

Bestemmingsplan

Beschermd stadsgezicht Ravenstein - 2013

Bijlage 10: Bijlage bij raadsvoorstel – beschrijving op hoofdlijnen wijzigingen –



'Beschrijving op hoofdlijnen m.b.t. wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van voorontwerpbestemmingsplan en wijzigingen in vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan'

A. Van voorontwerp naar ontwerp

In het ontwerpbestemmingsplan zijn verschillende aanpassingen/wijzigingen aangebracht ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Dit is zowel ambtshalve als naar aanleiding van ingediende vooroverleg- en inspraakreacties gebeurd.

Hieronder zijn de aanpassingen/wijzigingen op hoofdlijnen weergegeven.

- aanpassingen naar aanleiding van inspraak- en vooroverlegreacties: de gegrond verklaarde inspraak- en vooroverlegreacties zijn verwerkt in het bestemmingsplan;

- bouwvlakken aangepast en gecorrigeerd: gebleken is dat in de voorontwerp-versie van het bestemmingsplan diverse bouwvlakken waren ingetekend liggend over bijgebouwen in plaats van liggend over de hoofdbebouwing zoals bedoeld was;

- toevoegen van kleinschalige bedrijfsmogelijkheden bij alle grondgebonden woonbestemmingen: aan huis gebonden rechtstreeks toegestane activiteiten en mogelijkheden voor bed en breakfast;

- breder functiemogelijkheden 'teruggebracht': in de geldende bestemmingsplannen voor de oude stadskern van Ravenstein zaten mogelijkheden om op diverse percelen/lokatie in het plangebied meerdere functies te combineren. Bijvoorbeeld en met name wonen en detailhandel.

In de voorontwerpversie van het bestemmingsplan zijn diverse van die mogelijkheden wegbestemd, dat wil zeggen uit het plan gehaald.

In het kader van het bieden van bredere en ruimere gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan is die mogelijkheid op verschillende percelen/lokatie weer teruggebracht in de vorm van een bestemming 'gemengde doeleinden';

- uitbreiding van het gebied met de bestemming 'gemengde doeleinden': de bestemmingen 'bedrijf' en 'detailhandel' zijn ondergebracht bij de bestemming 'gemengde doeleinden' waardoor dit gebied groter is geworden. Ook zijn sommige gebiedjes toegevoegd bij de bestemming 'gemengde doeleinden' om een meer logisch en meer aansluitend 'gemengde doeleinden' gebied te krijgen;

- uitbreiding vestigingsmogelijkheden van (ambachtelijke) bedrijven binnen de bestemming 'gemengde doeleinden' (GD-1 en GD-2).

- mogelijkheden voor woningsplitsing bij een aantal woonbestemmingen: mogelijkheid onder nadere voorwaarden om een bestaande grotere wooneenheid op te splitsen in meer wooneenheden;

- aanpassing van onjuiste bouw en goothoogten; op verschillende plaatsen waren de maximale bouw- en goothoogten verkeerd aangegeven;

- wijziging van een aantal bestemmingen 'Maatschappelijk' naar 'Cultuur en ontspanning': betreft het leerlooiershuisje en de theetuin aan de Walstraat. Deze bestemming sluit beter aan bij activiteiten;

- wijziging van de regels 'wro-zone wijzigingsgebied': voor het vergroten van de mogelijkheden van herstel / beleving van de vestingwerken bij de Van Coothweg;

- maximale gebruiksmogelijkheden klooster JMJ: de maximale mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt zijn in het ontwerpbestemmingsplan weer opgenomen;

- vereenvoudiging van bestemmingen op basis van de huidige standaard: een algemene bestemming 'Waarde – beschermd stadsgezicht' is opgenomen waarbij algemene beschermde regels zijn opgenomen in plaats van beschermende regels bij iedere aparte bestemming;

- actualisatie naar aanleiding van wetswijzigingen: als gevolg van met name de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) was het noodzakelijk om de planregels op diverse punten aan te passen (zogenaamd 'Wabo-proof' te maken).

- diverse kleine wijzigingen bestemmingsvlakken: als gevolg van onjuist of onlogisch opgenomen situaties

- diverse aanvullingen / wijzigingen / actualisering van de toelichting

B. Van ontwerp naar vast te stellen bestemmingsplan

De belangrijkste wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zijn de volgende:

- water: voor de binnen- en buitenbeschermingszone van de dijk is een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' met bijbehorende regels in het plan opgenomen.

- gemengde bestemmingen: in het hart van het historisch centrum van Ravenstein is er voor gekozen om overal wonen op de begane grond toe te staan. In verband hiermee zijn de in het ontwerpbestemmingsplan tot GD-1 bestemde gronden nu voorzien van een GD-2 bestemming.

De GD-3 bestemming die in het ontwerpbestemmingsplan maar aan één lokatie was toegekend is vervallen en de regels bij die voormalige GD-3 bestemming zijn 'verplaatst' naar de GD-1 bestemming. Op die wijze is de volgorde van gemengde bestemmingen intact gebleven.

- water: de begrenzing van het stroomvoerend regime in het bestemmingsplan is in overeenstemming gebracht met de begrenzing zoals die is opgenomen op de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren.

- toelichting: de toelichting is aangepast op de meest actuele versies van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

- dubbelbestemming 'leiding – riool': voor een in het plangebied liggende grotere rioolleiding is, conform de algemeen geldende standaard, een dubbelbestemming ter bescherming opgenomen.

- ontwerpbestemmingsplan: bespreking in monumentenkamer en advies dorpsraad: het ontwerpbestemmingsplan is besproken in een vergadering van de monumentenkamer en de Dorpsraad Ravenstein heeft een advies afgegeven.

In de Nota van zienswijzen en wijzigingen is hierop ingegaan. Met uitzondering van de hierboven beschreven 'omzetting' van GD-1 naar GD-2 bestemming, heeft dit niet geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan.