

Aan de gemeenteraad

Volgnummer:

Dienst/afdeling: SROL

Oss, 7 mei 2013

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein – 2013'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein – 2013' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPbesstadsgvrn2011-VG01 en zoals verbeeld op papier.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein – 2013'.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein – 2013'.
4. Aan te geven dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit milieueffectrapportage uit te voeren.
7. Te constateren dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein – 2013'.
8. Te constateren dat indien beroep wordt ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan, de beroepsgronden in het beroepsschrift worden opgenomen en na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Aanleiding

Voor de herziening van oude bestemmingsplannen is een programma opgesteld met als deadline 1 juli 2013. Vanaf dat moment mag de gemeente, wanneer een bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar, geen leges meer in rekening brengen voor omgevingsvergunningen binnen dat plangebied.

Een bestemmingsplan doorloopt een wettelijk voorgeschreven procedure. Daarnaast hanteert de gemeente Oss een standaardprotocol om het proces van herziening van bestemmingsplannen zo helder en transparant mogelijk te laten verlopen. Ook vindt de gemeente Oss het belangrijk om alle belanghebbenden op het juiste moment te betrekken in dit proces. Wij hebben dit bestemmingsplan in het stadium van voorontwerp en ontwerp ter inzage gelegd. Ook hebben wij over het voorontwerpbestemmingsplan een inloopbijeenkomst georganiseerd en is ons besluit over de Nota

van inspraak en vooroverleg gepresenteerd in een openbare vergadering van de Dorpsraad Ravenstein.

Wij stellen uw raad voor om het bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein – 2013' vast te stellen.

Beoogd effect

Een actueel, adequaat en digitaal bestemmingsplan dat aansluit op de vereisten van huidig beleid, huidige wet- en regelgeving en dat is gebaseerd op de Osse standaard. Het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan is het sluitstuk van de vaststellingsprocedure.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan geeft burgers rechtsgelijkheid op basis van uniforme en actuele regels

De bestemmingsplannen voor de kern Ravenstein zijn verouderd. De bestemmingsplannen zijn nog opgesteld door de voormalige gemeente Ravenstein. Daarom voldoen zij niet aan de Osse standaard; bovendien zijn tussentijds beleid, wet- en regelgeving veranderd.

Naast de herziening van dit bestemmingsplan herzielt de gemeente momenteel ook de bestemmingsplannen voor 'Kom Ravenstein' en 'bedrijventerrein De Kolk'.

De Osse standaard voorziet in de uniformering van bestemmingsplannen. Met deze standaard maakt de gemeente zoveel als mogelijk gelijke regels voor alle kernen.

We merken hier ter kennisneming het volgende nog op:

- we hebben als bevoegd gezag in het kader van dit bestemmingsplan besloten tot het vaststellen van hogere waarden in het kader van geluid als gevolg van de spoorlijn Nijmegen-'s-Hertogenbosch. Dat heeft er mee te maken dat er aan twee zijden van de te realiseren appartementen aan de Kasteelseplaats 7 sprake is van een geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde door het railverkeer.
- in verband met beeldkwaliteitseisen is in 2004 al een zogenaamd Beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

1.2 Het niet toestaan van wonen op de begane grond in een deel van het hart van het historisch centrum is uit het bestemmingsplan gehaald

Van de 16 ingediende zienswijzen hebben er 12 in meer of mindere mate betrekking op het niet toestaan van wonen op de begane grond in een deel van het hart van het historisch centrum van Ravenstein. Voor het hart van het centrum is in het ontwerpbestemmingsplan in hoofdzaak gekozen voor twee zogenaamde gemengde bestemmingen (bestemmingen waarbinnen meerdere functies mogelijk zijn). Het grootste verschil tussen die twee bestemmingen bestond daaruit dat voor de Marktstraat en omgeving gekozen is voor het niet toestaan van wonen op de begane grond met uitzondering van enkele percelen waarvoor in het verleden door de gemeente Ravenstein al een bouwvergunning/vrijstelling voor wonen op de begane grond is verleend.

De achterliggende gedachte daarbij werd met name gevormd door het tegengaan van verdringing van winkel-/detailhandelsfuncties door het wonen.

Naar aanleiding van de zienswijzenprocedure zijn ten aanzien van dit aspect twee belangrijke dingen duidelijk geworden.

Van de ongeveer 40 percelen waar wonen op de begane grond niet werd toegestaan, bleek ongeveer de helft te beschikken over een bouwvergunning/vrijstelling die wonen op de begane grond al mogelijk maakte. Het gaat hier dus om al bestaande rechten. Dat is aanzienlijk meer dan de percelen waarvan vóór de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan duidelijk was dat er sprake was van een vergunning/vrijstelling voor wonen op de begane grond.

Uit de zienswijzen, zowel van particulieren als van algemene belangenbehartigers als de Stichting Belangengroep Stad Ravenstein en Ondernemers Belang Ravenstein, is er op aangedrongen het wonen op de begane grond in het hele hart van het historisch centrum mogelijk te maken.

Belangrijkste argument daarvoor is dat het geforceerd willen behouden van winkels zal leiden tot meer leegstand. En dat het beter is voor Ravenstein wonen op de begane grond toe te staan in plaats van het risico te lopen dat er meer leegstand ontstaat.

Naar aanleiding van bovenstaande hebben we de regeling in het bestemmingsplan in die zin aangepast dat wonen op de begane grond, samen met verschillende andere functies, mogelijk is in het hele hart van het historisch centrum. Op die manier zijn de gebruiksmogelijkheden (nog) ruimer en beter aansluitend aan deze tijd.

1.3 De wijze van vaststellen is een wettelijke verplichting

Een gemeenteraad stelt een bestemmingsplan digitaal vast. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat de gemeenteraad ook een papieren bestemmingsplan vaststelt.

2.1 Zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan

Behalve de onder paragraaf 1.2 beschreven wijziging van het bestemmingsplan door het ook toestaan van wonen op de begane grond in de Marktstraat en omgeving, zijn als gevolg van zienswijzen ook nog enkele andere aanpassingen aan het bestemmingsplan doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp. We verwijzen hiervoor naar de Nota van zienswijzen en wijzigingen. Bij dit voorstel is tevens bijgevoegd een 'overzicht op hoofdlijnen' voor wat betreft de in de diverse planfasen aangebrachte wijzigingen.

2.2 Ambtshalve is het bestemmingsplan eveneens aangepast

Ook ambtshalve zijn er enkele, kleine, aanpassingen aan het bestemmingsplan doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp. Ook daarvoor verwijzen we naar de Nota van zienswijzen en wijzigingen. Ook verwijzen we hier weer naar het bijgevoegde 'overzicht op hoofdlijnen' voor wat betreft de in de diverse planfasen aangebrachte wijzigingen.

4.1 Dit is een wettelijke verplichting

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

5.1 Geen exploitatieplan omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is

Het bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend plan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Een beperkt aantal ontwikkelingen wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Deze staan beschreven in de toelichting. Het betreft een aantal kleinere particuliere initiatieven en een groter initiatief, te weten de locatie van de voormalige Mariaschool (Kasteelseplaats 7) waar maximaal 16 appartementen en een zorgsteunpunt worden mogelijk gemaakt.

In verband met deze ontwikkelingen zijn (anterieure) overeenkomsten door de gemeente (Burgemeester en wethouders) afgesloten waarbij, voor zover van toepassing, plankosten, planschade en het verhalen van eventuele gemeentelijke kosten in de openbare ruimte in verband met de ontwikkeling zijn geborgd. Hiermee is het verhaal van kosten anders dan via een exploitatieplan verzekerd en is er op grond van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

Overigens zijn er drie zienswijzen met initiatieven ingediend. Deze verzoeken om ontwikkeling zijn nu niet inhoudelijk (planologisch/stedenbouwkundig) beoordeeld, gelet op de deadline van vaststelling vóór 1 juli 2013 en de hieraan gekoppelde strakke planning. Dat betekent dat die verzoeken nu ook niet meegenomen worden. Op een later moment worden die verzoeken inhoudelijk (planologisch/stedenbouwkundig) beoordeeld, als er geen andere gronden zijn waarop geen medewerking verleend kan worden.

6.1 Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig

Er is op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. De gemeenteraad moet in een dergelijk geval expliciet besluiten om geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

7.1 en 8.1 Op het (besluit tot vaststelling van het) bestemmingsplan is de Crisis- en herstelwet van toepassing

Omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 12 nieuwe woningen mogelijk maakt, is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de Raad van State binnen een termijn van 6 maanden na afloop van de beroepstermijn dient te beslissen op ingediende beroepen tegen het bestemmingsplan. Ook mogen er na afloop van de beroepstermijn geen beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Kanttekeningen***1.1 Het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan***

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter visie gelegen, met ingang van 20 december 2012 tot en met 30 januari 2013. Er zijn 16 zienswijzen ingediend. Een groot deel van de zienswijzen (12 van de 16) heeft in meer of mindere mate betrekking op het niet toestaan van wonen op de begane grond in de Marktstraat en omgeving.

In de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein – 2013' zijn alle zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Een afvaardiging van uw raad heeft, indien reclamant aangaf hieraan behoefte te hebben, de reclamant gehoord en in de gelegenheid gesteld om de eerder ingebrachte zienswijze toe te lichten. Het verslag van de hoorzitting is eveneens bijgevoegd als bijlage.

1.2 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling

Diegenen die een zienswijze hebben ingediend, kunnen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State. Iedereen kan beroep instellen tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Randvoorwaarden***a. Financiën***

Deze bestemmingsplanherziening valt binnen het programma dat voorziet in de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen in de gemeente Oss. Wij kunnen de kosten voor deze planherziening betalen uit het daarvoor beschikbare budget.

Verder zijn er overeenkomsten afgesloten: zie 5.1 onder 'argumenten'.

b. Communicatie

Zes weken na de vaststelling (dit is een wettelijk voorgeschreven termijn) publiceren wij het vaststellingsbesluit en het bestemmingsplan in de Staatscourant, in Oss Actueel en digitaal via ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website. Ook informeren wij reclamanten per brief over de publicatie maar eerder ook al over de behandeling in de raadsadviescommissie en de raad.

c. Uitvoering

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen op basis daarvan vergunningen worden verleend.

d. Overlegd met

Bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan zijn betrokken:

- ontwerpbestemmingsplan: de uitkomsten van de in 2010 gehouden informatiebijeenkomst, de naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan ingediende inspraak- en vooroverlegreacties, ambtshalve aanpassingen, uitkomsten van de openbare presentatie bij de Dorpsraad Ravenstein over de vastgestelde Nota van inspraak en vooroverleg en het naar

aanleiding daarvan afgegeven advies door de Dorpsraad, uitkomst intern overleg met afdelingen PBWM en PH;

- vast te stellen bestemmingsplan: ingediende zienswijzen, ambtshalve wijzigingen, bespreking monumentenkamer, advies Dorpsraad Ravenstein 12 maart 2013 (zie bijgevoegd).

Bijlagen

- plantoelichting met bijbehorende bijlagen
- planregels met bijbehorende bijlagen
- verbeeldingen (2)
- overzicht 'naam, adres, woonplaats' (NAW) indieners zienswijzen
- Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein- 2013'
- bijlage 'beschrijving op hoofdlijnen m.b.t. wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van voorontwerpbestemmingsplan en wijzigingen in vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan'
- Verslag hoorcommissie bestemmingsplannen d.d. 27 februari 2013
- Advies Dorpsraad Ravenstein 12 maart 2013