

Burgemeester en wethouders van Oss

Onderwerp: advies inzake Voorzieningenkaart Ravenstein 2030

Ravenstein, 8 december 2017

Geacht college,

Inleiding

De Voorzieningenkaart Ravenstein 2030 is gestart in 2014. De eerste fase is afgerond met het "Eindadvies april 2015". Dit eindadvies is in de loop van 2015 door de gemeenteraad vastgesteld.

De uitwerking (tweede fase) is gestart in september 2016. Na een aantal werkgroep-overleggen en een "turbulente periode" in het voorjaar 2017 hebt u in oktober 2017 enkele belangrijke besluiten genomen. U hebt deze besluiten en een aantal overblijvende keuzemogelijkheden op 25 oktober 2017 aan de Ravensteinse bevolking gepresenteerd. Vervolgens hebt u op 29 november 2017 een debatavond gehouden aan de hand van een aantal stellingen.

De komende maanden wilt u nog verdergaande (richtinggevende) besluiten nemen over de voorzieningenkaart Ravenstein.

U hebt ons gevraagd advies te geven. Dit willen wij graag doen. Wij hebben kennisgenomen van de vele overleggen van het afgelopen jaar, van voormelde informatie- en debatavond, van de gemeentelijke "Studie locaties en scenario's voorzieningenkaart Ravenstein e.o." van november 2017. Daarnaast hebben wij als dorpsraad gesprekken gevoerd met belangrijke "spelers" van de voorzieningenkaart. Dit alles heeft geleid tot onderstaand advies.

Advies in het kort:

Raadhuis: semi-openbare functie behouden

Ontmoeten: binnen de stadsgrachten, nieuwbouw, beste locatie de Bleek

Sport: binnen- en buitensport combineren op sportpark Den Ong

Woningbouw: woningbouw daadkrachtig aanpakken door opstellen woningbouwopdracht met tijdlijn. Voor de korte termijn: bestaande en vrijkomende inbreidingslocaties benutten. Voor de langere termijn uitbreidingsmogelijkheden in kaart brengen, rekening houdend met mogelijke ontwikkelingen rond A50 en het spoor.

Raadhuis

U wilt het voormalig raadhuis van Ravenstein een (semi)-openbare functie laten behouden. Budgettair neutraal, d.w.z. geen toekomstige begrotingskosten meer voor de gemeente. Er is reeds een plan ingediend, dat bij u in behandeling is.

Wij staan achter uw voornemen tot behoud van het raadhuis met een (semi)-openbare functie. Wij hebben wel enkele aandachtspunten. Wij vinden het belangrijk, dat een aanzienlijk deel van het pand een openbare functie behoudt. Dus graag aandacht voor een goede balans tussen openbare en niet openbare functie. Ook aandacht voor de omvang van een eventueel woonhuis, de koppeling tussen de noodzaak van het wonen en een openbare functie (postkantoor) of een beheersfunctie.

Wat betreft de financiën: budgettair neutraal mag een gemeentelijk streven zijn wanneer dit realistisch is. Indien dit niet het geval is, verzoeken wij u te overwegen of intensiever gebruik van het raadhuis met extra kleinschalige ontmoetingsfuncties toch een win-winsituatie is, zoals de voorzieningenkaart heeft bedoeld.

Ontmoeten

Voor Onder d'n Plag geldt dat zij een goede invulling geven aan de ontmoetingsfuncties voor de kernen van Over d'n dam. Daar kan de gemeenschap van Over d'n dam trots op zijn.

Voor Ravenstein is ons duidelijk geworden, dat de wens om in het stadje (binnen de stadsgrachten) een nieuwe ontmoetingsruimte te bouwen, breed wordt gedragen.

Er is geen/weinig animo voor het realiseren van een ontmoetingsruimte op de locatie Hooghuislyceum of bij De Weem/Den Ong met koppeling aan een sportvoorziening.

Reuring/behoud van levendigheid in het stadje, goede bereikbaarheid met parkeermogelijkheden en goede(horeca)exploitatiemogelijkheden worden daarbij genoemd als belangrijke argumenten. Grootschaliger evenementen zoals carnaval, sinterklaas, kermis, maar ook bruiloften en partijen, begrafenissen, stadsfeesten etc. horen een thuis te hebben in het centrum. Wij hebben deze mening afgelopen maanden gehoord van alle belangrijke gebruikers van het huidige Vidi Reo: voorkeur voor nieuwbouw, binnen de grachten, op de Bleek.

Blijft dus over de vraag: waar in het stadje?

De gemeente geeft op 25 oktober 2017 aan, dat in beeld zijn de locaties: van Kesselplaats, klooster JMJ en de pastorie (met kerk?). De locatie de Bleek valt

voor de gemeente als ongewenst af vanwege te verwachten extra kosten (vervuiling), cultuur-historische en archeologische waarden en een lange doorlooptijd met een ongewis eindresultaat. Doorlooptijd is voor het college ook een belangrijk criterium.

Vanuit functionaliteit gedacht is de Bleek voor ons de beste optie. Ook de mogelijkheden voor commerciële horeca en dus continuïteit in exploitatie komen hier het beste tot hun recht. Tevens kan de cultuurhistorische waarde mits ingevuld met een verantwoorde stedenbouwkundige ontwikkeling beduidend verbeterd worden. Het is niet makkelijk, maar wel een uitdaging met goede potentie voor de lange termijn. En lange termijn is per slot van rekening de scope waarop de investeringen gebaseerd moeten worden. Deze voorkeur heeft zich al gevormd eind 2015/begin 2016, toen wij gesprekken hebben gevoerd met de zogenaamde werkgroep de Bleek. Uit die gesprekken bleek, dat de Bleek goede mogelijkheden heeft tot de bouw van een gemeenschapshuis, mits zorgvuldig gesitueerd en ontworpen. In het Dorpsplan van 2006, opgesteld in opdracht van de toenmalige dorpsraad Ravenstein, was de Bleek ook al aangewezen als locatie voor een nieuw gemeenschapshuis. Op bladzijde 65 worden uitvoerig bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de Bleek beschreven. Ook in de gemeentelijke "Studie locaties en scenario's Voorzieningenkaart Ravenstein van november 2017" worden positieve onderbouwingen genoemd voor een gemeenschapshuis op de Bleek. Vanuit de invalshoek exploitatie bevelen wij aan om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om te koppelen met eerdere plannen voor de vestiging van een conferentieoord. Wellicht dat hier duidelijke win-win effecten te behalen zijn.

De Bleek is cultuur-historisch en archeologisch een waardevol gebied. Ravenstein als vestingstadje ontleent hieraan een belangrijk deel van haar identiteit en aantrekkingskracht voor toerisme. De inrichting van de Bleek kan cultuur-historisch worden versterkt. Wij wijzen in dit verband op het raadsbesluit van de gemeente Oss uit 2008 waarbij de beleidsvisie Waterfront Ravenstein, fase 3. richting geeft aan toekomstige ontwikkelingen op en rond De Bleek.

De koppeling van cultuur-historische waarden aan goede maatschappelijke functionaliteit is de beste waarborg voor continuïteit.

Kortom: de locatie de Bleek heeft onze eerste voorkeur voor een nader onderzoek naar de mogelijkheden voor de bouw van een gemeenschapshuis.

Wij willen nog wat opmerkingen maken over de genoemde alternatieve locaties binnen het centrum.

De huidige invulling van het gemeenschapshuis is op de van Kesselplaats. Een recente luchtfoto in het Brabants Dagblad toont aan dat het grote ruimtebeslag van het gemeenschapshuis een dissonant is in het historisch stadje. Daarbij heeft deze locatie ook nadrukkelijk cultuur-historische en archeologische waarden waar expliciet rekening mee moet worden gehouden. Een kwalitatief goede stedenbouwkundige invulling zal hier minstens zo'n grote uitdaging zijn als op de Bleek. Daarbij komt dat hier directe parkeermogelijkheden beperkt zijn, hetgeen door alle gebruikers als duidelijk minpunt wordt aangemerkt.

De gemeente heeft al een voorkeur uitgesproken voor nieuwbouw boven renovatie van het pand mits de keuze op de van Kesselplaats zou vallen. Dat brengt met zich mee dat –mocht hier gebouwd gaan worden- er weer tijdelijke voorzieningen en dus extra kosten nodig zijn om de gebruiksfuncties in de lucht te houden.

De pastorie, de kerk en het klooster zijn in het Voorzieningskaart-traject niet vol in beeld geweest. Recente ontwikkelingen, o.a. (tijdelijke?) sluiting van de kerk werpen een ander licht op deze locatie. Deze gebouwen zijn wel zeer centraal gelegen en kunnen o.a. mogelijkheden bieden voor meerdere kleinschalige (verenigings-) activiteiten. Wij hebben geen zicht op de haalbaarheid van deze mogelijkheid, maar zien op voorhand teveel complexiteit op financieel gebied (restauratiekosten!), bouwtechnisch, parkeren en op doorlooptijd. Daarom vinden wij deze locaties geen goede mogelijkheid.

Voor het klooster zien wij uiteindelijk een woonbestemming als beste oplossing.

Sport

Voetbalverenigingen zijn autonoom om fusiebesluiten te nemen. De dorpsraad wil die respecteren.

Voor SDDL en Onder d'n Plag geldt, dat zij graag op hun locatie aan de Osstraat willen blijven. De eigen identiteit, het vele vrijwilligerswerk en daarmee de saamhorigheid binnen de gemeenschap zijn daarbij belangrijke argumenten.

De dorpsraad onderschrijft de bredere betekenis die een sportlocatie voor de gemeenschap kan hebben. Daarom is zij voorstander om in/nabij de kern Ravenstein een goede binnen- en buitensportvoorziening te behouden. Deze kern heeft de meeste inwoners en de sportlocatie aan de Osstraat vinden wij minder geschikt vanwege de afstand, die dan door het merendeel van de gebruikers moet worden afgelegd.

Verder vinden wij de huidige sportlocatie Den Ong nog steeds een zeer goede sportlocatie voor de kern Ravenstein. De locatie benut de geluidzone van het spoor, die met woningbouw waarschijnlijk niet benut zou kunnen worden. Door binnen-en buitensport op deze locatie te combineren ontstaan meer mogelijkheden voor extra activiteiten, bundeling van vrijwilligers en efficiëntere bedrijfsvoering. Bovendien kan bij herinrichting van het huidige sportpark door verplaatsing van de ingang naar de Schaafdries het parkeerprobleem rondom het NS station opgelost worden. Dit zal de aantrekkelijkheid van het station zeker ten goede komen en daarmee de waarborg voor (behoud van) een goede dienstregeling.

Tenslotte adviseren wij nadrukkelijk om het sportcomplex een volwaardige toekomstbestendige plek te geven in de voorzieningen-scope. Dit betekent dat er ruimte moet blijven voor toekomstige ontwikkelingen, zowel voor andere sportactiviteiten als voor mogelijk aanpalende activiteiten als fitness, fysiotherapie etc.

Wij zijn het eens dat sportlocatie Den Ong ook een goede woningbouwlocatie is. Wij vinden echter dat Ravenstein genoeg andere inbreidings- en uitbreidingsmogelijkheden heeft. Zie hiervoor de argumentatie onder de kop Woningbouw.

Woningbouw

Inbreidingslocaties.

De woningbouw voor de kern Ravenstein blijft al vele jaren achter, schrijft de gemeente. Dit is een voor Ravenstein jammerlijke constatering. Er is al jaren veel te weinig gebouwd in deze kern.

De ontwikkeling aan de Schaafdries op de locatie brandweerkazerne geeft hoop, maar er moet heel hard gewerkt worden om continuïteit in woningbouw na 2019 en 2020 te waarborgen.

Het principe: inbreidingen gaan voor uitbreidingen delen wij. Maar dan moeten die inbreidingen ook gerealiseerd worden. En tijdig. Dat vereist een vooruitziende blik en een krachtdadige aanpak. Anders worden woningbouwprognoses (lees: woningbouwmogelijkheden) voor Ravenstein in de toekomst weer niet gehaald.

Ons nadrukkelijk advies luidt dan ook: maak bestuurlijk en ambtelijk continuïteit van woningbouw waar! Stel een woningbouwopdracht met tijdlijn vast, welke richtinggevend zal zijn en daarmee ook een controle op voortgang mogelijk maakt. Maak inzichtelijk waar de inbreidingen zullen plaatsvinden en start tijdig met de voorbereiding en de uitvoering.

Uitbreidingslocaties. Omdat inbreidingslocaties beperkt en eindig zijn en bovendien vaak moeilijk te realiseren, dient de gemeente zich ook te

oriënteren op mogelijke uitbreidingsmogelijkheden om ook voor de langere termijn niet weer vast te lopen. Houdt daarbij rekening met de mogelijke ontwikkelingen rond de A50 en het spoor.

Wij willen u ter inspiratie en in navolging van het verzoek van de wethouder RO op onze woningbouwavond binnenkort een stedenbouwkundige verkenning presenteren (door stedenbouwkundig bureau Pouderoyen Compagnons) van mogelijke uitbreidingslocaties.

Deze verkenning willen wij eind januari/begin februari 2018 in een openbare dorpsraadvergadering ook aan de bevolking van Ravenstein presenteren.

Wij zijn gaarne bereid tot nader overleg.

Met vriendelijke groet,

Namens dorpsraad Ravenstein,
Wil Princen, voorzitter.