

Bestemmingsplan

Beschermd stadsgezicht Ravenstein - 2013

Bijlage 5: Nota van inspraak en vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan
'Beschermd stadsgezicht Ravenstein – 2011'



Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein - 2011'

I INLEIDING

Deze nota bevat de volgende elementen:

- een weergave van de gevolgde inspraakprocedure;
 - een overzicht en samenvatting van de adviezen en inspraakreacties, die omtrent het bestemmingsplan zijn ingediend;
 - een beantwoording van de adviezen;
 - een beoordeling van de inspraakreacties op ontvankelijk en inhoud;
 - de gevolgen van de adviezen en inspraakreacties voor de inhoud van het bestemmingsplan;
- Deze nota hoort bij het bestemmingsplan als onderdeel van de toelichting.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is het niet toegestaan NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp digitaal beschikbaar te stellen. Dit is niet van toepassing op gegevens van ondernemingen, die behoren tot een rechtspersoon en op personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden e.d.). Indien het ten behoeve van de uitoefening van een publieke taak noodzakelijk is, mogen persoonsgegevens wel digitaal beschikbaar gesteld worden (bijvoorbeeld bij persoonsgebonden overgangsrecht). Omdat deze nota digitaal beschikbaar wordt gesteld, zijn de zienswijzen geanonimiseerd en gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend is er een los overzicht van indieners van zienswijzen opgesteld. Dit overzicht wordt niet digitaal beschikbaar gesteld en is alleen in papieren vorm beschikbaar.

II INSPRAAKPROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein – 2011' heeft ingevolge de Inspraakverordening gemeente Oss 2007 en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 4 november tot en met 15 december 2010 voor iedereen ter inzage gelegen bij de afdeling Publieksvoorlichting in het gemeentehuis. Op 17 november 2010 is er een informatieavond gehouden. Ook is het plan in genoemde periode digitaal beschikbaar gesteld. Hiervan is mededeling gedaan in Oss Actueel van 3 november 2010. Gedurende genoemde periode konden ingezetenen van de gemeente Oss en belanghebbenden naar keuze schriftelijk of mondeling hun reactie geven op het voorontwerpbestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is ook, ter voldoening aan artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, voor overleg voorgelegd aan de volgende instanties:

- Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- VROM-Inspectie, regio Zuid
- Ministerie van Defensie, directie Zuid
- Rijkswaterstaat, directie Noord-Brabant
- Waterdistrict Nijmegen Maas
- Waterschap Aa en Maas
- Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving
- Ministerie van Economische Zaken, regio Zuid
- NV Nederlandse Spoorwegen, Afdeling Ontwikkeling
- Prorail Railinfrabeheer BV
- Brandweer Brabant-Noord

Hierna worden de overleg- en inspraakreacties samengevat weergegeven. Daarna volgen een antwoord, besluit en eventuele wijzigingen in het bestemmingsplan als gevolg van de reactie. Een en ander wordt per reactie weergegeven.

Voor zover een gedeelte van een overleg- of inspraakreactie niet of niet volledig is weergegeven,

betekent dit niet dat hiermee bij de beoordeling geen rekening is gehouden.

III ONTVANKELIJKHEID INSPRAAKREACTIES

De inspraakreacties zoals hierna opgenomen zijn allen ontvankelijk.

IV BEANTWOORDING OVERLEGREACTIES

- 1 **Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1 5200 MC 's-Hertogenbosch, gedagtekend op 13 december 2010, verzonden 14 december 2010 en ingekomen 15 december 2010.**

Samenvatting overlegreactie

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn.

Conclusie is dat het voorontwerpbestemmingsplan voor de provincie geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Antwoord burgemeester en wethouders

n.v.t.

Besluit

Geen wijziging in het bestemmingsplan aan te brengen n.a.v. de vooroverlegreactie.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen.

- 2 **Vooroverlegreactie waterschap Aa en Maas, Pettelaarpark 70 5216 PP 's-Hertogenbosch, gedagtekend op 9 december 2010, verzonden 9 december 2010 en ingekomen 10 december 2010.**

Samenvatting overlegreactie

In de paragrafen 2.3.2, 2.3.3 en 4.1.6 (van de toelichting) wordt oud beleid van het waterschap beschreven. Verzoek is om daar de meest relevante beleidsdocumenten, zoals de recent vastgestelde Keur en het waterbeheerplan 2010-2015, op te nemen.

Verzoek is om de 7 uitgangspunten die het waterschap hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen, opgenomen op p. 41 van de toelichting, aan te vullen met een nieuw 8^e uitgangspunt 'waterbelangen'. Doel van dat uitgangspunt is het vastleggen van ruimteclaims voor onder andere waterbergingen en waterkeringen.

Verzoek om voor wat betreft de in hoofdstuk 5 van de toelichting genoemde ontwikkeling aan de Van Coothweg 1 (o.a. realisering woning), de uitgangspunten van het waterschap te hanteren en het watertoetsproces te doorlopen.

Antwoord burgemeester en wethouders

Sinds het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan is door het waterschap recenter beleid opgesteld. Het bestemmingsplan dient hierop te worden geactualiseerd.

Het bestemmingsplan voorziet in enkele nieuwe ontwikkelingen, waaronder de ontwikkeling aan de Van Coothweg 1, waar de uitgangspunten van het waterschap nog dienen te worden gehanteerd en het waterproces nog dient te worden doorlopen. Nadere onderbouwing zal hiervoor worden opgenomen en zal worden voorgelegd bij het waterschap voor het doorlopen van het watertoetsproces.

Besluit

De reactie is gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Actualiseren van het waterschapsbeleid in de toelichting van het bestemmingsplan, uitgangspunten van het waterschap hanteren en watertoetsproces doorlopen voor de ontwikkeling aan de Van Coothweg 1.

- 3 **Vooroverlegreactie VROM-Inspectie, Directie Uitvoering, Regionale Afdeling Zuid, gedagtekend op 23 december 2010 en ingekomen 24 december 2010**

Samenvatting overlegreactie

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft, gelet op de nationale belangen zoals verwoord in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid, aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

a) nationaal belang 10: het op orde brengen en houden van het hoofdwatersysteem

** Nationaal Waterplan (NW)*

Dit plan geeft op hoofdlijnen het Rijksbeleid aan om te komen tot duurzaam waterbeheer.

Het NW is opgesteld op basis van de Waterwet en heeft op basis van de Wet ruimtelijke ordening, voor de ruimtelijke aspecten, de status van structuurvisie. Verzoek om een beschrijving van het NW op te nemen in de toelichting.

** Beleidslijn grote rivieren en Waterwet*

In de plantoelichting (paragraaf 2.2.3) wordt geen uiteenzetting gegeven van de 'Beleidslijn grote rivieren'. Het buitendijkse deel van het plangebied is conform de kaarten behorende bij de 'Beleidslijn' aangeduid als "stroomvoerend regime". Verzocht wordt e.e.a. aan te vullen in de toelichting.

Op verbeelding en in de regels (art. 22) is de dubbelbestemming 'Waterstaat-Waterbergend rivierbed' opgenomen. Ter juridische borging wordt verzocht om een goede doorvertaling te geven van de Beleidsregels in de dubbelbestemming, op zowel de verbeelding als in de planregels.

De begrenzing van het rivierbed komt op enkele plaatsen niet overeen met de kaarten die behoren bij de Beleidslijn. Verzocht wordt dit aan te passen.

** Kaderrichtlijn Water (KRW)*

Dit betreft een Europese richtlijn die er voor moet zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in 2015 op orde is. Hiertoe moeten bepaalde maatregelen verplicht uitgevoerd worden, o.a. natuurvriendelijke oevers, beekherstel, uiterwaardvergraving. Een groot deel van de Maasoevers is over een breedte van 75 m aangemerkt als natuurvriendelijke oever. In verband daarmee wordt verzocht om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor wijziging van de bestaande buitendijks gelegen bestemmingen naar 'natuurdoeleinden'.

** Overig*

Verzocht wordt om de functies 'scheepvaartverkeer' en 'behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke waarden' toe te voegen aan de bestemmingsomschrijving van art. 16 'Water'.

b) nationaal belang 9: borging van milieukwaliteit en externe veiligheid

Als gevolg van de planligging in de nabijheid van het rivierbed van de Maas én de inwerkingtreding per 1-1-2010 van het Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, dient in het ontwerpplan rekening te worden gehouden met de vervoercijfers zoals die zijn opgenomen in de bijlage van de circulaire.

c) nationaal belang 42: militaire terreinen

Hoewel er op grond van de algemene ontheffingsregels (art. 28), die de mogelijkheid bieden om bepaalde masten tot maximaal 50 m (= ong. 60 m boven NAP) op te richten, geen sprake is van strijdigheid met het radarverstoringsgebied (is van toepassing v/a 65 m boven NAP), wordt er voor de volledigheid toch nadere info gegeven over het uitvoeren van een zogenaamd radarverstoringsonderzoek bij masten vanaf 65 m boven NAP in radarverstoringsgebied.

Antwoord burgemeester en wethouders

Ad a.

Sinds het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan is recenter beleid en regelgeving opgesteld ten aanzien van wateraspecten zoals vastgelegd in het Nationaal Waterplan, Beleidsregel grote rivieren en Kaderrichtlijn Water. Het bestemmingsplan dient hierop te worden geactualiseerd.

Naar aanleiding van het verzoek om de functies 'scheepvaartverkeer' en 'behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke waarden' toe te voegen aan de bestemmingsomschrijving van artikel 16 'Water', zal een aparte bestemming 'Water – vaarweg' worden opgenomen. Mede naar aanleiding van het verzoek om ingevolge de Kaderrichtlijn water een wijzigingsbevoegdheid op te nemen naar natuurdoeleinden voor de buitendijkse bestemming zullen de bestemmingen worden aangepast. Huidig gebruik van de uiterwaard gronden staat een (mede) functie voor natuur niet in de weg. Teneinde betere aansluiting te krijgen met de omliggende uiterwaardgronden grenzend aan het bestemmingsplan (natuurbestemming van de Middelwaard ten noordwesten, agrarisch gebied met landschap en natuurwaarden ten zuidoosten opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Oss 2010) en de doelstelling van de Kaderrichtlijn water zal de primair agrarische bestemming worden omgezet naar 'Agrarisch met waarden – Landschap en Natuur' waarbinnen natuurontwikkeling, natuurvriendelijke oevers en uiterwaardvergraving ten behoeve van een strang mogelijk zijn.

Ad b.

De toelichting zal worden aangevuld met nadere onderbouwing ten aanzien van externe veiligheid en vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas waarbij rekening zal worden gehouden met de vervoerscijfers van de genoemde circulaire van 1-1-2010. Overigens liggen gevoelige bestemmingen (zoals woningen) gemiddeld op circa 200 meter afstand van de Maas en zijn nieuwe ontwikkelingen van gevoelige bestemmingen voorzien op nog grotere afstanden. Persoonsgebonden risico en groepsrisico ingevolge de vereisten van externe veiligheid worden in dit plan acceptabel geacht.

Ad c.

De nadere info wordt voor kennisgeving aangenomen. Het beleid inzake het radarverstoringgebied is ons bekend. Vanwege beperkingen in de toegestane maximale bouwhoogte in dit bestemmingsplan ligt verstoring van de radar niet in de rede.

Besluit

De reactie is gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Toelichting: opnemen van een actuele beschrijving van het Nationaal Waterplan, Beleidsregel grote rivieren, Kaderrichtlijn Water en aanvulling externe veiligheid ten aanzien van vervoer gevaarlijke stoffen over de Maas.

Regels: aanpassen dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' in overeenstemming met Beleidsregel grote rivieren. Opnemen van dubbelbestemming 'Water – Vaarwegen' ten behoeve van de functies scheepvaartverkeer en instandhouding en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Opnemen van een bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en Natuur' voor de uiterwaard, en binnen de bestemmingen van de uiterwaardgronden natuurontwikkeling / natuurvriendelijke oevers (mede) mogelijk maken.

Verbeelding: aanpassen begrenzing dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterbergend rivierbed' in overeenstemming met Beleidsregel grote rivieren. Wijzigen van de gronden in de uiterwaard van 'Agrarisch' naar 'Agrarisch met waarden – Landschap en Natuur'.

V BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES

1. Inspraakreactie nr. 1, gedagtekend op 25 november 2010 en ingekomen op 26 november 2010

Samenvatting inspraakreactie

Indieners hebben plannen voor uitbreiding van hun horecagelegenheid. De goot- en nokhoogte van de te realiseren uitbreiding staan niet aangegeven in het plan. Indieners beroepen zich in dit kader ook op een brief van de gemeente van 27 juni 2006 waarin bij de voorwaarden waaronder de gemeente medewerking wil verlenen, ook de goot- en nokhoogte staan aangegeven. Verzoek is om die hoogten, goot maximaal 7 meter en nok maximaal 11 meter op te nemen in het plan.

Antwoord burgemeester en wethouders

De inspraakreactie vormt, met name gelet ook op de aangehaalde eerdere schriftelijke principetoezegging tot medewerking, aanleiding tot aanpassing van het plan op dit onderdeel.

Besluit

De inspraakreactie is gegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

In het plan zullen een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter worden opgenomen met betrekking tot de te plegen uitbreiding van de horecagelegenheid.

2. Inspraakreactie nr. 2, gedagtekend op 1 december 2010 en ingekomen op 30 november 2010

Samenvatting inspraakreactie

Indiener reageert op enkele aspecten die in een eerder ambtelijk gesprek aan bod zijn geweest en die naar de mening van indiener niet juist zijn opgenomen in het bestemmingsplan:

- indiener is bereid medewerking te verlenen aan de aanleg van een wandelpad langs de gracht ter hoogte van zijn perceel, echter niet aan een pad met een breedte van 4 m. Een dergelijke breedte creëert een verblijfsruimte met mogelijk nadelige gevolgen. Wel is indiener bereid medewerking te verlenen aan verbreding van het water;
- indiener verzoekt om, zoals ook eerder besproken is, het bouwblok in oostelijke richting te verruimen en in zuidelijke richting 2 m breder te maken. Zodoende dat parkeren tegen het huis binnen die 2 m valt. Ook verzoekt indiener de goothoogte op 4 m te bepalen;
- indiener merkt nog op dat, n.a.v. inmiddels door de gemeente verrichtte metingen, is gebleken dat het hoogteverschil tussen de straat en het paadje langs het water meer dan 2 m bedraagt. Er is dus nogal wat breedte nodig om een zacht glooiende oever te verkrijgen.

Antwoord burgemeester en wethouders

Naar aanleiding van gehouden gesprekken en latere bestuurlijke besluitvorming van 6 juli 2010 is de situatie zoals nu opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan niet meer actueel. Het bestemmingsplan dient volgens besluitvorming en laatste inzichten te worden aangepast.

Besluit

De reactie is in hoofdzaak gegrond. Het bestemmingsplan dient volgens besluitvorming van 6 juli 2010 en laatste inzichten te worden aangepast. Daarbij zal indiener in ieder geval voor mogelijke planschadeclaims dienen te tekenen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Aanpassen van verbeelding en regels opdat verbreding van de gracht, wandelpad en woning mogelijk zijn volgens laatste besluitvorming en inzichten.

3. Inspraakreactie nr. 3, gedagtekend op 29 november 2010 en ingekomen op 1 december 2010

Samenvatting inspraakreactie

- a) De indiener wenst dat in het bestemmingsplan de mogelijkheid wordt geboden om een levensloopbestendige woning te bouwen. In 1997 en 2002, toen Ravenstein nog viel onder de voormalige gemeente Ravenstein, is eenzelfde verzoek aan de orde geweest. In 1997 werd aangegeven te wachten op de eerstvolgende integrale planherziening en in 2002, toen dat zo ver was, is de planprocedure niet doorgezet in verband met de herindeling bij de gemeente Oss. De wethouder van de voormalige gemeente Ravenstein heeft indiener destijds geadviseerd bij een eerstvolgende mogelijkheid weer te reageren. Omdat er in het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan, nu van de gemeente Oss, weer geen bouwmogelijkheid voor een levensloopbestendige woning is opgenomen, reageert indiener nu. Indiener is verbaasd dat in het destijds niet doorgezette plan van 2002 opgenomen bouw mogelijkheden op diverse locaties, samen met nieuwe bouw mogelijkheden op diverse andere locaties, wel zijn opgenomen. Een en ander neigt naar rechtsongelijkheid en daarbij vindt indiener de motivering voor het niet toekennen van een bouwtitel, inhoudende dat er op andere locaties iets ingeleverd wordt, te mager. Daarbij geeft hij nog aan dat op de plek waar de woning moet komen nu ook al een grote garage met carport van ong. 95 m² staat.
- b) Het deel van indieners perceel dat op de kaart is aangeduid met een 'A' zou aan het bouwvlak toegevoegd moeten worden omdat dat deel onderdeel is van de bestaande woning. Het deel van de kaart dat is aangeduid met een 'B' zou toegevoegd moeten worden aan het 'bijbehorend erf' omdat dat deel onderdeel is van het 'bebouwd terras'.

Antwoord burgemeester en wethouders

- a) In principe worden aan bestaand stedelijk gebied alleen woningen toegevoegd wanneer de ontwikkeling een meerwaarde oplevert voor de omgeving. Daarbij kan gedacht worden aan het saneren van een bedrijfslocatie waardoor overlast voor de buurt wordt beperkt en het ruimtelijk beeld wordt verbeterd.

Hoewel in deze situatie het toevoegen van een woning geen directe ruimtelijke kwaliteitsverbetering oplevert, is de toevoeging van een woning op het bewuste perceel wel voorstelbaar vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Het is stedenbouwkundig voorstelbaar dat

een nieuwe woning direct aan de straat, dat wil zeggen aan de Molensingel, wordt gebouwd waardoor gerefereerd wordt aan de historische context van de bebouwing in de oude stadskern in de zin van een gesloten straatwand en nauw straatbeeld (vergelijkbaar met de 6 nieuwbouwwoningen verderop aan de Molensingel). Hierdoor ontstaat er ook een contrast tussen open en gesloten dat past bij de vestingstad. De woning Landpoortstraat 8 kan als passende referentie gezien worden. Uitgangspunten zijn maximaal één bouwlaag met een kap, dat de kap parallel aan de straat ligt, de goot laag is, de woning niet langer is dan 8 m en alle gevels representatief zijn.

b) Het door de indiener met een A aangeduide perceelsdeel betreft een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw en het met een B aangeduide perceelsdeel betreft het terras. Beiden liggen binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' waar aan- en bijgebouwen, garage, terras en carport zijn toegestaan. Het bouwvlak geeft de begrenzingen aan van het hoofdgebouw en ligt op het betreffende perceel Landpoortstraat 8 om de hoofdbebouwing heen. Voor aan- en bijgebouwen en terrassen worden geen aparte bouwvlakken opgenomen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen aanleiding om het bouwvlak voor hoofdbebouwing verder uit te breiden zoals verzocht.

Besluit

a) Ten aanzien van dit onderdeel de inspraakreactie op dit punt gegrond verklaren in die zin dat de bouw van een woning wordt mogelijk gemaakt door een bouwvlak op te nemen direct aan de Molensingel. Daarbij zal indiener in ieder geval de plankosten dienen te betalen en ook voor mogelijke planschadeclaims dienen te tekenen.

b) De inspraakreactie op dit punt ongegrond verklaren.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Toekennen van een bouwvlak direct aan de Molensingel ten behoeve van de bouw van een woning met maximale goot en nokhoogte voor één bouwlaag met kap.

4. Inspraakreactie nr. 4, gedagtekend op 29 november 2010 en ingekomen op 2 december 2010

Samenvatting inspraakreactie

Op indieners perceel heeft in 1997, toen het perceel nog viel onder de gemeente Ravenstein, een ingrijpende grondsanering plaatsgevonden waarbij diverse opstallen moesten worden gesloopt. Een en ander hing samen met ligging op een voormalig gasfabrieksterrein.

Ter plaatse van een gesloopt bijgebouw dat geschikt was voor bewoning volgens indiener, maar in gebruik was als praktijkruimte voor acupunctuurbehandelingen (blijkt uit correspondentie), is op 12 oktober 1998 door de voormalige gemeente Ravenstein een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van een berging/hobbyruimte.

Op 18 oktober 2000 heeft de voormalige gemeente Ravenstein een tijdelijke vrijstelling ex art. 17 WRO verleend, vooruitlopend op de herziening van het vigerende bestemmingsplan, ten behoeve van gebruik van de opstal als gastenverblijf. In november 2002 heeft indiener, in verband met lopende gemeentelijke voorbereidingen voor herziening van het bestemmingsplan, de gemeente Ravenstein verzocht een positieve bestemming te geven aan het gastenverblijf. Hier is, behalve een ontvangstbevestiging, niets meer op vernomen. Per 1 januari 2003 is de gemeente Ravenstein heringedeeld bij de gemeente Oss en sinds die tijd heeft indiener van de gemeente Oss niets vernomen.

In het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan 'Beschermd Stadsgezicht Ravenstein – 2011' is het bijgebouw niet positief bestemd tot gastenverblijf. In de afgelopen jaren is het gebouw wel als zodanig gebruikt en is ook toeristenbelasting aan de gemeente afgedragen. Indiener verzoekt de gemeente met klem alsnog een positieve bestemming aan het gebouw te geven.

Antwoord burgemeester en wethouders

De algemene beleidslijn voor wat betreft toeristisch-recreatief (mede)gebruik van woningen is dat er gestreefd wordt naar het onderbrengen van dergelijke activiteiten binnen de bestaande woning dan wel in een aan de woning aangebouwd bijgebouw zelf. Dit om te voorkomen dat er solitaire bebouwing ontstaat die gebruikt kan worden als zelfstandige woning, met mogelijk onwenselijke ruimtelijke neveneffecten.

Voorliggend initiatief, gebruik van een vrijstaand bijgebouwd als gastenverblijf c.q. bed &

breakfast gelegenheid, is onder de voormalige gemeente Ravenstein bij wijze van proef middels een tijdelijke vrijstelling toegestaan. De afloop van de werkingsduur van de tijdelijke vrijstelling is destijds samengevallen met de periode waarin de gemeente Ravenstein in een herindelingsproces met de gemeente Oss zat. Als gevolg daarvan is het verzoek nooit correct afgehandeld.

Voor de gemeente Oss zijn er in dit geval geen zwaarwegende redenen om over te gaan tot handhaving en is het voornemen om het gastenverblijf positief te bestemmen. Aan de ene kant is het houden van toezicht op het uitgroeien tot een ongewenst gebruik als zelfstandige woning lastiger bij een solitair staand gastenverblijf. Hiertegenover staat dat er hier sprake is van een bijzondere door omstandigheden gegroeide situatie, waar geen ongewenste precedentwerking van uit gaat die de genoemde algemene beleidslijn ondermijnt. Door het oppervlak van het gastenverblijf klein te houden wordt bovendien een mogelijk ongewenste uitgroei tot een gebruik als zelfstandige woning beperkt. Daarnaast is een gastenverblijf / bed and breakfast passend binnen de toeristische oude kern van Ravenstein.

Besluit

De ingediende inspraakreactie gegrond te verklaren en door middel van een aanduiding op de verbeelding het gebruik ten behoeve van gastenverblijf mogelijk te maken voor het betreffende bijgebouw. Daarbij zal indiener in ieder geval voor mogelijke planschadeclaims dienen te tekenen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Opname van een specifieke aanduiding op de verbeelding ter plaatse van het bijgebouw waarmee een gastenverblijf mogelijk is.

5. Inspraakreactie nr. 5, gedagtekend op 29 november 2010 en ingekomen op 3 december 2010

Samenvatting inspraakreactie

Op het bewuste perceel zijn al meer dan 35 jaar een slijterij en een stanzerij aanwezig. Om verschillende redenen gaat men een tandje terugschakelen. De stanzerij wordt beëindigd en voor wat betreft de slijterij activiteiten zal men zich meer gaan richten op een speciaal assortiment en op de bestaande wijnkamer.

Om die reden, en omdat er volgens indieners in Ravenstein een nogal grote behoefte aan binnenstedelijk wonen is, verzoekt men de gemeente om in het bestemmingsplan op hun perceel, ter plaatse van de voormalige stanzerij, de mogelijkheid op te nemen om 3 stadswoningen te realiseren. Een schetsvoorstel met betrekking tot de voorgestane verkaveling en het straatwandbeeld, is opgesteld en bijgevoegd.

Men verzoekt de gemeente om in het nieuwe bestemmingsplan over te gaan tot het opnemen van een positieve gemengde bestemming waarbinnen 3 stadswoningen mogelijk zijn.

Antwoord burgemeester en wethouders

In het voorontwerp hebben de betreffende gronden de bestemming 'Bedrijf' in verband met de voormalige (milieuvergunning van de) stanzerij en voor een gedeelte een gemengde bestemming (GD-2) waarbinnen een gebruik voor wonen ook is toegestaan. In principe worden aan bestaand stedelijk gebied alleen woningen toegevoegd wanneer de ontwikkeling een meerwaarde oplevert voor de omgeving. Daarbij kan gedacht worden aan het saneren van een bedrijfslocatie waardoor eventuele overlast voor de buurt wordt beperkt en het ruimtelijk beeld wordt verbeterd. In deze situatie gaat het om het saneren van een bedrijfsbestemming binnen een gebied waar een gebruik voor wonen wordt nagestreefd. In dat kader achten wij de door indieners voorgestane ontwikkeling in die zin wenselijk met die restrictie dat maximaal 2 woningen toegestaan zullen worden. De 3^e woning, zoals aangegeven in het schetsvoorstel van indieners, is gepland op grondgebied dat in eigendom is van de gemeente Oss. Vanwege de relatief krappe ruimte dient bij de verdere uitwerking van het schetsontwerp voor de woningen rekening gehouden te worden met het voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein. Om redenen van het kunnen voorzien van de parkeerdruk en de eigendomssituatie is de insteek om maximaal 2 woningen toe te staan.

Besluit

De ingediende inspraakreactie is gedeeltelijk gegrond in die zin dat in deze herziening van

het bestemmingsplan de mogelijkheid wordt gegeven om onder voorwaarden 2 woningen te realiseren. Daarbij zal indiener in ieder geval de plankosten dienen te betalen en ook voor mogelijke planschadeclaims dienen te tekenen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

De bestemming 'bedrijf' wijzigen in 'gemengde doeleinden – 2' (GD-2) met de maatvoeringsaanduiding '2' voor het maximum aantal te realiseren wooneenheden.

6. Inspraakreactie nr. 6, gedagtekend op 3 december 2010 en ingekomen op 3 december 2010

Samenvatting inspraakreactie

Indiener wil op zijn perceel aan de Van Kesselplaats 1a nabij de gracht in Ravenstein een woning bouwen. Op het bewuste (gedeelte van het) perceel staat momenteel een garage met een aangebouwd tuinhuisje.

Een eerder verzoek daartoe is om stedenbouwkundige redenen afgewezen maar nu er een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is, is er naar de mening van indiener een mogelijkheid om een win-win situatie te creëren. Hiertoe wordt het volgende aangevoerd. Het aanzicht van de garage is niet mooi en met de bouw van een woning, waarbij de daklijn is gericht op de Van Kesselplaats, wordt dit aanzicht verbeterd. Indiener is onder voorwaarden bereid mee te werken aan het voornemen van de gemeente om een pad aan te leggen van de Landpoortstraat naar het pad bij Vidi Reo over zijn terrein. Door zijn medewerking kan het pad doorgetrokken worden. Indiener kan een woning realiseren op bestaand bebouwd terrein waardoor zijn woning met de voorzijde zal grenzen aan de Van Kesselplaats en daardoor ook aan zijn tuin richting de gracht.

Antwoord burgemeester en wethouders

De bouw van een woning op de voorgestelde locatie is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Naar aanleiding van bestuurlijke besluitvorming van 6 juli 2010, betreffende de aanleg van een openbaar wandelpad, en later gehouden gesprekken, zijn verbrede gebruiksmogelijkheden voor het perceel voorstelbaar. Zoals een gemengde doeleinden bestemming GD-2, die passend is in de context van de omgeving, en een mogelijkheid voor solitair staande bed & breakfast gelegenheid ter plaatse van een gedeelte van de bestaande garage, die aansluit bij de toeristische oude kern van Ravenstein.

De algemene beleidslijn voor wat betreft toeristisch-recreatief (mede)gebruik van woningen is dat er gestreefd wordt naar het onderbrengen van dergelijke activiteiten binnen de bestaande woning dan wel in een aan de woning aangebouwd bijgebouw zelf. Dit om te voorkomen dat er solitaire bebouwing ontstaat die gebruikt kan worden als zelfstandige woning, met mogelijk onwenselijke ruimtelijke neveneffecten.

Aan de ene kant is het houden van toezicht op het uitgroeien tot een ongewenst gebruik als zelfstandige woning lastiger bij een solitair staand gastenverblijf. Hiertegenover staat dat er hier sprake is van een bijzondere situatie in de zin van het leveren van een tegenprestatie voor de aanleg van een openbaar wandelpad (geen sprake van precedentwerking). Bovendien wordt door het oppervlak van het gastenverblijf klein te houden een mogelijk ongewenste uitgroei tot een gebruik als zelfstandige woning beperkt. Daarnaast is een gastenverblijf / bed and breakfast passend binnen de toeristische oude kern van Ravenstein en biedt het mogelijkheden voor kwaliteitsverbetering van de betreffende bebouwing.

Besluit

De reactie is ongegrond voor wat betreft de mogelijkheden voor de bouw van een woning en gegrond voor wat betreft een mogelijke win-win situatie met betrekking tot de aanleg van een wandelpad van de Van Kesselplaats naar de Landpoortstraat en verbrede gebruiksmogelijkheden voor het perceel, in de zin van een gemengde doeleinden bestemming en solitair staande bed & breakfast gelegenheid. Daarbij zal indiener in ieder geval voor mogelijke planschadeclaims dienen te tekenen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Aanpassing van verbeelding waarbij de bestemming gewijzigd wordt in gemengde doeleinden en een aanduiding wordt opgenomen voor een gedeelte van de garage ten behoeve van bed & breakfast gelegenheid.

7. Inspraakreactie nr. 7, gedagtekend op 30 november 2010 en ingekomen op 9 december 2010

Samenvatting inspraakreactie

Indieners zijn eigenaar geworden van het perceel, plaatselijk bekend, Middelstraat 1 in Ravenstein. Men heeft de wens om op het perceel een werkatelier/garage en een woonappartement te realiseren.

In het voorontwerpbestemmingsplan is voor het bewuste perceel de bestemming 'Gemengd-2' opgenomen. Op de plankaart wordt het bewuste perceel doorsneden met een dikke lijn. Men kan niet herleiden wat deze lijn betekent. De regels behorende bij de bestemming 'wonen' geven aan dat één woning per perceel is toegestaan.

Men wenst dat in het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid wordt geboden om het door indieners gewenste te realiseren, dat betekent ook het opnemen van de mogelijkheid tot bouw van een woning. Ook ziet men graag de bouwvlakbegrenzing duidelijker aangegeven.

Antwoord burgemeester en wethouders

In principe is het uitbreiden van woonmogelijkheden aan de Middelstraat, Lombardstraat en Mostaardstraat niet wenselijk. Met name de eerste twee zijn te kenmerken als typische dienstenstraatjes of smalle achterstraatjes die toegang bieden en boden tot de achtererven van de panden aan de 'hoofd'-straat (Marktstraat en Nieuwstraat) en kenmerken zich door bijgebouwen en scheidingsmuren. Deze situatie staat onder druk door verzoeken tot ombouw van deze bijgebouwen en achterkanten tot woning waardoor de achterkanten worden getransformeerd naar voorkant en afbreuk wordt gedaan aan het karakter. In het verleden zijn enkele woningen gerealiseerd aan deze dienstenstraatjes en / of is er sprake van een historisch gegroeide situatie. Verder kan met het toestaan van woningbouw hier de bescherming van de detailhandelsvoorzieningen in het concentratiegebied aan de Marktstraat onder druk kunnen komen te staan door verdrukking van detailhandelsruimte (begane grond) door woonwensen.

Voor deze locatie is het maken van een uitzondering op hiervoor staand principe echter te rechtvaardigen om de volgende redenen. In de bestaande situatie heeft de bestaande hoge bebouwing reeds meer de karakteristiek van een voorkant dan van een achterkant. De huidige gevel heeft daarnaast weinig uitstraling. Bij ombouw tot woning kan en dient de kwaliteit en uitstraling te worden verbeterd. Ook speelt mee dat de voorzijde van dit perceel grenst aan de Nieuwstraat en niet aan de Marktstraat waar bescherming van de detailhandelsvoorziening op de begane grond wordt nagestreefd en voorrang heeft op nieuwe woonwensen. Tot slot kan in de bestaande (en daarmee ook in de toekomstige) situatie reeds inpandig voorzien worden in parkeerbehoefte.

Overigens is het binnen de bestemming 'gemengde doeleinden – 2' (GD-2) mogelijk om de gewenste functies van werkatelier/garage te realiseren.

De vetgedrukte zwarte lijn die door het perceel van indieners loopt betreft de begrenzing van het bouwvlak waarbinnen de hoofdbebouwing dient te worden opgericht en waar één woning is toegestaan. Dit bouwvlak ligt echter aan de Nieuwstraat en niet op het betreffend perceelsgedeelte bij indieners in eigendom.

Besluit

De reactie is gegrond. De mogelijkheid voor de bouw van een woning zal worden opgenomen waarbij kwaliteitsverbetering van de gevel en voorzien in inpandige parkeerruimte uitgangspunten zijn. Daarbij zal indiener in ieder geval ook de plankosten dienen te betalen en voor mogelijke planschadeclaims dienen te tekenen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Opname van een bouwvlak op de verbeelding met een maatvoeringsaanduiding '1' voor maximum aantal wooneenheden.

8. Inspraakreactie nr. 8, gedagtekend op 7 december 2010 en ingekomen op 9 december 2010

Samenvatting inspraakreactie

a) In tegenstelling tot hetgeen is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, komt indiener na meting van molen De Nijverheid in Ravenstein tot andere hoogten dan de gemeente namelijk: stellinghoogte 13,03 m (2,03 m heuvel en 11 meter stellinghoogte

molen) waarmee de askophoogte uitkomt op 25,83 m. Dit betekent een ondergrens rondom de molen van 13,03 m en er mag dan hoger gebouwd worden dan 13,03 m vanaf een afstand van 393 m van de molen.

b) De windvang en het functioneren van de molen kunnen niet alleen gehinderd worden door bebouwing maar ook door beplanting. Indiener adviseert de gemeente daarom een aanlegvergunningstelsel in het plan op te nemen zodat geregeld wordt dat aan te brengen groen binnen een straal van 393 m van de molen in volwassen staat niet boven de 13,03 m mag uitsteken. Buiten die straal moet het groen voldoen aan de biotoopformule.

Antwoord burgemeester en wethouders

a) In juni 2004 is er telefonisch contact geweest met de molenaar ten aanzien van de te hanteren juiste hoogten zoals opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan. Dit naar aanleiding van een toen geconstateerd verschil in hoogten zoals vermeld in bronnen van de Hollandsche Molen en de Molendatabase. Bij nadere beschouwing blijkt dat ten aanzien van de stenen stelling zelf inderdaad de hoogte van 11 meter dient te worden gehanteerd. Voor wat betreft de heuvel is er sprake van een meetverschil in hoogte van 1 meter mogelijk, afhankelijk van de zijde waar gemeten wordt in combinatie met het plaatselijk NAP peil aan de voet van de heuvel zelf. Naar aanleiding van de bij ons bekende gegevens is het hanteren van 3 meter voor de heuvel juist. Hieruit volgen de volgende gegevens; stellinghoogte (inclusief heuvel) van 14 meter, askophoogte van 26,8 meter. De ondergrens / maximale bouwhoogte rondom de molen ter bescherming van de windvang bedraagt 14 meter (oftewel 23,5 meter NAP). Invullen van de molenbiotoopformule levert op dat hoger gebouwd mag worden dan de ondergrens van 14 meter vanaf 432 meter afstand van de molen.

b) Dat een molen eveneens hinder kan ondervinden van beplanting (o.a. hoog opgaande bomen) is ons bekend. Het opnemen van een aanlegvergunningstelsel voor het aanplanten van hoog opgaand groen is overwogen, maar is om de volgende redenen niet gedaan.

- In vergelijking met andere molens heeft de molen de Nijverheid het voordeel van een relatief hoge stellinghoogte (inclusief heuvel) van 14 meter waardoor hinder door opgaand groen minder snel aan de orde is.

- Het opnemen van een dergelijk vergunningstelsel verandert niets aan het bestaande hoog opgaand groen wat onder het overgangsrecht zou mogen blijven voortbestaan. In de bestaande situatie is in de oude kern, met name rondom de gracht, relatief veel groen aanwezig.

- Algemeen geldt dat regels goed handhaafbaar moeten zijn en wordt gestreefd naar deregulering. Het handhaven van een omgevingsvergunningplicht voor het aanleggen van beplanting dat in volwassen staat hoger kan worden dan 14 meter, is lastig te controleren en te handhaven. Het aanplanten van een boompje van een halve meter zou met een dergelijke regel verboden kunnen zijn, waarbij het probleem zelf mogelijk pas 20 jaar later optreedt.

- Momenteel wordt gewerkt aan het bolwerkenplan waarbij het openbaar gebied rondom de gracht wordt aangepakt. Eén van de maatregelen betreft het uitdunnen van het groen voor het verkrijgen van meer zicht en openheid. Hiermee wordt voor een belangrijk gedeelte hoge beplanting reeds ondervangen.

- Groen, waaronder ook bestaand volwassen hoog opgaand groen, maakt onderdeel uit van en draagt bij aan de waarden van het historisch stadsgezicht, net als de molen. Vanuit dit oogpunt is het voorstelbaar dat hoog opgaand groen soms voorrang krijgt boven het belang van de windvang van de molen. Hierbij dient wel sprake zijn van een gezond evenwicht tussen groen en voldoende windvang voor de molen.

- Het beschermen van de windvang van de molen door beplanting te reguleren zoals voorgesteld, lijkt ons gezien het voorgaande niet de meest praktische oplossing. Indien hoog opgaand groen een belemmering vormt, ligt een maatwerktraject (inventarisatie belemmerende bomen / overleg met betrokken partijen zoals bijvoorbeeld ook gedaan voor de IJsselsteinse molen) meer in de rede.

Besluit

De reactie is gedeeltelijk gegrond voor wat betreft de te hanteren stenen stellinghoogte en voor het overige ongegrond. De hoogte van de bebouwing is reeds toereikend gemaximaliseerd via de straatwandenkaarten of maatvoeringsaanduidingen waarmee geen

verslechtering ontstaat van de windvang van de molen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Aanpassing van de bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan voor wat betreft de stenen stellinghoogte en molenbiotoopformule.

9. Inspraakreactie nr. 9, gedagtekend op 14 december 2010 en ingekomen op 16 december 2010

Samenvatting inspraakreactie

- a) Opgemerkt wordt dat er weinig vooroverleg is geweest met bewoners, monumentencommissie, ondernemers en specialisten zoals de Rijksdienst, provincie en Heemkundekring.
- b) In het voorontwerp wordt een duidelijke visie gemist. De leefbaarheid wordt bevroren en de gestelde uitgangspunten zijn alleen maar conserverend van aard.
- c) Er is geen heldere relatie tussen plankaart (verbeelding), regels en toelichting.
- d) De kaart (verbeelding) is voor leken slecht leesbaar en weinig verbeeldend. Differentiatie in kleuren is wenselijk (bv geen kleurenonderscheid in GD1 en GD2).
- e) Sommige bestemmingen en aanduiding worden niet gemotiveerd. Ontwikkelingskansen voor wonen, toerisme en bedrijvigheid worden niet genoemd. Visies t.a.v. Waterfront, Benedenste hoornwerk, Ruimte voor de rivier en mengvoederbedrijf De Heus ontbreken.
- f) Gepleit wordt voor een woonvisie en uitbreiding van woonmogelijkheden in de stad. Nieuwe bouwmogelijkheden moeten helder leesbaar in regels en op de verbeelding van het plan worden opgenomen;
 - Voormalige werkplaatsen en achterhuizen in de Mostaardstraat, Middelstraat en Lombardstraat herbestemmen tot woning, kantoor of atelier;
 - Particuliere woonwensen op ruime kavels toestaan;
 - Woningsplitsing in horizontale- en verticale zin mogelijk maken.
- g) Een verkeersvisie wordt gemist. Een duidelijke, planmatige aanpak voor de binnenstad en een specifieke verkeersbestemming op de Maasdijk is gewenst. Er is sprake van een bovenmatige verkeersdruk en verkeerslawaaï die vanuit het oogpunt van veiligheid en leefbaarheid moet worden aangepakt.
- h) Er is geen visie gegeven op het gebied van (maatschappelijke) voorzieningen. Wat is het perspectief voor de huidige winkels, bedrijven, het JMJ-klooster en VidiReo?
- i) Opmerkingen ten aanzien van de plankaart (verbeelding) met doorverwijzing naar ingediende kaart met daarop gemaakte aantekeningen;
 - Bouwvlakbegrenzingsen komen niet overeen met werkelijke of wenselijke situatie (o.a. pand Nieuwstraat jaren '70).
 - De bebouwing tussen de Fabrieksstraat, Nieuwstraat, Mostaardstraat en de Walhoek dient als GD2-bestemming te worden aangeduid.
 - Maatvoeringaanduidingen komen niet overeen met werkelijke goot- en/of nokhoogten of ontbreken.
 - Er wordt een beschermingsgrondslag gemist voor kelders bij niet-monumenten, aanduidingen van reeds bekende cultuurhistorische rudimenten en bescherming van bomen binnen het plangebied.
 - Er is geen structurele opname van de bestemming van de stadsoevers. Nadrukkelijk is het gewenst om de oude contouren te behouden en de stad als vestingwerk te accentueren zoals de beide hoornwerken. Het benedenste hoornwerk zou de bestemming 'structureel groen' moeten krijgen i.p.v. 'agrarisch gebied'.
 - Historische (vlak)aanduidingen van de 14^e eeuwse pastoorstuint, de Kasteelseplaats en de 14^e- eeuwse stadsbegrenzingsen dienen te worden aangeduid als ruimtelijk karakteristiek. Ook wordt de bescherming van binnenplaatsen en achtergevels gemist en zijn niet alle steegjes aangemerkt als karakteristiek. Andere karakteristieken die niet worden omschreven zijn; het voormalige kerkhof bij de Garnizoenskerk, de Walsteeg, het poortje in de Winkelstraat, het noordoostelijke deel van de Mostaardstraat, het gangetje vanaf de Luciastraat naar de pastorietaan

- en de ommuring van de pastorietaan.
 - De St. Luciakerk, de pastorie, het oude Raadhuis en de Garnizoenskerk moeten worden bestemd als Maatschappelijke voorziening.
- j) De gemeente wordt verzocht om de Rijksdienst van Monumenten opdracht te geven om een onderzoek te doen naar panden die niet zijn aangemerkt als Rijksmonument zoals Kol. Wilsstraat 15 en Marktstraat 19.

Antwoord burgemeester en wethouders

Wij willen u danken voor de uitgebreide reactie per brief en kopie-plankaart (verbeelding) met op- en aanmerkingen. Het hier uitgebreid behandelen van ieder punt zou zijn doel voorbijgaan, daarom treft u hierna op hoofdlijnen onze reactie aan. Hierbij dient vermeld te worden dat, ondanks dat niet elk onderdeel van uw reactie hierna uitdrukkelijk wordt behandeld, elk onderdeel van uw reactie is afgewogen en, als daar aanleiding toe was, heeft geleid tot wijziging in het bestemmingsplan.

- a) Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de informatie uit het vorige voorontwerpplan (2002). Hierbij zijn ook de eerdere vooroverlegresultaten en is eerder ontvangen informatie gebruikt van heemkundekringen. Daarnaast heeft dit huidige voorontwerpplan een functie als discussiestuk en wordt hiermee inhoud gegeven aan het vooroverleg. Dit voorontwerpplan is onder andere toegezonden voor reactie aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, provincie, monumentencommissie en andere partijen.
- b) Alhoewel conservering een belangrijk uitgangspunt is bij een bestemmingsplan voor een beschermd stadsgezicht, is dit zeker niet het enige uitgangspunt. Dit bestemmingsplan is niet alleen voor behoud maar ook voor ontwikkeling. Ten aanzien van behoud en vergroting van de leefbaarheid liggen de volgende uitgangspunten aan dit bestemmingsplan ten grondslag;
- Gemengde bestemmingen; een groot gedeelte van het plangebied heeft een gemengde bestemming waarbinnen flexibel (al naar gelang de marktwerking van vraag en aanbod) wonen, detailhandel, horeca, kantoor, dienstverlening en / of een maatschappelijke voorziening, al dan niet gecombineerd, mogelijk is.
 - Bescherming van de detailhandelsvoorzieningen; door het relatief kleine verzorgingsgebied en de aantrekkende werking van de centra van omliggende steden staan de voorzieningen in Ravenstein onder druk. In dit bestemmingsplan worden de bestaande voorzieningen behouden en is binnen de gemengde bestemming nieuwvestiging van voorzieningen mogelijk. In het gebied rond de Marktstraat (concentratiegebied detailhandel) is het beleid gericht op bescherming en behoud van de detailhandel op de begane grond; bescherming tegen de trend van verdrukking van detailhandel door woonwens op de begane grond en is wonen uitgesloten op de begane grond.
 - Verbrede gebruiksmogelijkheden; dit bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor de uitoefening van aan huis gebonden beroepen, ambachtelijke activiteiten en bed & breakfast.

Daarnaast worden binnen het bestemmingsplan ook concrete nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die bijdragen aan de leefbaarheid zoals nieuwe woningbouw, toeristisch-recreatieve ontwikkelingen, horeca, detailhandel en maatschappelijke doeleinden.

- c) Een voorontwerp is een concept plan dat vaak nog verder dient te worden uitgewerkt. Gebleken is dat nog aan verschillende punten dient te worden geschaafd en regels, verbeelding en toelichting voor verdere verbetering vatbaar zijn.
- d) De opbouw van de verbeelding, kleurgebruik en naamgeving is bij wet landelijk vastgelegd en kan door gemeenten niet worden gewijzigd. Deze vastgelegde standaard heeft tot doel dat ruimtelijke plannen onderling kunnen worden uitgewisseld en overal in Nederland dezelfde opbouw kennen. Zeker bij dichtbebouwde gebieden met verschillende bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen levert dit een moeilijk tot onleesbaar papieren kaartbeeld op. De wetgever heeft echter bepaald dat het digitaal kaartbeeld leidend is. Digitaal is het plan iets duidelijker leesbaar doordat bij het aanklikken van het betreffend gebied,

- alle relevante regelingen worden getoond.
- e) In de toelichting zijn verschillende bestemmingen toegelicht, maar inderdaad niet alle bestemmingen. Voor die bestemmingen die op zichzelf niet helder zijn, zal een nadere toelichting worden opgenomen. In de toelichting zijn verschillende visies zoals onder andere dorpsplan Ravenstein, Waterfront, Structuurvisie, Integraal Horecabeleidsplan, Verkeersplan Stadje en visie op de detailhandelsstructuur reeds opgenomen.
 - f) Voor wat betreft de woonmogelijkheden kan het volgende worden vermeld. In het bestemmingsplan zijn recente nieuwbouwprojecten voor wonen opgenomen. Het betreft de Molensingel met 6 geschakelde woningen en de St. Luciastraat met 11 appartementen. Op een paar plaatsen zijn mogelijkheden voor woningniewbouw zoals aan de Kasteelseplaats 7 (voormalige Mariaschool) en Kasteelseplaats 3-5 (voormalig klooster). Het aantal wooneenheden is afhankelijk van het soort (zorgappartement, seniorenwoning of vrije sector) en de daaraan gekoppelde parkeernorm voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee zijn respectievelijk maximaal circa 16 en 21 wooneenheden mogelijk. Daarnaast zijn er enkele particuliere initiatieven voor veelal de toevoeging van een enkele woning. Verder wordt in het bestemmingsplan de woonbestemming verbreed via de begripsbepalingen 'woning' en 'huishouden'. Hiermee wordt inwonen of kamerbewoning en bewoning door groepen en mantelzorg onder voorwaarden mogelijk gemaakt.
Het uitbreiden van woonmogelijkheden aan de Lombardstraat, Middelstraat en Mostaardstraat is in principe niet wenselijk. Met name de eerste twee zijn te kenmerken als typische dienstenstraatjes of smalle achterstraatjes die toegang bieden en boden tot de achtererven van de panden aan de 'hoofd'-straat (Marktstraat en Nieuwstraat) en kenmerken zich door bijgebouwen en scheidingsmuren. Deze situatie staat onder druk door verzoeken tot ombouw van deze bijgebouwen en achterkanten tot woning. In het verleden zijn enkele woningen gerealiseerd aan deze dienstenstraatjes. Verder zou met het toestaan van woningbouw hier de bescherming van de detailhandelsvoorzieningen in het concentratiegebied aan de Marktstraat onder druk komen te staan (verdrukking van detailhandel door woonwens) zoals hiervoor beschreven bij punt b.
Het toestaan van particuliere woonwensen op ruime kavels is iets wat niet rechtstreeks ondervangen kan worden in een bestemmingsplanregeling. Met name aan de gracht zijn ruimere percelen te vinden. Deze hebben veelal een status als rijksmonumentaal terrein en kenmerken zich van oudsher door openheid waardoor woningbouw niet automatisch voor de hand ligt. Verder zijn de open ruimten met doorkijk in de dichte bebouwingsstructuur van de oude kern van Ravenstein veelal waardevol. De afweging of woningbouw binnen de beschikbare ruimte mogelijk zou zijn, is vaak maatwerk.
In het ontwerp bestemmingsplan zal een algemene regeling voor woningsplitsing onder nadere voorwaarden in horizontale of verticale zin worden overwogen. Of woningsplitsing uiteindelijk mogelijk is, zal afhankelijk zijn van het kunnen voldoen aan de nadere voorwaarden in het kader van een goede ruimtelijke ordening (maatwerk). Verwacht wordt dat het kunnen voldoen aan parkeerbehoefte in de praktijk vaak het grootste struikelblok zal zijn.
 - g) Een bestemmingsplan heeft geen directe verkeersregulerende functie. Ten aanzien van parkeren geldt het aparte 'Verkeersplan Stadje Ravenstein'. Via het bestemmingsplan wordt wel het uitgangspunt opgenomen dat voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 4 wegverkeerslawaaï behandeld waaruit blijkt dat geen sprake is van een bovenmatige verkeersdruk en verkeerslawaaï.
 - h) In algemene zin richt het bestemmingsplan zich op behoud en ontwikkeling van (maatschappelijke) voorzieningen. Zie ook onze reactie onder b. en f.
 - i) Ten aanzien van de ingediende verbeeldingskaart met daarop gemaakte aantekeningen;
 - Gebleken is dat verschillende bouwvlakbegrenzingsen niet overeenkomen met de werkelijke of wenselijke situatie. De bouwvlakken zijn opnieuw geïnventariseerd en worden waar dat nodig is gewijzigd.

- Op basis van het geldend bestemmingsplan van 1969, waar meer percelen een gemengde bestemming hebben dan in het voorontwerpplan, en om een stedenbouwkundig meer samenhangend aaneengesloten gebied te krijgen, zal het als gemengde doeleinden bestemd gebied worden uitgebreid.
 - Sommige maatvoeringen komen niet overeen met de werkelijke goot- en of nokhoogten of ontbreken. In verschillende gevallen zijn de maatvoeringen niet of niet correct opgenomen en worden die in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen / gewijzigd. In sommige gevallen is het verschil tussen de opgegeven maatvoering en de werkelijk situatie te verklaren doordat maximaal toegestane maatvoering worden voorgeschreven; in werkelijk mag en kan er lager worden gebouwd.
 - Zolang kelders geen historische waarde hebben, is er geen reden voor een beschermingsgrondslag ervan. Indien er wel sprake is van een historische waarde, is bescherming via aanwijzing tot monument de juiste weg. Verschillende voor het beschermd stadsgezicht karakteristieke cultuurhistorische rudimenten zijn niet aangegeven op de verbeelding, maar op de Ruimtelijke Karakteristiekkaart en worden beschermd via de regels van het bestemmingsplan die verwijzen naar deze kaart. De bescherming van bomen is geregeld via de Algemeen Plaatselijke Verordening in samenhang met de vergunningsplicht op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Specifieke boombescherming wordt niet via het bestemmingsplan geregeld.
 - Er is geen speciale bestemming voor de stads(gracht)oever zelf. Dit heeft ermee te maken dat de oevers verschillend worden gebruikt. Voor zover de oevers in eigendom zijn van de gemeente, hebben ze een openbaar en parkachtig karakter. Indien het particulier bezit betreft, zijn deze veelal als tuin in gebruik. De hoornwerken worden daarnaast gebruikt voor agrarische en recreatieve doeleinden. Bestemming van de oever komt overeen met het betreffend gebruik ervan. De oevers hebben van oorsprong een open karakter. De bestemmingen van de oevers hebben daarmee wel de overeenkomst dat bebouwing ervan wordt beperkt. De oevers en daarmee samenhangend de oude vestingcontouren zijn aangewezen als rijksmonument en hebben zodoende een rechtstreekse bescherming op basis van de monumentenwet / Wabo.
 - Historische tuinen, binnenplaatsen en de 14^e eeuwse stadsbegrenzings zijn van een andere categorie dan de objecten op de Ruimtelijke Karakteristiekkaart die concreet tastbaar ruimtelijke objecten betreffen. De in stand houding van deze zaken wordt geborgd door bebouwingsmogelijkheden uit te sluiten en geen bouwvlakken hierbinnen op te nemen. Sommige ander genoemde zaken hebben een rechtstreekse bescherming omdat ze onderdeel uitmaken van een aangewezen monument.
 - De genoemde panden zijn bestemd ten behoeve van gemengde doeleinden, waarbinnen een gebruik ten dienste van maatschappelijke doeleinden is toegestaan.
- j) Door aanpassingen in de monumentenzorgwetgeving worden procedures voor het aanwijzen van een rijksmonument niet meer op aanvraag gestart. Meer informatie daarover kunt u vinden op de website van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Tot slot kan worden vermeld dat verschillende door indiener gemaakte aantekeningen op de verbeelding die als ontbrekend zijn verondersteld, terug te vinden zijn op verbeelding B en de Ruimtelijke Karakteristiekkaart.

Besluit

De reactie is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Diversen.

10. **Inspraakreactie nr. 10, gedagtekend op 8 december 2010 en ingekomen op 10 december 2010**

Samenvatting inspraakreactie

- a) Op de plankaart (verbeelding) wordt de achterzijde van het woonhuis (Rijksmonument) van indiener doorsneden door een vetgedrukte zwarte lijn waardoor de hoofdmasa buiten het bouwvlak ligt en niet conform de ligging van de werkelijke historische achtergevel is. Verzocht wordt om aanpassing van de lijn conform de begrenzing van het Rijksmonument.
- b) Indiener zou voor wat betreft de achter zijn perceel liggende 'pastoorstuin', meer in het bijzonder voor wat betreft de historische ommuring daarvan, graag zien dat daaraan naast of in plaats van enkel een bestemming 'Tuin' ook een bestemming wordt toegekend die meer recht doet aan de historische waarde daarvan.
- c) Op het perceel naast dat van indiener is een kapel gelegen die, op basis van een afspraak tussen de vorige eigenaar van het perceel van indiener én het kerkbestuur, enkel in gebruik is als stiltekapel. Deze afspraak is voor indiener van belang geweest bij de afweging om tot aankoop van zijn perceel over te gaan. Sinds enige tijd wordt de kapel echter ook voor koorrepetities en andere niet stilteactiviteiten gebruikt. Hierbij wordt ook mechanisch geluid geproduceerd en, mede als gevolg van de slechte isolatie van de kapel, ondervindt indiener overlast. Indiener verzoekt om, in tegenstelling tot de voorgenomen bestemming 'GD-1', een bestemming op te nemen die minder ruimte laat aan toekomstige activiteiten met geluids- en uitstralingseffecten en die afdwingbare voorwaarden in dat kader bevat. Tevens wenst indiener dat de voorruimte aan de kapel als niet bebouwd wordt beschouwd.
- d) In verband met toekomstige vernieuwing van het zuidoostelijk dak, en het laten aansluiten daarvan op het in 1981 gerenoveerde dak van de burens, verzoekt indiener de nokhoogte op de straatwandencarta te wijzigen (hierop is de situatie van vóór 1981 nog aangegeven) in die zin deze voor wat betreft het lager gelegen kapdeel 20 cm hoger mag zijn.

Antwoord burgemeester en wethouders

- a) Gebleken is dat verschillende bouwvlakken niet correct zijn aangegeven. In het ontwerp bestemmingsplan worden bouwvlakken opgenomen overeenkomstig de oorspronkelijke bestemde / huidige situatie.
- b) De bestemming 'Tuin' doet het meest recht aan de historische situatie. De bestemming bepaald het toegestaan gebruik, die overeenkomt met het huidige gebruik als tuin, en of bebouwing is toegestaan. Binnen de bestemming 'Tuin' is bebouwing niet toegestaan waarmee de van oorsprong open ruimte behouden blijft.
- c) Het toegestaan gebruik wordt publiekrechtelijk geregeld via het bestemmingsplan. Privaatrechtelijk kunnen private partijen onderling nadere afspraken maken, maar daarbij geldt dat het publiekrecht voorrang heeft op het privaatrecht. Dit houdt in dat indien u een privaatrechtelijke afspraak heeft met de huidige gebruiker, u enkel via de privaatrechtelijke weg naleving van deze afspraak kunt nakomen, maar echter niet via de publiekrechtelijke weg van het bestemmingsplan. In algemene zin staat het gebruik van kerken en kerkgebouwen onder druk en worden naast het gebruik ten behoeve van de kerk verbrede gebruiksmogelijkheden geboden voor instandhouding van de vaak monumentale bebouwing. Overwogen wordt om voor kerken en kerkgebouwen een aparte op maat gemaakte categorie gemengde bestemming op te nemen waarbij naast een gebruik ten behoeve van de kerk, andere verbrede functies rechtstreeks of indirect via ontheffing onder nadere voorwaarden mogelijk zijn. Vermeld dient te worden dat de kapel op basis van het nu geldend bestemmingsplan 'Kom Ravenstein 1969' ingevolge de plankaart en bijbehorende legenda bestemd is als Bijzondere doeleinden, nader gespecificeerd als 'Instellingen voor religieuze bijeenkomsten'. Een gebruik voor koorrepetities al dan niet begeleid door (mechanische) instrumenten is hiermee rechtstreeks toegestaan op basis van deze geldende bestemming. Het gedeelte waar goedkeuring aan is onthouden betreft enkel de nadere bevoegdheid van burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan afmetingen en situering van bebouwing. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan het toegestane gebruik zoals hiervoor beschreven. Ook dient vermeld te worden dat kerkgebouwen en dergelijke ingevolge de VNG brochure bedrijven en milieuzonering 2009 een vrij hoog gangbaar geluidsniveau kennen, ondergebracht in de hogere milieucategorie

2. Het verzoek de voorruimte van de kapel als niet bebouwd te beschouwen kan gevolgd worden. Een bestemming 'Tuin' zonder verdere bebouwingsmogelijkheden is hier inderdaad beter op zijn plaats.

d) Maatvoeringen worden in het bestemmingsplan afgerond op hele meters en gaat niet tot in detail van 20 centimeters. Het bestemmingsplan kent standaard een algemene ontheffingsbevoegdheid om 10% af te wijken van de maatvoeringen. Daar waar om goede redenen extra ruimte benodigd is, kan door middel van deze ontheffing in principe meegewerkt worden. Aanpassing van het bestemmingsplan is om deze reden niet nodig.

Besluit

De reactie is voor onderdeel a gegrond, voor c gedeeltelijk gegrond en voor b en d ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Aanpassing van de bouwvlakbegrenzing voor het Rijksmonument en bestemmen van het voorterrein van de kapel als 'Tuin'.

11. Inspraakreactie nr. 11, gedagtekend op 8 december 2010 en ingekomen op 10 december 2010

Samenvatting inspraakreactie

Indiener is momenteel nog eigenaar van een pand op het adres Walstraat 21. Aspirant kopers hebben de wens het pand met een verdieping te verhogen. In het voorontwerpbestemmingsplan kan de nokhoogte maximaal met 10% van de totale woninghoogte worden verhoogd. Een en ander in verband met de ligging in een beschermd stadsgezicht. De straatwandenkaart geeft echter een maximale bouwhoogte aan die lager is en ook niet hetzelfde is als de nokhoogte van de aangrenzende panden. Het plan om een verdieping te plaatsen, waarbij de hoogte hetzelfde wordt als die van aangrenzende panden, is door vorige eigenaren al ooit besproken met de gemeente en daarbij is toen een positief advies ingewonnen.

Gelet op het nog niet verkocht zijn van het pand en de lopende procedure met betrekking tot het bestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein', wenst indiener van de gemeente de schriftelijke bevestiging dat toekomstige bouwplannen voor het perceel Walstraat 21 getoetst kunnen worden aan het nu nog vigerende bestemmingsplan of dat er van de binnenplanse ontheffingsmogelijkheid van maximaal 10% in het nieuwe plan gebruik kan worden gemaakt.

Antwoord burgemeester en wethouders

Het pand aan de Walstraat 21 maakt onderdeel uit van een huizenblok van 6 geschakelde woningen. In het ontwerp is expres rekening gehouden met verspringingen in hoogten die recht doen aan de historische karakteristiek van verspringende goot- en nokhoogten binnen het aangewezen beschermd stadsgezicht. Indien voor het gehele huizenblok eenzelfde hoogten gehanteerd zouden worden, zou een uniform massief bebouwingsblok kunnen ontstaan dat afwijkt van de historische verspringende karakteristiek. Uit lichting van de archieven is niet gebleken dat er sprake is van een bestaande vergunning voor verhoging van goot en nokhoogten zoals aangegeven op tekening 3 van indiener.

Het bestemmingsplan kent standaard een algemene ontheffingsbevoegdheid om 10% af te wijken van de maatvoeringen. Daar waar om goede redenen extra ruimte benodigd is, kan door middel van deze ontheffing in principe meegewerkt worden. Echter, om historisch-stedebouwkundige redenen is het niet gewenst de goot en nokhoogten gelijk te trekken met de omliggende bebouwing.

Besluit

De reactie is ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Geen.

12. Inspraakreactie nr. 12, gedagtekend op 6 december 2010 en ingekomen op 9 december 2010

Samenvatting inspraakreactie

- a) Het perceel kadastraal bekend gemeente Ravenstein, sectie A, nr. 1749, is onjuist ingedeeld en heeft daardoor ook een onjuiste bestemming (horeca) toegewezen gekregen. Vermoeden is dat het perceel onbedoeld is gerelateerd aan Walstraat 10-12. Verzoek is om de bij de gemeente bekend zijnde informatie over het perceel te actualiseren en de horecabestemming te vervangen door een passende bestemming.
- b) Verzoek om het bij het plan behorende kappenplan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Te weten een wolfsdak in plaats van een zadeldak op het achterhuis én geen vierkant uitstekend dakdeel aan de zuidkant van het dak ter hoogte van de aansluiting op het voorhuis (zie gecorrigeerde schets in bijlage D).
- c) Verzoek om ten aanzien van het te realiseren wandelpad 'stadsgracht' expliciete maatregelen (bijvoorbeeld verlichting, geen straatmeubilair) op te nemen in de planvorming ter voorkoming van door indieners verwachtte overlast (met name door jongeren op uitgaansavonden; vernielingen en geluidsoverlast).
- d) Met het oog op een toekomstige verandering van de dakvorm van het voorhuis van plat dak naar wolfsdak, wordt verzocht om aanpassing van de straatwandenkaart in die zin dat een marge bouwhoogte wordt aangegeven die ruimte biedt voor het realiseren van een pannendak met gemiddelde hellingshoek.

Antwoord burgemeester en wethouders

- a) Het vermoeden is juist. Omdat dit perceel in het verleden eigendom is geweest van degene die nu nog eigenaar is van het kadastrale aangrenzende perceel sectie A nr. 1750, waarop een horecagelegenheid is gelegen, is het waarschijnlijk dat daardoor onbedoeld op het perceel van indieners ook een horecabestemming is gelegd. Voor het betreffend perceelsgedeelte zal de bestemming omgezet worden naar 'Tuin'.
- b) De kappenplan kaart is bedoeld om kapvormen van monumenten en andere beeldbepalende kappen vast te leggen. De kappenkaart zal aangepast worden volgens ingediende reactie of betreffende kapaanduiding zal van de kappenplan kaart worden verwijderd als inventarisatie en kritische herbeoordeling daar aanleiding toe geeft.
- c) Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument voor het (kunnen) vastleggen van verlichting en straatmeubilair. Wel wordt de bestemming 'groen' relatief smal gehouden waardoor er minder verblijfsruimte is die geschikt zou kunnen zijn voor 'hangen'.
- d) Op de straatwandenkaart is voor het betreffend pand uitsluitend een marge aangegeven voor de goothoogte en is een maximum nokhoogte niet specifiek aangegeven. Een passende nokhoogte zal worden opgenomen.

Besluit

De reactie is gegrond voor de onderdelen a,b en d, en gedeeltelijk gegrond voor onderdeel c.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wijzigen van de bestemming 'Horeca' naar 'Tuin'. Aanpassen van de kappenplan kaart naar juiste kapvormen danwel het perceel niet aan te duiden op de kappenplan kaart. Opnemen van een passende nokhoogte op de straatwandenkaart.

13. Inspraakreactie nr. 13, gedagtekend op 30 november 2010 en ingekomen op 31 december 2010

Samenvatting inspraakreactie

- a) Indiener wil zijn pand, gelegen op het perceel kadastraal bekend Ravenstein, sectie A, nrs. 915 en 1275, op termijn splitsen in 2 of 3 woningen. Het pand is ong. 22 m breed en 20 m diep. Aan de achterzijde ligt een grote tuin van ong. 200 m². Het buitenaanzicht zal niet of nauwelijks veranderen.
 - b) Voorts merkt indiener op dat de achtergevel op de 14^e-eeuwse stadsmuur staat en dat de vetgedrukte lijn (bouwvlak) op de verbeelding daarmee niet overeen komt.
 - c) Verder kan men de aanduiding –[ka]-, karakteristiek, op de verbeelding ter hoogte van de achterpoort niet plaatsen.
- Verzocht wordt om genoemde zaken aan te passen in het bestemmingsplan.

Antwoord burgemeester en wethouders

- a) In het ontwerp bestemmingsplan zal een algemene regeling voor woningsplitsing onder nadere voorwaarden in horizontale of verticale zin worden overwogen. Of woningsplitsing

uiteindelijk mogelijk is, zal afhankelijk zijn van het kunnen voldoen aan de nadere voorwaarden in het kader van een goede ruimtelijke ordening (maatwerk). Verwacht wordt dat het kunnen voldoen aan parkeerbehoefte in de praktijk vaak het grootste struikelblok zal zijn.

b) Gebleken is dat verschillende bouwvlakbegrenzingsen niet correct zijn weergegeven. De bouwvlakbegrenzing zal aangepast worden op de achtergevel.

c) Op veel plaatsen binnen de oude kern wordt met een stenen muur direct aan de straat een karakteristiek (smal) straatbeeld gemaakt dat behoudenswaardig wordt gevonden. Hierbij hoeft het niet persé oude of monumentale muren te betreffen maar kan ook door relatief recente muren het karakteristieke beeld worden gevormd.

Besluit

De reactie is gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

Wijzigingen in het bestemmingsplan

Wijzigen van de bouwvlakbegrenzing opdat deze samenvalt met de achtergevel, een algemene woningsplitsingsregeling overwegen.