Informatie bijeenkomst Stationskwartier Ravenstein

Welkom

Gemeente Oss

Programma

- **Opening** (door Wethouder Van den Bergh)
- **Terugblik** (door projectleider Anne Zaadnoordijk)
- **Toelichting op nieuw concept Stedenbouwkundigplan**
  (door stedenbouwkundige Petri Van der Aa)
- **Toelichting op bestemmingsplan**
  (door bestemmingsplanjurist Ilse Loos)
- **Hoe verder? En planning**
  (door projectleider Anne Zaadnoordijk)

Terugblik

2021 start voorbereidingen
nieuwe woningbouwlocatie
genaamd: Stationskwartier

Locatie: rondom treinstation
Ravenstein

Circa 300 woningen.
Verschillende woningtypen.

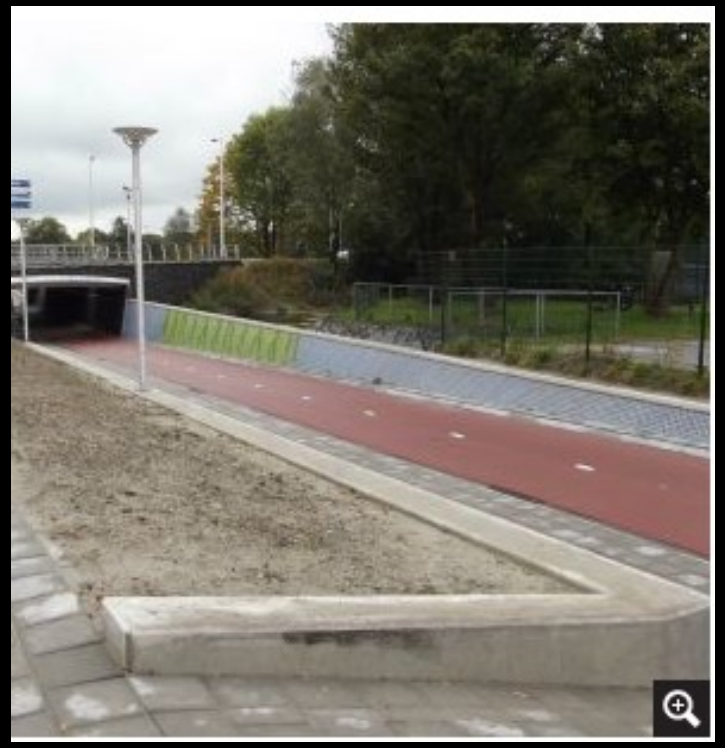
Terugblik

- December 2021: Eerste concept stedenbouwkundige gereed
- Februari 2022: Toelichting tijdens thema-avond Wonen van de dorpsraad Ravenstein op (terugkoppeling online raadpleging)
- Januari 2023: toelichting op proces van het plan
- Mei 2023: Besluit raad verplaatsing sportvelden + contouren plangebied

Plannen gaan ingrijpend veranderen.

Subsidie van het Rijk (van invloed op de fasering)

Fietstunnel onder het spoor



- Stationslocatie komt centraal meer in gebouwd te liggen
- Vergroting van het aantal opstappers
- Versterken duurzaam reizen, wonen op loop afstand van het station

Veilige onderdoorgang die de verbinding vormt tussen de plangebieden en voor de fiets een ontbrekende schakel in een grotere snelfietsroute en verbinding met het achterland barriere werking spoor wordt minder

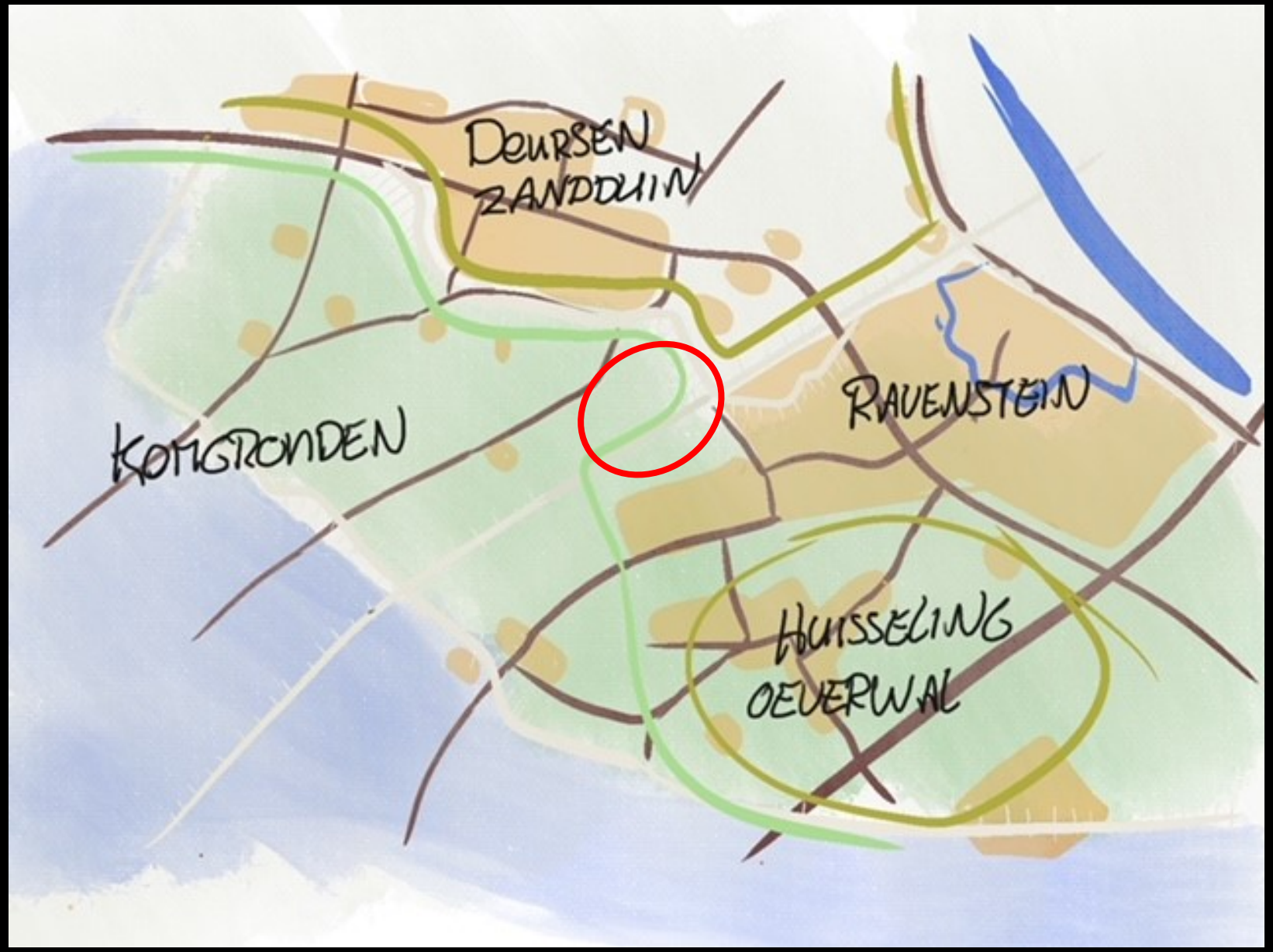
Onderzoeken met forse conclusies

- Onderzoeken naar (hinder) contouren
- Trillingen en geluid van het spoor en het goederenvervoer
- Wateropgave en de samenstelling van de bodem
- Waardevolle bomen
- Archeologie (vervolgonderzoek)
- Flora en Fauna

- Opgave is betaalbaar bouwen

Basis voor het ontwerp

- Woningbouwprogramma en bijzondere woonmilieu’s
- Resultaten diverse onderzoeken
- Klimaatonderlegger ->Robuuste groen blauwe structuren
- Landschappelijke analyse
- Verankering in een historische context en verkaveling

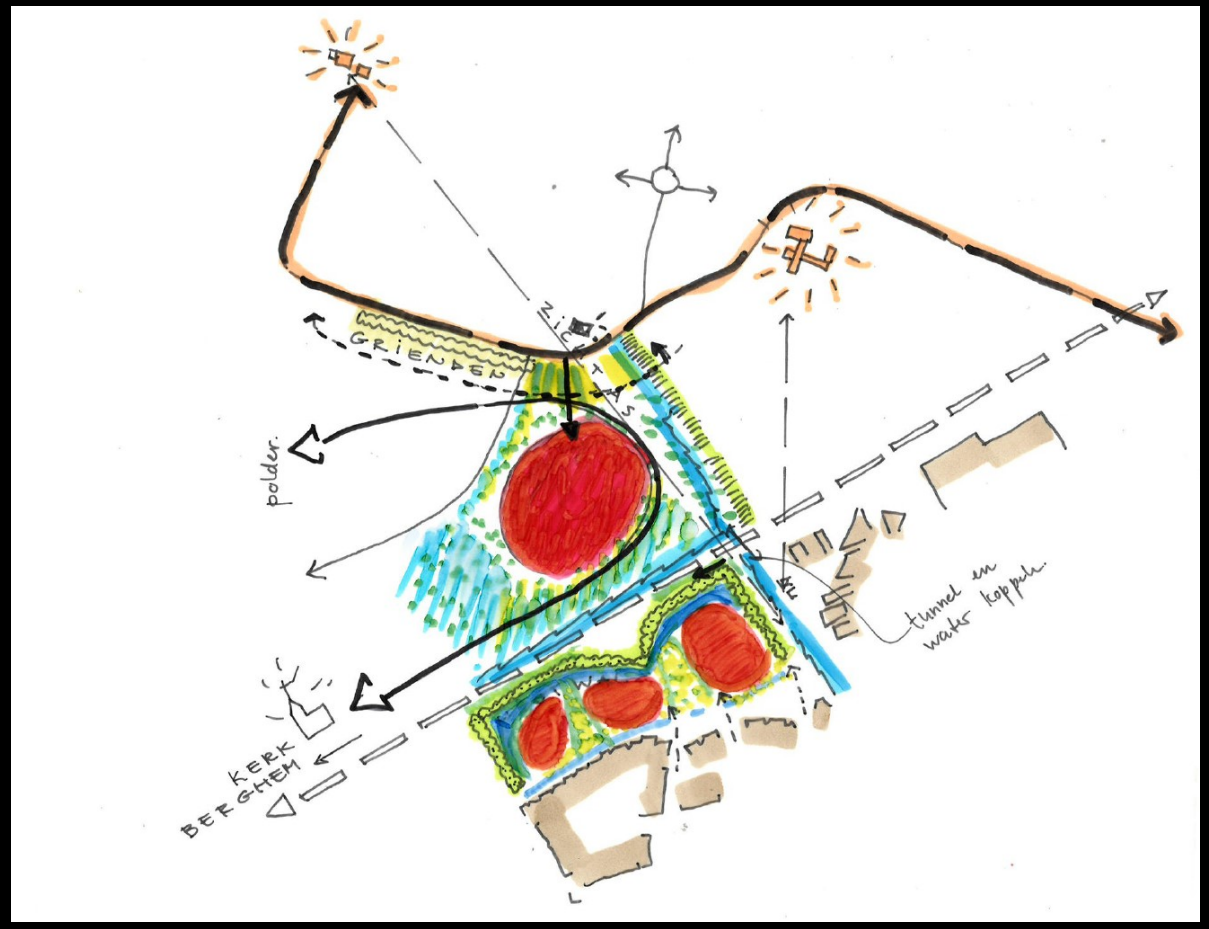


Het plangebied ligt in de oorspronkelijke Huisselingse Polder dat zich kenmerkt als een oeverwal .

Landschappelijke analyse

Bijzondere historische elementen in de omgeving -> verankering in de omgeving

Ruimtelijk concept.



Robuuste groen blauwe structuren in aansluiting op de landschaps analyse.
A watergangen niet extra belasten, berging zelf binnenplans oppakken.

Mogelijkheden voor een strategische Waterberging onderzoeken , gekoppeld aan een (nat) Bos van Oss

Handhaven bestaande bomen, groenstructuren en historische elementen.

Compacte bebouwing / bijzonder milieu’s

Ontsluitingsstructuur gericht op station en fiets.

De oeverwal

Oeverwal: is een kleinschalig landschap, halfopen begrenst door (voormalige) dijken, dorpen (Deursen, Ravenstein en Huisseling) en het komgebied. Cultuurhistorisch, met oude boerderijen, dorpjes, bosjes, water enz.

Uitgangspunten: behouden kleinschaligheid en cultuurhistorisch karakter. Herstellen en zichtbaar maken oude structuren. Zichtlijen op dorpen en waardevolle gebouwen behouden en ontwikkelen.

Randen en overgangen

Oude dijken en overgangen van hoog naar laag accentueren met water en groen.

Weteringen structuur langs dijkje en zuid van Deursen ontwikkelen. Cultuurhistorische structuur behouden en aanvullen.

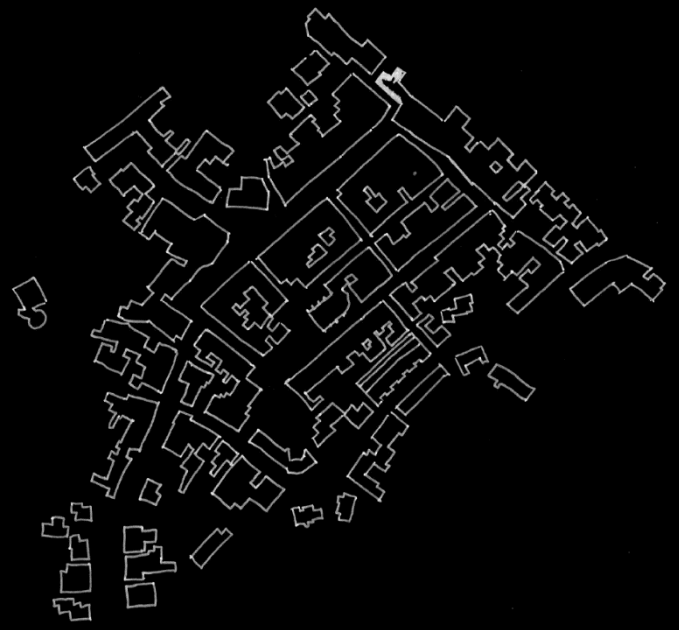
Grienden, weteringen, oevers, knotbomen, moeras, wandelpaden, doorkijkjes.

Uitgewerkte schets (concept)

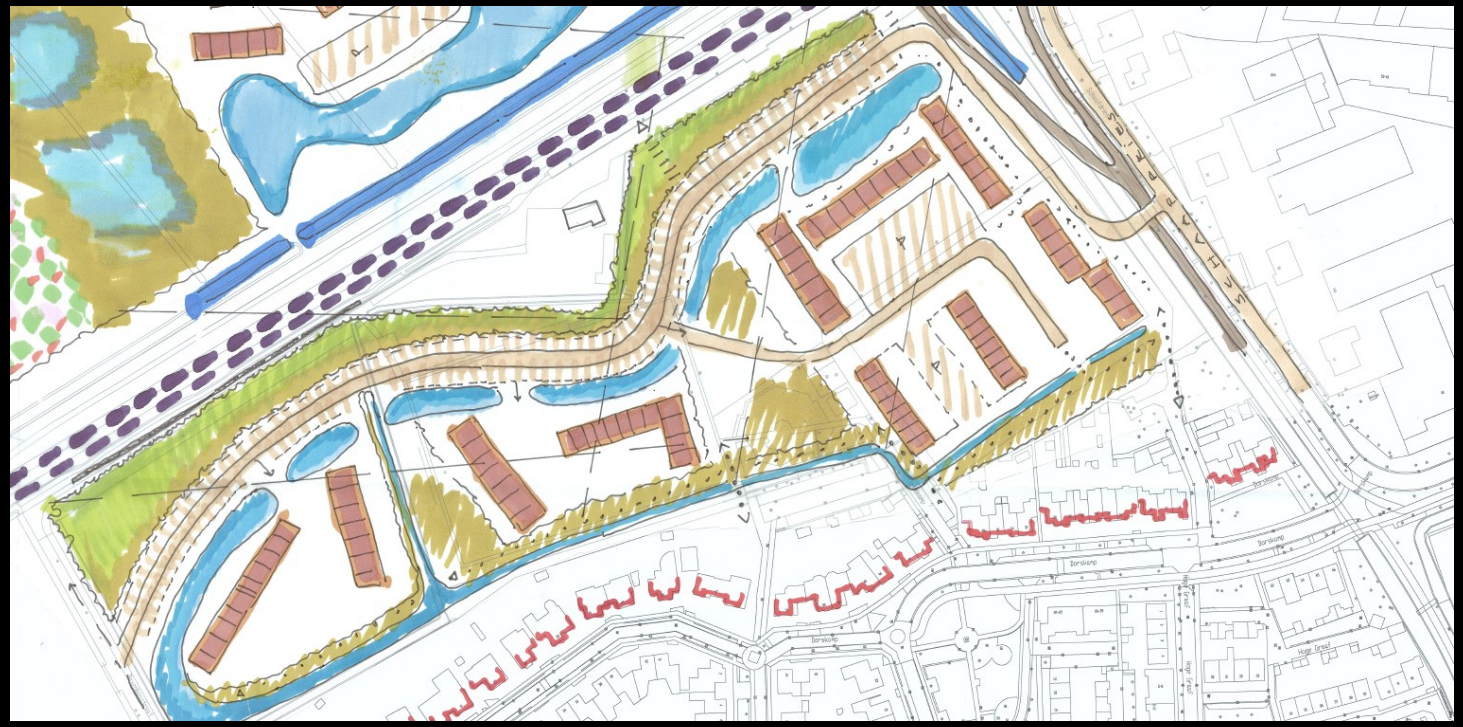
Noordelijk deel

Noordelijk deel
Refereren aan Ravenstein;

- Hiërarchie in bebouwing; en openbare ruimte ;
- Smalle steegjes;
- Gebogen lijnen;
- Bovenbleek ;
- Zichtassen
- poortjes



Zuidelijke deel



Robuust groen blauw netwerk
Gecombineerd met infrastructuur

Robuuste bouwblokken in het groen.

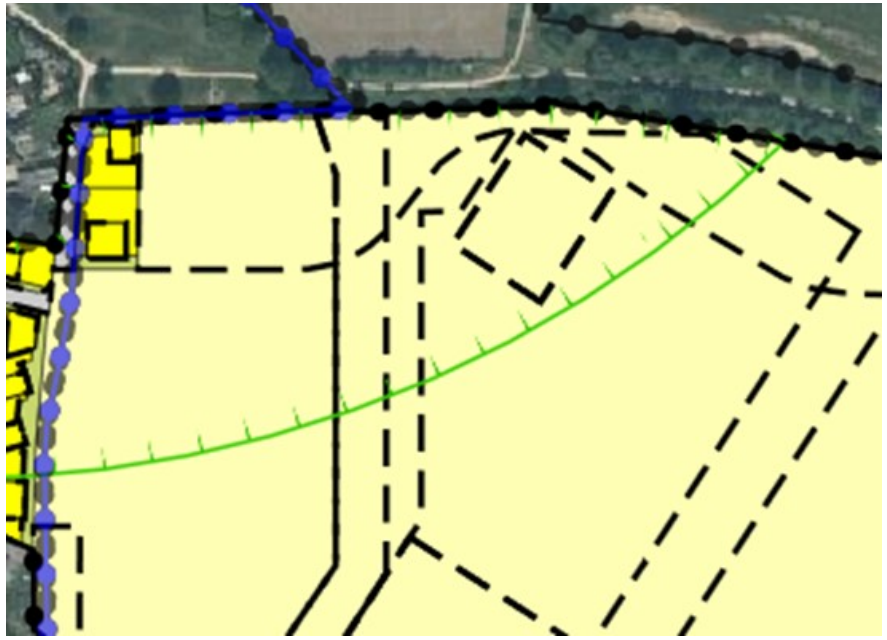
Bestemmingsplan Stationskwartier

Voor het hele plangebied is een nieuw bestemmingsplan nodig

- Wat regelt een bestemmingsplan?
  - Wat er gebouwd mag worden
  - Waar er gebouwd mag worden
  - Hoe groot en hoe hoog er gebouwd mag worden
  - Waar wegen, parkeren, groen en water komen

Bestemmingsplan Stationskwartier

- We maken een globaal bestemmings-plan



Proces Bestemmingsplan

- We leggen voor 1 januari 2024 een ontwerp ter inzage
- Over het ontwerpplan kunnen zienswijzen worden ingediend
- De ter inzage legging wordt bekendgemaakt in de regio Oss en het plan is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl
- Beoogde vaststelling: 3e kwartaal 2024
- Start bouw (bij onherroepelijk bestemmingsplan): in 2025

Hoe verder?

- Financiële haalbaarheid toetsen
  - Realisering tunnel tbv noordelijk deel
  - Woningbouwprogramma (20% boven NHG)
- Vervolg / afronding aanvullende onderzoeken
- Vervolg afstemming overleggen met Provincie en Prorail
- Verder uitwerken stedenbouwkundigplan
- Bestemmingsplantraject

Globale planning

De voorlopige planning ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

Eind 2023: Ontwerpbestemmingsplan ter inzage

3e kwartaal 2024: vaststelling bestemmingsplan

1e kwartaal 2025: start bouwrijp maken bij onherroepelijk bestemmingsplan

3e kwartaal 2025: start bouw

Vragen? / Reactie?

Heeft u informatie of vragen voor ons?
Wilt u een reactie geven op het stedenbouwkundigplan?

(Graag voor eind juli 2023)

www.oss.nl/stationskwartierravenstein