



Stationskwartier Ravenstein

Ontwikkeldocument voor het CPO

Maart 2024

Gebiedsontwikkeling Stationskwartier Ravenstein

De Osse doelstelling op het gebied van volkshuisvesting is meervoudig: enerzijds voorzien in de kwantitatieve woonbehoefte en anderzijds een aantrekkelijke woongemeente zijn met een diversiteit aan woonmilieus. De gebiedsontwikkeling Stationskwartier maakt onderdeel uit van het Osse aandeel in de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant. Netto gaat het voor Oss in de Woondeal om circa 5.200 te realiseren woningen t/m 2030. Uitgangspunt is het bieden van toekomstbestendige woonmilieus, betaalbare woningen en een gedifferentieerd woonprogramma wat inspeelt op de woonvraag van kleine huishoudens en van aanvulling is op de bestaande woningvoorraad.

Vanuit de bijzondere historische karakteristieken van het vestingstadje Ravenstein, de mooie omgeving aan de uiterwaarden van de Maas en de ligging van het NS station ziet de gemeente kansen om hier een mooi woongebied te ontwikkelen. Daarbij wordt ingespeeld op de regionale aantrekkingskracht van deze plek in het stedelijk netwerk Nijmegen - Oss –'s-Hertogenbosch – Eindhoven mede door de aanwezigheid van een station maar ook vanwege de ligging nabij de A50.

Naast de aantrekkelijke historische kern is ook het voorzieningenniveau met scholen, winkels, horeca en het in voorbereiding zijnde vergroot sociaal cultureel centrum Vidi Reo in Ravenstein, goed op orde.



Historische kern van Ravenstein circa 1930



Huidige kern Ravenstein anno 2024

Aanpak Planvorming Stationskwartier

Naast het stimuleren van duurzaam reizen streeft de gemeente Oss ook andere duurzaamheidsprincipes na zoals; water en bodem leidend, natuurinclusief en klimaat adaptief bouwen om te komen tot bijzondere woonmilieus die toekomstbestendig zijn.

Tijdens het ontwerpproces is uitgebreid onderzoek gedaan naar de wateropgave, die in dit plangebied groot is. Dit heeft alles te maken met de zware kleiondergrond. Ook de trilling veroorzaakt door het railverkeer heeft een forse hinderzone als ook spoorweglawaaai. Verder wordt rekening gehouden met flora en fauna maar ook met historische zichtlijnen en karakteristieke elementen zoals de historische dwarsdijk.

De gemeente Oss heeft ervoor gekozen om de bovenstaande aspecten te analyseren en te combineren. Door de beperkingen is sprake van een plangebied met 60% groen en water (en parkeren) en 40% uitgeefbaar in het totale plangebied. De gemeente neemt de uitdagende ontwikkeling ter hand om het gevraagde woningbouwprogramma te kunnen realiseren op de netto beschikbare grond. In de planvorming heeft dit geleid tot een aanzet van twee bijzondere woonmilieus, die van elkaar verschillen en die omgeven zijn door zeer robuuste groen blauwe structuren. De woonmilieus sluiten aan bij de woonwensen zoals kenbaar gemaakt tijdens het woonwensen onderzoek 2023. Ook het CPO speelt in op de gevraagde woonwensen.

Het hiernaast getoonde stedenbouwkundige opzet.
Dit is een concept en kan nog wijzigen.



De ruimtelijke kaders voor het zuidelijk deel

Voor dit plandeel spelen ook de beperkingen vanuit het spoor en de forse wateropgave. Daarnaast is er binnen dit plandeel een bestaande groenstructuur rond de voetbalvelden aanwezig. Ook zijn er vanuit de bestaande wijk diverse routes aanwezig die op een logische manier hun vervolg kunnen krijgen in het plangebied.

De combinatie van de genoemde aspecten leiden tot een verdeling van het plangebied in meerdere ontwikkelvlekken omgeven door een robuuste groen blauwe structuur. Ook hier wordt in de milieuzone gezocht naar een slimme combinatie van functies waardoor er autovrije woongebieden kunnen ontstaan.

Voorgesteld wordt om forse gebouwen te realiseren in het groen. Bebouwing die refereert aan de robuustere pakhuizen die vaak nabij stationsgebieden zijn gelegen als ook woongebouwen met een industriële uitstraling. Hiermee wordt iets bijzonders toegevoegd aan de gemeente Oss en meer specifiek aan het historische stadje Ravenstein. Het totale woningaantal van het zuidelijk plandeel bedraagt circa 150 woningen. Het CPO neemt deel voor circa 20 tot 25 woningen in diverse woning typologieën.





Bij de grondgebonden woningen wordt de samenhang in architectuur gezocht in de industriële uitstraling.

Het totale zuidelijke deel wordt als een ruimtelijke compositie vormgegeven.

Stoer / kloek / sober en robuust



De opgave voor de CPO groep:

De CPO groep kan bestaan uit zowel starters als doorstromers.

In totaal biedt het perceel ruimte aan circa 26 woningen.

Dit kunnen hoek- en rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen zijn. Het is aan de CPO verenging om met haar leden (en in overleg met de gemeente) een zo passend mogelijke verkaveling te maken. Waarbij er minimaal 22 woningen gerealiseerd moeten worden.

Het perceel is autovrij. Het parkeren vindt plaats ten noorden van het voor de CPO-vereniging beschikbare perceel.

Wandel- en fietspaden door het perceel heen, zorgen voor de verbinding met het openbaar gebied, en de parkeerplaatsen.

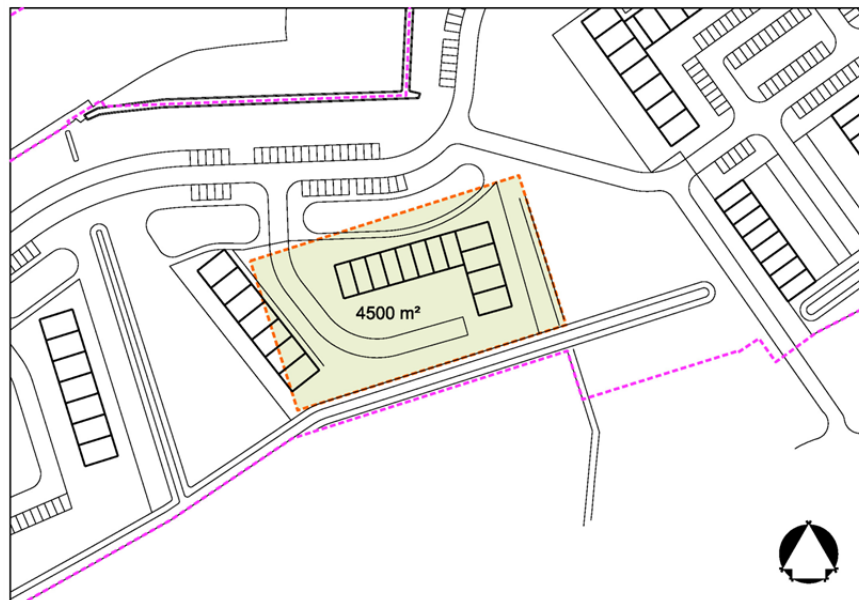
Cpo ontwikkeling en Beeldkwaliteit

- Begeleiding CPO vereniging door ervaren bureau;
- Verkaveling in overleg met gemeente;
- De ontwikkeling in zijn totaliteit moet eenzelfde sfeer hebben;
- Er ontstaat een compositie in architectuur en kleurstelling;
- Duurzaam, natuurinclusief en biodiversiteit

Het CPO-beleid en grondprijzenbeleid van de gemeente Oss zijn van toepassing.

Kavelaanbieding

Het perceel beschikbaar voor CPO heeft een oppervlakte van circa 4500 m². De ligging is hieronder aangegeven. De exacte locatie en vorm kan in overleg wijzigen naar het noorden of het oosten.



De verkaveling die onder de aanduiding van het perceel ligt, is afkomstig van het oude stedenbouwkundigplan. Deze ondergrond is toegevoegd om een indruk te geven van de locatie. Die verkaveling kan verder genegeerd worden.

Waterleiding

Grenzend aan het perceel loopt een waterleiding. Ter informatie is deze informatie hieronder in een kaartje aangegeven. Boven de waterleiding mag niet gebouwd of afgegraven worden.



Eerste concept studies.

