

## Brief aan bewoners

Beste bewoner,

Op 8 november 2023 organiseerden we een inloopbijeenkomst waarbij u de plannen voor de realisatie van de nieuwbouw van gemeenschapshuis Vidi Reo en de gebiedsvisie van het Bovenste Hoornwerk en de Beneden-Bleek kon bekijken.

Fijn dat u daarbij aanwezig was.

Er zijn veel vragen gesteld die we graag voor iedereen willen beantwoorden en inzichtelijk willen maken.

Bijgaand hebben we voor u zowel de vragen als onze reactie hierop in één document verwoord.

Als u na het lezen van bijgaand document nog vragen heeft, dan kunt u deze stellen via het e-mailadres [nieuw.vidireo@oss.nl](mailto:nieuw.vidireo@oss.nl)

Wij helpen u graag.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jantine Smulders', with a small blue mark above the first letter.

Jantine Smulders  
Projectleider Vastgoedbedrijf  
Gemeente Oss

## **Verlag inloopavond Nieuw Vidi Reo woensdag 8 november 2023**

### **Het plan**

Het plan betreft het realiseren van een nieuw gemeenschapshuis op het Bovenste-Hoornwerk te Ravenstein.

### **Omgevingsdialogoog**

Omdat wij veel waarde hechten aan het goed informeren van belanghebbenden bij het plan, is op 8 november 2023 een inloopavond georganiseerd. Hiervoor zijn de direct omwonenden van dit gebied uitgenodigd. In totaal zijn er 120 uitnodigingen verstuurd en hebben er 28 personen, uit diverse omliggende straten van het plangebied deelgenomen aan de avond.

Belangstellenden konden kennis nemen van het nieuwe plan, waarvoor de gebiedsvisie, voorzieningenkaart, locatiestudie en het Structuur Ontwerp ter inzage lagen op diverse tafels. Daarnaast konden zij hun vragen stellen aan en in gesprek gaan met medewerkers van Vidi Reo, de landschapsarchitect, architect en medewerkers van gemeente Oss.

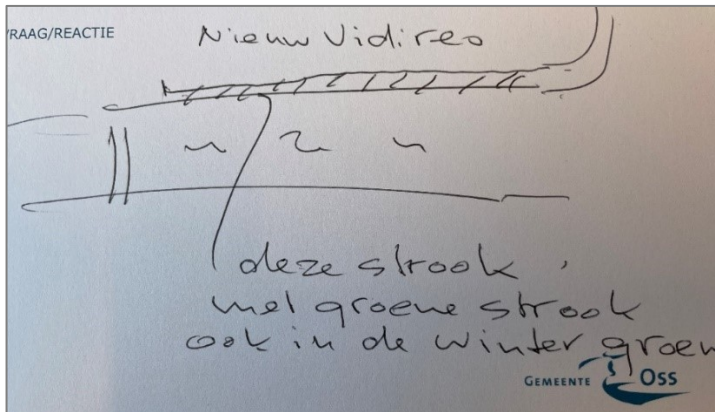


## Aandachtspunten met reactie

Er ontstonden geanimeerde gesprekken. Daarbij kwamen een aantal aandachtspunten naar voren. Hieronder vindt u deze aandachtspunten en vragen én de reactie daarop:

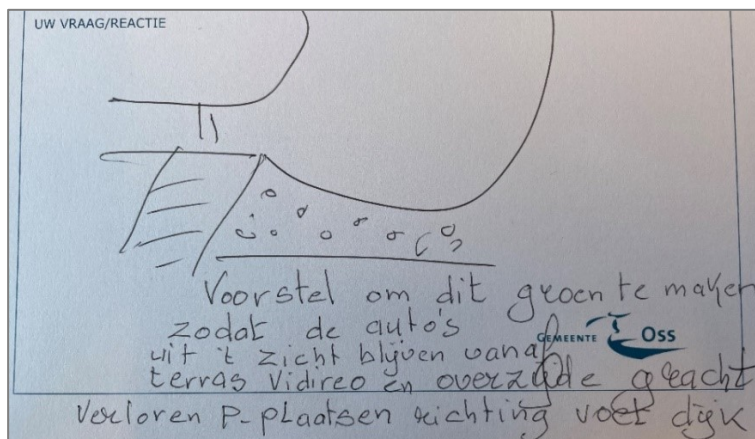
1. Half-pipe en voetbalveld worden in de zomermaanden goed gebruikt  
*De Half-pipe en het voetbalveld zijn niet meegenomen in het Schetsontwerp van de gebiedsvisie. We nemen beide voorstellen mee bij de verdere uitwerking, waarbij o.a. wordt gekeken naar voldoende draagvlak, de inpasbaarheid binnen het plan én of het financieel haalbaar is.*
  
2. Groen en grijs maken tot allemaal grijs maken met voorwaarde dat max. 50% parkeren wordt. Geeft flexibiliteit voor inrichting en terrein blijft open.  
*Het is van belang dat de bestemming groen voldoende wordt meegenomen in het plangebied, net zoals de bestemming verkeer (parkeren). We zullen een goede samenhang moeten toepassen voor beide, zodat we:*
  1. *voldoen aan de parkeernorm en eventueel ook nog extra parkeerplaatsen kunnen realiseren*
  2. *voldoen aan de gestelde eisen omtrent het groene karakter van het gebied*
  
3. 60° hoek is historisch gezien misschien wel correct. In de tegenwoordige inrichting is het wel een rare hoek. Die alleen met uitleg te begrijpen is. Past niet lekker en belemmert de inrichting van het gebied. Er zijn ook andere manieren om de historie te laten zien.  
*De manier waarop we de historie van het gebied meenemen in het ontwerp wordt in samenwerking met de landschapsarchitect van de gemeente Oss, beleidsmedewerker erfgoed gemeente Oss, een externe architect en landschapsarchitect, de rijksdienst van Cultureel erfgoed en stichting Vestingwerken afgestemd. Deze inloopavond was bedoeld om extra informatie op te halen omtrent het ontwerp van het gebouw, de gebiedsvisie en het bestemmingsplan. De opgehaalde informatie nemen we mee bij de verdere uitwerking, waarbij o.a. wordt gekeken naar voldoende draagvlak, de inpasbaarheid binnen het plan én of het financieel haalbaar is. De gebiedsvisie zal na verdere planuitwerkingen weer gepresenteerd worden.*

4. Blijft de groene strook langs het water ook in de winter groen?



*Het is juist de bedoeling dat het verwilderde groen verwijderd wordt zodat er een doorkijk ontstaat naar het Bovenste-Hoornwerk. Zoals dat op andere plekken in Ravenstein ook van toepassing is. De zijkant van het nieuwe gemeenschapshuis vanuit de Doolhof is een groene natuurlijke gevel/ dak, waardoor je niet naar een gebouw kijkt.*

5. Voorstel om dit groen te maken zodat de auto's uit het zicht blijven vanaf terras Vidi Reo en overzijde gracht. Verloren parkeerplaatsen richting voet van de dijk.



*We nemen dit voorstel mee bij de verdere uitwerking, waarbij o.a. wordt gekeken naar voldoende draagvlak, de inpasbaarheid binnen het plan én of het financieel haalbaar is.*

6. Geen bouwverkeer op de Bleek. De verkeerssituatie is nu al erg onveilig met alleen autoverkeer, twee richtingen op.

*Er zal een weg voor het bouwverkeer gerealiseerd moeten worden vanaf de Maasdijk, voor de aan- en afvoer van bouwmaterialen. Het voorstel om dit niet via de Bleek te doen zal meegenomen worden bij de verdere uitwerking van de verdere planvorming, waarbij o.a. wordt gekeken naar voldoende draagvlak, de inpasbaarheid binnen het plan én of het financieel haalbaar is.*

7. Speeltuin en groen erachter/erbij behouden; niet betrekken bij parkeerplaats.  
*Het huidige speeltuintje is nu geen onderdeel van de gebiedsvisie en zal zoals het er nu naar uitziet behouden blijven.*
8. Parkeren langs de Maasdijk aan zijde Bleek groter parkeerterrein dan de Bleek. Niet de Bleek uitbreiden. Zijde gracht vrijlaten.  
*We nemen dit voorstel mee bij de verdere uitwerking, waarbij o.a. wordt gekeken naar voldoende draagvlak, de inpasbaarheid binnen het plan én of het financieel haalbaar is. Dit dient in afstemming te zijn met het waterschap. Het waterschap zal hiermee akkoord moeten gaan.*
9. Wat gebeurt er met het huidige Vidi Reo?  
*Dat is nu nog niet bekend. Zodra hier meer duidelijkheid over is zal dit t.z.t. gecommuniceerd worden.*
10. Parkeerterrein onderaan de Maasdijk t.p.v. veerpont vergroten als een soort transferium. Maar ook bij kademuur / ronddeel / De Heus Voeders parkeerterrein vergroten onderzoeken.  
*We nemen dit voorstel mee bij de verdere uitwerking, waarbij o.a. wordt gekeken naar voldoende draagvlak, de inpasbaarheid binnen het plan én of het financieel haalbaar is. De dijk en het terrein eromheen is van het waterschap, hier kunnen we dus geen uitspraak over doen. Wel kunnen we het voorstel bespreken met het waterschap.*
11. Voor de bewoners van de Bleek is het vooral belangrijk dat de ontsluitingsweg vanaf de dijk aangelegd wordt voordat er gebouwd gaat worden.  
*Zie antwoord vraag 6*
12. Komen de laadpalen voor elektrische auto's terug op het nieuwe parkeerterrein?  
*Er zullen laadpalen geplaatst worden voor elektrische auto's en fietsen conform het nieuwe parkeerbeleid 2023.*
13. Post uitnodiging 1,5 week later aangekomen dan de verzenddatum.  
*Het op tijd aankomen van de post valt buiten onze macht. Doelstelling is de uitnodigingen circa 2 weken van tevoren te versturen. De uitnodigingen voor 8 november zijn 19 oktober per post verzonden. Waarschijnlijk is de uitnodiging bij de post blijven hangen. Als u uw e-mailadres heeft achtergelaten tijdens de informatieavond van 8 november zal u de uitnodigingen voortaan eveneens via de mail ontvangen, waardoor dit soort situaties voorkomen kunnen worden.*

14. Handhaven parkeren bij Brass aan de Maas. Gevaarlijke situaties / ongelukken. Fietsen die van het pont komen en onzichtbaar zijn voor langskomend verkeer.  
*Dit zullen we met de gebiedsregisseur en de afdeling handhaving van de gemeente Oss opnemen.*
15. Zoals het plan nu getekend is kunnen wij (stichting jeugdwerk Ravenstein) blijven, waar wij erg blij mee zijn. Maar 1 x per jaar hebben wij een doorgang over het oude campingterrein nodig om onze trailers naar de bossen te rijden. Kan hier rekening mee gehouden worden? Nu liggen er eens per jaar rijplaten.  
*We nemen dit voorstel mee bij de verdere uitwerking, waarbij o.a. wordt gekeken naar voldoende draagvlak, de inpasbaarheid binnen het plan én of het financieel haalbaar is.*
16. St. Luciakerk + Brass aan de Maas extra parkeerplaatsen voor deze ondernemers. Voorstel zou zijn om geen afrit aan de Maasdijk te maken. Transferium? Met deze partijen in overleg hoe we het parkeren met hen kunnen oplossen zonder de bewoners te benadelen.  
Voorstellen bespreken met de Dorpsraad.  
*Dit zullen we afstemmen met de gebiedsregisseur en de vakspecialist verkeer van de gemeente Oss. We proberen meer parkeerplaatsen te realiseren dan benodigd voor deze verdere planuitwerking. Het (toekomstige) parkeerprobleem t.b.v. bezoekers van evenementen vanuit de St. Lucia kerk en van Brass aan de Maas vallen buiten dit plan/project. Dit behoort tot de verdere planuitwerking van beide commerciële partijen in samenwerking met de gemeente Oss.*
17. Diverse personen hebben aangegeven de gebiedsvisie en alle tekeningen digitaal te willen ontvangen.  
*De tekening van de gebiedsvisie en van het Structuur ontwerp van het gebouw zullen gedeeld worden op de website van de dorpsraad Ravenstein.*
18. Er zijn diverse mensen die een mail willen ontvangen zodra het bestemmingsplan ter inzage ligt.  
*De ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, het Gemeenteblad, op [www.oss.nl](http://www.oss.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). U zal geen persoonlijke mail ontvangen hierover. Ons advies is om vanaf december 2023 deze mediums in de gaten te houden. Via [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) kunt u zich abonneren op een service waarbij u via mail wordt geïnformeerd over plannen in uw omgeving.*
19. We willen alle informatie en uitnodigingen digitaal ontvangen.  
*Indien u uw e-mailadres heeft achtergelaten op de informatieavond wordt u regelmatig geïnformeerd over de stand van zaken omtrent het project en zal u eveneens per e-mail uitnodigingen ontvangen.*

20. Wat is de mogelijke geluidsoverlast van MadHouse als men de deuren open gaat zetten van het nieuwe onderkomen. De patio kan dan als een klankkast gaan functioneren.  
*Het gebouw en dus ook de ruimte voor de jongerensoos Madhouse zal voldoen aan de hiervoor gestelde eisen omtrent overdraagbaar geluid, de tegenwoordige eisen zijn vele malen strenger dan de wet- en regelgeving waarmee de huidige jongerensoos is gebouwd. Ook zullen er afspraken gemaakt moeten worden over het gebruik. De patio zal geen definitief onderdeel worden van het ontwerp.*
21. De "zichtbaarheid" van wat er rondom het gebouw en terrein door hangjongeren wel of niet gebeurt. Interactieve verlichting zou hier een mogelijkheid kunnen zijn.  
*We nemen dit voorstel mee bij de verdere uitwerking, waarbij o.a. wordt gekeken naar voldoende draagvlak, de inpasbaarheid binnen het plan én of het financieel haalbaar is.*
22. Een poort in de afscheiding tussen het terrein van JWR en Vidi Reo i.v.m. het uitrijden van de containers 2x per jaar.  
*Zie antwoord op vraag 15.*
23. De nieuwe aansluiting op de dijk wordt over het algemeen goed ontvangen, alleen wel aandacht voor de veiligheid bij de aansluiting op de dijk.  
*We nemen dit voorstel mee bij de verdere uitwerking, waarbij o.a. wordt gekeken naar voldoende draagvlak, de inpasbaarheid binnen het plan én of het financieel haalbaar is. Er is op dit moment nog niet verkeerskundig naar dit plan gekeken. De veiligheid is zeker een belangrijk onderdeel van de nieuwe aansluiting.*
24. Kan er niet worden geparkeerd langs de binnenzijde van de dijk, dan kan het parkeerterrein kleiner worden?  
*Zie antwoord op vraag 10.*
25. Kan er – vanwege overlast op het huidige parkeerterrein - cameratoezicht plaatsvinden als het terrein wordt heringericht?  
*Cameratoezicht is niet iets wat standaard wordt toegepast. Dit zal alleen gedaan worden bij meervoudige overlast situaties. Wel kunnen we rekening houden met de inrichting van het terrein in combinatie met mogelijke overlast-situaties.*
26. Houdt er bij de vergunningverlening rekening mee dat de deuren van het gebouw bij activiteiten gesloten blijven vanwege potentieel geluidsoverlast.  
*Zie antwoord op vraag 20.*
27. Hoe wordt het onbebouwde deel aan de westzijde van het nieuwe gebouw ingericht en wat vindt daar plaats?  
*Dit is buitenruimte die bij het gemeenschapshuis hoort. Er is nog geen ontwerp gemaakt van de inrichting hiervan. Echter zal dit naar alle waarschijnlijkheid de entree worden van*

*het gebouw en zal er wellicht een tuin of terrasfunctie voorzien worden op dit gedeelte van het perceel.*

28. Kan er op het dak van het nieuwe gebouw een terras komen?

*We gaan in het ontwerp van het gebouw en van de gebiedsvisie niet uit van een terras op het dak van het gebouw. Het gebouw zal (voornamelijk) één laags worden en zal de uitstraling krijgen van een vestingwal.*

29. Welk soort evenementen worden er mogelijk?

*Het gebouw zal hetzelfde programma hebben als het huidige Vidi Reo en het huidige Madhouse. Het terrein voor het gemeenschapshuis zal openbare ruimte worden, met een groene weidse uitstraling. Indien hier door het gemeenschapshuis of de bewoners van Ravenstein evenementen op worden georganiseerd zal hiervoor een evenementenvergunning aangevraagd moeten worden.*

30. Realiseer veel groen?

*Het gebied en het gebouw zal zeer zeker een groene uitstraling krijgen. De weidsheid van het Hoornwerk blijft intact. Het pand zal de uitstraling krijgen van een groene vestingwal en ook de bomen langs de vestinggracht zullen gehandhaafd blijven. Alleen het struikgewas tussen de bomen langs de gracht, wat het zicht ontnemt naar de vesting, zal verwijderd worden.*

31. Wat voor soort dak komt er op het gebouw?

*Het dak van het gemeenschapshuis zal de uitstraling krijgen van een groene vestingwal. Hoe dit gerealiseerd gaat worden is nog niet volledig uitgedacht.*

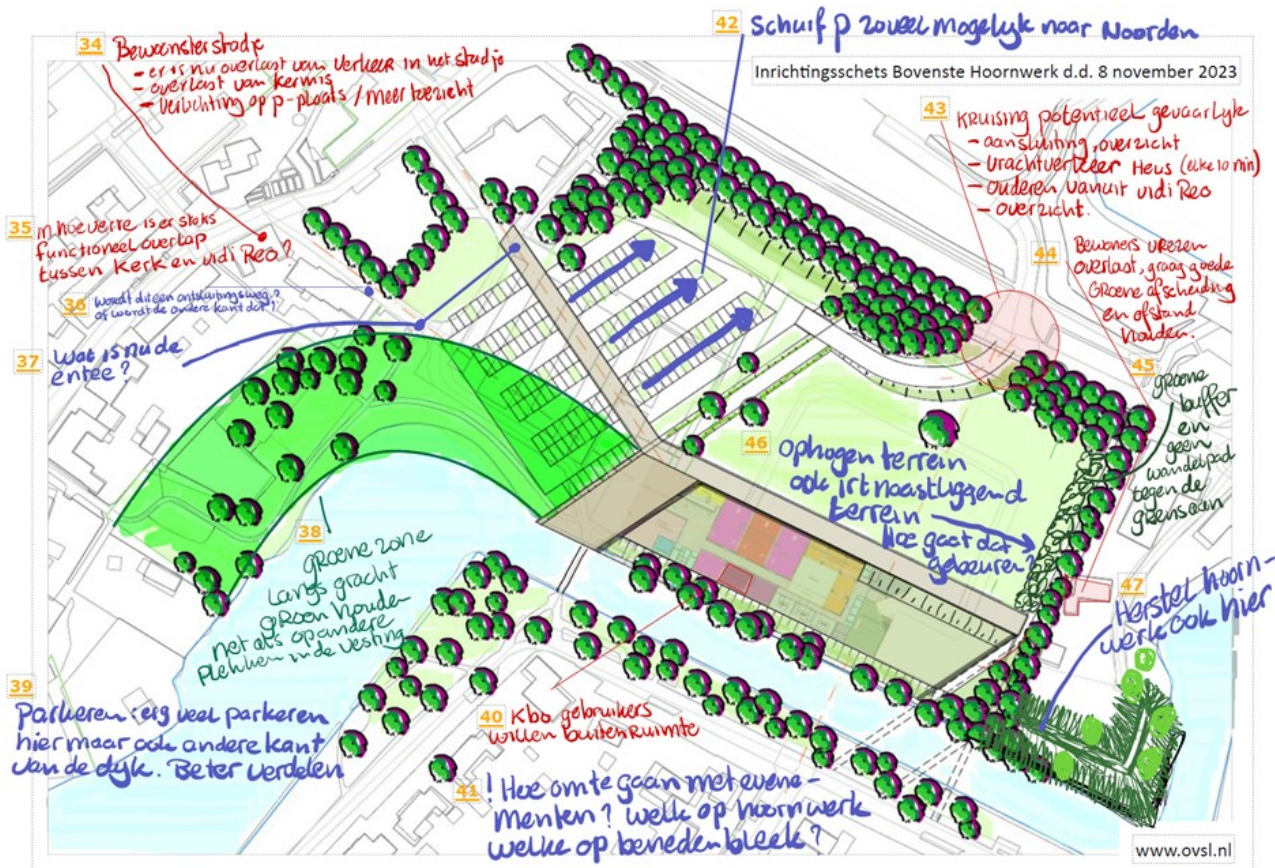
32. Een goede afrit van de dijk, vóór de start van de bouwwerkzaamheden. (dit i.v.m. mogelijke overlast met name in de Walstraat en Bleek)

*Zie antwoord op vraag 6.*



33. Voorkom geparkeerde auto's voor het terras van Vidi Reo.

Het is niet de bedoeling dat er voor het nieuwe Vidi Reo geparkeerd gaat worden. Er zal een apart parkeerterrein komen/ uitgebreid worden voor onder andere parkeren voor Vidi Reo. Zie ook de antwoorden op de vragen 8 en 10.



34. A- Er is nu overlast van verkeer in het stadje.

Door een afrit te maken vanaf de Maasdijk naar de nieuwe parkeerplaats op de Beneden-Bleek zal er veel verkeer via de Maasdijk komen en zal de overlast verminderen.

B - Overlast van kermis.

Wellicht dat de locatie van de kermis kan veranderen doordat de Beneden-Bleek en het Hoornwerk veranderen. Ook het verkeer ten behoeve van de Kermis komt dan niet meer door het stadje maar gaat via de Maasdijk.

C - Verlichting op parkeerplaats / meer toezicht.

Zie antwoord op vraag 25.

35. In hoeverre is er straks functioneel overlap tussen kerk en Vidi Reo?

Dat is iets wat het bestuur van Vidi Reo en de eigenaar van de St. Luciakerk gezamenlijk moeten afstemmen.

36. Wordt de Bleek de huidige toegang een ontsluitingsweg of wordt de andere kant, de Walstraat dat? (zie ook kaartje met opmerkingen)

*Het voorstel nu is om de ontsluiting van autoverkeer via de Maasdijk te laten verlopen, ontsluiting van wandelen en fietsverkeer kan via het stadje.*

37. Wat is nu de entree?

*In de gepresenteerde tekeningen van het gebouw (Structuurontwerp 2022) is de entree gesitueerd aan de kopgevel gericht naar het centrum van Ravenstein. Echter ligt dit ontwerp en dus de indeling van het gebouw nog niet vast. Het volgende proces is het uitwerken van het Structuur ontwerp naar een Voorlopig ontwerp. Zodra die tekeningen zijn opgesteld zullen deze wederom gepresenteerd worden en zal er gevraagd worden om uw inbreng.*

38. Groene zone langs gracht groen houden net als op andere plekken in de vesting.

*Zie antwoorden op de vragen 2, 4, 5 en 30.*

39. Parkeren: erg veel parkeren. Hier maar ook aan de andere kant van de dijk. Beter verdelen.

*Zie ook antwoorden op de vragen 2, 8, 14 en 16.*

40. KBO gebruikers willen buitenruimte.

*Er zal een buitenruimte gecreëerd worden, zie ook antwoord op vraag 27.*

41. Hoe om te gaan met evenementen? Welk op Hoornwerk, welke op beneden Bleek?

*De ruimte voor het nieuwe gemeenschapshuis krijgt een gemengde bestemming waar groen/ openbare ruimte mogelijk wordt. De Beneden Bleek heeft een parkeerbestemming. Waar de evenementen plaats kunnen vinden is aan de bewoners van Ravenstein zelf, in overleg met de gemeente Oss. Zie ook antwoord op vraag 29.*

42. Schuif parkeren zoveel mogelijk naar Noorden.

*Zie antwoord op de vragen 8 en 10.*

43. Kruising potentieel gevaarlijk.

- a. Aansluiting, overzicht
- b. Vrachtverkeer Heus (elke 10 minuten)
- c. Ouderen vanuit Vidi Reo
- d. Overzicht

*Zie antwoord op de vragen 10 en 23.*

44. Bewoners vrezen overlast, graag goede groene afscheiding en afstand houden.

*Zie antwoorden op de vragen 2, 4, 5 en 30.*

45. Groene buffer en geen wandelpad tegen de grens aan.

*Zie antwoorden op de vragen 2, 4, 5 en 30.*

46. Ophogen terrein ook in relatie tot naastliggend terrein. Hoe gaat dat gebeuren?

*Dat hebben we nu nog niet uitgedacht in de planuitwerking. Dit zal de komende tijd, na vaststelling van het bestemmingsplan, beter inzichtelijk gemaakt worden.*

47. Herstel Hoornwerk ook hier.

*Het Hoornwerk is zeker een heel belangrijk speerpunt van deze ontwikkeling en van de gebiedsvisie. Er zal nader archeologisch onderzoek verricht worden om belangrijke kernpunten van het Hoornwerk beter inzichtelijk te maken.*

48. Leg geen pad direct langs het private kavel aan de oostzijde.

*We nemen dit voorstel mee bij de verdere uitwerking, waarbij o.a. wordt gekeken naar voldoende draagvlak, de inpasbaarheid binnen het plan én of het financieel haalbaar is.*