

Bestemmingsplan Kom Ravenstein - 2013

Vastgesteld toelichting



Bestemmingsplan Kom Ravenstein – 2013

Vastgesteld

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	8
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
2.1	Wettelijk kader	9
2.2	Rijksbeleid	10
2.3	Provinciaal beleid	13
2.4	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	29
3.1	Ontstaansgeschiedenis	29
3.2	Ruimtelijke karakteristiek	30
3.3	Functionele karakteristiek	31
3.4	Volkshuisvesting	32
3.5	Openbare ruimte	32
3.6	Water	32
Hoofdstuk 4	Doelstellingen en programma	33
4.1	Ruimtelijke karakteristiek	33
4.2	Functionele karakteristiek	33
4.3	Volkshuisvesting	33
4.4	Openbare ruimte	34
4.5	Water	34
4.6	Aan-huis-gebonden activiteiten	34
5.1	Milieuaspecten	36
5.2	Waterhuishouding	36
5.3	Waarden	38
5.4	Mer-beoordeling	41
5.5	Defensie	41
Hoofdstuk 6	Handhaving	42
6.1	Beleidskader	42
6.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	42
6.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	43
Hoofdstuk 7	Toelichting op het plan	44
7.1	Plantoelichting	44
7.2	Ontwikkelingen	44
7.3	Doorwerking Verordening ruimte 2012	45
Hoofdstuk 8	Toelichting op de regels	48
8.1	Algemeen	48
8.2	Regels	48
Hoofdstuk 9	Economische uitvoerbaarheid	51
Hoofdstuk 10	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
10.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
10.2	Vooroverleg	52
10.3	Zienswijzenprocedure	53

REGELS

VERBEELDING

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Kom Ravenstein – 2013

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is een integrale herziening voor de kom van Ravenstein, met uitzondering van de historische vesting, bedrijventerrein de Kolk en mengvoederbedrijf De Heus.

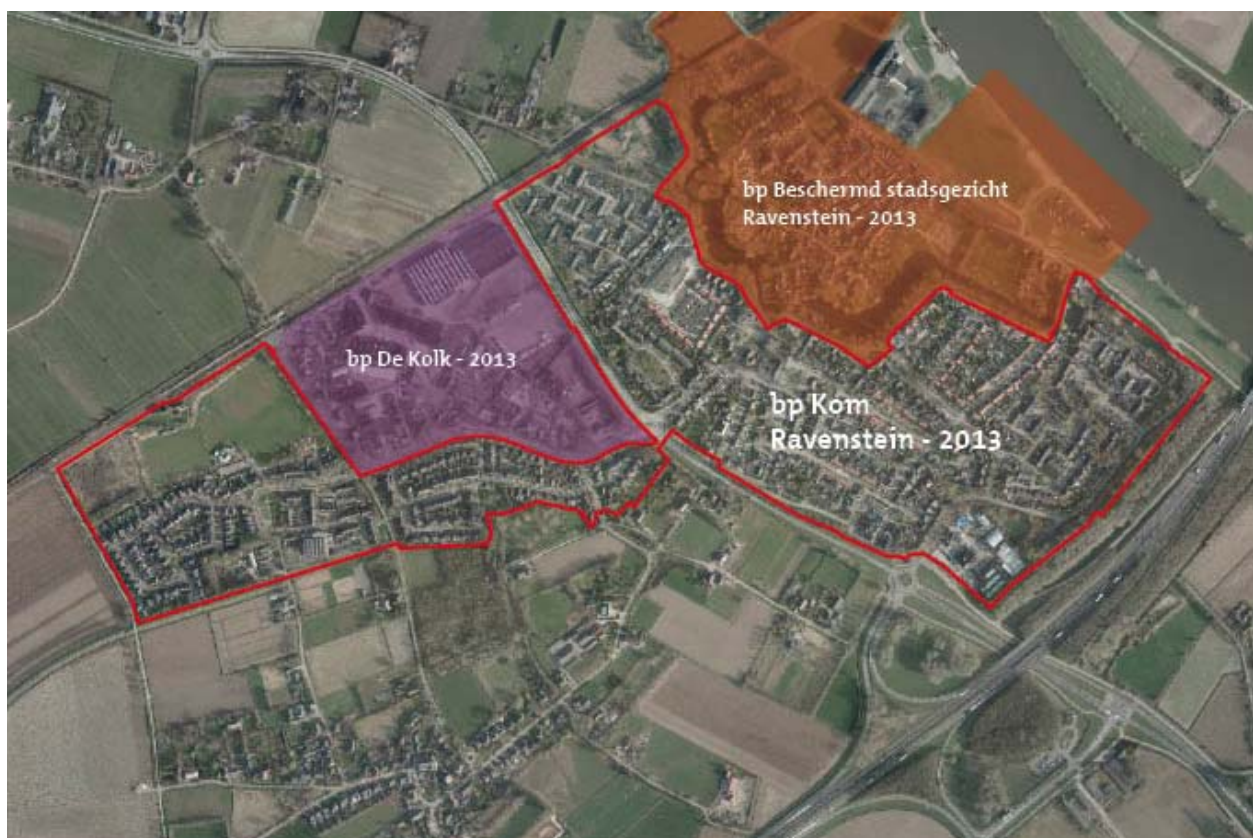
De verplichting om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een bestemmingsplan moet op grond van deze wet tenminste één maal in de tien jaar worden herzien.

De actualisering van verouderde bestemmingsplannen is niet alleen een wettelijke verplichting, maar is ook gewenst omdat verouderde bestemmingsplannen voor een deel inhoudelijk niet meer voldoen aan de eisen die aan een actueel, adequaat bestemmingsplan worden gesteld. De planologische regelingen zijn soms te ruim en soms te beperkend, nieuwe wetgeving heeft nog geen vertaling gekregen, actueel beleid is nog niet verankerd, er kunnen projecten mogelijk zijn gemaakt in de vorm van vrijstellingen die nog niet in het bestemmingsplan zijn verwerkt en de grote diversiteit aan regelingen leidt tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid.

Het bestemmingsplan 'Kom Ravenstein – 2013' is in hoofdzaak een conserverend plan, een integrale herziening van de vigerende bestemmingsplannen. Wel zullen enkele kleine nieuwe ontwikkelingen met dit plan mogelijk gemaakt worden.

1.2 Begrenzing plangebied

Het stadje Ravenstein ligt in het oosten van de gemeente Oss, 'ingeklemd' tussen de snelweg A50, de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Nijmegen en de Maas.



Begrenzing plangebied

Het plangebied van bestemmingsplan 'Kom Ravenstein – 2013' wordt gevormd door de bebouwde kern met uitzondering van de historische vesting en het bedrijventerrein de Kolk.

Voor de historische vesting van Ravenstein is, in verband met de aanwijzing als beschermd stadsgezicht, een separaat bestemmingsplan opgesteld. Bedrijventerrein de Kolk wordt vanwege het specifieke bedrijfskarakter eveneens in een apart bestemmingsplan vervat.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan 'Kom Ravenstein – 2013' gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

naam bestemmingsplan	datum vaststelling
Ravenstein Kern I	1969
Veerkamp	1974
Herziening 1978 - 2	1978
De Weem I en II	1990
De Weemse Hof	1991
De Weem III 1 ^e fase	1991
De Weem III 2 ^e fase	1994
Bedrijventerrein Langakker	1993
MAVO Middingstraat	1992

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

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Wettelijk kader

2.1.1 Wet ruimtelijke ordening

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

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

2.1.2 Grondexploitatiewet

Tegelijkertijd met de Wet ruimtelijke Ordening is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grex-wet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4. in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen. De Grex-wet is noodzakelijk omdat de huidige wettelijke instrumenten voor kostenverhaal, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken. Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

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

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in slaagt met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet zij de publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee geen contract is gesloten.

Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvoor de vaststellingsprocedure parallel loopt met die voor het bestemmingsplan.

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

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

Het bestemmingsplan 'Kom Ravenstein – 2013' is overwegend een conserverend plan. Het plan voorziet niet direct in nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. Het bestemmingsplan voorziet wel in een aantal

wijzigingsmogelijkheden. Wanneer deze tot uitvoering gebracht worden, zal moeten worden gezien of de Grex-wet van toepassing is. Wanneer dat het geval is zullen de meerkosten voor de planologische procedure als gevolg van particuliere ontwikkelingen worden verhaald op de initiatiefnemer(s). Dit gebeurt via zogenoemde anterieure overeenkomsten.

2.1.3 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

2.1.4 Flora- en faunawet

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

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

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

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

De SVIR vervangt ondermeer de volgende nota's:

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

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

De visie speelt in de op de volgende ontwikkelingen en uitdaging

- de toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland;
- de nog steeds toenemende mobiliteit;
- de open economie raakt steeds meer verweven met de nieuwe groeimarkten;
- de aantrekkelijkheid van ons land (een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurlijk landelijk gebied) moet gekoesterd en versterkt worden; Nodig om de bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteit te koesteren en versterken.
- door klimaatverandering moet er meer rekening worden gehouden met extreme weersomstandigheden. Waterveiligheid en de beschikbaarheid van voldoende zoet water hebben ruimte nodig en stellen eisen aan ruimtelijke ontwikkelingen.
- De vraag naar elektriciteit en gas zal blijven groeien. Voor de opwekking en het transport van energie moet voldoende ruimte worden gereserveerd.
- Ons stelsel van regels en procedures is steeds omvangrijker en complexer geworden

Oplossingsrichtingen

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

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

Ruimtelijke ontwikkeling is in Nederland niet los te zien van water. Het Deltaprogramma vormt de basis om te werken aan bescherming tegen overstromingen, schoon water, de beschikbaarheid van voldoende zoet water en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

Om de bereikbaarheid te verbeteren zet het Rijk in op investeren, innoveren en instandhouden. De prioriteit gaat uit naar het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen). De gemeente Oss is niet in een van deze 'ports' gelegen. Het Rijk introduceert een bereikbaarheidsindicator om te laten zien waar investeringen de meeste toegevoegde waarde hebben.

Bij het verbeteren van de bereikbaarheid wordt sterk gelet op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor, water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling.

Op de weg wordt doorgaand verkeer en bestemmingsverkeer zoveel mogelijk gescheiden. Op de hoofdverbindingen buiten de Randstad waar congestie een structureel probleem is, wordt 2x3 rijstroken de standaard. De A50/A59 (Den Bosch – Nijmegen) maakt onderdeel uit van deze hoofdverbindingen. De A50 (Oss – Eindhoven) niet.

Er moet innovatief worden omgegaan met de benutting van de infrastructuur.

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

De 13 nationale belangen zijn:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

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

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid.

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

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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

Overkoepelend

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

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een aantal onderwerpen verdere regels gesteld moeten worden. In het Barro komen dertien nationale belangen als titels terug:

1. Rijksvaarwegen
2. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

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.

De titels Defensie en Primaire waterkeringen buiten kustfundament hebben gevolgen voor de ruimtelijke ordeningspraktijk in het plangebied.

De regels in de titel 2.11 Primaire waterkeringen buiten kustfundament strekken tot bescherming van de primaire keringen, waar de Maasdijk deel van uit maakt. Ten aanzien van titel 2.6 Defensie wordt de enige mogelijke beperking gevormd door de bescherming van het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel.

In paragraaf 5.2 wordt nader ingegaan op de bestemming en bescherming van de primaire kering. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op het defensiebelang.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) dient rekening te worden gehouden met de bepalingen van het Barro.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

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

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

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

Stedelijke structuur

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

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

- | LEGENDA | | |
|-----------------------|--------------------------------------|---|
| Groenblauwe structuur | Kerngebied groenblauw |  |
| | Groenblauwe mantel |  |
| | Waterbergingsgebied |  |
| Landelijk gebied | Gemengd landelijk gebied |  |
| | Accentgebied agrarische ontwikkeling |  |
| Stedelijke structuur | Stedelijk concentratiegebied |  |
| | Hoogstedelijke zone |  |
| | | Stedelijk knooppunt |
| | Goederenknooppunt |  |
| | Zoekgebied verstedelijking |  |
| | Kernen in het landelijk gebied |  |

- benutten van oude linten en ontginningsstructuren als multifunctionele zones en dragers van het stedelijk gebied;
- verbeteren van de relatie van stedelijke uitbreidingen met het omliggende landschap.

2. Dorpen

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

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

3. Plattelandskernen

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

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

Dit bestemmingsplan is passend binnen het provinciale beleidskader van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

2.3.2 Verordening Ruimte 2012

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

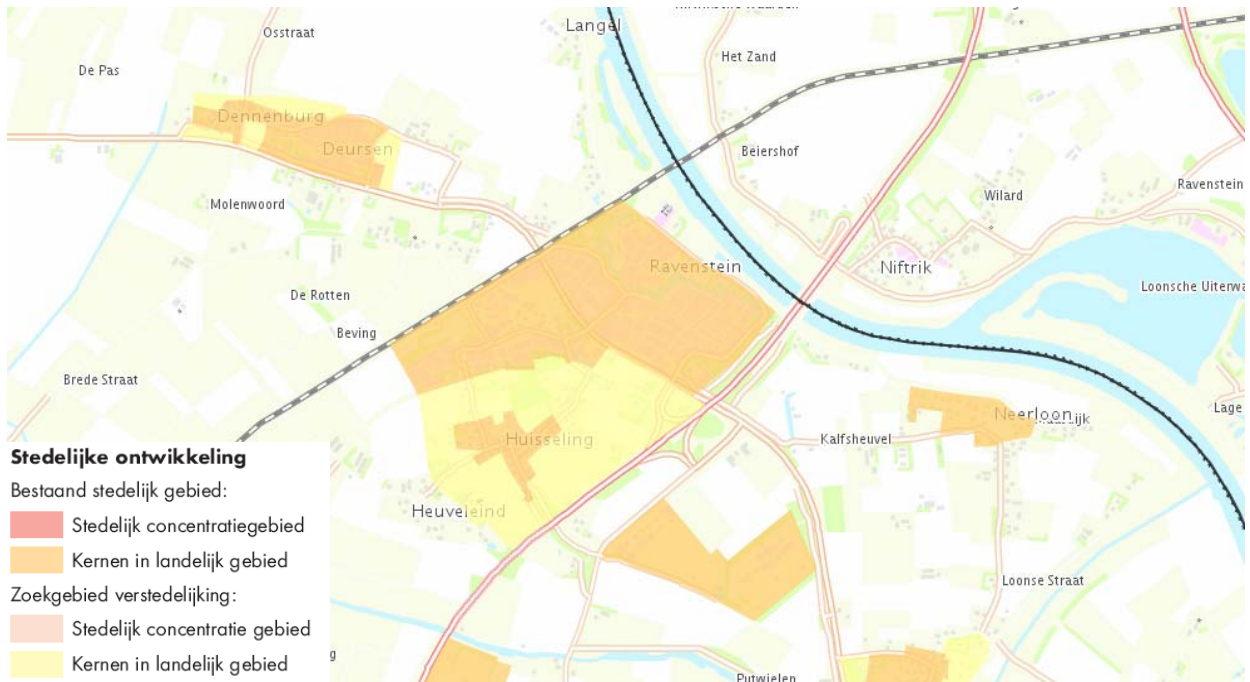
Stedelijke ontwikkeling

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

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

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

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



Kaartlaag stedelijke ontwikkeling, Verordening ruimte 2012

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

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

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

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

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

Het bestemmingsplan 'Kom Ravenstein – 2013' is een conserverend plan. Er worden geen initiatieven gefaciliteerd die rechtstreeks nieuwe (woningbouw)capaciteit toevoegen. Wel zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee woningbouw of andere functies mogelijk gemaakt kunnen worden. Op het moment dat deze bevoegdheden worden geëffectueerd moet worden voldaan aan de verantwoordingsplicht die uit artikel 3.5 van de Verordening ruimte 2012 voortvloeit.

De Verordening ruimte 2012 kent verder meerdere gebiedsaanduiding en/of aandachtsvelden die doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. In paragraaf 7.3 zal hier nader op worden ingegaan.

2.4 Gemeentelijk beleid

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

2.4.1 Toekomstvisie

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

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

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

2.4.2 Structuurvisie Oss 2020

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

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

Voor de kleinere kernen zijn beperkte toevoegingen aan de woningvoorraad voorzien. Hierbij ligt het accent vooral op inbreiding en beheer, maar ook op zeer beperkte uitbreidingen die aansluiten bij en qua aard en omvang passen bij de landschappelijke structuren en de ruimtelijke karakteristiek van de kernen. De dorpen blijven leefgemeenschappen met een eigen dynamiek en kwaliteiten die gebaseerd zijn op de huidige kenmerken. De veranderingen zullen beperkt van tempo zijn om ook het sociale karakter niet rigoureus te veranderen. De woningdifferentiatie zal worden afgestemd op de vraag naar woningen uit de lokale gemeenschap. Dat betekent dat er een sterk accent wordt gelegd op woningen voor ouderen en voor jongeren. Het provinciale uitgangspunt van zuinig en duurzaam ruimtegebruik bij de opgave voor wonen wordt door de gemeente Oss onderschreven.

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

Ravenstein wordt gekarakteriseerd als een monumentaal vestingstadje aan de dijk op de oeverwal van de Maas, geflankeerd door enkele wijken ten noorden van de dorpenweg. De vesting van Ravenstein is een beschermd stadsgezicht.

De wijken en bedrijvigheid ten zuiden van de Dorpenweg zijn van recente datum en liggen in de context van de open bebouwingsstructuur en velden van Huisseling. De locatie de Kolk wordt genoemd als een goede locatie voor woningbouw, een inbreidings- en transformatielocatie.

De locatie de Kolk ligt echter buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

2.4.3 Dorpsplan Ravenstein

Het Dorpsplan Ravenstein (juli 2006) omvat de kernen Demen, Deursen-Dennenburg, Dieden, Huisseling, Neerlangel en Ravenstein en het tussenliggende landelijk gebied.

Dit Dorpsplan fungeert als brug tussen het gemeentelijke beleid en de behoeften en wensen in de kernen. De dorpsplannen hebben geen juridische status maar bevatten een toekomstvisie op het plangebied. De ruimtelijke uitwerking gaat van een hoog naar een laag schaalniveau en eindigt met concrete spelregels voor het inrichten van de openbare ruimte.

De waarde van het plangebied wordt vooral bepaald door de combinatie van het historisch stadje met het landelijke buitengebied. Behoud en versterking van de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit zijn het kernthema. Het Dorpsplan legt het zwaartepunt bij de toeristisch- recreatieve ontwikkeling van het gebied maar schept ruimte voor een bredere ontwikkeling van de economie. De Reconstructie van het buitengebied is daarvoor een belangrijke drager.

Een veelzijdig samengestelde bevolking met voldoende jonge aanwas heeft een gedifferentieerd woningaanbod nodig. Vanuit het Dorpsplan heeft bouwen om te wonen dan ook een hoge prioriteit. Starterswoningen om de ontgroening tegen te gaan, seniorenwoningen om de vergrijzing op te vangen. En een zorgstructuur die welzijn en zorg op maat zo dicht mogelijk bij huis kan brengen.

De voorzieningen staan onder druk. Steunpunten voor gemengde commerciële en niet-commerciële voorzieningen moeten worden onderzocht als oplossing voor het landelijk gebied. Ruimtelijk moet het stedelijke karakter van het Stadje worden gekoesterd. Er moet vooral een evenwicht worden gevonden tussen rust en levendigheid, tussen wonen en economische activiteit, wil het plangebied ook aantrekkelijk zijn voor mensen van elders, zowel toeristen als mensen die zich er willen vestigen. Want alleen met eigen bewoners redt Ravenstein het niet meer, nu een stagnerende bevolkingstoename de landelijke trend is. De uitbreidingen van Ravenstein moeten leiden tot een ruimtelijke verbetering. Het landelijk gebied is kostbaar en moet zijn oorspronkelijke openheid behouden, zowel in de kernen als de komgebieden en de uiterwaarden.

2.4.4 Volkshuisvesting

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant stellen periodiek een woningbouwprognose vast, op grond waarvan zij per stedelijke en landelijke regio het aantal te bouwen woningen bepalen. Voor de stedelijke regio's zijn de woningbouwaantallen taakstellend; voor de landelijke regio's zijn het maxima. Hiermee wordt de gezamenlijke positie van de stedelijke regio's in de Brabantse woningvoorraad versterkt. Voor de landelijke regio's geldt dat per landelijke regio ten hoogste zoveel woningen mogen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsaanwas, ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld. Dit wordt ook 'bouwen voor migratiesaldo-nul' genoemd. Zoals eerder is aangegeven is in de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant een verplichting opgenomen om, bij bestemmingsplannen die voorzien in de nieuwbouw van woningen, te verantwoorden hoe de nieuwbouwplannen zich verhouden tot de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg.

Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Oss richt zich in principe op het voorzien in de woningbehoeften van iedereen met specifieke aandacht voor starters, ouderen en lage inkomensgroepen. In het landelijk gebied worden daarbij echter andere accenten gelegd dan in het stedelijk gebied omdat de woningmarktsituatie en de woningbehoefte in het landelijk gebied in een aantal opzichten afwijken van het stedelijk gebied. Zo is het eigen woningbezit in het landelijk gebied aanmerkelijk hoger dan in het stedelijk gebied, opteren starters in landelijk gebied meer voor zelfbouw dan in het stedelijk gebied en is er in landelijk gebied niet of nauwelijks behoefte aan gestapelde gebouwen. De uitgangspunten en de criteria van het kwalitatieve woningbouwprogramma zijn daarom niet zonder meer toe te passen op woningbouw in het landelijk gebied. Begin 2013 wordt de herziene gemeentelijke woonvisie vastgesteld.

2.4.5 Duurzaam bouwen

In 1998 heeft de gemeente Oss afspraken gemaakt met een aantal partijen om het duurzaam bouwen van woningen binnen de gemeente Oss te stimuleren. Deze afspraken zijn neergelegd in een convenant. Dit convenant is inmiddels achterhaald, enerzijds door aangescherpte wetgeving, anderzijds doordat veel maatregelen uit het convenant inmiddels gemeengoed zijn geworden. Op regionaal niveau is een nieuw convenant duurzaam bouwen opgesteld ter actualisering van het convenant uit 1998. In dit nieuwe convenant zijn de uitgangspunten en het ambitieniveau vastgelegd voor de samenwerking tussen 10 gemeenten in de regio en private partijen uit de bouwsector. Dit ambitieniveau ligt iets hoger dan het ambitieniveau uit 1998 en heeft een bredere strekking. Niet alleen woningbouw (nieuw en bestaand) maakt deel uit van het nieuwe convenant, maar het nieuwe convenant heeft ook betrekking op utiliteitsbouw (nieuw en bestaand), op grond-, weg- en waterbouw (GWW) en op stedenbouw. De ambitieniveau's voor de verschillende onderwerpen van duurzaam bouwen worden geconcretiseerd met behulp van de Nationale Pakketten Bouwen die voor de verschillende onderwerpen ontwikkeld zijn en met behulp van de Maatlat Groenfinanciering.

Ten aanzien van energie streeft de gemeente naar woningen die energiezuinig zijn. In bedoeld convenant worden daar eisen aan gesteld. Ook de woningoriëntatie speelt daarbij een grote rol, waarbij de mogelijkheid van passieve en actieve zonne-energie kan worden benut (zuidoriëntatie van bebouwing, dakhellingen, nokrichtingen, plaatsen van warmtevragende ruimten aan zuidzijde van gebouwen zijn aandachtspunt bij gebouwwontwerp).

2.4.6 Waterplan – Water in Oss

De gemeente heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan 'Water in Oss' opgesteld. Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat de problemen worden afgewenteld naar elders of naar later.

Aan de hand van vier thema's wordt het waterbeleid verder uitgewerkt.

- Beleving van water:
Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.
- Water als ordenend principe:
De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal gebouwd. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.
- Waterkwaliteit:
Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitsmaatstaven voldoen. De vuiluitwerp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.
- Waterketen:
De gemeentelijke riolering moet op termijn volledig voldoen aan het waterkwaliteitsspoor. Om dit te bereiken wordt zoveel mogelijk regenwater afgekoppeld van het riool en worden de schoon- en vuilwaterstromen zoveel mogelijk gescheiden. Al het afvalwater moet worden gezuiverd.

Daar waar met die bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt dient tevens rekening te worden gehouden met het beleid van het waterschap. Het waterschap Aa en Maas heeft hiertoe voor het toetsen van de waterparagraaf uitgangspunten opgesteld. Deze worden behandeld in paragraaf 5.2.

2.4.7 Monumenten en archeologiebeleid

De gemeente Oss beschikt over ruim 800 cultuurhistorische waardevolle objecten, waarvan ruim 200 (grote en kleine) objecten een rijksbescherming genieten. Daarnaast zijn er nog ongeveer 200 objecten

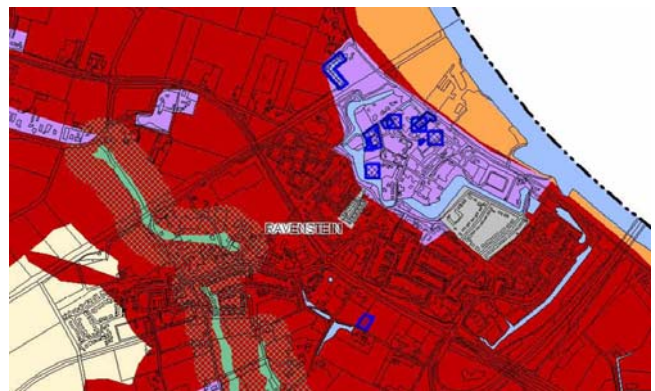
met een gemeentelijke bescherming. Doelstelling van het monumentenbeleid is integraal behoud van gebouwde en archeologische monumenten, architectonisch en cultuurhistorisch waardevolle objecten en gebieden alsmede de archeologische objecten, volgens het thema 'behoud door ontwikkeling'. Binnen het plangebied zijn geen Rijks- of gemeentelijke monumenten aangewezen.

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

Vrijwel het hele plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Slechts een klein deel, in het zuidwesten, heeft een lage verwachtingswaarde (het witgetinte deel). In het westen komt verder nog een aandachtsgebied voor geulen (groen) met bijbehorend aandachtsgebied voor.

In het archeologiebeleid staat verder beschreven welke inspanning bij welke werkzaamheden vereist zijn.

Ter bescherming van de archeologische waarden is een dubbelbestemming opgenomen.



2.4.8 Landschap

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

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

Het plangebied is geheel op de oeverwal gelegen.

Oeverwal

De oeverwal is een hoger gelegen rug in het landschap en ligt hoog en droog, binnendijs op enige afstand van de rivier de Maas. De oeverwal heeft een kleinschalig en halfopen tot besloten karakter. Het verkavelingspatroon is blokvormig en overwegend regelmatig. Bebouwing (veelal geconcentreerd in kleine kernen en in bebouwingslinten), beplantingselementen (houtwallen, een enkele boomgaard) en grondgebruik (grasland, bouwland) bepalen hier de maat van de ruimte.

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

Ontwikkelingsvisie

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

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

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

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

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

2.4.9 Cultuurhistorie

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

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

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

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

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

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

In paragraaf 5.3 wordt nader ingegaan op de bescherming van cultuurhistorische en monumentale waarden.

2.4.10 Welstand

Op 23 maart 2004 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota Gemeente Oss vastgesteld. In deze nota zijn criteria opgenomen die bij de toetsing van een bouwplan door de welstandscommissie in aanmerking

moeten worden genomen. In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen drie welstandsniveaus. In het algemeen geldt: hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de beoordelingsaspecten en hoe kritischer wordt getoetst.

Voor een historisch gedeelte van het plangebied geldt welstandsniveau 1 (het hoogste niveau). Verder vallen onder welstandsniveau 1 specifieke objecten, zoals de rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende objecten en panden die binnen een afstand van 25 meter van een monument gelegen zijn. Voor het overgrote deel van het plangebied geldt welstandsniveau 2, waarbij de samenhang tussen bebouwing van belang is. Welstandsniveau 3 geldt alleen voor het kleine woonwagencentrum aan de Weemse Hof.

2.4.11 Recreatie en toerisme

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.12 Detailhandel

In de 'Visie op de detailhandelsstructuur 2007-2015', vastgesteld in december 2007, is het detailhandelsbeleid binnen de gemeente Oss vastgelegd. In deze visie wordt behalve aan de hoofdkern Oss ook aandacht besteed aan de overige kernen.

Voor de kleine kernen wordt ingezet op behoud van een compleet voorzieningenaanbod. In de kleinste kernen is het echter niet altijd haalbaar een compleet voorzieningenaanbod overeind te houden. Het

streven voor deze kernen is gericht op behoud van de aanwezige voorzieningen. Initiatieven op dit vlak worden dan ook positief tegemoet getreden. Aard en omvang van voorzieningen dienen in overeenstemming te zijn met de verzorgingsfunctie van de kern. In de kleinste kernen is een stringente ruimtelijke concentratie van voorzieningen van minder belang dan aanwezigheid. De ruimtelijke inpassing vraagt echter wel om zorgvuldigheid, en zal per geval beoordeeld moeten worden.

Over de detailhandelsstructuur in Ravenstein wordt in de nota het volgende opgemerkt:

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

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

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

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

2.4.13 Horeca

In 2007 is het ‘Integraal Horecabeleidsplan Gemeente Oss 2007-2011’ vastgesteld. In dit beleidsplan is aangegeven dat horecavoorzieningen in de kernen een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid vormen. Naast eten en drinken is het vaak een plek voor ontmoeting en dorpsleven. Kwalitatief gezien geldt in de hoofdkernen geen achterstandssituatie die om structurele ingrepen vraagt. De beperkte aanwezigheid van horecavoorzieningen in de kleinere kernen vraagt wel aandacht. Veelal vinden wel horeca-activiteiten plaats in combinatie met sport en recreatie. Het combineren van voorzieningen kan voorzien in de behoefte aan horeca op de schaal van de dorpen. Dit is maatwerk, rekening houdend met de specifieke omstandigheden in de kern. Aandacht blijft hierbij nodig voor een goede inpassing in de dorpsstructuur en het voorkomen van ongewenste vormen van paracommercie. Uitbreiding van de horecavoorzieningen in de kernen is daarmee geen op zichzelf staand doel. Wel kan ondersteunende horeca worden toegevoegd in het kader van voorzieningen die gericht zijn op het de toeristische en recreatieve doelstellingen voor het landelijke gebied. Uitgangspunt hierbij is dat de horeca een ondersteunende functie heeft en passend is bij de aard en schaal van de kernen. Specifieke uitgaanshoreca, zoals discotheken en nachtclubs worden niet toegestaan.

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

2.4.14 Verkeer & parkeren

Op 25 juni 2009 heeft de gemeenteraad de mobiliteitsvisie ‘Balans in beweging’ vastgesteld. Deze mobiliteitsvisie geeft de hoofdlijnen van het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Oss tot 2020. De mobiliteitsvisie biedt de handvatten en uitgangspunten voor het bereiken van de doelstelling ‘balans tussen bereikbaarheid, leefmilieu en verkeersveiligheid’. Hoe de gemeente de doelstellingen concreet wil bereiken, wordt verder uitgewerkt in drie deelplannen (over wegen, gedrag en organisatie). De bereikbaarheid en leefbaarheid hoeven niet overal op ieder moment voor iedereen gelijk te zijn. Er kan

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

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

De Dorpenweg is in het Mobiliteitsplan Wegen aangemerkt als 'gebiedsontsluitingsweg, type I'. De overige wegen in het plangebied zijn gecategoriseerd als 'erftoegangswegen, type II'.

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

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

Op 22 augustus 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders de nota 'parkeernormen voor woonwijken' vastgesteld. In deze notitie staat beschreven welke parkeernormen gehanteerd moeten worden bij nieuwe projecten (zowel herstructureringsprojecten als nieuwbouwprojecten). Uitgangspunt voor herontwikkeling is dat het parkeren op eigen terrein (= terrein van de betreffende ontwikkeling) dient te worden opgelost.

2.4.15 Milieu

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

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

2.4.16 Luchtkwaliteit

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

2.4.17 Geur

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

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

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

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

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

Op 13 december 2012 is door de gemeenteraad van Oss nieuw agrarisch geurbeleid, inclusief een geurverordening, vastgesteld. Voor de kern Ravenstein is hierin een geurnorm van 2,0 Ou opgenomen.

2.4.18 Geluid

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

In de nota is per gebiedstype aangegeven wat de geluidsambitie (streefwaarde, laagste geluidsniveau) is en waarom er wel of niet meer geluid (een hogere grenswaarde) kan worden toegestaan. Er is onderscheid gemaakt naar een hogere grenswaarde ten gevolge van weg- en railverkeer voor geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen, scholen) en een hogere grenswaarde ten gevolge van industrielawaai (in dB(A)). Voor beide gevallen is aangegeven, wat per gebied de mogelijkheden zijn.

Ambitieniveau (streefwaarde) en grenswaarde

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

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

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

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

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

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

Criteria restrictief toestaan hogere grenswaarde in rustige gebieden

1. De woning(en) vult/vullen een open plaats op tussen de aanwezige bebouwing. Het gaat om (een) woning(en) die wordt/worden gebouwd in een planmatige verdichting van de woonbebouwing ter verbetering van de bestaande stedenbouwkundige structuur. De nieuwe woning(en) schermt/schermen hiermee andere woningen met minimaal 2 dB af. De afscherming mag zijn gericht op zowel nieuwe als bestaande geluidsgevoelige bestemmingen.
2. De woningen vervangen bestaande bebouwing. Het vervangen van bestaande bebouwing, die niet per definitie een geluidsgevoelige bestemming heeft (bijvoorbeeld bedrijfspand), door een geluidsgevoelige bestemming (bijvoorbeeld woonruimte). Hier is sprake van een positieve (functie)verandering. Bij stadsvernieuwing is het belangrijk om functieverandering mogelijk te maken.
3. Er is sprake van grond- of bedrijfsgebondenheid van woningen. Hieronder worden onder andere (agrarische) bedrijfswoningen, aanleunwoningen bij een bestaande zorginstelling en woningsplitsing verstaan.

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

- woonwijk met hoge geluidsdruk;
- stedelijk centrum.

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

- landelijk gebied met hoge geluidsdruk;
- vervoersassen.

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

2.4.19 Externe veiligheid

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

Externe veiligheid kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), transportroutes of buisleidingen. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor

inrichtingen is afkomstig uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi). Het beleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Deze circulaire wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'. Het beleid voor buisleidingen is beschreven in het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb).

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

Het PR is de kans per jaar op het overlijden van een onbeschermd individu naar aanleiding van een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met contouren rondom de risicobron. Binnen de contouren met de hoogste risico's (PR = 10⁻⁶) rond een risicobron mogen geen woningen of andere objecten worden opgericht, waarin zich grote aantallen personen bevinden.

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

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

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

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

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

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

Bij ruimtelijke besluiten binnen het invloedsgebied van een risicobron dient invulling te worden gegeven aan de verantwoordingsplicht. Dit betekent dat de gemeente Oss bij de meeste ruimtelijke besluiten de verantwoordingsplicht zal moeten invullen. In de Beleidsvisie externe veiligheid worden hierbij planologische kaders gegeven, waarmee de scheiding tussen risicobronnen en risico-ontvangers en de voorwaarden waaronder deze wel kunnen worden gemengd, worden uitgewerkt.

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

'Zwaarte 1' dient de noodzaak nadrukkelijk te worden aangetoond, bij 'Zwaarte 2' hoeft de noodzaak niet nadrukkelijk te worden aangetoond.

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

2.4.20 Aan-huis-verbonden beroepen

De gemeenteraad heeft op 11 december 1998 beleidsregels vastgesteld voor het beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen. In de beleidsregels wordt voorgesteld om de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen in eengezinshuizen in het stedelijk gebied tot maximaal 25 m² rechtstreeks toe te staan. De uitoefening van deze beroepen in meergezinshuizen wordt niet toegelaten.

Na vrijstelling is het mogelijk om aan-huis-verbonden beroepen met een groter ruimtelijk beslag en om lichte ambachtelijke en bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. Hierbij worden wel voorwaarden gesteld, die onder meer betrekking hebben op het in stand houden van de woonfunctie en het beperken van de verkeersaantrekkende, de parkeerbehoefte en de publieksaantrekkende werking. Wat betreft de lichte ambachtelijke en bedrijfsmatige activiteiten zijn uitsluitend activiteiten toegestaan die behoren tot categorie 1 van de milieuzoneringslijst.

Op 17 februari 2011 heeft de raad een aanvulling op deze beleidsregel vastgesteld. Deze aanvulling geeft ruimte om kleinschalige kapsalons te scharen onder de geldende aan-huis-gebonden-beroepen regeling. Het gaat dan om kleinschalige kapsalons die qua uitstraling vergelijkbaar zijn met bijvoorbeeld een schoonheidssalon of manicuresalon. Beide genoemde voorbeelden worden in de huidige regeling beschouwd als aan-huis-gebonden-beroep/bedrijf.

De regeling is eind 2012 herzien en is al verwerkt in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

2.4.21 Mantelzorg

Omdat de gemeente Oss de noodzaak onderkent van ruimere (tijdelijke) woonmogelijkheden voor personen die mantelzorg behoeven, heeft op 23 februari 2006 de gemeenteraad van Oss ingestemd met de notitie 'huisvesting ten behoeve van mantelzorg'. In deze beleidsnotitie is voorgesteld om onder voorwaarden de bewoning van vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken indien een indicatie voor mantelzorg aanwezig is. Op grond van deze notitie is vervolgens het ontwerp-bestemmingsplan 'Regeling Mantelzorg gemeente Oss' opgesteld. Dit bestemmingsplan, dat grotendeels gebaseerd is op de provinciale voorbeeldregeling van september 2003, bevat een binnenplanse vrijstellingsregeling voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg en wordt van toepassing verklaard op alle geldende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan mantelzorg is door de gemeenteraad op 21 december 2006 vastgesteld en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant d.d. 20 maart 2007. De voorschriften in het bestemmingsplan 'Negen Kernen – 2012' met betrekking tot mantelzorg komen overeen met de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Regeling Mantelzorg gemeente Oss'.

2.4.22 Prostitutiebeleid

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

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Ontstaansgeschiedenis

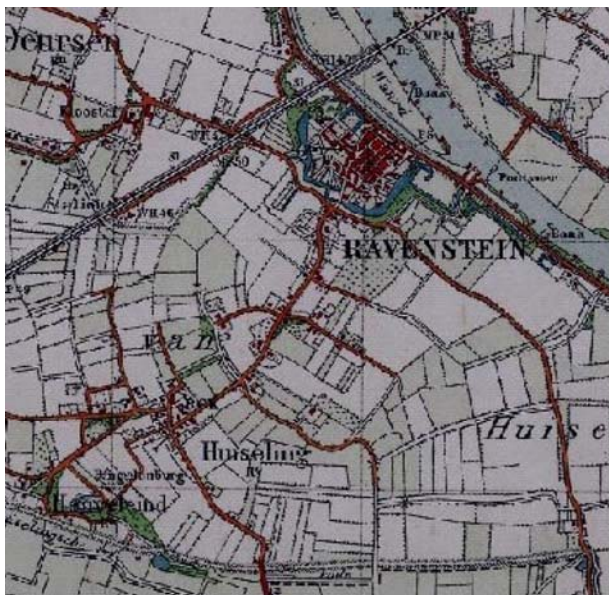
In deze paragraaf wordt in het kort de ontwikkeling van het plangebied beschreven. Op de verschillende topografische kaarten is deze ontwikkeling ook in beeld gebracht.

Ravenstein is ontstaan op de oeverwal langs de rivier de Maas. De bebouwde kern van Ravenstein bestond lange tijd uit 'alleen' het historische vestingstadje. De groei van de bevolking werd opgevangen binnen de wallen van de vesting.

Het plangebied van dit bestemmingsplan bestond overwegend uit onbebouwd agrarisch gebied met een bebouwingslint (de Grotestraat) richting Huisseling en enkele (onverharde) wegen.

Pas in de naoorlogse periode werd voor het eerst grond buiten de vesting aangewend voor nieuwe woonuitbreidingen. Deze uitbreidingen hadden een planmatig karakter.

Begonnen werd met een klein gebied tussen de Graafsestraat (destijds nog de doorgaande weg naar Deursen en Overlangel) en het bovenste hoornwerk. In een traditionele blokverkaveling werden veelal halfvrijstaande woningen (twee-onder-een-kap) en rijwoningen gebouwd aan licht geknikte straten. Dit heldere patroon werd aan de zuidzijde van de Graafsestraat doorgezet tot aan de Grotestraat.

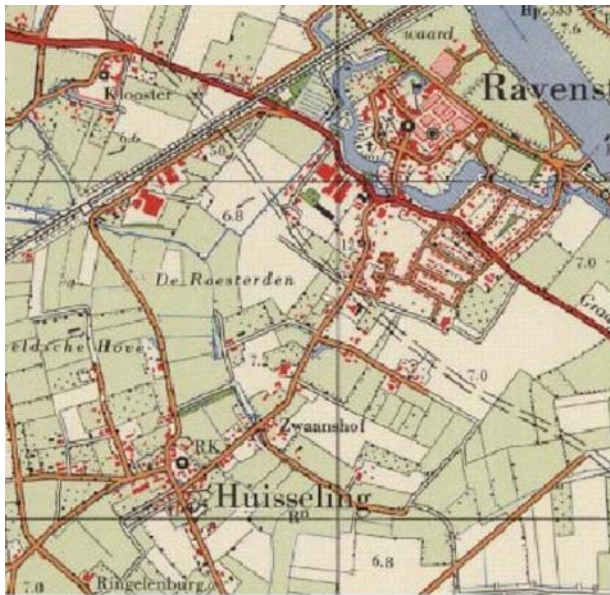


ca. 1930

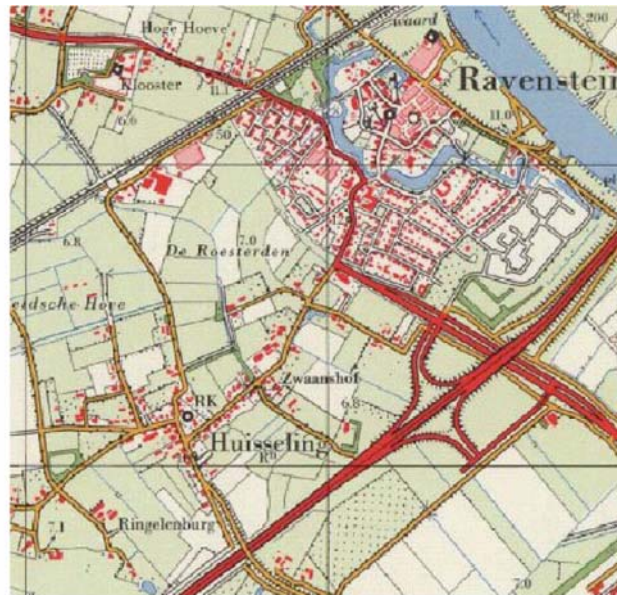


ca. 1955

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



ca. 1970



ca. 1980

Door de barrièrewerking van de spoorlijn in het noordwesten, de Maas in het noorden en de snelweg (destijds nog rijksweg) aan de zuidoostzijde, zijn de uitbreidingsmogelijkheden beperkt. Omstreeks de jaren '90 wordt Ravenstein daarom uitgebreid in zuidelijke richting. Aan de andere zijde van de Dorpenweg wordt een langgerekt woongebied gerealiseerd, De Weem.



ca. 1990



ca. 2005

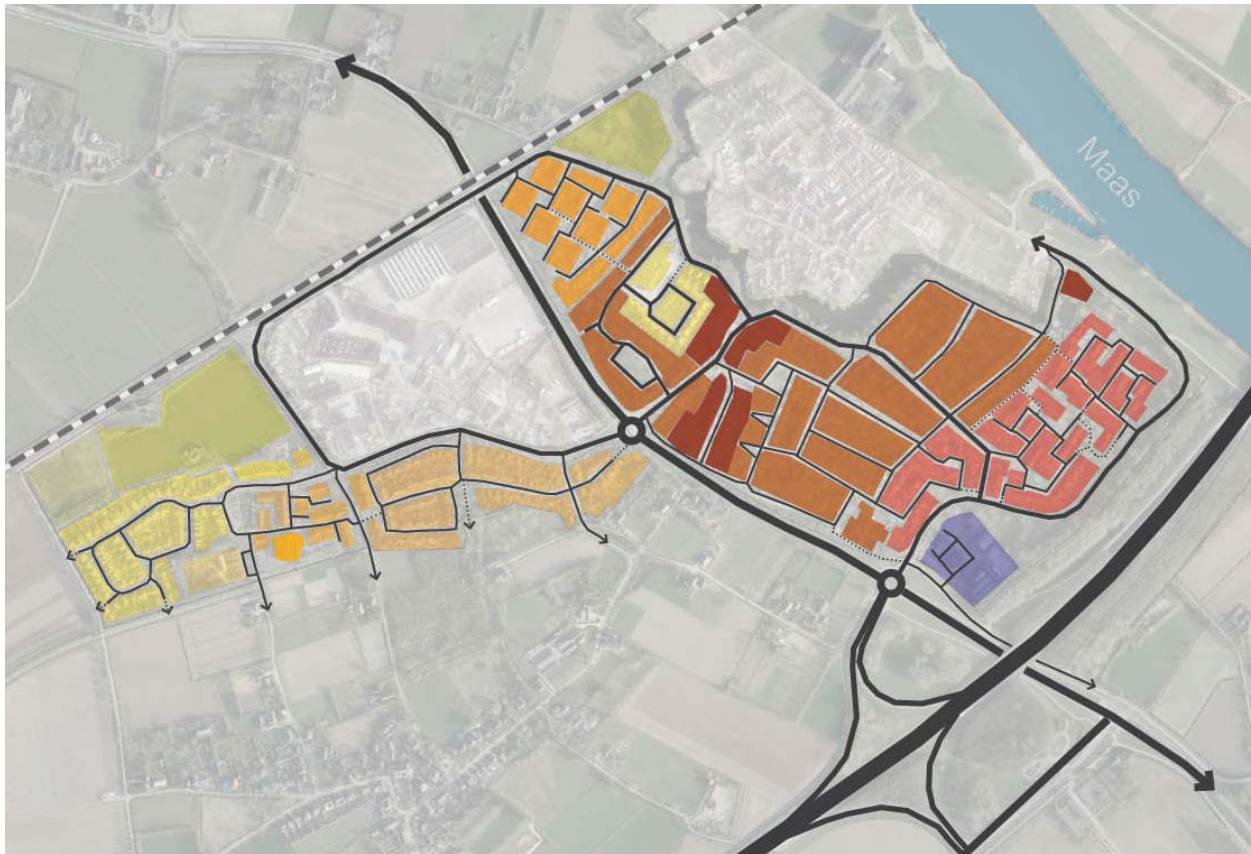
3.2 Ruimtelijke karakteristiek

De transformatie van het plangebied, van agrarische grond tot woongebied, is voor een belangrijk deel beïnvloed door de ontwikkeling van infrastructuur in de directe omgeving. De Maas en de spoorlijn vormden al voor de eerste planmatige woonuitbreidingen aan de orde waren een ruimtelijke begrenzing aan de noord- en westzijde. Later, rond 1960-1970, zijn de uitbreidingsmogelijkheden van Ravenstein verder ingeperkt door de aanleg van respectievelijk de A50 en de Dorpenweg.

Het plangebied bestaat uit een aaneenschakeling van woonbuurten met elk hun eigen karakteristiek. De historische wegen, Graafsestraat en Grotestraat, zijn binnen deze woonbuurten nog herkenbaar. In de naoorlogse periode werd er steeds een stuk grond rondom de stadsgracht verworven, dat

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

Het kleine bedrijventerrein Langakker vormt ruimtelijk een zelfstandig gebied in de oksel van de A50 en de Dorpenweg.



Ruimtelijke structuur Ravenstein

Het gedeelte ten zuidwesten van de Dorpenweg heeft ruimtelijk weinig relatie met Ravenstein. Alleen via de rotonde op de Dorpenweg is deze langgerekte woonbuurt met de rest van de kern verbonden. Het zijn rustige woonbuurten met overwegend vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De rijwoningen zijn op een paar plekken binnen de buurt geconcentreerd.

3.3 Functionele karakteristiek

Het overgrote deel van het plangebied bestaat uit monofunctionele woonbuurten. Er wordt gewoond, eventueel in combinatie met een aan huis verbonden beroep. Verspreid over het gebied komen ook nog wat andere functies voor zoals een klein bedrijventerrein (Langakker), een aantal sportlocaties, scholen en winkels.

Een zekere concentratie van centrumfuncties is aanwezig in het historisch vestingstadje, dat buiten het plangebied is gelaten. Ook de bedrijvigheid op het bedrijventerrein De Kolk is buiten het plangebied gelaten.

3.4 Volkshuisvesting

Het overgrote deel van het plangebied heeft een functie als woongebied. Het woongebied heeft daarbij in verschillende opzichten een divers karakter. Het dient dan ook meerdere volkshuisvestelijke doelgroepen. De woningvoorraad in het gebied is gemengd. Met betrekking tot de eigendomssituatie komen zowel woningen in de koop- als de huursector voor. Maar ook in prijsklasse is het gebied gemengd. Sociale huur, goedkope koop, middeldure koop en dure koop zijn alle aanwezig. De diversiteit uit zich ook in de aanwezige woningtypes.

De volkshuisvestelijke karakteristiek van Ravenstein komt overeen met het stereotypische beeld van kleine, landelijke kernen. Ravenstein wordt gekenmerkt door overwegend eengezinswoningen, een hoog percentage eigen woningbezit en een hoog percentage vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap-woningen.

3.5 Openbare ruimte

Ontsluiting

Oorspronkelijk bestond de wegenstructuur binnen het plangebied uit slechts twee straten, de Graafsestraat en de Grotestraat. Beide straten vormden de hoofdroutes naar respectievelijk Deursen en Overlangel en naar Huisseling. Later door aanleg van de rijksweg (nu A50) en de Dorpenweg zijn beide straten doorsneden en is de functie van belangrijke ontsluitingsroute bij beide straten komen te vervallen.

De Dorpenweg vormt nu de hoofdroute binnen het gebied. Deze weg vormt een korte route naar onder andere Oss en heeft een aansluiting op de A50. Deze weg is aangemerkt als gebiedsontsluitingsweg type I. Alle overige straten binnen Ravenstein zijn erftoegangswegen. Deze straten hebben primair een verblijfsfunctie.

Parkeren

Met de groei van het autobezit neemt de parkeerdruk toe. Dit is vooral herkenbaar in oudere woongebieden waarbij in de inrichting van de woonwijk met aanmerkelijk minder auto's rekening is gehouden. De parkeerdruk kan extra druk geven op de leefkwaliteit van de omgeving.

Groen

De hoeveelheid groen binnen het plangebied varieert per buurt. In de woonbuurt Veerkamp aan de oostzijde van de kern is veel groen opgenomen tussen de woonerven. In de andere buurten bestaat het groen voornamelijk uit bomen(rijen) langs straten en een aantal verspreid liggende speelveldjes.

3.6 Water

Binnen het plangebied ligt een leggerwatergang; tussen de gracht en de Dorpenweg (aan de achterzijde van de woningen aan de Burg. Claarenbeekstraat en de Mgr. Borretlaan) en een gedeelte parallel aan de Schaafdries. Overigens is er binnen het plangebied geen oppervlaktewater van enige betekenis aanwezig.

In Ravenstein ligt overwegend een gemengd rioleringsstelsel. Zowel het schone hemelwater als het vuile water worden in hetzelfde stelsel opgevangen.

Hoofdstuk 4 Doelstellingen en programma

4.1 Ruimtelijke karakteristiek

De bestaande ruimtelijke structuur van Ravenstein blijft grotendeels onveranderd. Het plangebied is zo divers dat het bepalen van de maatvoering op perceelsniveau de aangewezen manier is om de specifieke kwaliteiten van de verschillende gebieden te behouden. De bouwmogelijkheden worden om deze reden aangeduid op de verbeelding door middel van bouwvlakken.

Bij de meeste woningen worden uitbreidingsmogelijkheden geboden. Dit zal veelal aan de achterkant van het bestaande hoofdgebouw zijn. Het is echter ook voorstelbaar dat op bepaalde percelen juist een uitbreiding van de bouwmogelijkheden naar de zijanten toe wordt geboden. Dit zal op perceelsniveau worden afgewogen. Bij deze afweging wordt rekening gehouden met de omvang en vorm van het perceel, het gewenste straatbeeld en het belang van eigenaren van aangrenzende percelen.

4.2 Functionele karakteristiek

Binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan worden geen ingrijpende veranderingen in de functionele karakteristiek voorzien. Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. De toekomstige situatie zal binnen de plantermijn naar verwachting niet wezenlijk anders zijn dan de huidige situatie. Het plangebied zal voornamelijk een woonkarakter behouden. Daar waar mogelijk wordt echter wel ingezet op flexibiliteit. Uitgaand van de recente beleidsregels met betrekking tot aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid wordt invulling gegeven aan een verbrede woonfunctie en wordt ingespeeld op actuele maatschappelijke trends. Tevens worden mogelijkheden voor realiseren van een bed and breakfast geboden.

4.3 Volkshuisvesting

Beleidsmatig uitgangspunt van het ruimtelijk beleid van de gemeente Oss is dat het zwaartepunt van stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, in de stedelijke zone Oss-Berghem ligt. Voor kernen in het landelijke gebied dienen nieuwe ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen gericht te zijn op de eigen behoefte vanuit de natuurlijke bevolkingsontwikkeling. Een opgave voor nieuwe woningbouw in Ravenstein is daarmee beperkt van aard en omvang.

Bij de toetsing van initiatieven voor nieuwe woningbouw gelden de volgende aandachtspunten:

- Het totaal aan woningbouwcapaciteit vanuit de initiatieven dient te passen binnen de kaders van de indicatieve opgave woningbouw per cluster voor de periode 2010-2020;
- Indien de totale capaciteit te groot is zal een nadere prioritering of fasering moeten plaatsvinden. Overwegingen hierbij zijn onder andere de mate van realiseerbaarheid van de beoogde woningbouw, belangen vanuit herstructureringsopgave, mogelijkheden voor bouw van woningen voor ouderen/starters en afstemming met andere plannen elders binnen de omgeving. Het is niet wenselijk als 'eenvoudige' woningbouwprojecten zonder tegenprestatie gaan concurreren met herstructureringen of de aanpak van andere knelpunten, zoals sanering van overlastsituaties;
- Gezien de verwachte demografische ontwikkelingen van ontgroening en vergrijzing van de bevolking, en daardoor ook de toename van kleinere huishoudens, zijn starters en ouderen belangrijke aandachtsgroepen: met name vanuit het aspect leefbaarheid in de kernen is het van belang om ook in kernen voldoende woningen toe te voegen voor deze groepen.

Het bestemmingsplan 'Kom Ravenstein – 2013' is een conserverend plan. Er worden geen initiatieven gefaciliteerd die rechtstreeks nieuwe (woningbouw)capaciteit toevoegen. Wel zijn enkele wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarmee woningbouw of andere functies mogelijk gemaakt kunnen

worden. Op het moment dat deze bevoegdheden worden geëffectueerd moet worden voldaan aan de verantwoordingsplicht die uit artikel 3.5 van de Verordening ruimte 2012 voortvloeit.

4.4 Openbare ruimte

Ontsluiting

In het bestemmingsplan wordt de bestaande infrastructuur als zodanig bestemd middels een verkeersbestemming. De Dorpenweg heeft een stroomfunctie/verkeersfunctie. Deze krijgt een bestemming "Verkeer". Bij alle overige straten binnen het plangebied ligt de nadruk op de verblijfsfunctie. Deze straten krijgen de bestemming "Verkeer en Verblijf".

Parkeren

Indien voor het oplossen van een parkeerprobleem de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen noodzakelijk is, moet deze in eerste instantie worden gevonden binnen de beschikbare openbare ruimte. Daarbij kunnen ook groenvoorzieningen worden ingezet, mits deze binnen de bestemming "Verkeer-Verblijf" liggen. Binnen de bestemming "Groen" is parkeren namelijk niet mogelijk.

Groen

Uitgangspunt voor het groen is dat dit in het bestemmingsplan conserverend wordt bestemd. Het structurele buurtgroen van enige omvang krijgt in het bestemmingsplan een groenbestemming. Daar waar meer sprake is van bermen en snippergroen zal het groen opgenomen worden binnen de bestemming "Verkeer - Verblijf".

Aanwezige formele speelplekken zijn niet als zodanig bestemd. Binnen de groenbestemming en de verkeersbestemming is de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen mogelijk.

4.5 Water

De binnen het plangebied aanwezige leggerwatergang krijgt een specifieke bestemming "Water". Voor het overige water wordt geen specifieke bestemming opgenomen. Binnen de bestemmingen "Verkeer-Verblijf" en "Groen" zijn bepalingen ten aanzien van water opgenomen, waardoor water ook binnen deze bestemming wordt beschermd. Verder heeft het waterschap eigen instrumenten om water te beschermen.

Net ten noorden van plangebied, ten hoogte van de Louise Julianalaan, ligt de Maasdijk: de primaire kering van de Maas. Hoewel de kering zelf buiten het plangebied ligt, ligt een deel van de beschermingszone wel in het plangebied.

Ten behoeve van de waterveiligheid dienen de primaire keringen, inclusief een beschermingszone, te worden beschermd. Voor het deel van de beschermingszone dat binnen het plangebied is gelegen, is de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – dijk" opgenomen. Deze gebiedsaanduiding voorziet in een regeling die ontwikkelingen die het functioneren van de kering kunnen schaden, uitsluit.

De gebiedsaanduiding beslaat de gehele beschermingszone: een zone van 50 meter gerekend vanuit de (binnen)teen van de kering. Bescherming van deze zone is opgenomen in de keur van het waterschap. Een keurvergunning kan ook vereist zijn voor ontwikkelingen in de beschermingszone.

4.6 Aan-huis-gebonden activiteiten

Aan-huis-gebonden activiteiten met een maximale oppervlakte van 35 m² en een beperkte ruimtelijke uitstraling zijn rechtstreeks toegestaan. Na afwijking met een omgevingsvergunning zijn aan-huis-gebonden activiteiten met een groter ruimtelijk beslag of een grotere ruimtelijke uitstraling toegestaan. Hierbij worden wel voorwaarden gesteld, die onder meer betrekking hebben op het in stand houden van de woonfunctie en het beperken van de verkeersaantrekkende, de parkeerbehoefte en de

publieksaantrekkende werking. Op 22 november 2012 zijn de nieuwe beleidsregels aan-huis-gebonden activiteiten vastgesteld. In die beleidsregels is opgenomen welke activiteiten tot welke omvang rechtstreeks of met een afwijking toelaatbaar zijn. Deze nieuwe regeling is in de regels van dit bestemmingsplan doorvertaald.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden en beperkingen

5.1 Milieuaspecten

Voor het bestemmingsplan kunnen diverse milieuaspecten zoals bodem en grondwater, geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid en waterhuishouding een aandachtspunt vormen. Wanneer in het bestemmingsplan ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt is het van belang om de milieueffecten daarvan in beeld te brengen om er zeker van te zijn dat er geen belemmeringen zijn.

Dit bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan waarin niet in ontwikkelingen wordt voorzien. Er verandert niets en derhalve hoeft er niets onderzocht te worden. Voor nieuwe initiatieven dient een complete ruimtelijke onderbouwing te worden overlegd, waaruit blijkt dat er geen planologische en milieutechnische belemmeringen tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan.

5.2 Waterhuishouding

Aandacht voor de waterhuishouding vormt in de vorm van de waterparagraaf een wettelijk verplicht onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van ruimtelijke plannen. Dit bestemmingsplan is een in hoofdzaak conserverende herziening. Voor dat conserverende deel zal de toekomstige situatie niet afwijken van de huidige situatie. Dit betekent dat daar geen veranderingen in de waterhuishouding zullen optreden. Daar waar dit bestemmingsplan voorziet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten de gevolgen voor de waterhuishouding in kaart gebracht worden in een waterparagraaf en in de aan te leveren Ruimtelijke onderbouwing.

Uitgangspunten van de gemeente

Uitgangspunten vanuit water staan in het water- en rioleringsplan van de gemeente.

Afhankelijk van de aard en omvang van het plan is het watertoetsproces in meer of mindere mate van belang. Het watertoetsproces gaat vooral over het vroegtijdig betrekken van ruimtelijk relevante waterhuishoudkundige aspecten bij ruimtelijke plannen om daarmee wateraspecten goed in de ruimtelijke afweging en uiteindelijk het ruimtelijke plan op te nemen.

Hierbij zijn bijzonder van belang:

- het scheiden van schoon en vuilwaterstromen;
- invulling geven aan de zorgplicht voor hemelwater (vasthouden hemelwater op eigen terrein)
- er is voldoende ruimte voor waterberging;
- tijdig, juist en aantoonbaar overleg met waterpartners (waterschap, gemeente, provincie, rijk, waterleidingbedrijf, afhankelijk van plan en situatie) en afweging van relevante zaken uit dat overleg.

Doel hierbij is een heldere en reproduceerbare weergave van afwegingen en vertaling van relevante zaken in waterparagraaf, verbeelding en regels.

Het plangebied ligt op de oeverwal. Dit zijn hoger gelegen en meer droge gronden, waardoor het in principe mogelijk is om regenwater via infiltratie in de bodem te bergen.

Uitgangspunten waterschap

Nieuwe ontwikkelingen dienen voor het aspect waterhuishouding te passen binnen het gemeentelijke beleid ten aanzien van water, maar ook binnen het beleid van het waterschap. Waterschap Aa en Maas heeft voor de toetsing van de invulling van de waterhuishoudkundige aspecten acht uitgangspunten opgesteld. Hieronder worden deze uitgangspunten, inclusief korte toelichting door het waterschap, gegeven:

1. Voorkomen van vervuiling

Bouw en renovatie kunnen het milieu belasten. Het waterschap streeft ernaar om verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Het voorkomen van vervuiling is een randvoorwaarde voor de watertoets.

2. Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient naar plekken te worden gezocht die hoog en droog genoeg zijn. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, dan moet compensatie plaatsvinden. Daarbij dienen maatregelen te worden genomen om het gebied voldoende tegen wateroverlast te beschermen.

3. Hydrologisch neutraal Ontwikkelen (HNO)

Het waterschap hanteert het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen: de nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie. De grondwaterstand mag niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden. In poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

4. Vuil water en hemelwater scheiden

Vuil water dient naar het riool en schoon hemelwater naar de bodem of een watergang te worden afgevoerd. De aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels is uitgesloten.

5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer

Bij de afvoer van schoon hemelwater dienen de volgende stappen gehanteerd te worden: hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer. Hergebruik van regenwater is interessant bij grootschalige voorzieningen als scholen en kantoorgebouwen. Op kleinere percelen is infiltratie in de bodem de beste oplossing. Als dit niet mogelijk is dient voor buffering in een waterberging te worden gekozen om overstroming tijdens zware regenval te vermijden. Een laatste mogelijkheid is het vertraagd afvoeren van een neerslagpiek naar een leggerwatergang.

6. Waterschapsbelangen

Bij een bouwproject kunnen verschillende waterschapsbelangen spelen:

- Aanwezigheid en ligging watersysteem.
- Aanwezigheid en ligging waterkeringen.
- Ruimteclaims voor waterberging.
- Ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzones en beekherstel.
- Aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims t.b.v. de afvalwaterketen in beheer bij het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het plan dienen deze benoemd te worden.

7. Meervoudig ruimtegebruik

Gebruiksfuncties kunnen worden gecombineerd.

8. Water als kans

Water kan een meerwaarde geven aan een plan. Zo kan er gebruik worden gemaakt van de belevingswaarde van water.

Aandachtspunten Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte Noord-Brabant kent verschillende aandachtspunten ten aanzien van water, waterkeringen en beschermingszones die hun doorwerking dienen te krijgen in bestemmingsplannen. Hoe hiermee is omgegaan wordt verantwoord in paragraaf 7.3.

Wijzigingsbevoegdheden

Het bestemmingsplan voorziet in een drietal wijzigingsbevoegdheden voor de volgende locaties:

- Veersingel
- Mgr. Zwijsenstraat 7
- Mgr. Zwijsenstraat

Wanneer de betreffende wijzigingsbevoegdheden geëffectueerd worden, zal in het wijzigingsplan onder andere ingegaan moeten worden op de gevolgen voor de waterhuishouding. Een watertoets met berekening van benodigde bergingscapaciteit maakt daar onderdeel van uit.

5.3 Waarden

Binnen het plangebied voorkomende waarden op het vlak van natuur, archeologie of cultuurhistorie dienen te worden gerespecteerd en beschermd, mogelijk zelfs bevorderd.

Onderhavig bestemmingsplan is een conserverend plan. De bestaande situatie wordt vastgelegd met een actuele regeling. De mogelijkheden om in te spelen op aanwezige waarden zijn dan ook zeer beperkt.

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie en historie 'vertellen' samen de culturele geschiedenis van een gebied. Onder cultuurgeschiedenis of cultuurhistorie in ruime zin zijn alle (pre)historische fenomenen te scharen die op enigerlei wijze met mensen te maken hebben. De cultuurgeschiedenis van Ravenstein is daarbij te beschouwen als een microgeschiedenis, een lokale geschiedenis die uiteraard niet op zichzelf staat. Het begrip 'cultuur' heeft zeer verschillende verwante betekenissen. Hier betekent het 'alles wat door de samenleving wordt/is voortgebracht' en staat cultuur tegenover natuur. In beperktere zin wordt het ook gebruikt voor kunstuitingen, cultuurpolitiek, bedrijfscultuur of de tradities van een land. In de archeologie en geschiedenis betekent cultuur ook 'beschaving', in de zin van dat een aantal mensen bepaalde kenmerken gemeen hadden.

Landschap

Ravenstein ligt op een oeverwal van de Maas. Vooral de oeverwallen vormen goede bewoningslocaties. De landschappelijke diversiteit van de regio bood een aantrekkelijke leefomgeving aan de (pre)historische bewoners, zowel aan de jager-verzamelaar als aan de latere agrarische gemeenschappen.

Archeologie

Voor de gemeente Oss is een gemeentelijke archeologische verwachtingskaart opgesteld, gebaseerd op alle bekende data. Hieruit blijkt dat vrijwel het hele plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Slechts een klein deel, in het zuidwesten, heeft een lage verwachtingswaarde. In het westen komt verder nog een aandachtsgebied voor geulen met bijbehorend aandachtsgebied voor. In gebieden met een hoge archeologische verwachtingswaarde is bij ruimtelijke ontwikkelingen en overige ingrepen in de bodem nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. In het Archeologiebeleid Gemeente Oss wordt uiteengezet wat de exacte bepalingen zijn. Omvang van het te verstoren gebied en diepte van de werkzaamheden spelen hierin bijvoorbeeld een rol.

Monumenten en karakteristieke bebouwing

In het plangebied ligt een aantal rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten. In het bestemmingsplan zullen geen aanvullende beschermende bepalingen worden opgenomen voor de monumenten, omdat de bescherming plaatsvindt via de Monumentenwet 1988, de Monumentenverordening 2006 en de Welstandsnota.

In het bestemmingsplan worden wel karakteristieke gebouwen aangeduid. Dit betreffen monumenten, maar ook gebouwen en bouwwerken die geen monument (in de zin van de monumentenwet 1988) zijn. Deze laatste categorie betreft veelal boerderijen en schuren die ondanks het feit dat zij nog geen monumentale status hebben, toch uit architectonisch, stedenbouwkundig, landschappelijk of cultuurhistorisch oogpunt waardevol genoeg zijn om behoud actief na te streven.

Voor deze karakteristieke bebouwing is een aantal speciale regelingen opgenomen. Zo is voor vrijstaande woningen een splitsingsregeling opgenomen. Daarnaast is het verboden om zonder omgevingsvergunning karakteristieke gebouwen te slopen.

Molenbiiotoop

Net buiten het plangebied, in de historische vesting van Ravenstein, staat de molen 'De Nijverheid' aan de Molensingel 6. Deze stellingmolen dient vanuit historisch perspectief beschermd te worden. Bij deze bescherming behoort ook het garanderen van een bepaalde hoeveelheid windvang voor deze molen (vrije wind toetreding), zodat de molen kan blijven draaien. Het opnemen van een vrijwaringszone rondom de molen waarbinnen maximale bebouwingshoogten worden voorgeschreven, zorgen voor een bescherming van de wind toetreding tot de molen.

Voor de exacte bepaling van de maximale bouwhoogten is de in het boekwerk 'De Hollandsche Molen 1999' van de gelijknamige vereniging opgenomen formule gehanteerd. Aan de hand van enkele variabelen, waaronder de afstand tot de molen, kan door middel van deze formule berekend worden wat de maximale bouwhoogten binnen de molenbiotoop zijn. Volgens het boekwerk geldt de molenbiotoop voor een gebied met een straal van 500 meter rond de molen. Daarbuiten zijn de invloeden van bebouwing op de windvang van de molen minimaal.

De toegestane maximale bouwhoogte hangt af van de afstand tot de molen, het onderste punt van de verticale wiek en de met de molenbiotoopformule bepaalde biotoopnorm. De hoogte van het onderste punt van de verticale wiek is de ondergrens. Afhankelijk van het type molen en de hoogte van de askop (kruispunt van de wieken) strekt deze ondergrens zich minimaal 100 meter rond de molen uit. Na de zone waar de ondergrens van toepassing is, geldt een opgaande lijn die met de molenbiotoopformule wordt bepaald waarbij bebouwing geleidelijk hoger mag zijn.



Molen De Nijverheid

Afhankelijk van het type molen zijn er twee of drie criteria waaruit de toegestane bouwhoogte binnen de molenbiotoop wordt bepaald.

1. 100 meter bebouwingsvrije zone rond een molen. In geval van een stelling- of beltmolen mag wel gebouwd worden en geldt het stellingniveau van de molen als maximale bouwhoogte (ondergrens);
2. vanaf 100 meter de met de molenbiotoopformule berekende norm;
3. in afwijking van criteria 1 en 2 kan het in geval van een hoge stelling- of beltmolen zijn dat de biotoopformule een hogere bouwhoogte dan de stelling- of belthoogte (ondergrens) pas toelaat die verder dan 100 meter van de molen begint.

De formule die gebruikt wordt voor de bepaling van de maximale bouwhoogte luidt als volgt:

$$H(\max) = (X/n) + c \cdot z + \text{NAP}(\text{maaiveld molen}).$$

Daar het plaatselijk maaiveld van de molen kan verschillen met dat van het maaiveld van het te bouwen object, wordt de uitkomst opgeteld met de NAP hoogte van het plaatselijk maaiveld van de molen. Deze formule kan ook als volgt geschreven worden:

$$X = n(H - c \cdot z).$$

Daarbij geldt:

H(max):	Maximale bebouwingshoogte ten opzichte van NAP (de bebouwingshoogte wordt uitgedrukt in meters ten opzichte van Normaal Amsterdams Peil vanwege voorkomend verschil in maaiveldhoogte van de molen in relatie tot de maaiveldhoogte van het te bouwen object)
X:	Hemelsbrede afstand van het te bouwen object tot het hart van de molen
n:	Invloedsfactor terreingesteldheid (open gebied: n=140; ruw gebied: n=75; gesloten gebied: n=50)
c:	Constante = 0,2
z:	Askophoogte (kruising van de wieken) = helft vlucht + stellinghoogte (inclusief belt)
NAP(maaiveld molen)	Hoogte maaiveld molen ten opzichte van NAP

Voor molen de Nijverheid gelden de volgende waarden:

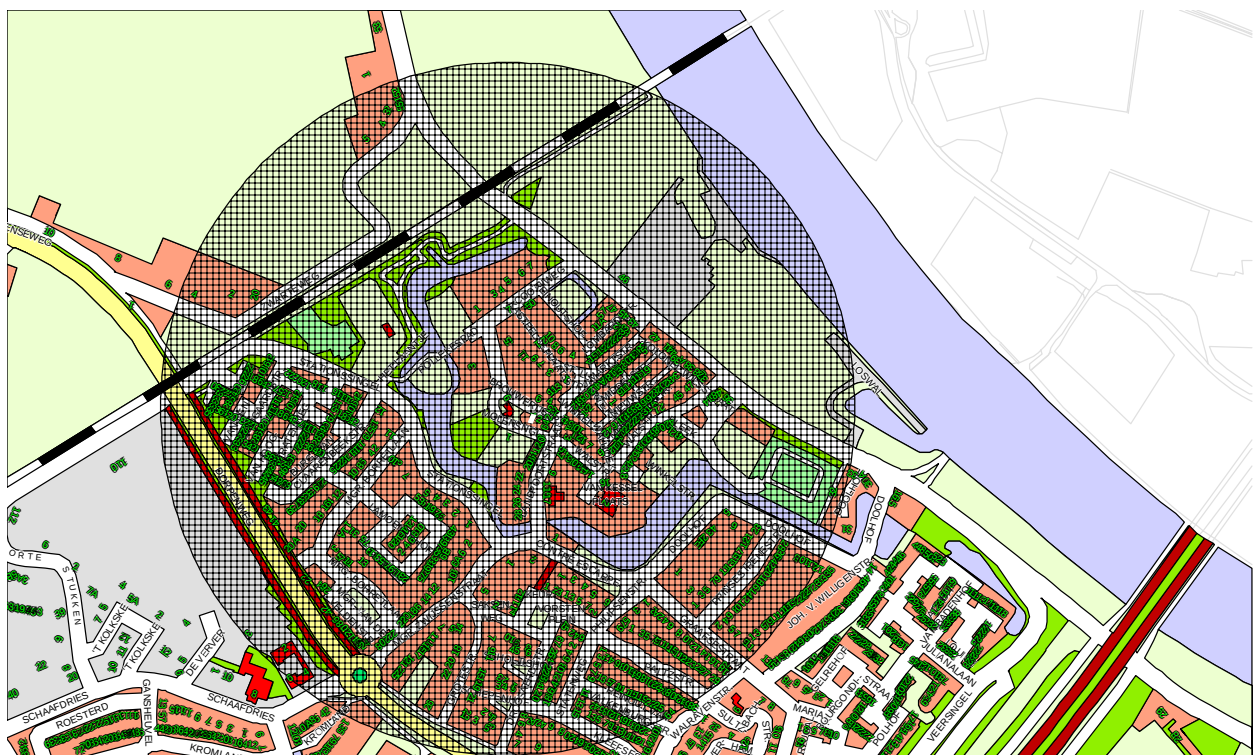
- Invloedsfactor terrein n: 50
- Vlucht (diameter molenwieken): 25,6 m
- NAP hoogte plaatselijk maaiveld molen: 9,5 m NAP
- Belthoogte t.o.v. plaatselijk maaiveld: 3 m (belt) + 11 m stelling = 14 m
- Askophoogte z, t.o.v. plaatselijk maaiveld: 12,8 + 14 = 26,8m

Aan de hand van de molenbiotoopformule kunnen de maximale bouwhoogten worden bepaald. Daarbij moet rekening gehouden worden met de belthoogte. Hoe hoger de belt is, hoe verder het punt ligt waar bebouwing hoger mag zijn dan de belthoogte (ondergrens). Hierbij is ook de invloed van het terrein bepalend voor de afstand. Van belang is dan om te weten vanaf welke afstand van de molen hoger gebouwd mag worden dan de belthoogte. Hoeveel hoger mag worden gebouwd, blijkt dan uit het invullen van de molenbiotoopformule. Een stelregel daarbij luidt dat de eerste honderd meter in principe vrij zijn van obstakels. Dus pas vanaf een afstand van 100 meter mag hoger gebouwd worden dan de belthoogte.

In onderstaande tabel is de maximale bouwhoogte op bepaalde afstanden gelegen van het hart van de molen aan de hand van de molenbiotoopformule gegeven.

Afstand tot de molen	Maximale bouwhoogte i.v.m. windvang bescherming
0 m t/m 430 m	23,5 m NAP
440	23,7 m NAP
450	23,9 m NAP
460	24,1 m NAP
470	24,3 m NAP
480	24,5 m NAP
490	24,7 m NAP
500	24,9 m NAP

De molenbiotoop bestaat een deel van het plangebied. Bezien vanuit de molen reikt de cirkel ongeveer tot over de Dorpenweg en aan de Walravenstraat / Johan van Willigenstraat. In de regels en verbeelding van voorliggend bestemmingsplan is de 'Gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop' opgenomen, ter bescherming van de molen.



Molenbiotoop

5.4 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De wijziging houdt in dat als nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, veelal moet worden afgewogen of een mer-beoordeling nodig is of niet. Een mer-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling. Die selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe projecten mogelijk gemaakt. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot het uitvoeren van een mer-beoordeling.

5.5 Defensie

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

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

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van een radar van de vliegbasis Volkel. Uit de bepalingen van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening vloeit voort dat het binnen het radarverstoringsgebied in beginsel niet is toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Indien er initiatieven zijn voor het oprichten van hogere bouwwerken of gebouwen, dan kan dit toegestaan worden als blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord. Dit kan door TNO worden berekend.

Het bestemmingsplan voorziet echter nergens in bouwmogelijkheden tot een dergelijke hoogte. Daarmee is het belang van het radarverstoringsgebied binnen dit bestemmingsplan voldoende gewaarborgd. Bij een eventueel toekomstig initiatief voor een bouwwerk met een hoogte tot 114 meter boven NAP of hoger dient het defensiebelang nadrukkelijk betrokken te worden bij de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

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

Hoofdstuk 6 Handhaving

6.1 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 handhavinginstrumenten.

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

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

6.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

De gemeente Oss voldoet aan de wettelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elke vier jaar wordt er een Handhavingprogramma 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.

6.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet ruimtelijke ordening 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.

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 7 Toelichting op het plan

7.1 Plantoelichting

Dit bestemmingsplan betreft een herzieningsplan. Het overgrote deel van het plangebied wordt conserverend bestemd. De bestaande, legale situatie en de vigerende bestemmingsplanregelingen vormen hiervoor het uitgangspunt. Wel wordt binnen het plan enige flexibiliteit nagestreefd.

In hoofdstuk 4 is voor verschillende aspecten uiteengezet wat de uitgangspunten zijn en hoe deze uitgangspunten in dit bestemmingsplan worden vertaald.

Op een aantal plekken binnen het plangebied zijn nieuwe ontwikkelingen voorzien die gerealiseerd kunnen worden door opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Betreffende ontwikkelingen worden in de volgende paragraaf beschreven. In het kort wordt de bestaande situatie, het plan en de vertaling ervan in het bestemmingsplan toegelicht.

7.2 Ontwikkelingen

Het bestemmingsplan voorziet verder een aantal wijzigingsbevoegdheden waarmee de realisatie van woningbouw en een brandweerkazerne mogelijk worden gemaakt.

Deze wijzigingsmogelijkheden worden hieronder toegelicht.

7.2.1 wijzigingsbevoegdheden

Veersingel (wijzigingsbevoegdheid)

Bestaande situatie

De locatie betreft het braakliggend terrein ten noorden van bedrijventerrein Langakker.

Plan

Aangezien de brandweerkazerne aan de Schaafdries in Ravenstein aan renovatie of vervanging toe is, wordt een mogelijk nieuwe locatie aan de Veersingel in overweging genomen. Deze locatie biedt naar verwachting voldoende ruimte voor nieuwbouw en bijbehorende buitenruimte. De ontsluiting van het perceel rechtstreeks op de Veersingel waarborgt een goede verkeersontsluiting.

Vertaling in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is voor betreffende locatie binnen de algemene aanduidingsregels een wijzigingsmogelijkheid opgenomen, waarbinnen de beschreven ontwikkeling onder voorwaarden kan worden gerealiseerd.

Mgr. Zwijzenstraat 7 (wijzigingsbevoegdheid)

Bestaande situatie

De locatie betreft een bankgebouw met buitenruimte.

Plan

De Rabobank heeft het pand verlaten. Het voornemen is om op de locatie van het bankgebouw woningen te bouwen. De woningen moeten in lijn staan met de aangrenzende woningen. Het huidige straatbeeld bestaat uit woningen met een overwegend individuele uitstraling. De nieuw te bouwen woningen moeten passen binnen het straatbeeld. Het terrein biedt plaats aan ongeveer twee woningen.

Vertaling in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is voor betreffende locatie binnen de algemene aanduidingsregels een wijzigingsmogelijkheid opgenomen, waarbinnen de beschreven ontwikkeling onder voorwaarden kan worden gerealiseerd.

Mgr. Zwijzenstraat (wijzigingsbevoegdheid)

Bestaande situatie

De locatie betreft een aantal parkeerplaatsen nabij een bankgebouw.

Plan

Wanneer de kantoorfunctie verdwijnt zijn de parkeerplaatsen behorend bij dit kantoorgebouw niet meer nodig. Het voornemen is om op de locatie van het parkeerterrein een woning te bouwen en het overige terrein herin te richten. De woning moet in lijn staan met de aangrenzende woningen en moet passen binnen het straatbeeld. Het terrein biedt plaats aan ongeveer één woning.

Vertaling in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is voor betreffende locatie binnen de algemene aanduidingsregels een wijzigingsmogelijkheid opgenomen, waarbinnen de beschreven ontwikkeling onder voorwaarden kan worden gerealiseerd.

7.3 Doorwerking Verordening ruimte 2012

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

Achtereenvolgens zal ingegaan worden op:

- de ecologische hoofdstructuur;
- water;
- de groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- het agrarisch gebied;
- de intensieve veehouderij;
- woningbouw (artikel 3.5).

7.3.1 Ecologische Hoofdstructuur

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

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

In het plangebied komt geen van deze gebieden voor. Derhalve is hier in het bestemmingsplan geen regeling voor opgenomen.

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

7.3.2 Water

Ten aanzien van water zijn in de Verordening ruimte regels opgenomen ten aanzien van de aanwijzing, begrenzing en bescherming van:

- regionale waterbergingsgebieden en reserveringsgebieden voor waterberging;
- beschermingzones voor grondwaterwinningen voor openbare drinkwatervoorzieningen;
- zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen;
- primaire waterkering en beschermingzone aansluiting primaire waterkering;
- rivierbed en lange-termijnreservering rivierbed.

Net ten noorden van plangebied, ten hoogte van de Louise Julianalaan, ligt de Maasdijk: de primaire kering van de Maas. Hoewel de kering zelf buiten het plangebied ligt, ligt een deel van de beschermingzone wel in het plangebied.

Artikel 5.9 van de verordening stelt dat een bestemmingsplan waarbij een beschermingzone in het plangebied is gelegen, een onbelemmerde werking en instandhouding alsmede onbelemmerd onderhoud van de primaire waterkering en beschermingszone dient te waarborgen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening schrijft voor dat gronden die deel uitmaken van de beschermingszone de gebiedsaanduiding vrijwaringszone – dijk moeten krijgen. Dit is in dit bestemmingsplan ook als zodanig overgenomen. Voor de beschermingszone is uitgegaan van de in de keur beschreven beschermingszone én buitenbeschermingszone. In totaal heeft deze zone een breedte van circa 50 m vanaf de (binnen)teen van de dijk.

De bescherming van de beschermingszone vindt ook nog plaats via de keur van het waterschap.

7.3.3 Groenblauwe mantel

In de Verordening Ruimte wordt de aanwijzing, begrenzing en bescherming van de groenblauwe mantel en beheergebied ecologische hoofdstructuur geregeld. Beide aanduidingen komen binnen het plangebied niet voor en behoeven derhalve geen verdere doorwerking.

7.3.4 Aardkunde en cultuurhistorie

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

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

In het plangebied komen deze aanduidingen niet voor. De betreffende regels vinden dan ook geen doorwerking in het bestemmingsplan.

7.3.5 Agrarisch gebied

In de Verordening Ruimte worden gebieden als agrarisch gebied aangewezen en begrensd. Binnen het plangebied is geen agrarisch gebied aangewezen en zijn geen agrarische bedrijven (meer) gevestigd. Derhalve behoeft dit aspect geen doorwerking in onderhavig bestemmingsplan.

7.3.6 Intensieve veehouderij

Leidend voor het provinciale ruimtelijke beleid intensieve veehouderij is de integrale zonering welke voortvloeit uit de Reconstructiewet concentratiegebieden. Bij deze integrale zonering wordt het landelijk gebied ingedeeld in extensiveringsgebieden, verwevingsgebieden en landbouwonwikkelingsgebieden. Artikel 9.1 van de Verordening Ruimte stelt onder andere dat bestaand stedelijk gebied voor de toepassing van het beleid ten aanzien van intensieve veehouderij moet worden aangemerkt als extensiveringsgebied.

Zoals hiervoor al is aangegeven zijn in het gebied geen agrarische bedrijven meer aanwezig. Het beleid voor intensieve veehouderij in extensiveringsgebieden, artikel 9.2 Verordening Ruimte, omvat onder andere een verbod op nieuwvestiging, uitbreiding, hervestiging en omschakeling naar intensieve veehouderij is niet toegestaan. In onderhavig bestemmingsplan zijn zowel nieuwvestiging als

omschakeling niet mogelijk. Daarmee wordt voor dit aspect invulling gegeven aan de Verordening ruimte 2012.

7.3.7 Woningbouw

Binnen het hoofdstuk stedelijke ontwikkeling (hoofdstuk 3) worden in artikel 3.5 regels voor nieuwbouw van woningen gesteld. Indien een bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van woningen, dient een verantwoording opgenomen te worden over de wijze waarop:

- de afspraken worden nagekomen die met betrekking tot woningbouw in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt. Voor de gemeente Oss is dat het regionaal ruimtelijk overleg Noordoost Brabant.
- de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare plancapaciteit voor woningbouw.

Zoals al in paragraaf 4.4 is aangegeven wordt met dit bestemmingsplan geen directe nieuwe (extra) harde plancapaciteit gegenereerd.

Hoofdstuk 8 Toelichting op de regels

8.1 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 'Kom Ravenstein – 2013' is gekozen voor een vrij 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 20), de algemene regels (artikelen 21 tot en met 27) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 28 en 29). Bij de regels horen twee bijlagen, te weten een milieuzoneringslijst en een lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten.

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

8.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

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

Artikel 2: Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Agrarisch

Een heel klein deel aan de rand van het plangebied heeft deze bestemming. De regeling faciliteert enkel het agrarisch gebruik van de grond in het kader van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Er mogen, met uitzondering van een klein gebouw voor nutsvoorzieningen, geen gebouwen worden opgericht.

Artikel 4: Bedrijf

Deze bestemming bevat de regeling voor het bedrijventerrein Langakker alsmede voor het in de kern gevestigde garagebedrijf en het sloopbedrijf.

Artikel 5: Gemengd

Deze bestemming, met ruimere gebruiksmogelijkheden, is toegekend aan verschillende locaties die centraal in het plangebied aan/in de nabijheid van de Mgr. Zwijsenstraat zijn gelegen. Te weten: het Rabobankgebouw, modezaak Van Tilburg, de supermarkt, de Boerenbond en een woonboerderij die voorheen in gebruik was als restaurant.

Artikel 6: Groen

De bij deze bestemming horende regeling wordt gebruikt voor grotere en structurele groenvoorzieningen en zones binnen het plangebied.

Artikel 7: Maatschappelijk

Binnen deze bestemming zijn de horizonschool aan de Stationssingel en de school aan de Middingstraat geregeld.

Artikel 8: Sport

Binnen deze bestemming zijn de voetbalvelden, het tennispark en de sporthal aan de Hoge Graaf geregeld.

Artikel 9: Tuin

Bestemming ten behoeve van tuinen bij verschillende woonbestemmingen.

Artikel 10: Verkeer

Binnen deze bestemming is het deel van de Dorpenweg dat door het plangebied loopt geregeld. Overige wegen in het plangebied vallen binnen de bestemming Verkeer – Verblijf.

Artikel 11: Verkeer – Verblijf.

Artikel 12: Water

Bestemming voor belangrijkere waterhuishoudkundige voorzieningen en watergangen. Ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen en watergangen zijn geregeld binnen de bestemmingen Groen en Verkeer – Verblijf.

Artikel 13: Wonen – Halfvrijstaand

Artikel 14: Wonen – Patio

Artikel 15: Wonen – Rijen

Artikel 16: Wonen – Vrijstaand

De artikelen 13 tot en met 16 bevatten de regeling voor diverse vormen van wonen. Op basis van in november 2012 door de raad vastgesteld beleid, zijn bij de vorenstaande vormen van wonen ruimere mogelijkheden opgenomen voor rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten en voor bed & breakfast.

Artikel 17: Wonen – Woongebouwen

Artikel 18: Wonen – Woonwagenstandplaatsen

Dit artikel regelt de woonwagenstandplaatsen die gelegen zijn bij het sloopbedrijf aan de Weemse Hof.

Artikel 19: Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog

Dit betreft een zogenaamde dubbelbestemming ter bescherming van gronden met een bepaalde archeologische verwachtingswaarde.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Artikel 20: Anti-dubbeltelbepaling

Dit artikel regelt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikelen 21- 23: Algemene bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels

Deze artikelen geven een aantal bouw-, gebruiks en aanduidingsregels die algemene werking hebben, en dus niet in één of meerdere specifieke bestemmingen gegeven worden.

In artikel 23, algemene aanduidingsregels, zijn ook wijzigingsbevoegdheden opgenomen (wro-zone – wijzigingsgebied) voor drie locaties. Deze staan beschreven in hoofdstuk 7 van deze toelichting.

Artikel 24: Afwijken van de bouwregels algemeen

Artikel 25: Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om binnen bepaalde grenzen het bestemmingsplan te wijzigen.

Artikel 26: Overige regels

Dit artikel regelt de verwijzing naar andere wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 27: Overgangsrecht

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

Artikel 28: Slotregel

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

Bijlage 1: milieuzoneringslijst

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

Bijlage 2: lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

In deze lijst zijn beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten opgenomen die rechtstreeks toelaatbaar zijn als aan huis gebonden activiteiten. Deze zijn gekoppeld aan de enkelbestemmingen in de artikelen 13 tot en met 16.

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van een grondige inventarisatie van vigerende bestemmingsplannen en de feitelijke situatie is voorliggend bestemmingsplan 'Kom Ravenstein – 2013' opgesteld. Het plan heeft een hoofdzakelijk conserverend karakter. Dit betekent dat de bestaande (legale) situatie wordt vastgelegd, voorzien van een geactualiseerde regeling.

In een aantal gevallen zijn de ruimtelijk-functionele mogelijkheden in algemene zin verruimd, in sommige gevallen verengd. Gezien de leeftijd van een deel van de oorspronkelijke plannen die ten grondslag aan dit plan liggen, kan dat haast ook niet anders. Een voorbeeld van een beleidmatige wijziging is de oppervlakte bijgebouwen bij woningen. Deze is gestandaardiseerd, wat een zekere verruiming of beperking van de bouwmogelijkheden ten opzichte van oudere bestemmingsplannen met zich mee kan brengen. Het betreft echter relatief beperkte wijzigingen, met daardoor ook beperkte financiële consequenties.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen. Kostenverhaal of planschade als gevolg van een ontwikkeling is derhalve niet aan de orde.

Verder komen de plankosten van dit bestemmingsplan voor rekening van de gemeente.

Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 10 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van door de gemeenteraad van Oss vastgesteld beleid over de efficiency van bestemmingsplanprocedures wordt dit bestemmingsplan aangemerkt als een 'eenvoudig' plan. Dat betekent dat daarop geen inspraak ingevolge de Inspraakverordening gemeente Oss en afd. 3.4 Algemene wet bestuursrecht heeft plaatsgevonden.

Wel heeft er op 27 juni 2012 een inloopbijeenkomst plaatsgevonden voor de inwoners en de dorpsraad van Ravenstein. De dorpsraad is hier per brief voor uitgenodigd en inwoners van Ravenstein hebben hiervan kennis kunnen nemen via een publicatie op de gemeentelijke website en in het plaatselijke blad Oss Actueel.

10.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn verschillende in dat artikel genoemde instanties en enkele andere instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het concept-ontwerpbestemmingsplan.

Een reactie is gegeven door:

1. waterschap Aa en Maas.
2. provincie Noord-Brabant.
3. ministerie van Defensie

Ad 1

Inhoud reactie van het waterschap:

a. in verband met het aantonen van volledige infiltratie van regenwater bij hevige regenval, zonder dat daarbij wateroverlast/-schade zal ontstaan, wordt gevraagd om bij benadering de verhardingstoename te kwantificeren en de bijbehorende wateropgaven te berekenen op basis van de zogenaamde HNO-tool (hydrologisch neutraal ontwikkelen). Als de wateropgaven 0 m³ bedragen of nihil zijn, kan de waterparagraaf van deze toelichting ongewijzigd blijven.

Reactie gemeente:

Het waterschap doelt hiermee, met de verhardingstoename, op de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt om op de locatie Mgr. Borretlaan maximaal 6 patiowoningen te bouwen.

We hebben, bij benadering, de verhardingstoename gekwantificeerd en de bijbehorende wateropgaven berekend. Voor de uitkomst daarvan wordt hier verwezen naar paragraaf 5.2.

Aanpassing bestemmingsplan:

Geen.

b. het waterschap verzoekt om, op basis van het gewijzigde Barro, de buitenbeschermingszone van de aan de oostzijde van het plangebied liggende primaire waterkering op de bestemmingsplanverbeelding op te nemen.

Reactie gemeente:

De gemeente stemt hiermee in.

Aanpassing bestemmingsplan:

In verband met dit onderdeel van de vooroverlegreactie is de dubbelbestemming 'waterstaat – waterkering' uit de regels en van de verbeelding verwijderd. In plaats daarvan is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' opgenomen op de verbeelding en in de regels. Deze vrijwaringszone beslaat een zone van 50 meter langs een waterkering gemeten vanuit de (binnen)teen van de waterkering.

c. het waterschap vraagt zich af of 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Verkeer' ook van toepassing is op de onder de weg liggende riooltransportleiding. Indien dat zo is, is dat voor het waterschap voldoende.

Reactie gemeente:

Het klopt dat ook de riooltransportleiding onder het in de bestemmingsomschrijving opgenomen 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' valt.

Aanpassing bestemmingsplan:

Geen.

Ad 2

De provincie geeft aan akkoord te zijn met het bestemmingsplan en heeft geen opmerkingen.

Ad 3

Naar aanleiding van een algemene vooroverlegreactie van het Ministerie van Defensie over het radarverstoringsgebied, ingegeven door de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening, is paragraaf 5.5 van deze toelichting op een onderdeel gewijzigd. Uit de bepalingen van de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening vloeit voort dat het binnen het radarverstoringsgebied in beginsel niet is toegestaan om hogere bebouwing op te richten dan 114 meter boven NAP. Dit was eerst 65 meter boven NAP.

10.3 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 31 januari 2013 tot en met 13 maart 2013 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan wordt op 30 januari 2013 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel, in De Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze naar voren brengen op het ontwerpbestemmingsplan. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure wordt als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

