepresenteerd en is er in een stemmingsronde (groen en rode bordjes) gestemd voor de locatie Bovenste Hoornwerk - Beneden Bleek.

3.3 Gebiedsvisie

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. De dijkversterking 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 is er aandacht voor 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 zichtbaar wordt gemaakt.

De locatie van de bebouwing op het hoornwerk en de landschappelijke setting zijn verder uitgewerkt in het ontwerp en de gebiedsvisie. 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.

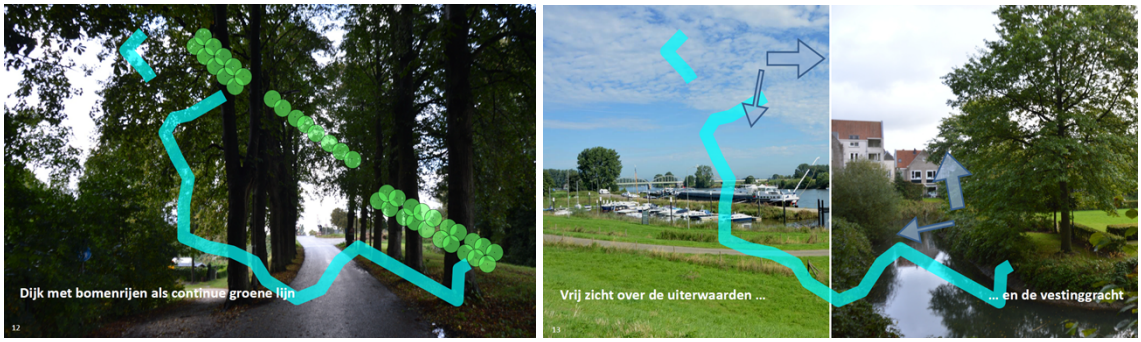
Vanuit een analyse zijn uitgangspunten opgesteld voor het ontwerp van de Beneden Bleek en het Bovenste Hoornwerk. Deze uitgangspunten zijn deels gebaseerd op de visie ‘Waterfront Ravenstein’ waarin een visie op de vesting is opgesteld. Belangrijke punten uit deze visie die we hebben overgenomen zijn:

- 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: 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, honden uitlaatveldje etc. Deze voorzieningen

versterken eerder het beeld van een achteraf gebied in plaats van 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 er 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) vesting-onderdelen
  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)*

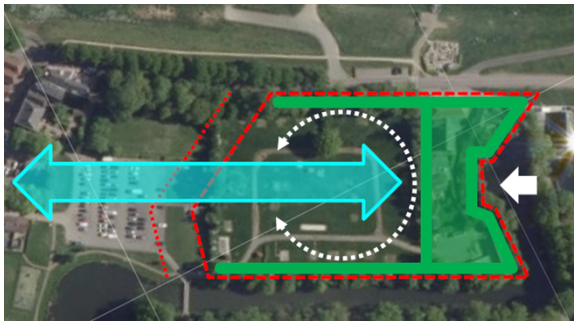
Inzoomen op plangebied

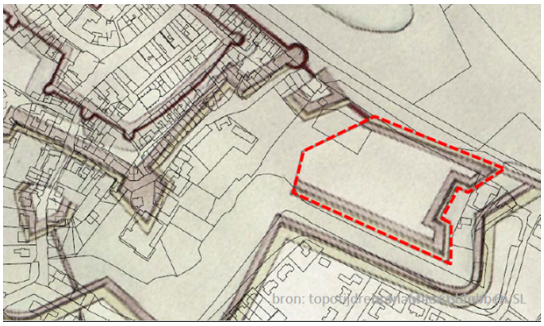
Op dit moment is er sprake van een ontbrekende schakel in de vestinggordel ter hoogte van de Bleek. De continuïteit van de singel is weg, de situatie is onoverzichtelijk. De singelgracht maakt een haakse beweging en loopt van het centrum weg. De ontwikkeling van het gemeenschapshuis Vidi Reo biedt een 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 geklapte 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 het half-bastion zien, exacte positie oorspronkelijke westrand van het Bovenste Hoornwerk is niet bekend.





Het half-bastion verving waarschijnlijk het meer naar het westen gelegen rondeel 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 gracht. Het water terugbrengen is niet het eerste doel. Bovendien is er vervuilde grond 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. Vooral het argument het Bovenste Hoornwerk als open en leeg te behouden is hierbij bepalend geweest om het 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 het open karakter/ de leegte 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 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 ten koste zou gaan van veel bomen. Dit is niet doorgegaan omdat er ook noordelijker buiten het plangebied mogelijkheden waren. Langs de noordzijde willen we het groen gaan door ontwikkelen van de huidige afschermde beplanting naar een beplanting met meer doorzichten. Hiermee kunnen we met behoud van waardevolle bomen toewerken naar de gewenste dubbele bomenrij zonder dat we in één keer 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.

Er zal geprobeerd worden het groen langs de zuidzijde zal gedeeltelijk te handhaven. Hier moet nog een uitwerking worden gemaakt over hoe het gebouw, het te maken talud en het groen het beste gecombineerd kunnen worden.

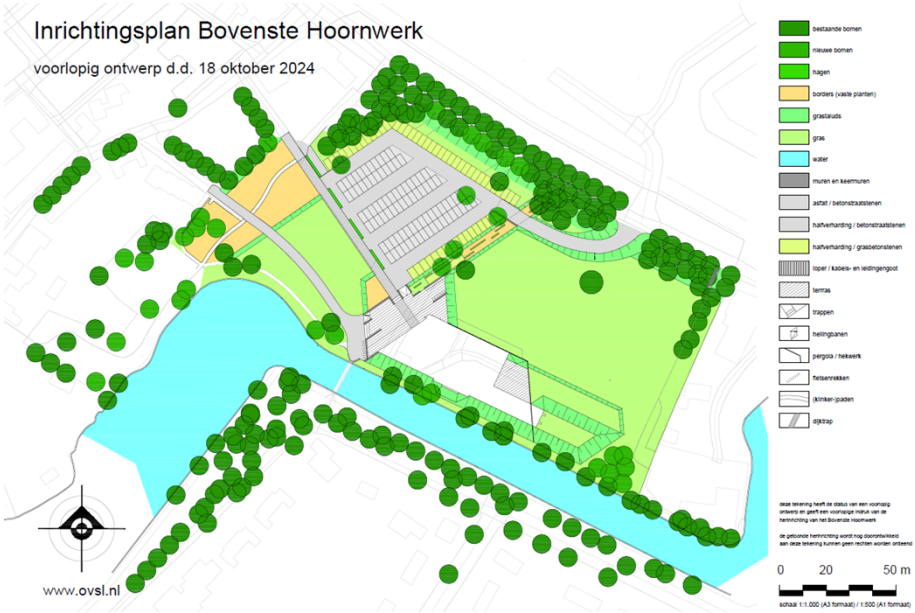
De afschermende beplanting tussen de huidige parkeerplaats en het hoornwerk zal grotendeels verdwijnen. Deze structuur sluit niet aan bij de gewenste openheid van de 'keel' van het hoornwerk. Wel zal nog worden onderzocht welke bomen uit deze boomstrook als solitaire boom of als cluster gehandhaafd kunnen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

Op het Bovenste 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 voor plantplaatsen dan vooral aan de randen worden gezocht. 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 natuur inclusief te werken. Deze plek biedt kansen voor het maken van verblijfplaatsen voor vleermuizen. Maar ook het leefgebied van de bever is een belangrijk uitgangspunt. 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 naastgelegen percelen.



Het inrichtingsplan Bovenste Hoornwerk en Beneden-Bleek 18-10-2024

Beschermd stadsgezicht

De gebiedsvisie (datum 23-10-2023, zie bijlage 1a) is in december 2023 besproken met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Het Bovenste Hoornwerk is aangewezen als Rijksmonument (Rijks monumentaal terrein monumentnummer 32372) en maakt onderdeel uit van de vesting Ravenstein dat ook is aangewezen als Rijks beschermd 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”. In september 2023 is er aanvullend overleg geweest met de RCE en is de gebiedsvisie en het ontwerp aangepast n.a.v. het kritische advies van de RCE.

Op basis daarvan is een aanvullende studie verricht; Inrichting Bovenste Hoornwerk Ravenstein (oktober 2023, bijlage 1a). Hierin is de gebiedsvisie verder uitgewerkt en is de samenhang met de ontwikkeling van de vesting verder uitgewerkt.

in december 2023 is er wederom aanvullend overleg geweest met de RCE en is de gebiedsvisie en het ontwerp aangepast n.a.v. het kritische advies van de RCE. Op basis van deze plannen is er een nieuw advies opgesteld door de RCE (d.d. 02-02-2024 zie bijlage 3) waarbij de conclusie als volgt is: “Gelet op het voorgaande is de conclusie dat het plan is basis voorspelbaar is. Het gebrek aan samenhang in de gebiedsvisie is door verdere analyse en onderzoek verder gedefinieerd en becommentarieerd. De keuzes als ook de samenhang overtuigen. De som der delen lijkt inderdaad meer te zijn dan ‘slechts’ een gebouw. Het door ontwikkelde en verder uitgewerkte plan wordt met belangstelling tegemoet gezien.’

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 oktober 2023 wordt de gebiedsvisie van eind 2021 verder uitgewerkt. Het document Inrichting Bovenste Hoornwerk Ravenstein (mei 2024) is als bijlage 1b 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).

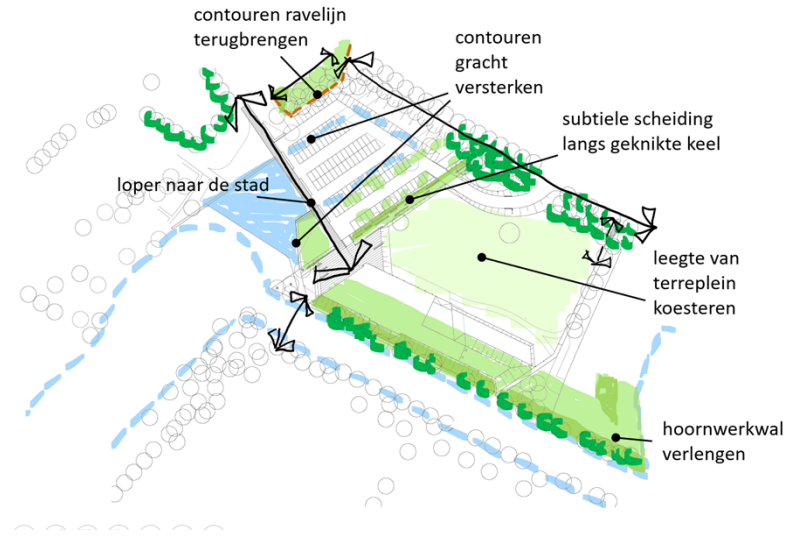
Dit heeft geleid tot het definiëren van het bestemmingsvlak en dat is hieronder in enkele beelden uiteengezet.





Afbeeldingen: gebiedsvisie oktober 2023 – bijlage 1a

Conclusie :
Deze analyse heeft geleid tot de bovenstaande begrenzing van functies welke in het bestemmingsplan wordt 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.



Afbeelding: inkijk gebiedsvisie inrichtingsplan 2024



Afbeelding: impressie voorontwerp 2024 - zicht vanaf het Doolhof



Afbeelding: Impressie voorontwerp 2024 - zicht vanaf de Maasdijk



Afbeelding: impressie voorontwerp 2024 - de leegte van het Bovenste-Hoornwerk



Afbeelding: plan in vogelvlucht voorontwerp 2024

3.4 Programma Vidi Reo

Het gemeenschapshuis Vidi Reo kent vele gebruikers die allemaal een nieuwe plek zullen krijgen. Een gemeenschapshuis maakt het mogelijk dat iedereen elkaar kan ontmoeten en mee kan doen aan activiteiten. Het gemeenschapshuis biedt mogelijkheden om buurtbewoners te ontmoeten en hun dag zinvol te besteden. Zo zorgt het ervoor dat mensen vitaler blijven en minder snel gebruik hoeven te maken van zorg van een zorgaanbieder. De vrijwilligers krijgen daarin hulp van (zorg)professionals als dat nodig is. Daarbij sluit het gemeenschapshuis aan bij de behoeften in het Stadje Ravenstein.

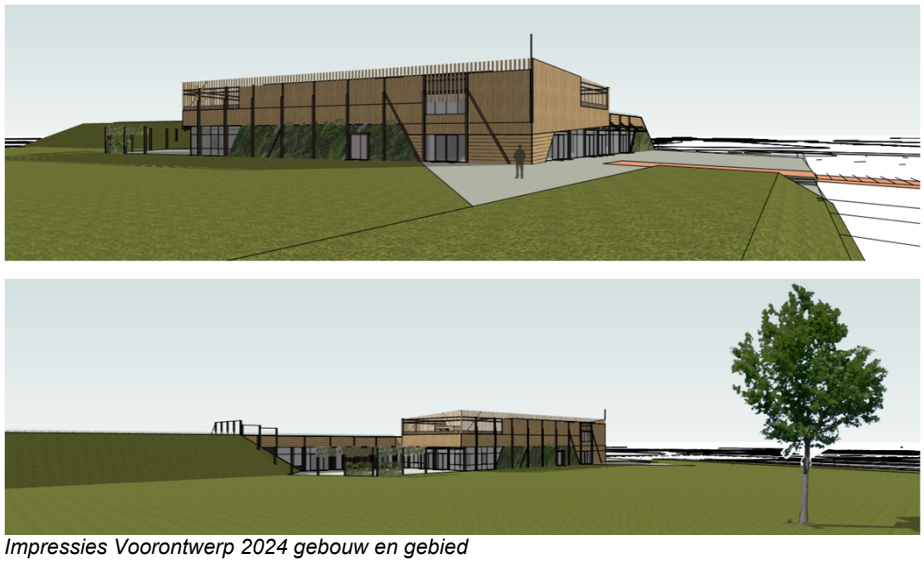


Afbeelding: zichtlijn vanaf de Beneden-Bleek naar voorgevel gemeenschapshuis

Op dit moment is rekening gehouden met de volgende gebruikers in Vidi Reo:

- Thuis in de buurt;
- Ons welzijn;
- de Ouderenbond: met ruimte onder andere voor biljarten, bridgen, gymmen, hobbyclub, kaarten;
- een jongerensoos Madhouse;
- OBK: (Oefening Baart Kunst) stadsharmonie;
- Big Band Ravenstein BBR;
- Mix of Music zangkoor met circa 50 leden;
- andere muziekverenigingen;
- Krulkracht, dagbesteding van een sociaal maatschappelijke dienstverlener;

Daarnaast zijn er ook nog algemene voorzieningen zoals een huiskamer, een keuken, een bar, een grote zaal en meerdere spreekkamers. Gezamenlijk levert dit een ruimtevraag op van maximaal 1500 m2 aan bebouwing. De bebouwing heeft een maximale hoogte van 5,5 meter. Plaatselijk is de bebouwing hoger vanwege het functioneren van de zaal een grotere hoogte nodig is. Voor 45% van het gebouw wordt daarom een maximale hoogte van 8,5 meter mogelijk gemaakt. Bij de entree op de kopgevel komt een buitenterras.



Impressies Voorontwerp 2024 gebouw en gebied



Impressies Voorontwerp 2024 gebouw

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 project afwijkingsbesluit;
- 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 project afwijkingsbesluit genomen worden;
- Voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen spelen kan de gemeente kiezen om een beheer verordening 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 project afwijkingsbesluit.
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, woningbouw locaties 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 m^2 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 m^2). 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:

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

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

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

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 plaatsten;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio’s in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;

- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Planspecifiek
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 en wordt het gebied onderdeel van het centrum. De opvang van het regenwater wordt meegenomen in het ontwerp van de inrichting. Het dak wordt deels voorzien van zonnepanelen en zal deels voorzien worden van natuurlijke afwerking. Door het plan te voorzien van een afrit vanaf de Maasdijk zal het verkeer in het centrum van het stadje afnemen wat voor een verkeersluwer centrum zorgt. 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 hoofdopgaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde. Voor deze opgaven wordt aangegeven wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijndoel te kunnen halen.
De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

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

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

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

Planspecifiek
Met voorliggend 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 maatschappelijke en 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. Doordat we de cultuurhistorie op de locatie gaan verbeelden zal deze ontwikkeling ook bijdragen aan cultuuraantrekkelijkheid. Ook het toevoegen van maatregelen omtrent ecologie zorgen ervoor dat dit passend is binnen de omgevingsvisie.

Het plan is passend binnen de Omgevingsvisie.

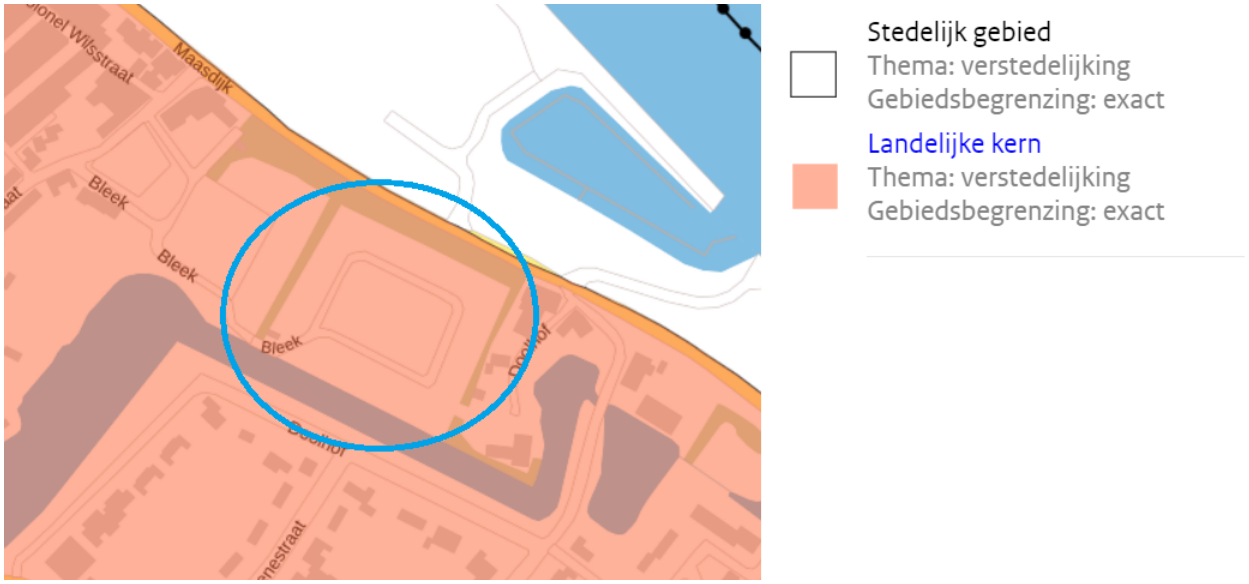
4.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant
In oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving. De verordening zorgt voor kader stellende doorvertaling van de omgevingsvisie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

In april 2022 is de Interim Verordening Noord-Brabant gewijzigd. Deze wijzigingen zijn al doorgevoerd als voorloper op de Omgevingsverordening van de provincie die in werking treedt als de Omgevingswet in werking treedt. 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 gedaan 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'.



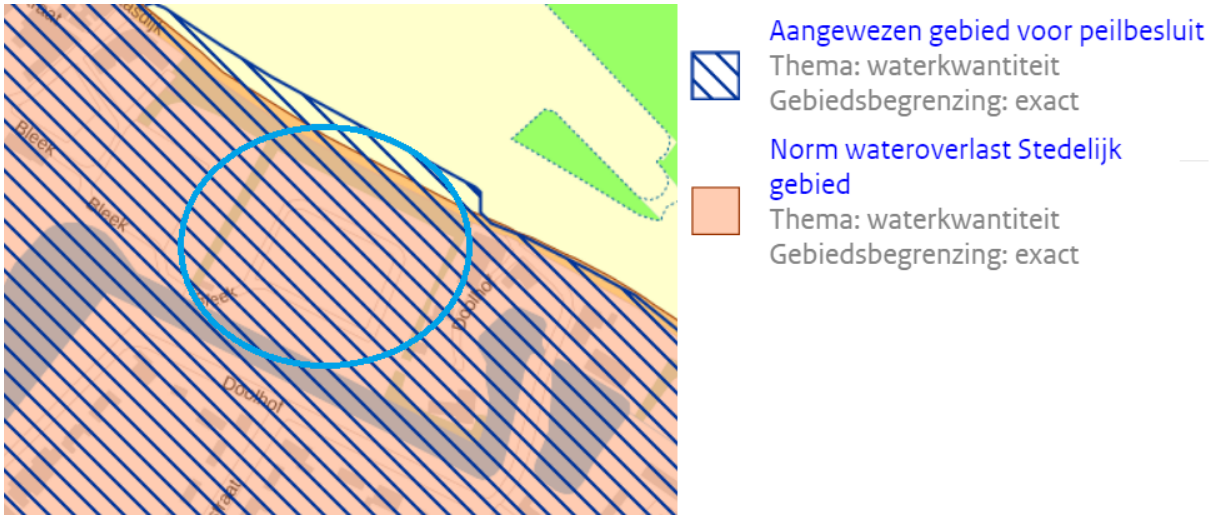
Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

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

Tevens dient er sprake te zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling. In hoofdstuk 3 is toegelicht dat het plan voorziet in het toevoegen van verschillende duurzame elementen. Daarmee voldoet het plan aan artikel 3.42.

Natuur en stiltegebieden
Het plangebied is gelegen op circa 50 meter ten zuiden van Natuur Netwerk Brabant (NNB). Op grond van de verordening dient aangetoond te worden dat van externe werking van het plan op NNB geen sprake is. Ziet voor meer informatie hierover paragraaf 5.2.

Watersystemen, -veiligheid en –berging
Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de bij dit thema horende kaart. Hierop is te zien dat het plangebied gelegen is binnen een 'Aangewezen gebied voor peilbesluit' en een zone aangemerkt met 'Norm wateroverlast Stedelijk gebied'. Dit betreft instructieregels voor de waterschappen. Op het aspect water wordt nader ingegaan in paragraaf 5.5.



Uitsnede kaart 'Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en –berging' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conclusie
Het plan is passend binnen de Omgevingsverordening.

4.3.4 Interprovinciale structuurvisie Meanderende Maas

Met de Interprovinciale structuurvisie (IPSV) Meanderende Maas worden kaders geschept om de historische Maasdijk tussen Ravenstein en Lith te verbeteren, de Maas meer ruimte te geven en het omliggende gebied te ontwikkelen. In de Structuurvisie is het samenhangend pakket van maatregelen opgenomen ten behoeve van de veiligheid, aantrekkelijkheid en natuur van het gebied. Het document geeft al voor een groot deel en concreet invulling aan het toekomstbeeld, een langetermijnperspectief tot 2050 voor Meanderende Maas. Het document beschrijft de kansen die gebiedsontwikkeling biedt met betrekking tot het herstellen van landschappelijke en natuurlijke betekenis van de oude natuurlijke meanders, in combinatie met de noodzakelijke versterking van de dijk.

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.

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. De planning van de werkzaamheden voor de Meanderende maas en Vidi Reo zullen op elkaar afgestemd worden.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 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 Stadjes en Kernen vormt (net als de gebiedsvisie Vitaal Buitengebied) een tussenstap tussen de vigerende structuurvisies en de nog te ontwikkelen gemeente brede omgevingsvisie.

De visie gaat met name in op de fysieke leefomgeving in de dorpskommen en hoe die de leefbaarheid bevordert. En dan vooral op woningbouw en ondernemerschap die aansluiten bij het karakter van elke

kern en voldoende voorzieningen op een redelijke afstand die goed benut worden. Nieuwe ondernemers in de kernen zijn ‘fijne buren’. Ze krijgen de ruimte om te ondernemen en innoveren, als ze zo goed als geen overlast veroorzaken en echt wat toevoegen aan het dorpsleven. Inwoners en ondernemers krijgen ruimte voor initiatieven, als die aansluiten bij wat in de kern nodig is en wat de bewoners willen.

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

4.4.2 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, adviesteam omgevingskwaliteit en de erfgoedcommissie voor een vrijblijvend welstandsadvies.

Planspecifiek
Het plangebied is gelegen in het beschermd stadsgezicht van Ravenstein en is deels ook Rijks monumentaal 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 en de erfgoedcommissie (zie bijlage 12). Tijdens de verdere planvorming van het gebouw zal blijvend overleg gevoerd worden met deze adviescommissies.

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

4.4.3 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 dag horeca die zich richt op het winkelende publiek, zoals een lunchroom of cafetaria. In specifieke situaties kan bij voorzieningenclusters 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, winkel ondersteunende 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 om deze functies te clusteren. De horeca is hierbij ondergeschikt aan het gemeenschapshuis. De categorie die mogelijk wordt gemaakt is 2, met uitsluiting van overnachtingsmogelijkheden. 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.

4.4.4 Voorzieningenkaart 2015

De Voorzieningenkaart 2015 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. Het doel van het project Voorzieningenkaart 2030 is om vervangingsinvesteringen in maatschappelijk vastgoed zoveel mogelijk te voorkomen en leefbaarheid te behouden of versterken.

De Voorzieningenkaart is als bijlage 7 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

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.

4.4.5 Dorpsplan Ravenstein 2006
Het Dorpsplan Ravenstein uit 2006 slaat een brug tussen het gemeentelijk beleid en de behoeften en wensen in de dorpen Demen, Dieden, Deursen-Dennenburg, Huisseling, neerlangel en de stad Ravenstein. Het Dorpsplan biedt zo een agenda voor de toekomst. Het Dorpsplan bevat de toekomstvisie op het plangebied en een uitvoeringsprogramma.

Dit dorpsplan is als bijlage 8 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

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.

4.4.6 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 16de eeuwse 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. Zie bijlage 16 voor het aanvullend ecologisch onderzoek.

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 ontstaans-geschiedenis 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 ‘natuur inclusief’ te bouwen. Dat zal ook bij de realisatie van dit plan verder vorm krijgen. Zowel in het gebouw als in de directe omgeving zullen soortgerichte maatregelen waar mogelijk worden toegepast. Hiervoor zal mede de informatie uit het ecologisch onderzoek (zie bijlage 16) naar soorten worden gebruikt.

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.

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 13 bij dit plan gevoegd. Uit de berekening blijkt dat het planvoornemen geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

Oriënterend ecologisch onderzoek 2023
In het kader van soortenbescherming is een oriënterend ecologisch onderzoek natuurbescherming uitgevoerd door Blom ecologie (d.d. 24 mei 2023, nr. 2023-0511). Dit onderzoek is als bijlage 16a bij deze toelichting gevoegd.

De conclusie is dat de beoogde ruimtelijke ingreep niet leidt tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er moeten enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden moet met aanvullend onderzoek worden vastgesteld of de planlocatie een relevante functie heeft voor de bever, das, huismus, kleine marterachtigen en vleermuizen. Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. Sec voor de bever is een vergunningsaanvraag voor een flora en fauna activiteit in het kader van de omgevingswet noodzakelijk.

Nader ecologisch onderzoek 2024
Door Aelmans is een nader onderzoek (d.d. 25 oktober 2024, nr. AMO240025) uitgevoerd als gevolg van de conclusie van bovengenoemd onderzoek dat het voormalige kampeerterrein en het pand van de locatie potentieel geschikte verblijfplaatsen biedt voor gebouw en boom bewonende vleermuizen, de bever en kleine marterachtigen. Dit onderzoek is als bijlage 16b bij deze toelichting gevoegd.

Ten aanzien van de onderzochte soorten is het volgende geconstateerd:
- Vleermuizen

Op de onderzoekslocatie zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen. Hierdoor is er voor het rooien van bomen geen sprake van een overtreding van de Omgevingswet en is een vergunningsaanvraag voor een flora en fauna activiteit niet noodzakelijk.
Wel is er een essentieel foerageergebied waargenomen ten zuiden van de onderzoekslocatie, namelijk de stadsgracht en aansluitende vijver.

De zuidelijke houtwal biedt beschutting tot dit foerageergebied. Indien de zuidelijke houtwal totaal wordt verwijderd is er sprake van een overtreding van de Omgevingswet en is een vergunningsaanvraag voor een flora en fauna activiteit noodzakelijk. Indien deze houtwal enkel gedund wordt en er groen aanwezig blijft (max. 50 % van huidige situatie mag verwijderd worden en er mogen geen grotere gaten dan 7 meter ontstaan) is er geen sprake van een overtreding van de Omgevingswet en is een vergunningsaanvraag voor een flora en fauna activiteit niet noodzakelijk.
De noordelijke houtwal (langs de Maasdijk) is een vliegroute en de oostelijke houtwal (tussen het Hoornwerk en de Doolhof) zal een essentiële vliegroute worden als de westelijke houtwal (tussen het Hoornwerk en de Bleek) nagenoeg volledig verwijderd zal worden. Indien de noordelijke houtwal enkel gedund wordt, de bomen met een stamdiameter van > 40 cm behouden blijven en er groen aanwezig blijft (max. 50 % van huidige situatie mag verwijderd worden) is er geen sprake van een overtreding van de Omgevingswet en is een vergunningsaanvraag voor een flora en fauna activiteit niet noodzakelijk. Wanneer dit niet mogelijk is, is een vergunningsaanvraag voor een flora en fauna activiteit wel noodzakelijk en moeten er maatregelen genomen worden zoals bijvoorbeeld de aanleg van vleermuisportalen of hop-overs.
De aanleg van de nieuwe oprit naar de Maasdijk leidt niet tot een overtreding gezien de grote bomen (stam diameter >40 cm) behouden blijven en bij het rooien enkel de bomen aan de zuidzijde van de laan gekapt worden en de bomen aan de noordzijde van de laan behouden blijven. Hierdoor zal er geen groot gat ontstaan tussen de kronen van de bomen waardoor vleermuizen de vliegroute kunnen blijven gebruiken. Zodoende is voor de aanleg van de nieuwe oprit naar de Maasdijk geen vergunningsaanvraag voor een flora en fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet noodzakelijk
Gezien de aanwezigheid van vliegroutes dient verlichting op het terrein naar beneden en van de houtwallen en de gracht af te worden gericht. Daarbij wordt geadviseerd om gebruik te maken van vleermuisvriendelijke verlichting gedurende en na de werkzaamheden (led verlichting en amberkleurig). Ook verlichting van het nieuwe pand dient vleermuisvriendelijk te worden ingericht en mag niet schijnen op de gracht of de oostelijke en noordelijke houtwal.

- Bever

Op het terrein is sprake van het leefgebied van de bever. Met name de luwe oever van de gracht wordt gebruikt door de bever als onderdeel van het leefgebied. Met de werkzaamheden zullen deze plekken worden verstoord Daarbij kunnen door de trillingen vluchtpijpen of burcht instorten Er is daarom sprake van een overtreding van de Omgevingswet en is een vergunningsaanvraag voor een flora en fauna activiteit voor de bever noodzakelijk. Er moeten maatregelen genomen worden zoals bijvoorbeeld het in ruimte en tijd gefaseerd uitvoeren van de werkzaamheden, werken buiten de kwetsbare periode van de soort, het verbeteren van habitat in bestaand leefgebied of het realiseren van nieuw leefgebied in de omgeving van de onderzoekslocatie.

- Marterachtigen

Op de onderzoekslocatie zijn geen vaste rustplaatsen van marterachtigen waargenomen. Hierdoor is er voor het rooien van de bomen in de noordelijke, westelijke en zuidelijke houtwal geen sprake van een overtreding van de Omgevingswet. De enige marterachtigen die zijn waargenomen ten tijde van het onderzoek was de steenmarter en de bunzing. Gezien deze zeer in-frequent zijn waargenomen (steenmarter 5 keer bunzing 1 keer) is er geen sprake van een essentieel onderdeel van het leefgebied. De herontwikkeling van het Hoornwerk leidt niet tot een overtreding van de Omgevingswet voor kleine marterachtigere. Een vergunningsaanvraag voor een flora en fauna activiteit is voor kleine marterachtigere niet noodzakelijk. Om de onderzoekslocatie geschikter te maken voor marterachtigen wordt geadviseerd om een mantelvegetatie aan de te planten langs de te behouden houtwallen voor meer beschutting. Daarbij biedt de mantelvegetatie eveneens geschikt leefgebied voor de prooidieren van marterachtigen zoals knaagdieren, haasachtigen en vogels.

- Das

Tijdens het onderzoek zijn geen dassen of sporen van de das waargenomen. Er is daarom geen sprake van een onderdeel van het leefgebied van de das. Met de herontwikkeling van het hoornwerk is geen sprake van een overtreding van de Omgevingswet voor dassen. Een vergunningsaanvraag voor een flora en fauna activiteit voor de das is niet noodzakelijk.

- Overige soorten

Op de onderzoekslocatie is twee keer in de nacht een kerkuil waargenomen. Ook is er een enkele keer een egel en vos waargenomen. Daarbij zijn er jonge iepen maar is de beschermde iepenpage of de kleine vos is niet waargenomen. Gezien het enkele waarnemingen zijn en er voor deze soorten geen vaste verblijfrustplaatsen zijn waargenomen is er voor de overige soorten geen sprake van een overtreding van de Omgevingswet. Een vergunningsaanvraag voor een flora en fauna activiteit is voor deze overige soorten niet noodzakelijk.

Voor de egel en vogels dient rekening gehouden te worden in de gevoelige periode. Dit houdt in dat de rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen en de wintermaanden (winterslaap egel oktober-november tot maart-april) uitgevoerd moeten worden. Door mantelvegetatie aan te planten langs de te behouden houtwallen zal er meer beschutting ontstaan voor de egel. Mogelijk kunnen er dichte struiken en bosschages worden aangeplant met bladverliezende soorten zodat de egel hierin kan overwinteren. Dit kan gecombineerd worden met het aanleggen van takkenrillen en houtstapels van de gerooide houtwallen.

Het plan is uitvoerbaar op het vlak van ecologie.

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

In april 2024 is het archeologiebeleid van de gemeente Oss opnieuw door de gemeenteraad vastgesteld (*De archeologische schatkamer Oss; Beleidsnota archeologie gemeente Oss 2024*). Gelijktijdig met het

opstellen van deze nieuwe beleidsnota heeft RAAP de bestaande archeologische kaarten van Oss geactualiseerd (*Boshoven, E. en L. Keunen, 2024. Archeologie in de gemeente Oss; Actualisatie archeologische verwachtings- en beleidskaart. RAAP-rapport 5923*). Deze kaarten, met uitgebreide toelichting, zijn eveneens vastgesteld en vormen daarmee een deel van het archeologiebeleid van Oss.

Binnen de gemeente Oss wordt al 50 jaar professioneel archeologisch onderzoek gedaan. De kaarten van RAAP zijn dan ook zeer gedetailleerd en opgesteld op basis van deze vele archeologische onderzoeken, bodemverstoringsinformatie, bodemkundige en historische informatiebronnen.
De verwachtingskaarten geven inzicht in de bekende en verwachte aanwezigheid van archeologische waarden. In de bijbehorende rapportage heeft RAAP de verwachtingen gemotiveerd.
Om de verwachtingskaarten ook bruikbaar te maken op beleidsmatig niveau zijn deze kaarten vervolgens vertaald naar een beleidskaart. Kortweg geeft deze kaart aan waar en wanneer er rekening moet worden gehouden met archeologie.

In beginsel moeten projecten die kleiner zijn dan 100 m2 worden vrijgesteld van een archeologische onderzoeksplicht (artikel 5.130 lid 4 Bkl). Maar de gemeente kan in een omgevingsplan een grotere of kleinere vrijstellingsgrens vaststellen (artikel 5.130 lid 5 Bkl). De gemeente Oss heeft er in haar archeologiebeleid voor gekozen om inderdaad andere oppervlaktes te hanteren. In de archeologische beleidsnota *De archeologische schatkamer Oss* is per categorie vastgelegd en gemotiveerd wanneer sprake is van een onderzoeksplicht en wanneer ontwikkelingen hiervan zijn vrijgesteld. Op basis hiervan zijn er op de archeologische beleidskaart 9 categorieën onderscheiden (zie onderstaande tabel).

	Deelgebied	**Vrijstellingsgrens verstorings-oppervlakte**	**Vrijstellings-grens diepte**
1	Archeologisch beschermd rijksmonument	Bindend advies door RCE.	
2	Archeologisch (AMK) monument en bekende vindplaats	0 m^2	Tot 0,30 m beneden Maaiveld
3	Historische stads-/dorpskern (uitzondering: historische kern Ravenstein)	tot 50 m^2 (tot 35 m^2)	
4	Historische huisplaats	tot 100 m^2	Tot 0,30 m beneden Maaiveld Uitzondering reguliere agrarische werkzaamheden tot 0,50 m beneden maaiveld
5**	Hoge verwachting (onbebouwd)	tot 250 m^2	
6**	Hoge verwachting (bebouwd;overig stedelijk, bedrijventerrein)	tot 500 m^2	
7**	Middelhoge verwachting Hoge verwachting, maar beperktere kennismeerwaarde (obv Jansen & Laan, 2022) Specifieke verwachting (eendenkooien)	tot 1000 m^2	
8**	Lage verwachting	tot 5 ha	
9	Geen verwachting (verstoord en/of volledig onderzocht en/of onvoldoende kennismeerwaarde obv Jansen & Laan, 2022)	Geen onderzoeksplicht	

Vrijstellingsgrenzen ten aanzien van oppervlaktes en dieptes.

Planspecifiek
Volgens de archeologische beleidskaart ligt het plangebied in de historische kern van Ravenstein. 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 archeologische onderzoeken door BAAC uitgevoerd. In eerste instantie betrof het een bureau- en booronderzoek, een archeologische begeleiding bij het onderzoek naar ongesprongen explosieven en een (beperkt) proefsleuvenonderzoek. Deze 3 onderzoeken zijn gezamenlijk gerapporteerd (Lameris, N.H., e.a., 2022. Ravenstein De Bleek: Drie onderzoeken op het ‘bovenste hoornwerk’. BAAC-rapport A-19.0367 / A-20.0045. BAAC, 's-Hertogenbosch).

Uit dit onderzoek 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 in 2022 overgegaan tot een proefsleuvenonderzoek, waarbij één lange proefsleuf werd aangelegd. Bij het proefsleuvenonderzoek zijn meerdere archeologische sporen aangetroffen en werden vondsten gedaan uit de 17de tot en met de 20ste 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. Het is onduidelijk of de andere sporen bij het hoornwerk hoorden, of ouder zijn. Samen vormen de sporen een archeologische vindplaats, die als behoudenswaardig wordt gewaardeerd. BAAC adviseerde om deze vindplaats te behouden in situ, of indien dat niet mogelijk is ex situ door middel van een opgraving. Op basis van de resultaten kan de vindplaats niet begrensd worden. Dit advies geldt dan ook voor het gehele plangebied. Eventueel kan de vindplaats verder begrensd worden met aanvullende proefsleuven.

De gemeente Oss neemt het advies van BAAC over. Conform het advies van BAAC is in het gehele plangebied archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een (gefaseerde) opgraving noodzakelijk. Dit betekent niet dat het gehele plangebied integraal moet worden opgegraven. In fases kan bekeken worden in hoeverre de vindplaats zich uitstrekt over het gebied. Eventueel kan de vindplaats eerst nog verder begrensd worden met aanvullende proefsleuven. Het uiteindelijke inrichtingsplan zal richtinggevend zijn bij de noodzaak tot verder onderzoek. De opgraving kan worden beperkt tot het deel van het plangebied dat daadwerkelijk verstoord wordt tot een minimale diepte van 25 cm – Mv

In augustus 2024 is er wederom een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4; Remoorter, O.J.R. van, 2024. Ravenstein, Gemeenschapshuis. Proefsleuvenonderzoek. BAAC-project A-23.0846. BAAC, 's-Hertogenbosch).
Het doel van de proefsleuven was tweeledig:

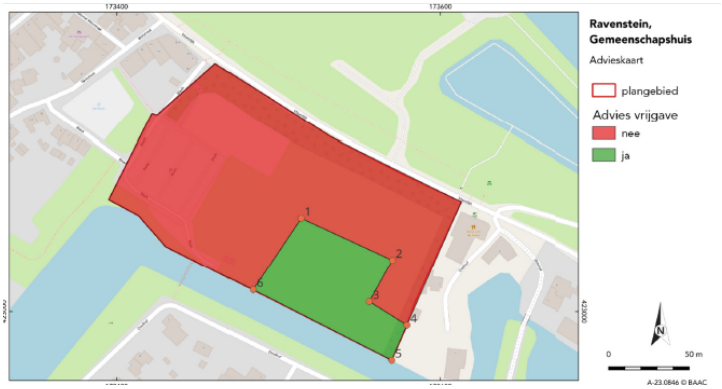
1. meer inzicht krijgen in de opbouw van de aarden wallen van het hoornwerk en de locatie van de keel/overgang binnenterrein hoornwerk naar de gracht
2. meer inzicht krijgen in de vondstsituatie ter plaatse van de geplande nieuwbouw Vidi Reo (waardestelling van de vindplaats), zodat een aanbeveling kan worden gedaan ten aanzien van het vervolgtraject (vrijgave, behoud in situ [ter plekke] of behoud ex situ [opgraving]).

Op basis van de veldwaarnemingen is geen volledig betrouwbare reconstructie te maken van de keel van het hoornwerk. In werkput 6 is de richting van de gracht duidelijk aangetoond en met boringen in het verlengde van werkput 4 is ook een tweede punt aangetroffen waar de grachtoever gesneden is. Voor de reconstructie van de keel en de exacte locatie van de knik tussen de korte en de lange keel is dit helaas te weinig data om een reconstructie te kunnen maken. Als de gegevens van de verschillende historische kaarten vergeleken worden, kan dit wel een relatief accuraat beeld van de keel verkregen worden. Wel lijkt het erop dat de situatie van 1811-1832 klopt met de veldwaarnemingen. Vermoedelijk is een deel van de oorspronkelijke keel vergraven bij een her uitgraving van de vestinggracht. Derhalve kan een zekere graag van vrijheid gegeven worden aan de landschapsarchitecten, met in acht name van het veel grotere binnenplein van het hoornwerk.

Ook zijn er sporen van bewoning voorafgaand aan de aanleg van het hoornwerk gevonden. In werkput 3 zijn verschillende greppels, kuilen en een uitbraakspoor aangesneden die vermoedelijk tot eenzelfde hoeve behoorde als de sporen die in de proefsleuf van 2021 zijn gevonden. Op basis van de historische gegevens en de aardewerkvondsten kan deze hoeve in de late 16de-vroege 17de eeuw gedateerd worden. Vermoedelijk is deze hoeve afgebroken voor de aanleg van het hoornwerk.

Samen vormen deze sporen twee archeologische vindplaatsen, die behoudenswaardig worden gewaardeerd. Het advies is om deze vindplaats te behouden in situ, of indien dat niet mogelijk is ex situ door middel een opgraving. Indien graafwerk dieper is dan 30cm-MV dient er rekening te worden gehouden met mogelijke archeologie (rekening houdend met een buffer van 20 cm; het archeologisch niveau ligt namelijk op 50 cm –Mv).

De gemeente heeft ook dit rapport beoordeeld en is tot het volgende selectiebesluit gekomen (zie bijlage 5: MP24a37). De gemeente Oss neemt het advies van BAAC over. In het plangebied is archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een opgraving noodzakelijk. Alleen de locatie aan de zuidelijke zijde van het plangebied is archeologisch gezien leeg waardoor verder archeologisch onderzoek hier niet nodig is (zie onderstaande figuur). Het vervolgonderzoek kan worden beperkt tot het deel van het plangebied dat daadwerkelijk verstoord wordt tot een minimale diepte van 30 cm – Mv.



Afbeelding: advieskaart BAAC vrijgave terrein



Afbeelding: alle sporen kaart de resultaten van het proefsleuvenonderzoek uit 2022 zijn hier ook aan toegevoegd.

5.3.4 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

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

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

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

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

Planspecifiek
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 cultuur-historische, 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, moeten de verschillende identiteiten ervan als uitgangspunt genomen 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 de verdedigingswerken, het gedeelte van het plangebied rond de als rijksmonument beschermde oevers van de gracht ten zuiden van het plangebied en valt onder rijksmonument nummer 32372. 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, waardoor het gebouw geen gebouw is en het hoornwerk blijft een open onbebouwde vlakte. 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 3 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. Het aangepaste plan van december 2023 is eveneens voorgelegd aan de RCE waarop een nieuw en positief pre-advies is gegeven door de RCE (d,d, 2-2-2024 zie bijlage 3) 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. Er hebben afgelopen jaren 2 archeologische onderzoeken plaatsgevonden op het hoornwerk. Zie artikel 5.3.3. archeologische toets.

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 de verenigingen op het gebied van erfgoed maar ook met andere bezoekers van het gebied ligt hier een potentie voor het nieuwe gemeenschapshuis. Ten opzichte van de huidige situatie zien we een grote verbetering om dit deel van de vesting weer onderdeel te maken van Ravenstein en daarmee van de belevingswereld van de bewoners en de toeristen.

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 op het Bovenste Hoornwerk 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 m^2 kleiner dan het toekomstige gemeenschapshuis. Het beoogde bouwplan is ca. 1.355 m^2 groot en planologisch wordt er, omwille van enige uitvoeringsvrijheid, 1.500 m^2 mogelijk gemaakt. Uitgaande van 40 verkeersbewegingen per 100 m^2 (bron: CROW-publicatie 381) zal de verkeersdrukte 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 en het toevoegen van een op en afrit vanaf de Maasdijk naar de parkeerplaats op de Beneden Bleek zal er minder verkeer door het centrum gaan en 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 de Beneden Bleek is voldoende ruimte om deze extra parkeerplaatsen te realiseren. De Beneden Bleek zal opnieuw worden ingericht conform het inrichtingsplan.

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 fiets parkeren 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 vGPR een doelmatige verwerking van afvloeiend hemelwater en overtollig grondwater. Daarnaast biedt het plan Watertaken een kader voor de andere watertaken van de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Het gaat vooral om de zorg voor oppervlaktewater in bebouwd gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Het gaat om voldoende ruimte voor water in ruimtelijke plannen. De watertoets is opgenomen in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Beleid van gemeente, provincie en rijk is van toepassing bij een watertoets. Toetsing van uw waterparagraaf gebeurt op kwaliteit en kwantiteit. De verwerking van hemelwater, afvalwater en planologische ‘waterbestemmingen’ komen aan bod.

<u>Waterbeheerplan</u>
Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld.
In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027.
Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma’s:

1. Waterveiligheid;
   Het programma ‘Waterveiligheid’ draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem;
   Het programma ‘Klimaatbestendig en gezond watersysteem’ draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma ‘Schoon Water’ speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd.
In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico’s geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma’s zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen. ‘

Waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het waterbeheer in haar beheersgebied. Het gaat om het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer, de waterkeringszorg, waterzuivering, grondwaterbeheer

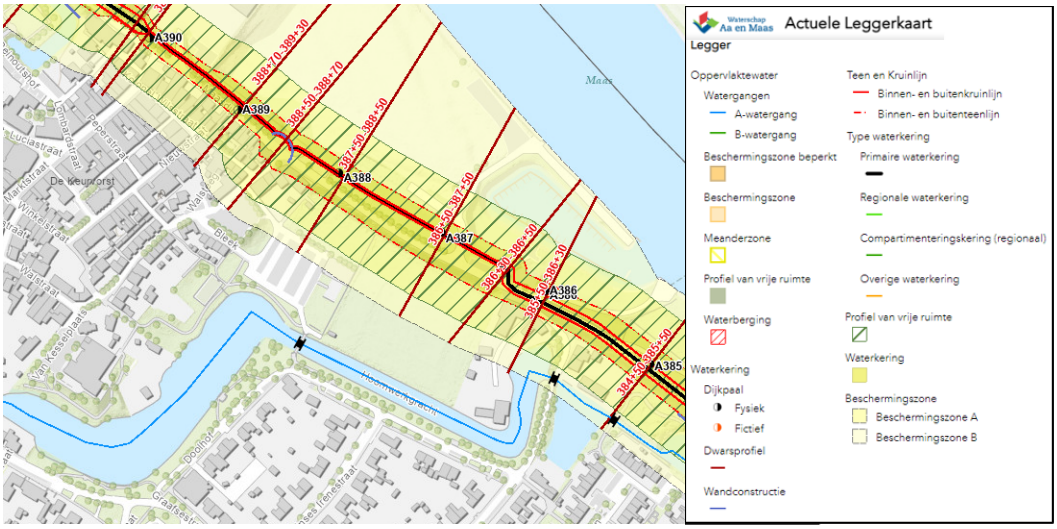
en waterbodembeheer. De regels zijn vastgelegd in de Keur (met Algemene- en Beleidsregels) in de vorm van een aantal gebods- en verbodsbepalingen.

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

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

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

De uitgangspunten bij het toetsen van ruimtelijke plannen zijn:
- Gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- Voorkomen van vervuiling van water;
- Schoon hemelwater kan volgens de voorkeursvolgorde worden verwerkt:
  1. Hergebruik
  2. Infiltratie/bergen
  3. Afvoer
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO), zodat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang, zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruik functies. Dit betekent dat:
  1. De afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
  2. De grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
  3. Grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
  4. De (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
  5. Het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.



Het plangebied is gelegen binnen een primaire waterkeringszone (zie bovenstaande afbeelding). Wanneer nieuwe bebouwing opgericht wordt moet er een vergunning worden aangevraagd bij het waterschap. In voorliggend bestemmingsplan is sprake van het aanleggen van een aansluiting van de dijk naar het plangebied. Voordat de aanlegwerkzaamheden beginnen wordt contact gezocht met het waterschap.

5.5.2 Watertoets

Voor onderhavige ontwikkeling is de digitale watertoets uitgevoerd en een waterhuishoudkundig onderzoek (Aelmans d.d. 16-10-2024, no. AMO240231.004/MBS uitgevoerd. Het waterhuishoudkundig onderzoek is opgenomen als bijlage 9 van deze toelichting.

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.

Er is 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.

<u>Beschermde waterkeringen</u>
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 wordt een aansluiting van de dijk naar het plangebied toegevoegd.

<u>Materiaal gebruik</u>
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 m^2 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 m^2) = ~329 m^3.

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.

Gelet op voorliggende waterparagraaf behoeft als gevolg van het realiseren van onderhavig bouwplan geen problemen te worden verwacht met betrekking tot het aspect waterhuishouding.
Het waterhuishoudkundig onderzoek stelt dat de doorlatendheid van de bodem een van de bepalende factoren is voor het dimensioneren en het (blijven) functioneren van infiltratie- en drainagesystemen. Daarnaast speelt de doorlatendheid een belangrijke rol bij grondwateroverlast. Inzicht in doorlatendheid is dus van groot belang bij de planvoorbereiding voor hemelwaterinfiltratie of grondwaterdrainage.
Voor de hemelwatervoorzieningen wordt rekening gehouden met de toe te voegen bebouwing en verharding, waarbij wordt gestreefd het hemelwater op een natuurlijke en landschappelijke wijze binnen het eigen plangebied te bergen en te laten infiltreren in de bodem.
Concreet gezien wordt er op de locatie 2.560 m2 aan verharding toegevoegd, en dient er op basis van beleidstukken 154 m3 aan hemelwater te worden geborgen. Door middel van het inrichten van een waterberging met een oppervlakte van 1.890 m2, waarop de verhardingen op afwateren, wordt hieraan voldaan.

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 verenigingen, een jeugd- en ouderensoos, maatschappelijke instanties en een zaal met podium, dat voor verschillende culturele en maatschappelijke 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 afstandsstap 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 geluid producerende functies zelf is ruim voldoende.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

5.7.2 Bodem

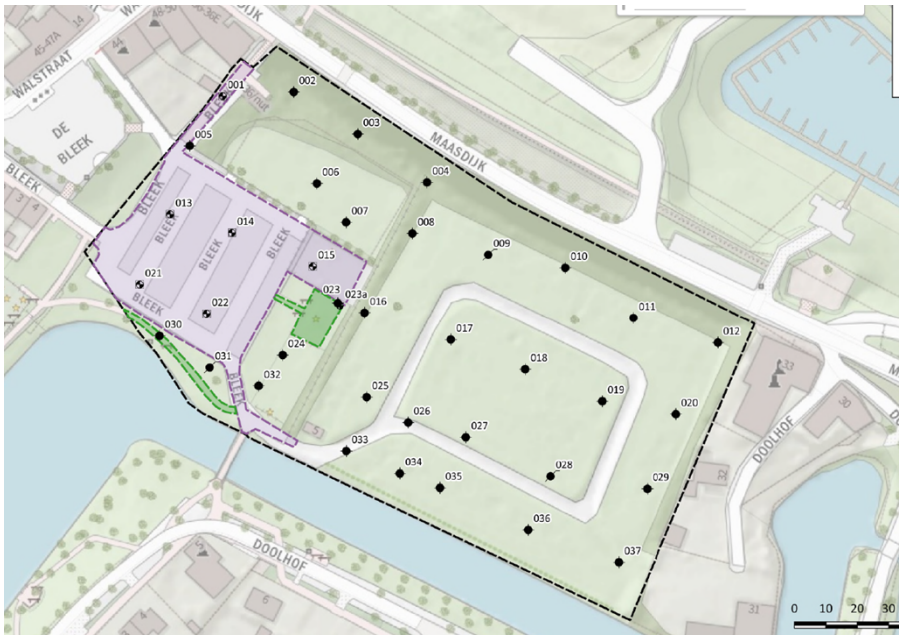
Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. In de Bouwverordening van de gemeente Oss is geregeld dat onder bepaalde omstandigheden het 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 zijn afgelopen jaren 2 bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft de volgende onderzoeken:

- Verkennend bodemonderzoek van 14 juni 2024 (Anteagroup, projectnr. 0491912.100)
- Nader bodemonderzoek De Bleek van 16 oktober 2024 (Anteagroup, projectnr. 0491912.100)

Het verkennend bodemonderzoek (Anteagroup, d.d. 14 juni 2024 nr. 04911912.100) concludeert over het plangebied het volgende:



Afbeelding boorpunten

Grond
In de grond is plaatselijk sprake van een overschrijding van de interventiewaarde voor chroom, zink, lood en koper. De gehalten van de overige onderzochte stoffen zijn niet verhoogd ten opzichte van de interventiewaarde.

Toetsing Besluit bodemkwaliteit
De analyseresultaten van de onderzochte grond(meng)monsters zijn indicatief getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Hieruit volgt dat de bovengrond (traject 0,0-0,5 m -mv) en de ondergrond (traject 0,5-1,0 m -mv) gemiddeld varieert tussen de kwaliteitsklasse ‘Landbouw/Natuur’ en ‘Industrie’, met uitzondering van boring 007. De ondergrond (traject 1,0-2,0 m -mv) voldoet gemiddeld aan de kwaliteitsklasse ‘Landbouw/Natuur’ met uitzondering van de ondergrond ter plaatse van boringen 13 en 22 onder de asfaltverharding waar door het verhoogd gehalte aan chroom, lood en/of zink de klasse ‘Sterk verontreinigd’ van toepassing is en boringen 006 en 007 in archeologische proefsleuf 6 waar door het verhoogd gehalte aan zink de klasse ‘Sterk verontreinigd’ van toepassing is.

Asbest
Op het maaiveld en in de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de puinfundering onder de asfaltverharding is analytisch geen asbest aangetoond.

PFAS (Poly- en Perfluoralkylstoffen)
Op basis van het Handelingskader PFAS voldoen de gemeten gehalten aan de bodemkwaliteitsklasse Landbouw/Natuur voor hergebruik van de grond. Het gehalte aan PFAS overschrijdt de INEV-waarde van PFOS en PFOA niet.

Grondwater
De grondwaterstand was op 28 mei 2024 tussen de 0,19-0,75 m -mv. In het grondwater is geen sprake van een overschrijding van de signaleringswaarde.

Voorlopige veiligheidsklasse
In de onderstaande tabel is de voorlopige veiligheidsklasse weergegeven conform CROW-publicatie 400. De voorlopige veiligheidsklasse is gebaseerd op alle analyseresultaten van dit onderzoek.

Tabel 6.1: Voorlopige veiligheidsklasse projectniveau

Locatie	Monstertype	Veiligheidsklasse met maatgevende stof(fen)			
		Vluchtige stoffen		Niet-vluchtige stoffen	
Graaflocatie	grond	basishygiëne	-	rood	lood
Graaflocatie	asbest	-	-	basishygiëne	-
Graaflocatie	grondwater	niet getoetst	-	niet getoetst	-

Toelichting

-	:	Geen van de onderzochte stoffen is maatgevend voor een veiligheidsklasse.
Niet getoetst	:	In het betreffende (meng)monster is geen (niet-)vluchtige stof onderzocht, derhalve heeft geen toetsing conform de CROW-400 plaatsgevonden.

Toetsing hypothese
De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' aanvaard, vanwege het aantonen van diverse zware metalen boven de interventiewaarde.

Aanbevelingen
Tot slot zijn in het rapport enige aanbevelingen opgenomen:
Aanbevolen wordt nader onderzoek naar de omvang van de heterogene verontreiniging met zware metalen af te stemmen op basis van de grondroerende werkzaamheden voor de voorgenomen herontwikkeling.

- Ter plaatse van archeologische proefsleuf 6, boringen 006 en 007, is sprake van een gehalte aan zink boven de interventiewaarde. Deze is zowel verticaal als horizontaal niet volledig afgeperkt tot onder de interventiewaarde;
- Ter plaatse van de asfaltverharding, boringen 013 en 022, is sprake van een gehalte aan chroom, koper, lood en zink boven de interventiewaarde. Deze is zowel verticaal als horizontaal niet volledig afgeperkt tot onder de interventiewaarde;
- Ter plaatse van boring 016 is sprake van een gehalte aan chroom boven de interventiewaarde. Deze is zowel verticaal als horizontaal niet volledig afgeperkt tot onder de interventiewaarde;

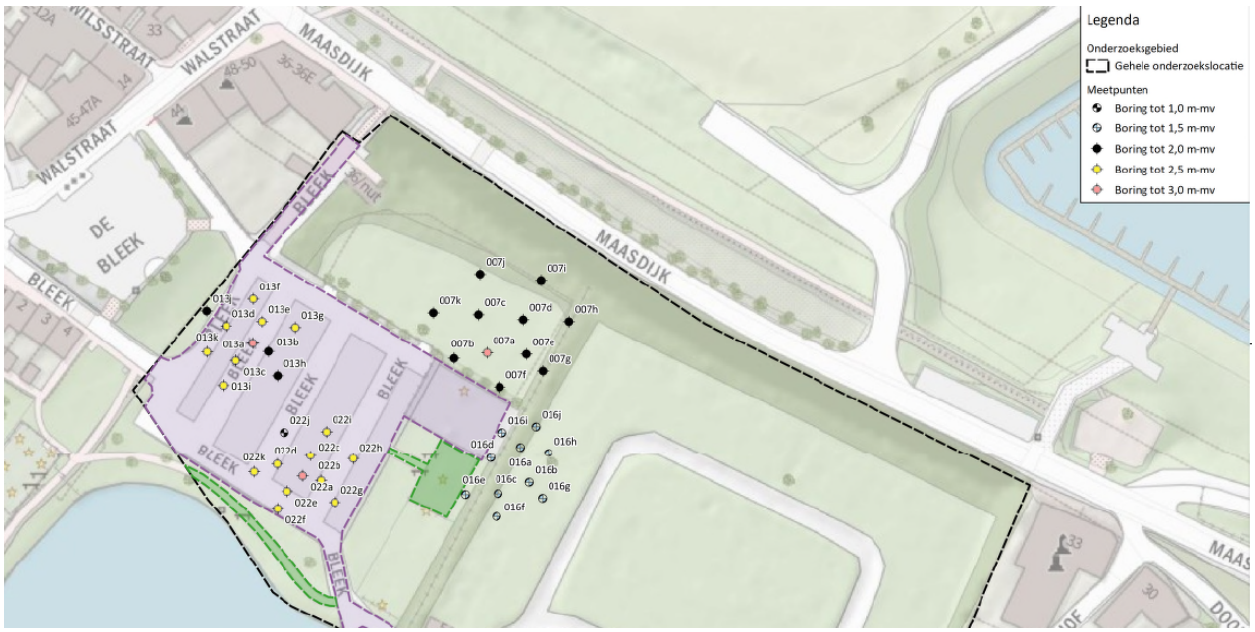
Vanuit bodem hygiënisch oogpunt bevelen wij het volgende aan:

- Indien werkzaamheden plaats gaan vinden op locatie ter plaatse van de met zware metalen verontreinigde grond vallen deze onder de milieubelastende activiteit ‘graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde’. Uitgangspunt is dat geen sprake is van tijdelijke uitname. Het volgende is van toepassing:
  - Er is sprake van een meld- en informatieplicht voorafgaand aan de werkzaamheden (proceduretermijn melding en informatieplicht 4 weken);
  - De werkzaamheden ter plaatse van de verontreiniging met zware metalen moeten worden uitgevoerd door een geregistreerde aannemer (BRL SIKB 7000);
  - De werkzaamheden ter plaatse van de verontreiniging met zware metalen moeten worden uitgevoerd onder milieukundige begeleiding (BRL SIKB 6000);
  - Er is sprake van een informatieplicht na afronding van de werkzaamheden (uiterlijk 1 week);
- Indien werkzaamheden plaats gaan vinden op het overige deel van de locatie vallen onder de milieubelastende activiteit ‘graven in bodem met een kwaliteit kleiner dan of gelijk aan de

interventiewaarde'. Uitgangspunt is dat geen sprake is van tijdelijke uitname. Het volgende is van toepassing:

- Er is sprake van een informatieplicht voorafgaand aan de werkzaamheden (proceduretermijn 1 week). Er is géén sprake van een meldplicht; o Er is géén sprake van een informatieplicht na afronding van de werkzaamheden;
- De werkzaamheden hoeven niet uitgevoerd te worden door een geregistreerde aannemer (BRL SIKB 7000); Verkennend bodemonderzoek De Bleek te Ravenstein projectnummer 0491912.100 14 juni 2024, definitief revisie 00 Blad 27 van 27
- De werkzaamheden hoeven niet te worden uitgevoerd onder milieukundige begeleiding (BRL SIKB 6000);

Het nader bodemonderzoek De Bleek (Anteagroup, d.d. 16 oktober 2024 nr. 04911912.100) concludeert over het plangebied het volgende:



Afbeelding boorpunten

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Boring 007, zink >interventiewaarde
In verticale richting is de interventiewaarde overschrijding afgeperkt op maximaal ca. 1,9 m -mv op de visueel schone kleilaag. In horizontale richting is de verontreiniging in noordwestelijke (boring 007j) en in zuidoostelijke richting (boring 007f, 007g) afgeperkt tot onder de Interventiewaarde. In noordoostelijke en zuidwestelijke richting (boring 007b, 007h, 007i, 007k) is de verontreiniging nog niet afgeperkt tot onder de interventiewaarde. De oppervlakte waarover de interventiewaarde wordt overschreden bedraagt minimaal ca. 575 m2. Uitgaande van een verontreinigd traject met een dikte van circa 1 m, resulteert dit in minimaal circa 575 m3 grond > interventiewaarde.

Boring 013, chroom, lood >interventiewaarde
De interventiewaarde overschrijdingen bevinden zich onder de huidige asfaltverharding van de parkeer-plaats. In verticale richting is de interventiewaarde overschrijding afgeperkt op maximaal ca. 2,0 m -mv op de visueel schone kleilaag. In horizontale richting heeft geen inkadering tot onder de interventiewaarde plaatsgevonden. De verontreiniging is in westelijke richting waarschijnlijk perceelsgrens overschrijdend.

De oppervlakte waarover de interventiewaarde wordt overschreden bedraagt minimaal ca. 585 m2. Uitgaande van een verontreinigd traject met een dikte van circa 1 m, resulteert dit in minimaal circa 585 m3 grond > interventiewaarde.

Boring 016, chroom, >interventiewaarde
Inkadering in verticale richting tot onder de interventiewaarde heeft plaatsgevonden in het verkennend bodemonderzoek (Antea Group, 2024) op ca. 0,5 m -mv waarbij chroom alleen nog de indexwaarde van 0,5 overschrijdt. In het voorliggende onderzoek is de omvang van de interventiewaarde overschrijding volledig in beeld gebracht. De oppervlakte waarover de interventiewaarde wordt overschreden bedraagt minimaal ca. 125 m2. Uitgaande van een verontreinigd traject met een dikte van circa 0,5 m, resulteert dit in minimaal circa 65 m3 grond >interventiewaarde.

Boring 022, chroom, zink en lood, >interventiewaarde
De interventiewaarde overschrijdingen bevinden zich onder de huidige asfaltverharding van de parkeerplaats. In verticale richting is de interventiewaarde overschrijding afgeperkt op maximaal ca. 2,5 m -mv op de visueel schone kleilaag. In horizontale richting is de interventiewaarde overschrijding alleen afgeperkt in oostelijke richting (boring 022g, 022h). In de andere richtingen is de interventiewaarde overschrijding niet afgeperkt. De oppervlakte waarover de interventiewaarde wordt overschreden bedraagt minimaal ca. 435 m2. Uitgaande van een verontreinigd traject met een dikte van circa 1,2 m, resulteert dit in minimaal circa 525 m3 grond > interventiewaarde.

Omvang <interventiewaarde niet volledig in beeld
De omvang van de interventiewaarde overschrijdingen is niet volledig in beeld gebracht. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn te relateren aan de aangetroffen bodemvreemde bijmengingen van onder andere kolengruis, sintels en baksteen. Het is aannemelijk om ervan uit te gaan dat de aangetoonde interventiewaarde overschrijdingen bij de boringen 007, 013, 016 en samenspraak met de gemeente Oss besproken geen aanvullend onderzoek uit te voeren om de omvang nader in beeld te brengen. De aangetoonde interventiewaarde overschrijdingen zijn, in ieder geval in westelijke richting, perceelsgrens overschrijdend.

Voorlopige veiligheidsklasse
In de onderstaande tabel is de voorlopige veiligheidsklasse weergegeven conform CROWpublicatie 400. De voorlopige veiligheidsklasse is gebaseerd op alle analyseresultaten van dit onderzoek.

Locatie	Monstertype	Veiligheidsklasse met maatgevende stof(fen)			
		Vluchtige stoffen		Niet-vluchtige stoffen	
1. Boring 007					
Graaflocatie	grond	niet getoetst	-	basishygiëne	-
2. Boring 013					
Graaflocatie	grond	niet getoetst	-	rood	chroom, lood
3. Boring 016					
Graaflocatie	grond	niet getoetst	-	basishygiëne	-
4. Boring 022					
Graaflocatie	grond	niet getoetst	-	rood	chroom, lood

Toelichting
- : Geen van de onderzochte parameters is maatgevend voor een veiligheidsklasse
Niet getoetst : Van het betreffende (meng)monster heeft geen analyse plaatsgevonden op een vluchtige stof, derhalve heeft geen toetsing conform de CROW 400 plaats kunnen vinden

Tabel 5.1: Voorlopige veiligheidsklasse projectniveau

Toetsing hypothese
De vooraf opgestelde hypothese 'verdachte locatie' blijft voor alle vier de locaties staan gezien de verontreinigingen opnieuw zijn aangetoond.

5.2 Aanbevelingen
- Conform de huidige ontwikkelingsplannen is het voornemen de bestaande asfaltverharding te verwijderen en een nieuwe verharding aan te leggen. Hierbij zullen grondroerende werkzaamheden plaats gaan vinden, met een totaal grondverzet van >25 m3.
- Omdat sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde voor zware metalen en omdat het werk meer dan 25 m3 bedraagt, vallen voorgenomen grondroerende werkzaamheden onder de milieubelastende activiteit graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde.
- Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat er sprake is van tijdelijke uitname. De graafwerkzaamheden moeten worden gemeld middels het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet). De melding (inclusief informatieplicht) dient minimaal 1 week voorafgaand aan de werkzaamheden te worden gedaan. Tevens dient informatie te worden aangeleverd uiterlijk 1 week na afronding van de graafwerkzaamheden.
- De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een SIKB BRL 7000, protocol 7004/7005 gecertificeerd aannemer onder toezicht van een SIKB BRL 6000, protocol 6001/6005 gecertificeerd milieukundig begeleider.
- Voor de werkzaamheden is een (voorlopige) veiligheidsklasse van toepassing conform de CROW-publicatie 400, het is derhalve noodzakelijk om voor de werkzaamheden een V&G-plan op te stellen.
- Ter plaatse is grotendeel sprake van werkzaamheden met een omvang van meer dan 25 m3 waarbij geen sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde. De werkzaamheden hier vallen onder de milieubelastende activiteit graven in bodem met een kwaliteit kleiner dan of gelijk aan de interventie-waarde. In geval hier géén sprake gaat zijn van tijdelijke uitname geldt voor de werkzaamheden ter plaatse een informatieplicht middels het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet). De informatieverstrekking dient minimaal 1 week voorafgaand aan de werkzaamheden te worden gedaan.
- Indien ter plaatse wel sprake gaat zijn van tijdelijke uitname geldt er voor de werkzaamheden in dat geval geen meld- of informatieplicht middels het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet).
- Mochten in de toekomst de plannen voor de voorgenomen herontwikkeling tot het gemeenschapshuis ter plaatse wijzigen en/of meer vorm krijgen dient een nieuwe beoordeling te worden gemaakt over het noodzakelijk procedurele vervolg en dient dit te worden gemeld in het DSO.

Resumerend wordt gesteld dat de bodemkwaliteit de functiewijziging in het plangebied niet in de weg staat. De betreffende verontreinigde spots moeten afgedekt worden middels een aaneengesloten verharding of een leeflaag van 1 meter. Indien dit niet mogelijk is zullen de spots gesaneerd moeten worden.

De Beneden Bleek is in de huidige situatie voorzien van een afdeklaag, dit betreft teerhoudend asfalt. Het doel is om dit teerhoudend asfalt te saneren en de Beneden Bleek te voorzien van nieuwe bestrating.

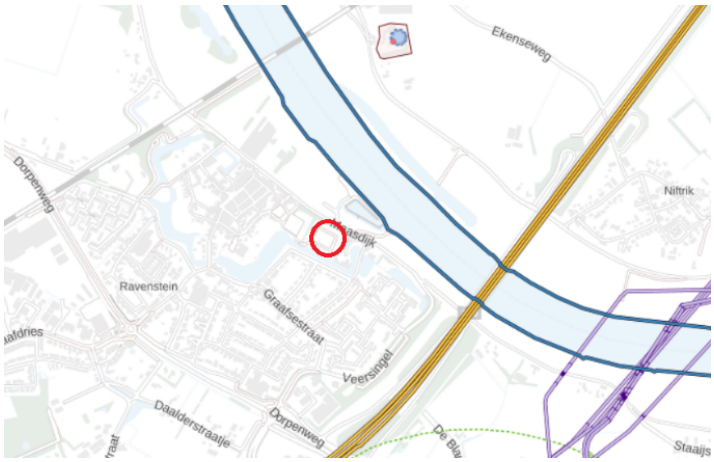
5.7.3 Externe veiligheid
Rijkskader
Externe veiligheid behandelt de risico's die ontstaan als gevolg van opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico’s kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Het wettelijke kader voor externe veiligheid bestaat onder meer uit:
- het Besluit externe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

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

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



<u>Buisleidingen</u>

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 moeten voorzien 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. In het geuronderzoek (zie onder 5.7.5) is dit ook geconcludeerd.

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. Er is een geuronderzoek opgesteld

Dit onderzoek is uitgevoerd door Pouderoyen Tonnaer, d.d. 25 juli 2024, nr. POU240014.002/ELO toetst of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar wonen leefklimaat en of de ontwikkeling omliggende bedrijven belemmert betreft het aspect geur. Voor deze beoordeling wordt eerst een inventarisatie gedaan van de geurbronnen in de omgeving van het plangebied. Daarnaast wordt getoetst of het gemeenschapshuis zelf een bron van geurhinder kan zijn.
Het geuronderzoek is opgesteld voor de onderbouwing van de bestemmingsplanprocedure en de omgevingsvergunning Bouw. Omdat het bestemmingsplan in 2023 in procedure is gegaan, wordt in het rapport wordt uitgegaan van de oude systematiek en niet op basis van de Omgevingswet.

Conclusie:
In dit geuronderzoek is er getoetst of er ter plaatse van het plangebied ten aanzien van geur sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of de ontwikkeling omliggende bedrijven belemmert.
In de omgeving van het plangebied liggen verschillende geurbronnen, waaronder een veevoederbedrijf, veehouderijen en horecaondernemingen. Het woon- en leefklimaat is beoordeeld op basis van milieuzoneringen, specifieke voorschriften van het veevoederbedrijf en de vergunde dierenaantallen van de veehouderijen.

Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook de cumulatieve geurbelasting in het plangebied is beoordeeld als aanvaardbaar. Omliggende bedrijven worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Het rapport is als bijlage 15 bij deze toelichting gevoegd.

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 (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo’n onderzoekszone de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een ‘gevoelige bestemming’ niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo’n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelde toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.
Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten. Van doorslaggevend belang is de (voorziene) functie van het gebouw en het bijbehorende terrein. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.
De gemeente heeft geen eigen regelgeving en beleid over luchtkwaliteit.

Planspecifiek

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 gezoneerd industrieterrein. In de Wgh wordt een beperkt aantal typen objecten beschermd, de zogenoemde geluidgevoelige objecten.
De Wet geluidhinder kent een stelsel van normen ter voorkoming van geluidhinder. Ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn grenswaarden opgenomen. Hierbij is een ondergrens (voorkeursgrenswaarde) en een bovengrens (maximaal toelaatbare grenswaarde) opgenomen. De Wgh biedt gemeenten de mogelijkheid om gericht in te spelen op de lokale situatie door maatwerk te leveren. Burgemeester en wethouders kunnen een hogere waarde vaststellen dan de ondergrens, maar mogen daarbij de bovengrens niet overschrijden.
In 2010 heeft de gemeenteraad van Oss de geluidsnota “Geluidskwaliteit in de leefomgeving” vastgesteld. De gemeente Oss maakt hierbij gebruik van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Zo zijn er ‘rustige gebieden’, ‘dynamische gebieden’ en er zijn gebieden die ten aanzien van geluid onder druk staan. De geluidsnota gaat ook in op de realistische inzet van onderzoek, het stellen van eigen criteria voor het toestaan van een hogere waarde en bedrijfswoningen op industrieterreinen.

De gemeente Oss streeft naar een leefbare woonsituatie, ook op locaties met een hoge geluidsbelasting. Deze leefbaarheid wordt bereikt door terughoudend te zijn met hogere grenswaarden en door hieraan voorwaarden te verbinden. Deze voorwaarden leggen de initiatiefnemer of de beheerder een inspanning op voor een leefbare woonomgeving als compensatie voor het bouwen en het veroorzaken van een lawaaiige situatie.
Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Ook in Oss is er een aantal gezoneerde industrieterreinen. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluid producerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

Planspecifiek
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 is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Dit onderzoek industrielawaai is uitgevoerd door Aelmans, d.d. 14 oktober 2024, nr. AMO240028.002/LHO. Doel hiervan is om vanuit het gezichtspunt van de omliggende woonfuncties te onderzoeken of er door het realiseren van het gemeenschapshuis sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving c.q. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het rapport concludeert het volgende ten aanzien van de onderzochte aspecten.

<u>Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus</u>
Uit de berekening volgt dat bij de nabij het gemeenschapshuis gelegen woningen van derden wordt voldaan aan de toetsingswaarde voor de optredende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voor industrielawaai van 50 dB(A) in de dagperiode, 45 dB(A) in de avondperiode en 40 dB(A) in de nachtperiode. Dit echter onder de voorwaarde dat wordt voldaan aan de in hoofdstuk 3.5 van het rapport beschreven akoestische randvoorwaarden voor de installatiegeluidbronnen. Uit de berekeningsresultaten blijkt dat in de maatgevende nachtperiode de bronnen van muziekgeluid tenminste 13 dB lager zijn dan het omgevingsgeluid. (circa 40 dB). De hoogste deelbijdrage van uitsluitend muziek is in de 27 dB(A) in de nachtperiode in rekenpunt 02 en 03.
De geluidniveaus zijn vermeld in tabel 4. Uit de vermelde geluidniveaus volgt dat in de omgeving van de nieuwe locatie van het nieuwe gemeenschapshuis ‘Vidi Reo’ geen duidelijk hoorbaar muziekgeluid zal worden waargenomen.

Tabel 4: Rekenresultaten langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus in dB(A) in de RBS in dag-, avond en nachtperiode

punt	Omschrijving	LAr,LT in dB(A) gedurende de dag- avond- en nachtperiode (D/A/N)				
		Bijdrage muziekgeluid	Bijdrage overige bronnen	Totaal	+10 dB, hoorbare mzziek	Geluidnorm
01a	Doolhof 5, voorgevel	30/30/25	30/32/26	33/34/29	43/44/39	50/45/40
01b	Doolhof 5, zijgevel	26/26/19	30/33/26	31/34/27	41/44/37	50/45/40
02	Doolhof 6	31/31/27	30/33/27	34/35/30	44/45/40	50/45/40
03	Prinses Irenestraat 23	31/31/27	29/31/25	33/34/29	43/44/39	50/45/40
04	Prinses Irenestraat 28	30/30/27	28/30/25	32/33/29	42/43/39	50/45/40
05	Doolfhof 8-10	27/27/23	26/28/22	29/30/26	39/40/36	50/45/40
06	Doolfhof 11-12	26/26/21	24/26/21	28/29/24	38/39/34	50/45/40
07	Doolfhof 32	30/30/26	30/34/28	33/35/30	43/45/40	50/45/40
08	Bleek 4 (4,5 meter)	24/24/16	26/30/23	28/31/24	38/41/34	50/45/40
08	Bleek 4 (7,5 meter)	26/26/18	27/31/25	30/31/26	40/41/36	50/45/40
09	Maasdijk 36	25/25/16	26/31/24	29/32/25	39/42/35	50/45/40

Maximale geluidniveaus

Uit de berekening blijkt dat in de onderzochte bedrijfssituatie wordt voldaan aan de toetsingswaarde voor de optredende maximale geluidniveaus voor industrielawaai overeenkomstig hoofdstuk 2 van het rapport. De geluidniveaus zijn vermeld in uit tabel 5.
Het onderzoek toont aan dat in bij woningen van derden nabij de nieuwe locatie van het nieuwe gemeenschapshuis ‘Vidi Reo’ geen duidelijk hoorbare en/of herkenbare piekgeluiden (maximale geluidniveaus) zullen worden waargenomen.

Tabel 5: Rekenresultaten maximale geluidniveaus in dB(A) in de RBS in dag, avond- en nachtperiode

punt	Omschrijving	L_{MAX} in dB(A) gedurende de dag- avond- en nachtperiode (D/A/N)		
		Berekend	Geluidnorm	overschrijding
01a	Doolhof 5, voorgevel	47/47/47	70/65/60	-/-/-
01b	Doolhof 5, zijgevel	51/51/51	70/65/60	-/-/-
02	Doolhof 6	44/44/44	70/65/60	-/-/
03	Prinses Irenestraat 23	43/43/43	70/65/60	-/-/-
04	Prinses Irenestraat 28	42/42/42	70/65/60	-/-/-
05	Doolfhof 8-10	38/38/38	70/65/60	-/-/-
06	Doolfhof 11-12	40/40/40	70/65/60	-/-/-
07	Doolfhof 32	54/54/54	70/65/60	-/-/-
08	Bleek 4 (4,5 meter)	52/42/52	70/65/60	-/-/-
08	Bleek 4 (7,5 meter)	52/42/52	70/65/60	-/-/-
09	Maasdijk 36	59/59/59	70/65/60	-/-/-

Verkeersaantrekkende werking

Uit de berekening volgt dat in de onderzochte bedrijfssituatie wordt voldaan aan de voorkeursgrens-waarde voor de verkeersaantrekkende werking. Het onderzoek toont aan dat in bij woningen van derden nabij de nieuwe locatie van het nieuwe gemeenschapshuis ‘Vidi Reo’ geen duidelijk hoorbare en/of herkenbare geluiden van het wegverkeer van en naar het gemeenschapshuis waarneembaar zullen zijn. Het rapport is als bijlage 14 bij deze toelichting gevoegd.

Het plan is in principe uitvoerbaar met betrekking tot geluid.

5.7.11 Gezondheid

Uit de VGO-rapporten die afgelopen jaren zijn gepubliceerd door het RIVM komt duidelijk naar voren dat er een relatie wordt gevonden tussen veehouderijen en de gezondheid van omwonenden. Deze relatie is door de onderzoeker op verschillende manieren vastgesteld. Daarbij komt dichtheid van

veehouderijbedrijven en afstand tot bepaalde type individuele veehouderijen concreet naar voren als factoren die van invloed zijn op de gezondheid van omwonenden.

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

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

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

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

Het college van B&W besloot op 5 december 2017 dat wenselijke ontwikkelingen na een zorgvuldige afweging met betrekking tot volksgezondheid kunnen worden toegestaan binnen een straal van twee kilometer rondom een geitenhouderij.
Het beleid voor geitenhouderijen in Oss houdt in dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij rekening moet worden gehouden met de volgende criteria:

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

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

Planspecifiek
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.

<u>Wanneer speelt een m.e.r.-beoordeling?</u>

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.

<u>Het m.e.r.-beoordelingsbesluit</u>

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

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

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 m^2 of groter.

Verantwoording
Onderhavig initiatief betreft geen nieuwe stedelijk 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 buren/omwonenden.
De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd en die kwaliteit verdient het om te worden beschermd, onder meer door toezicht op naleving van de regels en desnoods bestuursrechtelijke handhaving.
Het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen is dus groot, maar dat geldt ook voor de individuele belangen van burgers en bedrijven.

7.2 Professionele handhaving en handhavingsprogramma

De gemeente Oss voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingsorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingsprogramma opgesteld waarin de prioriteiten voor de uitvoering worden vastgelegd. Dit gebeurt na de aantreding van een nieuwe

gemeenteraad en de vorming van een nieuw college van burgemeester en wethouders. Elk jaar wordt aan de hand van een probleem- of omgevingsanalyse een voortschrijdend programma gemaakt, waarin rekening wordt gehouden met gewijzigde wetgeving en de op dat moment concrete problematiek. Handhaving van bestemmingsplannen is een vaste prioriteit in het programma.

7.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

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

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

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

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

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Doelstelling is om het project kostenneutraal te ontwikkelen. Het budget voor het gebouw en de openbare ruimte zijn beschikbaar gesteld in de programmabegroting 2025-2028. Het aanvullend budget omtrent de gebiedsvisie is prematuur geraamd. Uitgangspunt is om deze te financieren middels regelingen, subsidies en fondsen.

Met de subsidie consultant van Ignite Group hebben we een subsidie screening gedaan waaruit blijkt dat er meerdere mogelijkheden (subsidies, fondsen, regelingen) bestaan op basis van historisch erfgoed, cultuur en natuur. We zullen meerdere instanties aanschrijven om aanspraak te kunnen maken waarmee we de aanvullende kosten voor de gebiedsvisie kunnen dekken. Ook zal er gekeken worden naar onderhoudsbudgetten en werk met werk maken.

8.1 Budget gebouw

Bij aanvang 2023 was voor zowel 2023 als 2024 jaarlijks een budget beschikbaar voor de voorbereidingskosten met dekking uit de reserve IVB. Vanwege het bijzondere gebied en de bijzondere omstandigheden is het gereserveerde voorbereidingsbudget voor dit project hoger geraamd. 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.
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. zijn terug te lezen in bijlage 17 bij hoofdstuk 8 economische uitvoerbaarheid (niet openbaar).

In Q1 2024 is het voorontwerp van het gebouw afgerond. Van dit ontwerp zijn de bouw- en investeringskosten bepaald. De kosten van het voorontwerp van het gemeenschapshuis passen binnen het hiervoor gereserveerde budget.

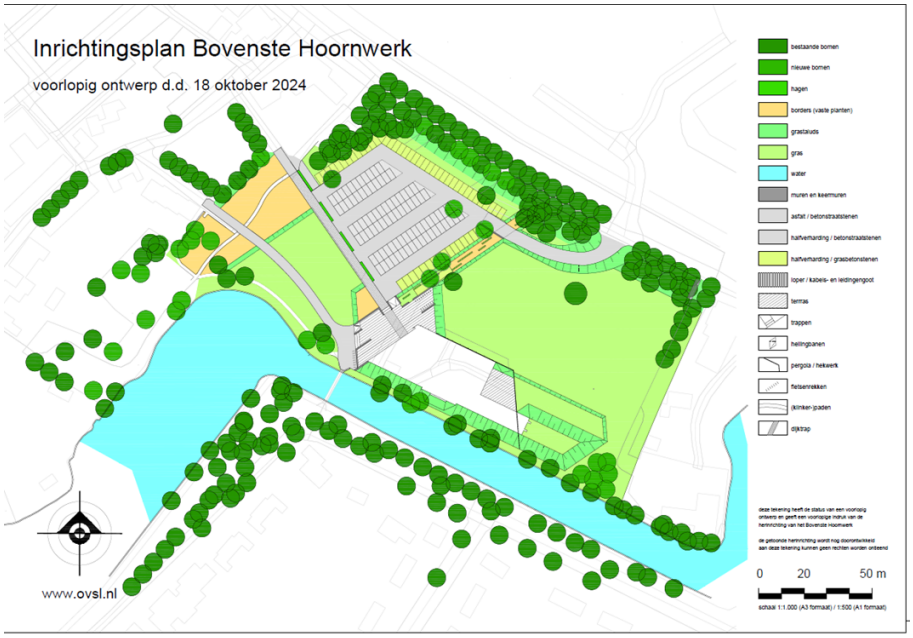
8.2 Budget openbare ruimte

In de programma begroting 2025-2028 is er een aanvullend bedrag gereserveerd voor de inrichting openbare ruimte. Dit bedrag is bedoeld voor de openbare ruimte die nodig is om het nieuwe gemeenschapshuis te laten functioneren. Dit bedrag is terug te lezen in bijlage 17 bij hoofdstuk 8 economische uitvoerbaarheid.

De onderzoeken omtrent archeologie en de bodemvervuiling zijn uitgevoerd. (zie paragraaf 5.3.2. en 5.7.2).

8.3 Budget gebiedsvisie

Het inrichtingsplan is afgelopen jaar gewijzigd door de diversen overleggen met RCE en het adviesteam omgevingskwaliteit. Het advies van deze partijen is om het Bovenste Hoornwerk open te laten en de Beneden-Bleek, wat in de huidige situatie een parkeerterrein is, te voorzien van de extra benodigde parkeerplekken. Dit betekent dat de Beneden-Bleek onderdeel wordt van het plan en opnieuw zal worden ingericht. De Beneden Bleek krijgt 45 extra parkeerplekken ten behoeve van het gemeenschapshuis en zal voorzien worden van een nieuwe indeling om de historie van het gebied nog beter te kunnen verbeelden.



Afbeelding: Voorlopig ontwerp inrichtingsplan Bovenste Hoornwerk en Beneden-Bleek 18-10-2024

Het aanvullend budget voor de gebiedsvisie is afgelopen periode voorzichtig geraamd. De globale kosten hiervoor zijn te lezen in de bijlage 17 bij hoofdstuk 8 (niet openbaar).

De inschatting is geïndexeerd naar 2024 en is nog erg prematuur. Er zijn drie oorzaken aan te wijzen, waarom het op dit moment nog niet mogelijk is de inrichtingskosten exacter in te schatten:

- Het is nog onbekend in hoeverre vervuilde grond en teerhoudend asfalt ter plekke kan worden hergebruikt dan wel worden veiliggesteld;
- Het is onbekend in hoeverre werk met werk gemaakt kan worden met de aankomende dijkverzwaring wat betreft grondverzet; en
- Het is nog onbekend welke oeverlijnconstructie aan de zuidzijde van de nieuwbouw én constructief nodig is én recht doet aan het voorkomen van de bever in en nabij het plangebied.

Bij de verdere uitwerking van het Voorlopig Ontwerp naar een Definitief Ontwerp zullen de oorzaken en de risico's duidelijker worden. Dan wordt ook een definitieve keuze voorgelegd ten aanzien van de toe te passen (beplantings-)materialen, hoeveelheden en aantallen, met daaraan gekoppeld een nader uitgewerkte kostenraming en fasering. In de kosten raming zal ook een opsplitsing gemaakt worden naar kosten, die toe te rekenen zijn aan de komst van Vidi Reo op deze locatie en kosten, die vallen onder het herinrichten van het aansluitende gebied.

Doelstelling is om in Q1 2025 het Definitief ontwerp van het gebouw, de openbare inrichting en de gebiedsvisie verder uit te werken naar een effectief en efficiënt gebouw en gebied. Waarna we in Q2/Q3 2025 het Definitief ontwerp van het gebouw en de gebiedsvisie en de benodigde kosten hiervan inzichtelijk hebben.

8.4 Budget onderhoud openbare ruimte

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.

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).

Vanaf 2017 is bekend dat de Bleek en het Bovenste Hoornwerk een mogelijke locatie zou kunnen worden voor het nieuwe gemeenschapshuis. Dit is onderzocht in de locatiestudie van de voorzieningenkaart van 2017, waarin de Bleek omschreven wordt waarbinnen 3 gebieden vallen (Lage Bleek, Hoge Bleek en het Bovenste Hoornwerk). In 2017 en 2018 is vervolgens een drietal locaties verder onderzocht en zijn deze locaties gepresenteerd op een openbare dorpsraadvergadering op 24 oktober 2018 aan de inwoners van Ravenstein. Hier waren circa 200 personen aanwezig. Tijdens deze presentatie is er een stemmings-ronde geweest. Hier kwam de locatie Bleek/ Hoornwerk er als beste uit. Deze presentatie is vooraf kenbaar gemaakt op de website van de dorpsraad en de heemkundekring.

In de opinierende nota van 6 december 2018 aan alle raadsleden is de vraag gesteld of onder andere de locatie de Bleek, Beneden Bleek en Hoornwerk verder uitgewerkt kon worden.

Er is voor de voorzieningenkaart en de locatiestudie een werkgroep opgesteld van inwoners van Ravenstein, waar geinteresseerden mee mochten werken aan het plan. Er zijn meerdere malen openbare dorpsraadvergaderingen en informatieavonden geweest waarin de plannen gepresenteerd werden en waar om inbreng werd gevraagd. Ons inziens is de procedure correct verlopen en is het merendeel van de inwoners van Ravenstein akkoord met de gekozen locatie. Zie ook het hoofdstuk omgevingsdialoog van het bestemmingsplan.

Door een gemeenschapshuis aan dit perceel toe te voegen hebben we als gemeente de mogelijkheid om het perceel te herontwikkelen en onderdeel te worden van het totale vestingstadje. Nu is het perceel een braakliggend terrein wat voor het merendeel van de inwoners van Ravenstein geen waarde heeft en voor velen een doorn in het oog is. Doelstelling van deze ontwikkeling is om het perceel weer onderdeel van Ravenstein te laten worden en alle daarbij horende historische uitgangspunten mee te nemen in de ontwikkeling. In de Gebiedsvisie en in het voorontwerp van de bouwkundig architect is heel duidelijk zichtbaar dat er met zoveel mogelijk historische uitgangspunten rekening is gehouden. In genoemde ontwerpen zijn heel nauwkeurig de historische belangen meegenomen.

Bijgaand een overzicht / logboek van de data t.b.v. communicatie in de periode 2023 en 2024.

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	
17 Januari 2024	Openbare dorpsraad bijeenkomst Inloopbijeenkomst bestemmingsplan	
7 juni 2024	Uitnodiging presentatie Voorontwerp gemeenschapshuis Vidi Reo	Zie Uitnodigingsbrief omwonende en e-mail uitnodiging betrokkenen
11 juni 2024	Informatie voor personen die een zienswijze hebben ingediend	Zie email
19 juni 2024	Presentatie openbare dorpsraad. Stand van zaken project bij de dorpsraad Ravenstein	Zie presentatie

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 een compleet uitgevoerd vooroverleg is daarom geen ruimte geweest omdat er geen concept-bestemmingsplan kon worden toegezonden.

De gemeente kan met behulp van een e-formulier een ruimtelijk plan elektronisch toezenden aan de provincie Noord-Brabant. Met dat formulier is beoogd de procedure rond het wettelijk vooroverleg te verkorten. Op basis van de ingevulde ruimtelijke aspecten kan in veel gevallen worden volstaan met het invullen van het formulier. De gemeente ontvangt vervolgens via de e-mail een afschrift van de inventarisatie van de ruimtelijke aspecten, waarmee het wettelijk vooroverleg is afgerond. In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het concept ontwerpbestem-mingsplan op 21 december 2023 door middel van het e-formulier aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft geen opmerkingen over dit plan.

Medio november 2023 is de door de RCE voorgeschreven aanzet tot de Gebiedsvisie afgerond, waar dit bestemmingsplan op gebaseerd moest worden. Eind september en medio december 2023 is er een eerste vooroverleg geweest met de RCE. Op basis van deze overleggen heeft de RCE op 2 februari 2024 een positief pre-advies afgegeven over deze ontwikkeling. Dit advies is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Op 19 april 2024 is er afstemming geweest met het Waterschap Aa en Maas t.b.v. de door het waterschap ingediende zienswijze. Op basis van deze afstemming is er een waterhuishoudkundig onderzoek opgesteld. Dit onderzoek is als bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd.

9.3 Inspraak

De gemeente is wettelijk niet verplicht om een voorontwerp bestemmingsplan 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 voorontwerp bestemmingsplan gemaakt en dus ook geen inspraakprocedure gevolgd.

9.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht voor iedereen van donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend.

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.

Op 17 januari 2024 heeft een ieder tijdens de openbare vergadering van de dorpsraad Ravenstein het ontwerpbestemmingsplan en bijlagen kunnen inzien. Hiervoor zijn in december 2023 uitnodigingen verstuurd.

Iedereen heeft zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren kunnen brengen tijdens de termijn van terinzagelegging. Op 13 maart 2024 heeft een ieder die een zienswijze heeft ingediend hun zienswijze mondeling kunnen toelichten in de hoorcommissie. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota van zienswijzen, welke aan het raadsbesluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan is bijgevoegd.

Er is aanleiding om ambtshalve wijzigingen in de regels aan te brengen. Dit betreft:

- De tabel in artikel 3.1 waar de horeca categorieën staan vermeld. In het ontwerp bestemmingsplan werd categorie 4 toegestaan. Nader onderzoek leidt tot de conclusie dat categorie 2 (met uitsluiting van het verstrekken van nachtverblijf) beter aansluit op het toekomstig gebruik. De tabel is dienovereenkomstig aangepast.
- Artikel 3.2.2. onder b. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven met dien verstande dat afwijkend hiervan maximaal 30 % van de oppervlakte van het gebouw een bouwhoogte mag hebben van maximaal 8,5 m. Bij het recente ontwerp van het gebouw werd duidelijk dat de genoemde 30% teveel beperkingen voor het ontwerp van het gebouw oplevert. Besloten is om het percentage te verhogen naar maximaal 45%
- Op grond van het selectiebesluit MP24a37 is voor een deel van het plangebied de archeologische bescherming vervallen. De verbeelding is hierop aangepast.