

Onderwerp:

Volgnummer 2013-33

Vaststelling bestemmingsplan 'Beschermd
stadsgezicht Ravenstein - 2013'

Dienst/afdeling SROL

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 mei 2013;

gelet op het advies van de raadsadviescommissie van 30 mei 2013;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

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.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 20 juni 2013.

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

Door rvandenakker op 21 juni 2013

Door wbuijsglaudemans op 21 juni 2013 Coll:

drs. P.H.A. van den Akker

drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

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

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein – 2013'

I. INLEIDING

Deze nota behoort bij het besluit van de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde zienswijzenprocedure
- een overzicht en samenvatting van de zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan
- een beoordeling van de zienswijzen op ontvankelijkheid en inhoud
- de gevolgen van de zienswijzen voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die geen gevolg zijn van de ingediende zienswijzen maar die ambtshalve worden aangebracht

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 en dergelijke). Indien het voor de uitoefening van een publieke taak noodzakelijk is, mogen persoonsgegevens wel digitaal beschikbaar gesteld worden (bijvoorbeeld bij persoonsgebonden overgangsrecht).

Omdat wij deze nota digitaal beschikbaar stellen, hebben wij 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, hebben wij een los overzicht van indieners van zienswijzen opgesteld. Dit overzicht stellen wij niet digitaal maar alleen in papieren vorm beschikbaar.

II. PROCEDURE

Het ontwerpbestemmingsplan 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein – 2013' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van donderdag 20 december 2012 tot en met woensdag 30 januari 2013 voor iedereen ter inzage gelegen bij de afdeling Publieksvoorlichting in het gemeentehuis. Ook is het plan in deze periode digitaal beschikbaar gesteld. Hiervan hebben burgemeester en wethouders op 19 december 2012 mededeling gedaan in Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Gedurende genoemde periode kon iedereen naar keuze schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Er zijn 16 zienswijzen naar voren gebracht. Feitelijk 17 maar één reclamant heeft zelf mondeling een zienswijze ingediend en schriftelijk is namens hem door een gemachtigde nog een zienswijze ingediend. Deze worden samen behandeld. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen op 27 februari 2013. 7 indieners hebben van die mogelijkheid gebruik gemaakt.

Hieronder geven wij de zienswijzen samengevat weer. Daarna volgen ons antwoord, besluit en (eventuele) wijzigingen in het bestemmingsplan. Als wij een gedeelte van een zienswijze niet of niet volledig hebben weergegeven, betekent dit niet dat wij hiermee bij de beoordeling/in ons antwoord geen rekening hebben gehouden.

Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit hogere waarde (in het kader van geluid) ter inzage gelegen. Hiertegen kon enkel een zienswijze worden ingediend door belanghebbende. Met betrekking tot dit besluit hogere waarde is het college van B&W bevoegd gezag. Overigens richt géén van de zienswijzen zich tegen het ontwerpbesluit hogere waarde.

III. ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk, tenzij wij hieronder bij de afzonderlijke zienswijzen anders opmerken.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1, gedagtekend op 10 januari 2013 (ingekomen 11 januari 2013)

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om het deel van zijn perceel Molensingel 1 dat aan de openbare weg (Molensingel) grenst, volledig de bestemming 'wonen' i.p.v. deels 'tuin' te geven.

Dit biedt reclamant ruimere toekomstige mogelijkheden voor wat betreft perceelsindeling en ontsluiting en daarnaast sluit dit beter aan bij de regeling voor omliggende vergelijkbare percelen.

Antwoord gemeenteraad

Naar aanleiding van de zienswijze hebben we de situatie met betrekking tot het perceel van reclamant nog eens goed bekeken. Gebleken is dat op de westzijde van het perceel, grenzend aan de Molensingel en de begraafplaats, al sprake is van bebouwing. We zijn daarom van mening dat het redelijk is om de bestemming Wonen – Vrijstaand over de volle breedte van het perceel tot aan de begraafplaats te leggen.

Besluit

We vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De bestemming Wonen – Vrijstaand (W-V) wordt, met dezelfde diepte als in het ontwerpbestemmingsplan, over de volle breedte van het perceel gelegd. De bestemming Tuin (T) verdwijnt daar.

Zienswijze 2, gedagtekend op 11 januari 2013 (ingekomen 14 januari 2013)

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft de volgende verzoeken:

1. in paragraaf 4.1.6 van de plantoelichting verwijzen naar het actuele waterbeheerplan (2010-2015) van het waterschap;
2. op grond van het gewijzigde Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de buitenbeschermingszone van de primaire waterkering op de verbeelding opnemen;
3. wat de ontwikkelingen betreft gaat reclamant er van uit dat, voor zo ver er infiltratiemogelijkheden bestaan, deze worden benut. Ontwikkelingen waarvoor dat niet mogelijk is zullen, indien van toepassing, ook onder het watercontract dienen te vallen.

Antwoord gemeenteraad

We vinden dat het bestemmingsplan moet voldoen aan de meest actuele eisen vanuit waterperspectief.

Ad 1: we passen de toelichting bij het bestemmingsplan aan, en noemen daarin het actuele waterbeheerplan.

Ad 2: wij stemmen het bestemmingsplan af op het Barro. Wij handhaven voor de kering zelf de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Voor de volledige beschermingszone nemen wij de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' op. Deze volledige beschermingszone beslaat zowel de binnen- als de buitenbeschermingszone, over 50 m gemeten vanaf de teen van de dijk, zoals de Keur van het waterschap die vastlegt.

In verband hiermee vullen wij ook de bestemmingsplanregels aan met bouwregels en regels voor het verrichten van werken of werkzaamheden. Ambtshalve passen we ook de toelichting op dit punt aan.

Ad 3: Voor ontwikkelingen zullen bestaande infiltratiemogelijkheden worden benut. Als dat niet mogelijk is zullen betreffende ontwikkelingen, indien van toepassing, onder het watercontract vallen.

Besluit

Ad 1: we vinden de zienswijze gegrond;

Ad 2: we vinden de zienswijze gegrond;

Ad 3: we vinden de zienswijze gegrond in die zin dat voor ontwikkelingen in het plan de bestaande infiltratiemogelijkheden worden benut. Als dat niet mogelijk is zullen betreffende ontwikkelingen, indien vereist, onder het watercontract dienen te vallen.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Ad 1: in de plantoelichting, paragraaf 4.1.6, wordt een passage opgenomen over c.q. verwezen naar het actuele waterbeheerplan (2010-2015);

Ad 2: alleen voor de primaire waterkering handhaven wij de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Voor de volledige beschermingszone (binnen- en buitenbeschermingszone, over een afstand van 50 m gemeten vanaf de teen van de dijk) nemen wij de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – dijk' op op de verbeelding en in de bijbehorende legenda. In verband hiermee vullen wij ook de bestemmingsplanregels aan met bouwregels en regels voor het verrichten van werken of werkzaamheden.

De toelichting in hoofdstuk 2 wordt op dit punt, paragraaf 2.3, ambtshalve ook aangepast.

Ambtshalve ook wordt de algemene tekst over het Barro in hoofdstuk 2 van de toelichting geactualiseerd.

Ad 3: geen.

Zienswijze 3, gedagtekend op 16 januari 2013 (ingekomen 17 januari 2013)

Samenvatting zienswijze

1. reclamant verzoekt om voor wat betreft zijn pand Marktstraat 33/ Lombardstraat 8 (is 1 pand) de mogelijkheid van wonen op de begane grond op te nemen. Tevens wenst hij de verdieping als kantoor te kunnen blijven gebruiken. Het voorontwerpbestemmingsplan maakte dit nog wel mogelijk.
2. hij is in het algemeen van mening dat de hele strook Lombardstraat 2, 4, 6 en 8 én Marktstraat 33 de mogelijkheid van wonen op de begane grond zou moeten krijgen. Gebruik voor bewoning is altijd mogelijk geweest in het

verleden. En als de gemeente toch vast wil houden aan enkel winkels op de begane grond in de Marktstraat e.o., dan zou de zeer geringe vraag ook alleen daar naartoe 'gestuurd' moeten worden door winkels elders niet mogelijk te maken.

Als motivering wordt verwezen naar de geschiedenis.

Reclamant is sinds 1988 eigenaar van het pand Marktstraat 33/Lombardstraat 8. Dit betreft dus één pand. Tot 1988 hoorden de adressen Lombardstraat 6, 4 en 2 ook bij datzelfde pand. In 1988 is alles verbouwd.

Van 1983 tot 1988 is het gehele pand in gebruik geweest voor bewoning. En van 1983 tot vele tientallen jaren daarvóór is het pand eerst bewoond geweest en later, tot 1983, gebruikt als kantoor.

Antwoord gemeenteraad

Allereerst een korte opmerking ten aanzien van de dagtekening van de zienswijze. De dagtekening luidt 16 maart 2013. Echter gelet op de datum van inkomen per post bij de gemeente, 17 januari 2013, én de datum waarop de zienswijze al per e-mail is ingestuurd, 15 januari 2013, kan het er voor worden gehouden dat de datum van dagtekening 16 januari 2013 is en er sprake is van een kennelijke verschrijving. Met andere woorden, de zienswijze is ontvankelijk.

Inhoudelijk het volgende.

Ad 1:

- uit nader onderzoek is gebleken dat op grond van het geldende bestemmingsplan Kom Ravenstein 1969 het pand Marktstraat 33/Lombardstraat 8 de bestemming 'industriële doeleinden' heeft, waarbinnen ook gebruik voor kantoor mogelijk is. Daarom vinden we dat het gebruik voor kantoor doeleinden, naast de andere gebruiksmogelijkheden die het ontwerpbestemmingsplan al toestond binnen de bestemming Gemengd – 1 (GD-1), voor wat betreft het pand Marktstraat 33/Lombardstraat 8 ook op de verdieping toegestaan moet worden;
- verder is gebleken dat er in 1987, in afwijking van het geldende bestemmingsplan, een vrijstelling ex artikel 19 WRO en een bouwvergunning zijn verleend die het mogelijk maakten om een winkel te drijven op de begane grond van het pand Marktstraat 33 met 1 woning daarboven (dat deel van het pand is nu bekend als Lombardstraat 8) en tevens woningen te realiseren op de adressen Lombardstraat 2, 4 en 6.

Op basis van de bestaande rechten, ontleend aan de genoemde vrijstelling en vergunning die bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan abusievelijk buiten beeld zijn gebleven, zijn wij van mening dat er voor wat betreft de adressen Lombardstraat 2, 4 en 6 sprake zou moeten zijn van een woonmogelijkheid op de begane grond. Voor het pand Marktstraat 33/Lombardstraat 8 zou dat niet het geval zijn.

In algemene zin merken wij echter het volgende op met betrekking tot de gekozen bestemmingsplanregeling in het ontwerpbestemmingsplan waar het gaat om de Marktstraat en omgeving.

Allereerst is gebleken dat er, zoals hierboven ook is aangegeven ten aanzien van de Lombardstraat 2, 4 en 6, voor verschillende panden in de Marktstraat en omgeving in het verleden vrijstellingen/bouwvergunningen zijn verleend waarbij wonen op de begane grond is toegestaan. Verschillende van deze vrijstellingen/bouwvergunningen zijn abusievelijk niet betrokken bij de opstelling van het ontwerpbestemmingsplan. Als gevolg daarvan hebben verschillende percelen binnen de gekozen bestemming GD-1 voor de Marktstraat e.o. niet de

mogelijkheid tot wonen op de begane grond gekregen. Op basis van bestaande rechten had dat wel moeten gebeuren.

Los hiervan zijn wij van mening dat de toegekende bestemming GD-1 gelet op de huidige economische omstandigheden te star is, met name waar het gaat om het niet kunnen wonen op de begane grond.

De huidige praktijk wijst uit, mede veroorzaakt door de economische crisis, dat verschillende winkelpanden in de Marktstraat e.o. al langere tijd leeg staan. Het blijkt moeilijk om nieuwe huurders/exploitanten te vinden. Ook zijn er verschillende eigenaren die momenteel nog wel een huurcontract met een exploitant hebben maar die, na beëindiging daarvan, geen of weinig mogelijkheden zien om hun (deel)pand nog verhuurd te krijgen. Wij zijn van mening dat het dan beter is om een onderverdieping voor bewoning te kunnen gebruiken in plaats van dat er nog veel meer panden leeg komen te staan. Ook omdat Ravenstein qua inwoneraantal een beperkt draagvlak heeft voor instandhouding van het voorzieningenniveau.

Met andere woorden, de gekozen bestemming voor de Marktstraat e.o. is prima voor wat betreft de ruime mogelijkheden en flexibiliteit die geboden worden. We begrijpen ook de keuze die het college in het ontwerpbestemmingsplan gemaakt heeft om te proberen middels die regeling de winkelvoorzieningen in dat gebied te beschermen en te concentreren. Immers, het risico is aanwezig dat er meer gewoonlijk gaat worden op de begane grond.

De praktijk noopt ons echter om te kiezen voor een nog wat ruimere regeling in die zin dat wonen op de begane grond in de Marktstraat e.o., waar nu de GD-1 bestemming is opgenomen, ook planologisch mogelijk wordt gemaakt. In het voorontwerpbestemmingsplan bestond die mogelijkheid nog wel. Op die manier wordt er beter aansluiting gezocht bij de praktijk van vandaag en is nog meer flexibiliteit mogelijk. Ook wanneer er in de toekomst weer andere behoeften ontstaan.

Aanvullend verwijzen we hier ook naar ons antwoord op zienswijze 13.

Ad 2:

Voor onze reactie verwijzen we naar hetgeen hierboven onder 1. in algemene zin is opgemerkt ten aanzien van het wonen op de begane grond in de Marktstraat e.o.

Besluit

Ad 1:

- we vinden de zienswijze gegrond;
- we vinden de zienswijze gegrond.

Ad 2:

We vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Ad 1:

- de kolom in de bestemmingsomschrijving van de toepasselijke bestemming Gemengd wordt aangepast in de zin dat (uitsluitend) ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' (k) ook gebruik als kantoor op de verdieping is toegestaan. Ook zal de genoemde aanduiding opgenomen worden op de verbeelding ter plaatse van het pand van reclamant;
- voor het perceel Marktstraat 33/Lombardstraat 8 specifiek maar in het algemeen voor de hele Marktstraat e.o (hart van het historisch stadscentrum) die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming GD-1 heeft, wordt deze omgezet

naar de bestemming Gemengd – 2 (GD-2) die ook wonen op de begane grond mogelijk maakt.

De bestemming Gemengd – 3 (GD-3) (in het ontwerpplan alleen toegekend aan de lokatie voormalig klooster JMJ) wordt vernummerd tot GD-1. Dit om de volgorde correct te houden. De regels behorende bij de bestemming GD-1 in het ontwerp worden dus vervangen door de regels bij GD-3 in het ontwerp. De GD-3 bestemming vervalt daarmee.

Inherent aan bovenstaande zullen de in het ontwerpbestemmingsplan binnen de bestemming GD-1 gebruikte aanduidingen 'sw – bg' (wonen op de begane grond toegestaan) komen te vervallen.

Gekoppeld aan het wonen op de begane grond bestaan er binnen de bestemming GD-2, in vergelijking met GD-1 in het ontwerpplan, ook (uitgebreidere) mogelijkheden voor wat betreft aan huis gebonden activiteiten, bed en breakfast, mantelzorg en afwijkende huishoudenssamenstellingen.

Ambtshalve wordt nog een omissie in de kolom van de bestemmingsomschrijving hersteld in die zin dat door afwijking met een omgevingsvergunning meer dan één woning per bouwperceel kan worden toegestaan.

In verband met bovenstaande wordt de toelichting aangevuld door invoeging van een nieuwe paragraaf 5.3.

Ad 2:

Zie het tweede gedachtestreepje bij 'ad 1.' hierboven.

Zienswijze 4, gedagtekend op 19 januari 2013 (ingekomen 28 januari 2013)

Samenvatting zienswijze

1. reclamant, eigenaar van een pand in de Marktstraat, is van mening dat de gekozen bestemming Gemengd – 1 (GD-1) voor de Marktstraat e.o., waarbij de begane grond buiten de uitzonderingen met aanduiding sw-bg niet voor bewoning gebruikt mag worden, veel te inflexibel is. Zeker voor de Ravensteinse middenstand gelet op de huidige economische omstandigheden.

Reclamant verzoekt, naast de andere functies die met de gekozen regeling mogelijk gemaakt worden, om ook het wonen op de begane grond planologisch mogelijk te maken. Zo wordt er meer flexibiliteit geboden waardoor de onderverdieping zowel verhuurd kan blijven/worden aan een ondernemer. Maar ook is het bijvoorbeeld mogelijk dat reclamant en zijn vrouw beneden gaan wonen waarbij zijn dochter de bovenwoning kan betrekken.

2. reclamant wil op het achterste deel van zijn perceel, dat nu in gebruik is als onbebouwde privé parkeerruimte en dat op een bijlage bij de zienswijze met een C is aangeduid (met een oppervlakte van 70 m²), een stadswoning in 3 lagen met een eigen parkeervoorziening bouwen. Hij voert hiervoor diverse argumenten aan: er zijn de laatste jaren op meer plaatsen in de historische kern woningen toegevoegd. Ter verbetering van de ruimtelijke en historische kwaliteit. Hij is van mening dat het invullen van het open perceelsdeel met een woning een voltooide stedelijke situatie ter plaatse oplevert die beter aansluit op de (historisch) ruimtelijke structuur in de omgeving.

Antwoord gemeenteraad

Ad 1:

Hoewel er hier geen sprake is van verworven rechten als gevolg van een in het verleden verleende vrijstelling/bouwvergunning voor wonen op de begane grond, zijn we van mening dat ook voor dit perceel/pand het wonen op de begane grond planologisch mogelijk moet worden gemaakt. Voor de motivering van die

aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan verwijzen we kortheidshalve naar hetgeen is opgemerkt bij ons antwoord op zienswijze 3 onder 1., 2^e gedachtestreep en ons antwoord op zienswijze 13.

Ad 2:

Zonder een oordeel te vellen over de argumenten die reclamant naar voren brengt met betrekking tot een te bouwen woning, daaraan komen we namelijk niet toe, merken we het volgende op. Het beleid ten aanzien van de grotere integrale bestemmingsplanherzieningen, waarvan dit er een is, is dat verzoeken om een ontwikkeling mogelijk te maken zeer ruim voordat een ontwerpbestemmingsplan wordt opgesteld bekend en binnen moeten zijn bij de gemeente. Op die manier kan een gewenste ontwikkeling, indien de gemeente bereid is daaraan medewerking te verlenen, op een goede manier worden ingepast in het bestemmingsplan en is de daarvoor benodigde tijd ook voorhanden. De fase tussen de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling door de raad is te kort om initiatieven te kunnen beoordelen en inpassen. Dat geldt helemaal in dit geval waarbij een vaststelling van het bestemmingsplan vóór 1 juli 2013 dringend gewenst is.

Daarbij komt dat een verzoek om een ontwikkeling mogelijk te maken, en als de gemeente na een inhoudelijke beoordeling bereid is daaraan mee te werken, voorzien moet zijn van een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken. De tijdsspanne om dergelijke stukken nog op te kunnen stellen is ook te kort.

Dit betekent dat het verzoek nu dus niet inhoudelijk beoordeeld kan en zal worden en niet ingepast wordt in het bestemmingsplan. Het verzoek zal later beoordeeld worden.

Besluit

Ad 1:

we vinden de zienswijze gegrond;

Ad 2:

we vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Ad 1:

voor het perceel Marktstraat 10 specifiek maar in het algemeen voor de hele Marktstraat e.o die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming GD-1 heeft, wordt deze omgezet naar een passende gemengde bestemming die ook wonen op de begane grond mogelijk maakt. Een regeling dus zoals GD-2 in het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de exacte omschrijving van de wijzigingen verwijzen we hier naar zienswijze 3 en 13.

Ad 2:

Geen.

Zienswijze 5, gedagtekend op 23 januari 2013 (ingekomen 25 januari 2013)

Samenvatting zienswijze

1.

reclamant verzoekt om de in het kader van de inspraak ingediende inspraakreactie met bijlagen als aangehecht aan de zienswijze te beschouwen;

2.

algemene opmerking:

reclamant mist een visie op wat Ravenstein moet worden: een woonstad, een recreatieve stad of een winkelstad?

3.

wonen:

a.

reclamant pleit voor een verbreding van de woonmogelijkheden in de binnenstad. De aan de Marktstraat e.o. toegekende bestemming Gemengd – 1 (GD-1), waarbij wonen op de begane grond behoudens enkele panden met een aanduiding niet is toegestaan, is niet de juiste. Er zijn meer panden legaal als woning in gebruik dan het aantal in het ontwerpplan opgenomen aanduidingen. Ook werkt de regeling onnodig beklemmend voor de nu nog als bedrijf/winkel in gebruik zijnde panden. Met name ook gelet op de slechte economische omstandigheden.

b.

reclamant vindt de toegestane veelheid aan functies prima maar stelt voor om alle Gemengde bestemmingen te vervangen door een woonbestemming met de mogelijkheid om allerlei vormen van bedrijvigheid, mits acceptabel binnen een woonomgeving, uit te oefenen.

c.

ook in de zogenaamde dienstenstraatjes zou wonen op de begane grond moeten worden toegestaan. Dat komt de leefbaarheid ten goede en gaat niet ten koste van de historisch aanwezige stedenbouwkundige structuur van deze straatjes.

4.

woningsplitsing:

a.

kamerbewoning is in principe goed geregeld in het ontwerpplan. Reclamant is het niet eens met de regel in alle woonbestemmingen (artikelen 19, 20 en 21) dat voorzien moet worden in de eigen parkeerbehoefte.

Door die eis is ook de in de regels opgenomen mogelijkheid tot horizontale- en verticale woningsplitsing onuitvoerbaar.

b.

reclamant is van mening dat ook wooneenheden met minder dan 50 m² mogelijk moeten zijn.

5.

verkeer:

verkeersveiligheid zou geïntegreerd moeten worden in de toepasselijke verkeersbestemmingen. Door het maken van onderscheid tussen stroomwegen, buurtwegen en erfwegen.

Op de Maasdijk zouden maatregelen moeten worden genomen in het kader van veiligheid en geluidsreductie.

6.

maatschappelijke voorzieningen:

kerken, pastorieën, het voormalige gemeentehuis, het voormalige JMJ-klooster en de voormalige Mariaschool zijn nu opgenomen in een bestemming Gemengd. Om de maatschappelijke functie van genoemde panden te waarborgen dienen deze, net als andere openbaar gebruikte panden als Vidi Reo, de molen en de kerkhoven, een maatschappelijke bestemming te krijgen.

7.

aanvullende opmerkingen over de plankaart/verbeelding:

a.

waarom is het westelijk deel van de tuin aan de Van Coothweg 1, in tegenstelling tot in het voorontwerpbestemmingsplan, niet opgenomen in een Wro-zone?

b.

reclamant mist een positieve bestemming voor de horecabedrijven De Maasstad en Het Veerhuis.

c.

reclamant mist een bestemming water-verkeer op de noordoostzijde (bij de spoorbrug).

d.

maatvoeringsaanduidingen komen op verschillende plekken niet overeen met de werkelijke goot- en/of bouwhoogte.

e.

reclamant zou graag zien dat boomstructuren op de kaart Ruimtelijke karakteristiek worden opgenomen.

f.

de twee 19^e eeuwse theehuisjes aan de gracht zijn niet positief bestemd.

g.

er is geen bescherming voor private stadsoevers.

h.

de bestemming van het Benedenste hoornwerk moet wijzigen van 'agrarisch' naar 'structureel groen' of 'agrarisch met historische waarden'.

i.

de pastoorstuin (Paterskuilen), de gronden aan de kasteeloevers, alle steegjes en gasjes, het voormalige kerkhof bij de Garnizoenskerk, de Walsteeg, het poortje in de Winkelstraat, de hele Mostaardstraat en de gang vanaf de Luciastraat naar de pastorietuin: allen moeten een aanduiding karakteristiek krijgen.

j.

reclamant is bevreesd dat door de functieaanduiding 'kamperen' op het Bovenste hoornwerk, andere publieke ontwikkelingen in gevaar komen.

k.

de kappenkaart is niet overal conform de werkelijkheid.

l.

voor-, achter- en zijtuinen van voormalig klooster JMJ en de Mariaschool hebben een Tuinbestemming waarbinnen bouwwerken kunnen worden opgericht. Omdat dit de voorburcht van het voormalige kasteel is, wordt verzocht een beschermende bestemming op te nemen.

Tot slot doet reclamant, als algemene belangenbehartiger voor de stad Ravenstein, het gemeentebestuur het aanbod om ook voor de vaststelling nog 'bijstand' te verlenen. Ook wordt geadviseerd enkele andere partijen, waaronder de dorpsraad en ondernemersvereniging, te betrekken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan.

Antwoord gemeenteraad

In verband met de overzichtelijkheid houden we bij de beantwoording de volgorde van de samenvatting aan.

1.

Door B&W is uitgebreid ingegaan op de eerder ingediende inspraakreactie. Met die reactie zijn wij het eens. De onderdelen uit het ontwerpbestemmingsplan waar reclamant het niet mee eens is komen hieronder aan bod.

2.

Het bestemmingsplan bevat wel degelijk een visie voor het historische centrum van Ravenstein. Deze is beschreven in de toelichting. Het is niet de bedoeling om een uitgesproken en sec woon-, recreatieve- of winkelstad na te streven, voor zo ver dat al zou kunnen.

Het streven is er op gericht om, binnen de historische kaders en met behoud en herstel daarvan, voor iedereen een prettige binnenstad te hebben en houden. Een en ander met een mix aan (planologische) mogelijkheden. Dat wil zeggen dat het voor bewoners prettig wonen moet zijn. Daarnaast moet er ruimte zijn voor winkels en horeca, enerzijds voor de eigen bewoners en anderzijds ook voor de vele toeristen die Ravenstein bezoeken.

3.

a.

Op dit punt zijn wij het eens met reclamant. Een en ander hebben we uitgebreid gemotiveerd bij ons antwoord op de zienswijzen 3. en 13. Korthedshalve verwijzen we daarnaar.

b.

Dit onderdeel van de zienswijze ziet op de planologische uitwerking van het onder 3a. gestelde. Met de door reclamant genoemde variant zijn wij het niet eens. Onze insteek is om de bestemming Gemengd – 1 (GD-1) voor de Marktstraat e.o. te wijzigen in een bestemming als Gemengd – 2 waarbij dus wonen op de begane grond ook is toegestaan. Deze wijze van bestemmen doet het meeste recht aan en geeft een zo breed mogelijk kader voor de nagestreefde mix aan functies in de binnenstad.

c.

Ons antwoord bij 3b. betekent dat ook voor de dienstenstraatjes het wonen op de begane grond mogelijk wordt. In die zin zijn we het eens met reclamant.

4.

a.

De regel dat bij woonbestemmingen voorzien moet worden in de eigen parkeerbehoefte, maakt onderdeel uit van de standaardregels voor bestemmingsplannen van de gemeente Oss. Dat volgt overigens uit het algemene artikel 28 van de planregels. Wij beseffen dat deze eis voor de historische binnenstad soms moeilijk te realiseren zal zijn. Daarom ook is er in lid 28.3 een mogelijkheid opgenomen om met een omgevingsvergunning op andere wijze in parkeerruimte te voorzien.

Een en ander betekent in ieder geval niet dat woningsplitsing niet mogelijk is.

b.

Dit zijn we niet eens met reclamant. Een woonoppervlak van 50 m² is naar onze mening het minimum. Ga je daar onder zitten dan wordt de ruimte om in te leven simpelweg te krap.

5.

Verkeersveiligheid is een aspect dat niet geregeld wordt in een bestemmingsplan. Dus ongeacht welke variant van de verschillende binnen de gemeente Oss gebruikte verkeersbestemmingen in een bestemmingsplan wordt gebruikt, verkeersveiligheid maakt daarvan geen onderdeel uit.

Voor de Maasdijk is in het verleden door de gemeente een 30 km-regime ingevoerd. Dit heeft tot gevolg gehad dat de geluidszone (in verband met wegverkeerslawaaï) is komen te vervallen. Dat betekent ook dat eventuele hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder hier geen rol spelen, nog afgezien van het feit dat aan de Maasdijk geen nieuwe ontwikkelingen spelen.

6.

De door reclamant aangehaalde objecten hebben met name om twee redenen een brede bestemming Gemengd gekregen. Enerzijds hadden verschillende van deze objecten onder de werking van het oude bestemmingsplan Kom Ravenstein 1969 al een brede bestemming met meerdere functiemogelijkheden. Daarnaast wordt gestreefd naar het bieden van ruimere gebruiksmogelijkheden en aldus flexibiliteit. Dat past in het huidige tijdsbeeld, dat anders is als dat van 1969, en tegelijkertijd wordt er ook voor gezorgd dat karakteristieke waarden behouden en waar mogelijk versterkt worden.

Gelet op andere onderdelen van de zienswijze van reclamant, met name daar waar gepleit wordt voor zo veel mogelijk flexibiliteit in de Marktstraat e.o., zijn wij geneigd te zeggen dat die onderbouwing ook aansluit bij de visie van reclamant op brede functies.

De door reclamant ter vergelijking aangehaalde objecten, Vidi Reo, de molen en de begraafplaatsen, zijn dermate specifiek en wijken in die zin af dat enkel een maatschappelijke bestemming wenselijk wordt geacht. Voor de begraafplaatsen is dat een specifieke maatschappelijke bestemming en voor Vidi Reo en de molen een algemene maatschappelijke bestemming, met voor Vidi Reo een functieaanduiding horeca.

Overigens heeft het voormalige MJM-klooster een minder brede GD-3 bestemming en heeft de voormalige Mariaschool een woonbestemming.

7.

a.

Het genoemde deel van de tuin is wel opgenomen in een wro-zone – wijzigingsgebied.

b.

Beide horeca zaken hebben een passende bestemming: De Maasstad heeft een bestemming 'horeca' en Het Veerhuis een bestemming Gemengd – 2 met een functieaanduiding voor de horecafunctie op de verdieping. Het Veerhuis had op basis van het voorgaande bestemmingsplan Kom Ravenstein 1969 al een brede bestemming.

c.

Het gebied waarop gedoeld wordt maakt deel uit van het aangrenzende bestemmingsplan Buitengebied 2010 en heeft daarin een passende bestemming. Het valt dus buiten dit plangebied.

d.

De op basis van het voorgaande bestemmingsplan Kom Ravenstein 1969 bestaande rechten qua goot- en nok(=bouw)hoogtes zijn overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Er hoeft niet tot het maximum gebouwd te worden dus er kan verschil in zitten.

e.

Bescherming van boomstructuren wordt niet in een bestemmingsplan geregeld maar vindt via de APV plaats.

f.

Genoemde theehuisjes, aan de Van Coothweg noord en de Molensingel, zijn opgenomen op en beschermd via de kaart 'ruimtelijke karakteristiek'.

g.

Bescherming van de oevers is geregeld via de Monumentenwet 1988. In het bestemmingsplan zijn deze opgenomen binnen de dubbelbestemming Waarde – Rijksmonumentaal terrein. Alle grachten en oevers vallen daaronder. Voor bouwen en het uitvoeren van werkzaamheden moet een vergunning aangevraagd worden op basis van de Monumentenwet 1988. Enkel met een dergelijke vergunning is bouwen en het uitvoeren van werkzaamheden mogelijk. Ook zijn grachten en oevers beschermd door de opgenomen dubbelbestemming Waarde – Beschermd stadsgezicht. Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is in beschermd stadsgezichten altijd een omgevingsvergunning nodig voor bouwen en kan er dus niets vergunningvrij.

h.

Openheid en historische waarden worden al geborgd door de toegekende bestemming. Dat is nu planologisch goed geregeld en een andere bestemming en/of aanduiding voegt daar niets aan toe. Bescherming is geregeld via de dubbelbestemming Waarde – Beschermd stadsgezicht. Het gebied heeft geen bijzondere natuurwaarde en daarom is het agrarisch gebruik geregeld.

i.

Uitgangspunt is dat alle karakteristieke en/of beschermenswaardige objecten die van belang zijn, voorzien zijn van bescherming. Het gaat hier dan om objecten in de openbare ruimte en niet om bijvoorbeeld achtertuinen en dergelijke. Deze worden, voor zo ver relevant, al beschermd door de Monumentenwet.

In het bestemmingsplan zijn alle ruimtelijk relevante aspecten geregeld. Als iets al is 'geregeld' doordat bijvoorbeeld geen bouwvlak is toegekend dan hoeft dat niet nog eens apart geregeld te worden.

j.

Met de opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van groen – kamperen' kan niets afgedwongen worden. Het biedt enkel de mogelijkheid om kamperen ter plaatse van de aanduiding planologisch te regelen. Het terrein is binnen de toepasselijke planregels ook voor andere publieke doeleinden te gebruiken.

Er is dus geen sprake van een bestemming 'kamperen' maar slechts van een aanduiding die dit kamperen mogelijk maakt binnen de bestemming. Daarmee is het huidige gebruik geregeld.

k.

Wij hebben geconstateerd dat de kappenkaart in overeenstemming is met de werkelijke situatie.

l.

Bescherming is geregeld doordat er geen gebouwen opgericht mogen worden.

Ten aanzien van de aanbeveling merken we nog het volgende op. De hele totstandkoming van het bestemmingsplan is breed uitgezet. Het voorontwerp is destijds opiniërend besproken in de raadscommissie en tijdens een openbare informatieavond in Ravenstein. In april 2012 is de vastgestelde Nota van inspraak en vooroverleg besproken tijdens een openbare vergadering van de Dorpsraad Ravenstein. Daarna heeft de dorpsraad in mei 2012 nog een advies afgegeven. Het ontwerpbestemmingsplan is in februari 2013 in de raadscommissie aan de orde geweest. Daarnaast heeft iedereen de mogelijkheid gehad een inspraakreactie op het voorontwerpplan en een zienswijze tegen het ontwerpplan in te dienen. Reclamant en ook de ondernemersvereniging hebben een zienswijze ingediend tegen het ontwerpplan. De dorpsraad heeft nog een advies afgegeven over het ontwerpplan.

Kortom, alle betrokken partijen hebben hun inbreng gehad bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan en het is nu aan ons om daarover een besluit te nemen.

Besluit

We vinden de zienswijze gegrond voor wat betreft de onderdelen 3a. en 3c. Voor het overige ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Voor de hele Marktstraat e.o die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming GD-1 heeft, wordt deze omgezet naar een passende gemengde bestemming die ook wonen op de begane grond mogelijk maakt. Een regeling dus zoals GD-2 in het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de exacte omschrijving van de wijzigingen verwijzen we hier naar zienswijze 3 en 13.

Zienswijze 6, gedagtekend op 24 januari 2013 (ingekomen 25 januari 2013)

Samenvatting zienswijze

Reclamant verzoekt om medewerking aan het realiseren van een bakhuisje, aansluitend aan het bij de molen horende bijgebouw. Men wil het bakhuisje gaan gebruiken voor promotionele demonstraties ambachtelijk broodbakken.

Antwoord gemeenteraad

Op de eerste plaats constateren we dat reclamant geen bezwaren heeft tegen het ontwerpbestemmingsplan. Hij wenst enkel de mogelijkheid voor het bouwen van een bakhuisje opgenomen te zien.

Wij nemen geen mogelijkheid in het bestemmingsplan op om een bakhuisje bij de molen te realiseren. Voor de uitgebreide motivering daarvoor verwijzen we korthedshalve naar ons antwoord op zienswijze 4 onder 2.

Naar aanleiding van de hoorcommissie bestemmingsplannen van 27 februari 2013, heeft ambtelijk nadere afstemming met reclamant plaats gehad. Reclamant heeft de tekening waarnaar verwezen wordt in de zienswijze maar die abusievelijk niet bijgevoegd was, naar de gemeente gestuurd. Deze is bekeken. Vergunningvrij bouwen is binnen een beschermd stadsgezicht nooit mogelijk. Uit een eerste planologische beoordeling blijkt dat het plan niet past binnen het geldende bestemmingsplan Kom Ravenstein 1969 en ook niet binnen het bestemmingsplan Beschermd stadsgezicht Ravenstein – 2013 zoals dat als ontwerp ter inzage heeft gelegen en ter vaststelling door ons nu voorligt. Ook binnenplans biedt laatstgenoemd plan geen mogelijkheid om af te wijken met een omgevingsvergunning. Dat betekent dat een buitenplanse afwijking de enige mogelijkheid zou kunnen zijn, ofwel met een lichtere procedure of met een zwaardere projectafwijkingsbesluitprocedure. Daarbij komt dat het verzoek ook stedenbouwkundig beoordeeld moet worden en voorstelbaar moet zijn. Om vorenstaande allemaal te kunnen onderzoeken en toetsen kan reclamant, na vaststelling van het bestemmingsplan, een principeverzoek/conceptaanvraag indienen. Dan zal het verzoek inhoudelijk beoordeeld worden.

Besluit

We vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 7, gedagtekend op 25 januari 2013 (ingekomen 29 januari 2013)

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft zijn pand, gelegen in de Marktstraat, in 2007 gekocht. De onderverdieping was toen al in gebruik als fotostudio en zelf kon hij boven gaan wonen. Reclamant heeft het pand gekocht met de gedachte om bij mogelijk samenwonen en mogelijke gezinsuitbreiding met kinderen, ook de benedenverdieping te kunnen gebruiken voor bewoning. De bovenwoning alleen is daarvoor namelijk te klein.

Het op grond van het nieuwe bestemmingsplan niet meer mogen wonen op de begane grond heeft voor reclamant verstrekkende gevolgen. Indien er gezinsuitbreiding komt kan hij ter plaatse niet blijven wonen en moet het huis verkocht worden. En dat voor een veel lagere prijs dan reclamant in 2007 heeft betaald: zowel als gevolg van het niet (meer) mogen wonen op de begane grond maar ook als gevolg van de algemene trend van sterk gedaalde prijzen. Reclamant overweegt een schadeclaim indien het plan op deze manier wordt vastgesteld.

Verder merkt reclamant nog op het niet gepast te vinden dat de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan niet duidelijk gecommuniceerd is met een persoonlijk schrijven.

Antwoord gemeenteraad

Uit de zienswijze wordt niet onomstreden helder of er met betrekking tot dit perceel sprake is van verworven rechten in de zin van vrijstelling/bouwvergunning voor het wonen op de begane grond. Ondanks dat reclamant spreekt over het 'schrappen' van de woonbestemming voor de begane

grond en dat hij aangeeft het huis niet gekocht te hebben indien hij destijds had geweten dat die mogelijkheid zou vervallen. Het is in ieder geval zo dat het geldende bestemmingsplan Kom Ravenstein 1969 geen mogelijkheden voor wonen op de begane grond bevat.

Hoe dan ook, voor de beoordeling van de zienswijze doet dat niet ter zake. Immers, zoals bij zienswijze 3 onder 1 2^e gedachtestreep en bij ons antwoord op zienswijze 13 is aangegeven zijn we van mening dat voor het gebied Marktstraat e.o. de mogelijkheid van wonen op de begane grond mogelijk moet worden gemaakt. Voor de motivering verwijzen we naar het gestelde aldaar.

Met betrekking tot het communiceren van de tervisielegging. De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan alle wettelijke vereisten. Vooraf is deze aangekondigd in de Oss Actueel, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het persoonlijk informeren van alle rechthebbenden in een plangebied is niet wettelijk verplicht en ook niet gebruikelijk. Enkel de indieners van een inspraakreactie op de vorige versie van het bestemmingsplan, het zogenaamde voorontwerp, hebben persoonlijk bericht gekregen.

Besluit

We vinden de zienswijze gegrond voor wat betreft het onderdeel 'wonen op de begane grond' en voor het overige ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Voor het perceel Marktstraat 34 specifiek maar in het algemeen voor de hele Marktstraat e.o die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming GD-1 heeft, wordt deze omgezet naar een passende gemengde bestemming die ook wonen op de begane grond mogelijk maakt. Een regeling dus zoals GD-2 in het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de exacte omschrijving van de wijzigingen verwijzen we hier naar zienswijze 3 en 13.

Zienswijze 8, gedagtekend op 27 januari 2013 (ingekomen 29 januari 2013)

Samenvatting zienswijze

Reclamant is sinds 1989 eigenaar van een pand in de Marktstraat en woont daar sindsdien met zijn gezin.

In 1989 is er een (woon)vergunning verleend door de voormalige gemeente Ravenstein voor de verbouw van de voormalige bakkerszaak tot woonhuis.

In 2000 is een vergunning verleend voor de verbouw tot woonruimte van de achter het woonhuis gelegen voormalige bakkerij.

Reclamant verzoekt om voor zijn perceel/pand, gelegen binnen de toegekende bestemming Gemengd – 1 (GD-1) een uitzonderingsaanduiding 'sw-bg' (specifieke vorm van wonen – begane grond) op te nemen ten teken dat wonen op de begane grond is toegestaan.

Er zijn meerdere panden in de Marktstraat die al tientallen jaren als woning in gebruik zijn maar waar op basis van het ontwerpbestemmingsplan niet meer gewoond zou mogen worden op de begane grond.

Reclamant spreekt verder zijn steun uit ten aanzien van het hem bekende standpunt van de Stichting Belangengroep Stad Ravenstein en de Dorpsraad om binnen de bestemming GD-1 overal wonen op de begane grond toe te staan.

Anders dreigt er leegstand.

Antwoord gemeenteraad

Op grond van in het verleden verworven rechten is er hier aanleiding om wonen op de begane grond op het perceel van reclamant mogelijk te maken. En, zoals bij zienswijze 3 onder 1, 2^e gedachtestreep en bij ons antwoord op zienswijze 13 is aangegeven, zijn we van mening dat voor het hele gebied Marktstraat e.o. dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming GD-1 heeft de mogelijkheid van wonen op de begane grond mogelijk moet worden gemaakt. Voor de motivering verwijzen we naar het gestelde aldaar.

Besluit

We vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Voor het perceel van reclamant specifiek maar in het algemeen voor de hele Marktstraat e.o die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming GD-1 heeft, wordt deze omgezet naar een passende gemengde bestemming die ook wonen op de begane grond mogelijk maakt. Een regeling dus zoals GD-2 in het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de exacte omschrijving van de wijzigingen verwijzen we hier naar zienswijze 3 en 13.

Zienswijze 9, gedagtekend op 28 januari 2013 (ingekomen 29 januari 2013)

Samenvatting zienswijze

Reclamant is sinds 1999 eigenaar van en woonachtig in een pand in de Marktstraat. Met vergunning van de voormalige gemeente Ravenstein en onder streng toezicht van gemeente en Rijksdienst voor de monumentenzorg, is het pand (inclusief de benedenverdieping) verbouwd tot woning.

Reclamant verzoekt om voor zijn perceel/pand, gelegen binnen de toegekende bestemming Gemengd – 1 (GD-1) een uitzonderingsaanduiding 'sw-bg' (specifieke vorm van wonen – begane grond) op te nemen ten teken dat wonen op de begane grond is toegestaan. Als dat niet gebeurt heeft dat voor reclamant ingrijpende gevolgen.

Reclamant is ook van mening dat het ontwerpbestemmingsplan geen aantrekkende werking heeft voor middenstanders.

Reclamant sluit zich, evenals reclamant onder 8, aan bij de visie van Stichting Belangengroep Stad Ravenstein en Dorpsraad wat betreft het mogelijk maken van wonen op de begane grond binnen de bestemming GD-1.

Antwoord gemeenteraad

Op grond van in het verleden verworven rechten is er ook hier aanleiding om wonen op de begane grond op het perceel van reclamant mogelijk te maken. En, zoals bij zienswijze 3 onder 1 2^e gedachtestreep en bij ons antwoord op zienswijze 13 is aangegeven, zijn we van mening dat voor het hele gebied Marktstraat e.o. dat in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming GD-1 heeft de mogelijkheid van wonen op de begane grond mogelijk moet worden gemaakt. Voor de motivering verwijzen we naar het gestelde aldaar.

Besluit

We vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Voor het perceel van reclamant specifiek maar in het algemeen voor de hele Marktstraat e.o die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming GD-1 heeft,

wordt deze omgezet naar een passende gemengde bestemming die ook wonen op de begane grond mogelijk maakt. Een regeling dus zoals GD-2 in het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de exacte omschrijving van de wijzigingen verwijzen we hier naar zienswijze 3 en 13.

Zienswijze 10, mondeling op 30 januari 2013

Samenvatting zienswijze

Reclamant is sinds 1983 eigenaar van een pand in de Marktstraat en daar woonachtig. Hij heeft begrepen dat de ontwerpregeling in het nieuwe bestemmingsplan het wonen op de begane grond niet mogelijk maakt. Hij is het daar niet mee eens. Reclamant woont zelf al 30 jaar ter plaatse en ook dáárvoor werd er gewoond. Hij wil ook graag de mogelijkheid behouden om ter plaatse een winkel te hebben. Heel vroeger was er een sigarenzaak gevestigd in zijn pand.

Antwoord gemeenteraad

Reclamant heeft geen stukken overlegd, in de zin van een vrijstelling/vergunning, waaruit blijkt dat er sprake is van een verworven recht ten aanzien van het wonen op de begane grond. Ook uit gemeentelijk onderzoek is niet gebleken van een dergelijke vrijstelling/vergunning.

Maar zoals bij zienswijze 3 onder 1 2^e gedachtestreep en bij ons antwoord op zienswijze 13 is aangegeven zijn we van mening dat voor het gebied Marktstraat e.o. de mogelijkheid van wonen op de begane grond mogelijk moet worden gemaakt. Voor de motivering verwijzen we naar het gestelde aldaar.

De mogelijkheid om een winkel te drijven, die dus al in het ontwerpbestemmingsplan zit, blijft ook bestaan

Besluit

We vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Voor het perceel van reclamant specifiek maar in het algemeen voor de hele Marktstraat e.o die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming GD-1 heeft, wordt deze omgezet naar een passende gemengde bestemming die ook wonen op de begane grond mogelijk maakt. Een regeling dus zoals GD-2 in het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de exacte omschrijving van de wijzigingen verwijzen we hier naar zienswijze 3 en 13.

Zienswijze 11, gedagtekend op 29 januari 2013 (ingekomen 30 januari 2013)

Samenvatting zienswijze

Reclamant, een stichting die een gemeenschapshuis beheert, geeft aan al geruime tijd te kampen met ruimtegebrek. Hierdoor kan een aantal activiteiten moeilijker en soms zelf niet worden gehouden.

Omdat de verplaatsing van het gemeenschapshuis of nieuwbouw op de huidige locatie in ieder geval op korte termijn niet haalbaar is, wil reclamant graag een beperkte uitbreiding van het gemeenschapshuis realiseren. Ter ondersteuning hiervan is bij de zienswijze een brief van de KBO Ravenstein gevoegd. De KBO heeft een eigen ruimte binnen het gemeenschapshuis. In verband met een groeiend aantal leden en bijbehorende activiteiten gebruikt men als uitwijkmogelijkheid geregeld andere ruimten in het gemeenschapshuis. Echter soms is daar alles bezet of is de fysieke ruimte te beperkt. Bij de brief van de KBO is eens schets van de beoogde uitbouw gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan biedt geen ruimte voor de uitbreiding.

Antwoord gemeenteraad

Reclamant schrijft dat de zienswijze betrekking heeft op het 'ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere waarde 'Beschermd stadsgezicht Ravenstein – 2013'. B&W, die bevoegd gezag zijn ten aanzien van het besluit hogere waarde, hebben het er voor gehouden dat de zienswijze enkel gericht is op het ontwerpbestemmingsplan en niet op het besluit hogere waarde. Dit omdat er inhoudelijk tegen het ontwerpbesluit hogere waarde geen enkele opmerking wordt ingebracht. Naar alle waarschijnlijkheid is door reclamant de letterlijke tekst uit de publicatie overgenomen zonder de bedoeling te hebben de zienswijze te richten tegen het ontwerpbesluit hogere waarde (geluid). Los daarvan, zo hebben B&W geoordeeld, is reclamant ook geen belanghebbende in het kader van het ontwerpbesluit hogere waarde. Dit besluit heeft namelijk geen betrekking op het perceel van reclamant. In die zin zou reclamant dan ook niet-ontvankelijk zijn verklaard door B&W.

Ten aanzien van het in het bestemmingsplan mogelijk maken van de uitbreiding van het gemeenschapshuis, merken we het volgende op.

Zonder een oordeel te vellen over de argumenten die reclamant naar voren brengt met betrekking tot de gewenste uitbreiding, daaraan komen we namelijk niet toe, merken we het volgende op. Het beleid ten aanzien van de grotere integrale bestemmingsplanherzieningen, waarvan dit er een is, is dat verzoeken om een ontwikkeling mogelijk te maken zeer ruim voordat een ontwerpbestemmingsplan wordt opgesteld bekend en binnen moeten zijn bij de gemeente. Op die manier kan een gewenste ontwikkeling, indien de gemeente bereid is daaraan medewerking te verlenen, op een goede manier worden ingepast in het bestemmingsplan en is de daarvoor benodigde tijd ook voorhanden. De fase tussen de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling door de raad is te kort om initiatieven te kunnen beoordelen en inpassen. Dat geldt helemaal in dit geval waarbij een vaststelling van het bestemmingsplan vóór 1 juli 2013 dringend gewenst is.

Daarbij komt dat een verzoek om een ontwikkeling mogelijk te maken, en als de gemeente na een inhoudelijke beoordeling bereid is daaraan mee te werken, voorzien moet zijn van een ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken. De tijdsspanne om dergelijke stukken nog op te kunnen stellen is ook te kort.

Dit betekent dat uw verzoek nu dus niet inhoudelijk beoordeeld kan en zal worden en niet ingepast kan worden in het bestemmingsplan.

We hebben begrip voor de ruimteproblematiek van reclamant. Echter in dit stadium kan daaraan, gelet op de bovenstaande motivering, geen gehoor worden gegeven. Hetzelfde standpunt hanteren we, zoals uit de beantwoording van enkele andere zienswijzen is gebleken, ook ten aanzien van andere verzoeken om uitbreidingen/ontwikkelingen mogelijk te maken.

In de hoorcommissie bestemmingsplannen op 27 februari 2013 is door de commissie gevraagd om nader onderzoek naar een eerder verzoek om uitbreiding van reclamant. Met name omdat de hoorcommissie zich af vroeg of hier geoordeeld moet worden dat sprake is van een tijdig ingediend verzoek om een ontwikkeling.

In verband daarmee merken wij het volgende op.

Het college van B&W heeft in 2005/2006 richting reclamant aangegeven dat er geen duidelijkheid is over verplaatsing van de activiteiten van reclamant en dat er ook geen concrete plannen in die richting zijn. Zolang die duidelijkheid en concrete plannen er niet zijn, wordt er ook geen medewerking verleend aan uitbreidingsplannen voor de locatie.

Daarmee is het verzoek destijds, zonder een inhoudelijke (planologisch/stedenbouwkundige) beoordeling, afgewezen.

In tegenstelling tot de bewering van reclamant heeft de raad zich destijds niet gebogen over het uitbreidingsplan van reclamant. Wij kunnen ons overigens vinden in de door het college destijds gekozen insteek.

Op grond van bovenstaande is duidelijk dat er geen sprake is van een tijdig ingediend verzoek om uitbreiding aangezien het verzoek destijds al is afgewezen. Aan een inhoudelijke (planologisch/stedenbouwkundige) beoordeling komen we dan ook niet toe. In dat kader kan men zich overigens afvragen of de locatie van reclamant nog wel ruimte biedt voor uitbreiding waarbij ook de vraag gesteld kan worden of uitbreiding in de bestemming Groen wel wenselijk is.

Afgezien van bovenstaande merken we nog het volgende op.

Reclamant is gebruiker/huurder van een pand dat in eigendom is van de gemeente. Bij een eventuele uitbreiding is medewerking van de gemeente, financieel en anderszins, dus altijd noodzakelijk.

Op dit moment is de gemeente Oss als onderdeel van het integrale voorzieningenbeleid een proces gestart om in samenwerking met verenigingen en maatschappelijke partners te komen tot integrale voorzieningenkaarten voor de kernen. De kaarten vormen een streefbeeld. Het doel van deze integrale voorzieningenkaarten is tweeledig. Het is gericht op een efficiënte inzet en hogere bezetting van het maatschappelijke vastgoed en het behoud van de leefbaarheid in de wijken en dorpen. De voorzieningenkaarten zullen gebruikt worden als toetsingskader bij toekomstige vragen over voorzieningen.

Op de locatie waarvan reclamant gebruik maakt worden verschillende functies/activiteiten gehuisvest. Wanneer de activiteiten van reclamant in de toekomst ergens anders ondergebracht kunnen worden kan die locatie, volgens de gemeentelijke woningbouwlocatiestudie Ravenstein, in aanmerking komen voor woningbouw. Echter, of de activiteiten van reclamant ergens anders ondergebracht (kunnen) worden is afhankelijk van de uitkomsten over de eerder genoemde integrale voorzieningenkaart van Ravenstein.

Feitelijk is hiermee de situatie niet anders dan in 2005/2006 in die zin dat er geen medewerking verleend wordt aan uitbreiding zolang er geen duidelijkheid is over verplaatsing van de activiteiten van reclamant.

Overigens betekent bovenstaande ook dat er nu qua bestemmingsregeling voor de locatie van reclamant niet vooruitgelopen wordt op een woonfunctie in de toekomst.

Besluit

We vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 12, gedagtekend op 25 januari 2013 (ingekomen 30 januari 2013)

Samenvatting zienswijze

1. reclamant is het niet eens met de bestemming van een schuur/garage op het aan de overkant van de gracht liggende perceel tot woning en het openbaar maken en tot 'groen' bestemmen van een deel van dat perceel. Dit met het doel er een wandelpad te realiseren.

Ter onderbouwing van het bezwaar tegen het 'wandelpad' wordt het volgende aangevoerd:

- er is een planologische regeling gemaakt waarbinnen een wandelpad gerealiseerd kan worden zonder dat er rekening is gehouden met het belang van omwonenden;
- aan de realisering van een wandelpad ligt geen concrete visie met bijbehorende argumenten ten grondslag;
- door het ontbreken van een onderliggende visie zal het wandelpad niet meer worden dan een veredelde brandgang die veel overlast zal gaan veroorzaken. Hierdoor wordt het woongenot/de privacy van reclamant aangetast.

Ter onderbouwing van het bezwaar tegen de bestemming van de schuur/garage tot woning wordt het volgende aangevoerd:

- er staan zoveel woningen te koop in Ravenstein dat er geen sprake kan zijn van voorzien in woonbehoefte;
- op een lokatie zo'n 50 m verderop is een verzoek om een schuur te veranderen in een woning afgewezen op stedenbouwkundige motieven;
- het lijkt er op dat de woning gerealiseerd mag worden als 'wisselgeld' voor de aanleg van het wandelpad waarbij geen rekening wordt gehouden met belangen van omwonenden;
- woongenot en privacy van reclamant worden aangetast door de woning.

2. reclamant is het er niet mee eens dat de contouren van de gracht achter haar perceel wijzigt. In die zin dat het talud wordt verbreed en in plaats van de bestemming 'water' de bestemming 'groen' krijgt.

Ter onderbouwing wordt aangevoerd:

- de bestemming 'groen' biedt, in tegenstelling tot de bestemming 'water', de mogelijkheid om een pad achter de woning te realiseren. Deze bestemming zorgt voor waardeverlies van de woning en aantasting van woongenot en privacy.

3. de gekozen bestemmingsregeling is niet voldoende onderbouwd en levert rechtsonzekerheid op. Indien er een brug gerealiseerd wordt zou een wandelpad achter het perceel van reclamant ook mogelijk zijn.

Kortom, het besluit is onzorgvuldig voorbereid en de belangen van reclamant zijn daarin niet voldoende afgewogen.

Reclamant vindt het jammer dat plannen niet vooraf met haar zijn besproken.

Antwoord gemeenteraad

1.

Er wordt rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Het bestemmingsplan voorziet in een planologisch kader waarbinnen een pad gerealiseerd kan worden. Het vervolg is de uitvoering en daarmee de aanleg van het pad. Het pad zal zodanig worden ingericht, zonder verblijfsplekken en smal, zodat het niet geschikt is voor verblijf. Het is ter plaatse enkel bedoeld als doorsteek en verbinding in het grotere geheel. Op die manier wordt geen aanleiding gegeven voor het ontstaan van onevenredige aantasting van de privacy c.q. het woongenot van omwonenden en overlast.

Door de aanleg c.q. het vervolmaken van een compleet wandelpad worden doodlopende routes in het traject opgeheven. Hierdoor worden juist plekken die kunnen leiden tot overlast/vandalisme en aantasting van woongenot van omwonenden, opgeheven.

De realisering van een doorlopend wandelpad zonder doodlopende stukken, levert een belangrijke bijdrage aan de ontwikkeling van recreatie & toerisme in de oude stadskern van Ravenstein. Ook biedt dit een meerwaarde aan bezoekers en bewoners voor wat betreft de beleving van de historie van Ravenstein.

Zoals uit de plantoelichting is op te maken is behoud en versterking van recreatie en toerisme een speerpunt van beleid van de gemeente Oss. Daarbinnen vormt de Maasrand, en in het bijzonder de vestingstad Ravenstein, de belangrijkste toeristisch-recreatieve kwaliteit met een hoge prioriteit. Eén van de belangrijke initiatieven binnen deze toeristisch-recreatieve ontwikkeling vormt de realisering van een hoogwaardige routestructuur voor onder andere wandelen.

Woningen staan er overal in het land veel te koop. Dat neemt niet weg dat er in Ravenstein behoefte is aan woningen/woonruimte. Zoals uit de plantoelichting is af te leiden blijkt uit een recent woningmarktonderzoek dat extra woonruimte in Ravenstein wenselijk is.

Op deze locatie is sprake van een bestaand gebouw op eigen terrein dat wellicht ook als specifieke mantelzorgwoning dienst zou kunnen doen. Die ontwikkeling doet zich, gelet op de vergrijzing, steeds meer voor. Ook de gemeente Oss heeft een regeling voor mantelzorg in haar bestemmingsplannen opgenomen.

Dat de verbouw van een schuur tot woning op een andere locatie is afgewezen op stedenbouwkundige gronden, neemt niet weg dat deze ontwikkeling hier wel passend wordt geacht. Er is sprake van twee verschillende gevallen.

Niet ontkend wordt dat de omvorming van de schuur tot woning een relatie heeft met de ontwikkeling van het wandelpad. Daarbij is een afweging gemaakt tussen het algemeen belang, het belang van omwonenden en het belang van verzoeker. De uitkomst daarvan is dat met het pad een algemeen belang gediend wordt. De aanleg van het pad en de daarmee samenhangende omvorming van de schuur tot woning, veroorzaken geen onevenredige inbreuk op het woongenot en de privacy van omwonenden.

2. en 3.

Ook binnen de bestemming 'water' is het mogelijk om voorzieningen voor langzaam verkeer, zoals een fiets- of wandelpad, aan te leggen. In dat opzicht is er geen sprake van waardeverlies van de woning van reclamant en aantasting van privacy en woongenot.

De aanleg van een wandelpad achter de woning van reclamant maakt geen onderdeel uit van de plannen voor aanleg van een pad aan de andere zijde van de gracht. De realisering van een brug is geen harde voorwaarde en niet noodzakelijk voor de uitvoering van het plan aan de andere zijde van de gracht. Daarbij komt, zoals gezegd, dat aanleg van een wandelpad ook binnen de bestemming 'water' mogelijk is.

We zijn van mening dat het bestemmingsplan zorgvuldig is voorbereid waarbij ook de belangen van reclamant op een zorgvuldige wijze zijn afgewogen. De planregels zijn deugdelijk onderbouwd en vormen geen inbreuk op de rechtszekerheid.

Wellicht was het goed geweest als verzoeker zijn plan vooraf met de buurt had besproken. Dat neemt niet weg dat iedereen bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan de mogelijkheid heeft gekregen om te reageren.

Besluit

Wij vinden de ingediende zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Geen.

Zienswijze 13, gedagtekend op 20 januari 2013 (ingekomen 30 januari 2013)

Samenvatting zienswijze

Reclamant is het niet eens met het toekennen van de bestemming Gemengd – 1 (GD-1) aan (deel) Marktstraat en (deel) Kolonel Wilsstraat waardoor wonen op de begane grond daar niet is toegestaan. Het deel van het plangebied dat nu onder GD-1 valt zou de bestemming GD-2 moeten krijgen.

Daarvoor worden de volgende argumenten aangedragen:

- het doel van de bestemming GD-1 is volgens de bestemmingsplantoelichting te voorkomen dat het wonen de detailhandelsfunctie gaat verdringen. Volgens reclamant staat de gekozen bestemming haaks op het onderzoek 'MKB/REVA, ruimtelijk-economisch onderzoek 7 juli 2008'. Daarin staat dat het handhaven van winkels in de huidige situatie weinig toekomstperspectief biedt en dat verplaatsing van winkels uit het centrum meer kansen biedt op synergie en uiteindelijk behoud van het voorzieningenniveau;

- de ontwikkeling op De Kolk, ingezet om kansen op behoud van het voorzieningenniveau voor Ravenstein zo hoog mogelijk te maken, wordt belemmerd door de bestemming GD-1. Winkeliers uit het gebied zullen enkel naar De Kolk kunnen verplaatsen als ze hun huidige pand kunnen verkopen. En die kans is groter met een zo breed mogelijke bestemming. Anders dreigt leegstand en de kans dat plekken op De Kolk ingevuld worden door concurrenten van de winkeliers in het centrum. Hierdoor wordt het nog moeilijker voor de ondernemers in het centrum;

- verschillende panden binnen de bestemming GD-1 zijn al lange tijd als woning in gebruik. Dat andere panden die mogelijkheid nu niet krijgen, doet geen recht aan het gelijkheidsbeginsel. Ook in andere bestemmingsplannen voor kleine kernen wordt niet met een dergelijke uitzonderingsregeling gewerkt;

- de bestemming Gemengd – 2 (GD-2) voor het hele centrum biedt voldoende waarborg voor het behouden van bedrijvigheid en detailhandel in het historische centrum van Ravenstein. Het behoud van detailhandel wordt met de huidige regeling, waarbij dus een deel van het centrum de GD-2 bestemming heeft en een deel van de panden binnen GD-1 wel bewoond mag worden op de begane grond, afgewenteld op een klein deel van de winkeliers;

- reclamant vindt het niet correct dat de ondernemers van Ravenstein niet bij het bestemmingsplan zijn betrokken

Antwoord gemeenteraad

Het door reclamant aangehaalde onderzoek maakt een onderscheid tussen de 'dagelijkse boodschappen-winkels' (gericht op de mensen uit Ravenstein e.o.) en de zogenaamde 'recreatieve winkels' (kunst, design, ambacht) die het vooral moeten hebben van mensen die speciaal voor een bezoek naar het historisch stadje komen.

Een klein aantal dagelijkse boodschappen-winkels, en dan ook nog de kleinere winkels, is gevestigd in het historisch stadje. De grotere dagelijkse boodschappen-winkels zijn gevestigd in het cluster Boerenbond-supermarkt-modezaak Van Tilburg.

Er is te weinig synergie tussen de dagelijkse boodschappen-winkels op de twee lokaties. Om dáár wat aan te doen worden er in het onderzoek suggesties gedaan. De voorkeur gaat daarbij uit naar het concentreren van de dagelijkse boodschappen-winkels in het cluster Boerenbond-supermarkt-Van Tilburg óf, als dat lastig blijkt, het concentreren van deze winkels in een nieuw winkelcentrum voor dagelijkse boodschappen op een nieuwe 'derde lokatie'.

Met andere woorden een mogelijke verplaatsing van winkels uit het centrum heeft, in tegenstelling tot wat reclamant beweert, slechts betrekking op een heel klein aantal winkels in het historisch stadje.

Het klopt dat de ontwikkeling De Kolk is ingezet met het oog op behoud en versterking van het voorzieningenniveau van Ravenstein. Het voert echter te ver om, zoals reclamant beweert, te stellen dat de ontwikkeling van De Kolk belemmerd wordt door de opgelegde bestemming GD-1. Dit omdat het aantal dagelijkse boodschappenwinkels in het historisch stadje, en dan nog binnen de bestemming GD-1, zeer beperkt is.

Dat verschillende panden al langer als woning (ook op de begane grond) in gebruik zijn, hangt samen met in het verleden door de voormalige gemeente Ravenstein verleende vrijstellingen/bouwvergunningen die dat gebruik toestaan. Bestaande rechten dienen uiteraard gerespecteerd te worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Dit wil echter niet zeggen dat voor alle panden in het gebied wonen op de begane grond moet worden toegestaan, zo is door het college van B&W geoordeeld. Dit om de (detailhandels)voorzieningenfunctie in de Marktstraat e.o. te waarborgen. Deze motivering van het college kunnen wij volgen.

Dat de gekozen regeling GD-1 niet in andere kleinere kernen wordt toegepast heeft daarmee te maken dat iedere kern op zich staat en een eigen 'problematiek' kent met een daarbij passende bestemmingsregeling.

Het college heeft geoordeeld dat het voor behoud van (detailhandels)voorzieningen in de Marktstraat e.o. wenselijk is het wonen op de begane grond niet toe te staan. Voor andere deelgebieden in het stadje geldt dat streven niet in die mate en daarom is daar gekozen voor de bestemming GD-2 waar wonen op de begane grond wel is toegestaan.

Wij kunnen dit volgen en zijn ook van mening dat het feit dat er in het verleden door de voormalige gemeente Ravenstein vrijstellingen/vergunningen zijn verleend voor wonen op de begane grond in het gebied GD-1 niet hoeft te betekenen dat het streven van het college los zou moeten worden gelaten.

In tegenstelling tot reclamant zijn wij van mening dat iedereen, dus ook de ondernemers, de mogelijkheid hebben gehad om bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan betrokken te worden. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft eind 2010 ter inzage gelegen waarbij iedereen de mogelijkheid heeft gekregen om in te spreken. Ook is het voorontwerpbestemmingsplan eind 2010 besproken tijdens een openbare informatieavond in Vidi Reo. Verder is de door het college vastgestelde 'Nota van inspraak en vooroverleg' in april 2012 besproken in een openbare vergadering van de dorpsraad.

Concluderend merken we als volgt op.

Wij begrijpen de keuze die het college heeft gemaakt in het ontwerpbestemmingsplan en deze zou, zoals hierboven bij onze reactie op deze zienswijze ook is aangegeven, op grond van argumenten in stand kunnen blijven. Niettemin zijn wij van mening dat het met name gelet op de huidige economische tijden en omstandigheden beter is om de bestemming GD-1 te vervangen door een bestemming als GD-2 waarbij dus ook het wonen op de begane grond toegestaan is. De motivering daarvoor is, voor zo ver nog niet aangegeven bij en aanvullend op de beantwoording van zienswijze 3 onder 1 2^e gedachtestreepje waarnaar hier ook verwezen wordt, als volgt.

De aanpassing van de gekozen bestemming GD-1, in de zin van het mogelijk maken van wonen op de begane grond, is naar onze mening vanuit het oogpunt van het verplaatsen van dagelijkse boodschappen-winkels uit het historisch centrum niet noodzakelijk. Zoals gezegd doordat het aantal dagelijkse boodschappen-winkels in het historisch centrum maar heel beperkt is. In die zin

is de keuze voor de GD-1 bestemming ter waarborging van de detailhandelvoorzieningen in het historisch centrum verantwoord.

Na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is wel gebleken dat er, ten opzichte van de panden die in het ontwerpbestemmingsplan een aanduiding 'sw-bg' (wonen op de begane grond toegestaan) hebben, meer panden binnen de bestemming GD-1 zijn waar in het verleden met een vrijstelling/bouwvergunning wonen op de begane grond is toegestaan. Deze bestaande rechten dienen uiteraard gerespecteerd te worden in het bestemmingsplan.

Daarnaast doet zich in het historisch centrum een probleem voor dat niet alleen de dagelijkse boodschappen-winkels raakt. En dat probleem zou wel eens voor een ongewenste grotere toename van leegstand kunnen zorgen. Zoals bekend staan er in het historisch centrum al verschillende panden gedurende langere tijd leeg.

Bij het staken van de bedrijfsactiviteiten, om welke reden dan ook, is het voor alle ondernemers (dus niet alleen voor degenen die een dagelijkse boodschappen-winkel hebben) als gevolg van de economische situatie moeilijk om in de opvolging te voorzien. Dat betekent dat ook in het historisch centrum de kans aanwezig is dat meerdere panden gedurende langere tijd leeg komen te staan. Gelet daarop zijn wij van mening dat het beter is om het wonen op de begane, naast de andere winkel-/detailhandelsfuncties, toe te staan dan dat er sprake is van een toename van de leegstand van panden. Dat laatste komt de leefbaarheid immers zeker niet ten goede.

Kortom, op grond van economische motieven en ter ondersteuning van de leefbaarheid vinden wij het wenselijk de bestemming GD-1 in die zin aan te passen dat daarbinnen ook het wonen op de begane grond wordt toegestaan. Ondergeschikt hieraan speelt nog mee dat er, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, meer percelen/panden waar in het verleden wonen op de begane grond is toegestaan met vrijstelling/bouwvergunning.

Besluit

Hoewel (grotendeels) gebaseerd op andere argumenten dan die van reclamant, vinden we de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Voor de hele Marktstraat e.o (hart van het historisch stadscentrum) die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming GD-1 heeft, wordt deze omgezet naar de bestemming Gemengd – 2 (GD-2) die ook wonen op de begane grond mogelijk maakt.

De bestemming Gemengd – 3 (GD-3) (in het ontwerpplan alleen toegekend aan de lokatie voormalig klooster JMJ) wordt vernummerd tot GD-1. Dit om de volgorde correct te houden. De regels behorende bij de bestemming GD-1 in het ontwerp worden dus vervangen door de regels bij GD-3 in het ontwerp. De GD-3 bestemming vervalt daarmee.

Inherent aan bovenstaande zullen de in het ontwerpbestemmingsplan binnen de bestemming GD-1 gebruikte aanduidingen 'sw – bg' (wonen op de begane grond toegestaan) komen te vervallen.

Gekoppeld aan het wonen op de begane grond bestaan er binnen de bestemming GD-2, in vergelijking met GD-1 in het ontwerpplan, ook (uitgebreidere) mogelijkheden voor wat betreft aan huis gebonden activiteiten, bed en breakfast, mantelzorg en afwijkende huishoudenssamenstellingen.

Ambtshalve wordt nog een omissie in de kolom van de bestemmingsomschrijving hersteld in die zin dat door afwijking met een omgevingsvergunning meer dan één woning per bouwperceel kan worden toegestaan.

In verband met bovenstaande wordt de toelichting aangevuld door invoeging van een nieuwe paragraaf 5.3.

Zienswijze 14, mondeling op 28 januari 2013 en schriftelijk gedagtekend op 30 januari 2013 (ingekomen per fax op 30 januari 2013 en per post op 31 januari 2013) nadien schriftelijke aanvulling gedagtekend op 12 februari 2013 (ingekomen 12 februari 2013)

Samenvatting zienswijze

1.

Reclamant heeft mondeling aangegeven dat hij eigenaar is van het pand Marktstraat 21. Hij heeft het pand in vervallen staat aangekocht en helemaal opgeknapt, met behoud van de authenticiteit, om er zelf te gaan wonen. Hij is het niet eens met de aan zijn perceel/pand toegekende bestemming Gemengd – 1 (GD-1) waarbij wonen op de begane grond niet is toegestaan. Hij lijdt (financieel) nadeel indien niet het hele pand als woning gebruikt en verkocht kan worden.

Namens reclamant is door Poelmann van den Broek advocaten, verder te noemen gemachtigde, een schriftelijke zienswijze ingediend.

Daarin wordt het volgende aangedragen:

2.

reclamant heeft het bewuste pand omstreeks 2000 gekocht. In juni en juli 2001 zijn een bouw- en monumentenvergunning verleend voor een gedeeltelijke invulling van de begane grond van het pand als kleinschalige winkel (voorzijde). In het achterste deel konden woonfuncties gerealiseerd worden. Tot op heden is het niet gelukt de winkelruimte te verhuren.

3.

uit de plankaarten is niet op te maken welke waarden op het perceel van reclamant van toepassing zijn.

4.

onduidelijk is waarom woondoeleinden niet zijn toegestaan in de keldervertrekken.

5.

reclamant is het er niet mee eens dat in 2001 middels vergunningen het wonen in het achterste deel van het pand is toegestaan en dat dat nu niet positief bestemd is. Het pand van reclamant zou ook een aanduiding 'sw-bg' (wonen op begane grond toegestaan) moeten krijgen.

6.

algemeen: het uitsluiten van wonen op de begane grond en het wel toestaan van detailhandel en andere functies in een bepaald deel van het plangebied, is gelet op de economische omstandigheden niet realistisch.

7.

gemachtigde haalt nog enkele aspecten uit de plantoelichting aan:

- * verdere uitbreiding van horeca is niet wenselijk. Vreemd dat horeca wel wordt toegestaan voor het pand van reclamant maar het wonen beneden niet positief bestemd is.

- * het niet toestaan van wonen op de begane grond betekent dat ook de aan huis verbonden activiteiten niet toegepast kunnen worden. Dat komt de leefbaarheid en het tegengaan van leegstand niet ten goede.

- * in de praktijk blijkt er geen animo voor meer winkels in de historische kern.

- * door het toestaan van wonen op de begane grond in panden die als zodanig worden gebruikt, wordt de flexibiliteit en diversiteit in de kern bevorderd en daarmee dreigende leegstand voorkomen.
- * het gemeentelijk streven naar behoud en bescherming van winkelvoorzieningen in de Marktstraat e.o. wil niet zeggen dat de woonfunctie dan maar uitgesloten moet worden op de begane grond. Horeca, kantoor etc. waar geen behoefte aan is, wordt wel toegestaan terwijl dat voor wonen op de begane grond, waar wel behoefte aan is, niet zo is.
- * het toestaan van wonen op de begane grond biedt, naast de andere functies, juist meer flexibiliteit in plaats van dat het de detailhandel verdringt.

8.

nogmaals wordt aangegeven dat niet duidelijk is welke waarden op het perceel van reclamant van toepassing zijn en dat de waarde Rijksmonumentaal terrein geen toegevoegde waarde heeft, gelet op de bescherming door de wet.

Tot slot is door gemachtigde nog gevraagd om nadere stukken, indien aanwezig, en een nadere termijn voor aanvulling van zijn zienswijze.

Naar aanleiding daarvan is een nadere termijn gesteld tot en met 19 februari 2013 en is de distributie-planologische verkenning van MKB-Reva d.d. juli 2008 toegestuurd.

Vervolgens heeft gemachtigde een aanvullende zienswijze d.d. 12 februari 2013 (ingekomen 12 februari 2013) ingediend. Deze aanvulling is binnen de nadere termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

Daarin wordt door gemachtigde nog het volgende naar voren gebracht:

9.

het onderzoek van MKB-Reva heeft kennelijk niet met het ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende stukken ter inzage gelegen.

Omdat dit onderzoek als onderlegger voor het ontwerpbestemmingsplan heeft gediend, is kennisneming hiervan nodig voor een beoordeling van het bestemmingsplan.

Andere belanghebbenden zijn benadeeld. Het rapport is niet genoemd in de plantoelichting en belanghebbenden hebben er dus niet naar kunnen vragen. Dit terwijl het rapport als onderlegger van de bestemmingsregeling heeft gefungeerd. De conclusie is dat de tervisielegging van het ontwerpplan over moet.

10.

het MKB-Reva rapport is te oud om als onderlegger voor het bestemmingsplan te dienen.

11.

de toelichting en regeling in het bestemmingsplan, waarbij binnen de bestemming GD-1 wonen op de begane grond niet wordt toegestaan, strookt niet met het rapport. Nergens in het rapport staat dat het nodig is om wonen op de begane grond in de Marktstraat e.o. niet toe te staan. Ter onderbouwing worden enkele passages uit de plantoelichting en het MKB-Reva rapport aangehaald.

De conclusie van gemachtigde is dat het dwingend voorschrijven van detailhandel op de begane grond in de Marktstraat e.o. zal leiden tot langdurige leegstand van panden.

Antwoord gemeenteraad

1.

Zoals aangegeven bij onder andere ons antwoord op de zienswijzen 3 en 13, is gebleken dat er op meer plaatsen dan de in het ontwerpbestemmingsplan aangeduide (sw- bg) plekken met vrijstelling/vergunning wonen op de begane grond is toegestaan. Dat geldt ook voor de locatie van reclamant.

Daarnaast zijn we van mening, zoals ook aangegeven bij ons antwoord op zienswijze 3 en 13, dat wij de onderbouwing van het niet toestaan van wonen op de begane grond binnen het tot GD-1 bestemde gebied kunnen volgen. Om verschillende redenen zijn wij echter van mening dat het wenselijk is binnen de bestemming GD-1 ook het wonen op de begane grond in het algemeen mogelijk te maken.

Korthedshalve verwijzen we naar zienswijze 3 en 13 voor onze reactie.

We zijn het op dit punt dus eens met reclamant.

2.

We verwijzen naar ons antwoord onder 1. hierboven. We zijn het dus eens met gemachtigde van reclamant.

3.

Uit de toepasselijke plankaarten/verbeeldingen is, zowel digitaal als analoog, duidelijk op te maken welke 'waarden' van toepassing zijn op het perceel van reclamant. Dat betreft de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie historische kern' en 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' . Verder is de bouwaanduiding 'karakteristiek' van toepassing op de stoepen behorende bij het pand.

4.

Het bestemmingsplan regelt niets bijzonders ten aanzien van keldergebruik. Het niet toegestaan zijn van woondoeleinden in de kelders hangt samen met het binnen de bestemming GD-1 niet toegestaan zijn van wonen op de begane grond. De kelders zijn daar immers onder gelegen.

Echter gelet op ons antwoord onder 1. hierboven, zal het ondergeschikte (dat wil zeggen niet als separate woning) gebruik voor woondoeleinden van kelders mogelijk gemaakt worden in het definitieve plan.

5.

We verwijzen naar ons antwoord onder 1. Wonen op de begane grond wordt mogelijk. Hierbij zal een aanduiding, om de uitzondering op de algemene regel aan te geven, niet noodzakelijk zijn.

6.

Zoals aangegeven bij ons antwoord op zienswijze 3 en 13, zijn wij het op dit punt ook eens met gemachtigde. We verwijzen korthedshalve naar die antwoorden.

7.

*

zoals aangegeven in de plantoelichting (hoofdstuk 5) is binnen de gemengde bestemmingen een veelheid aan horecafuncties mogelijk, al dan niet met een omgevingsvergunning. De stelling van gemachtigde dat uitbreiding van horeca niet mogelijk is, klopt niet.

Het is dus ook niet vreemd dat in het ontwerpbestemmingsplan horeca wel mogelijk is maar wonen op de begane grond niet met betrekking tot het pand van reclamant.

Maar zoals aangegeven zal het wonen op de begane grond ook worden toegestaan. We verwijzen wederom naar onze antwoorden op zienswijze 3 en 13.

*

op dit punt zijn wij het eens met gemachtigde. Door het toestaan van wonen op de begane grond ontstaan er mogelijkheden voor aan huis gebonden activiteiten. Hiermee kan de leefbaarheid versterkt worden en wellicht ook leegstand voorkomen worden.

*

de mening van gemachtigde dat er geen animo meer is voor winkels/detailhandel in de historische kern, delen wij niet. Dat het lastig is in deze tijden, ontkennen we niet. Maar door het bieden van veel functiemogelijkheden en flexibiliteit in het bestemmingsplan proberen we in ieder geval ondersteuning te geven aan het op peil houden van het voorzieningenniveau.

*

We verwijzen wederom naar onze antwoorden op zienswijze 3 en 13. We zijn het eens met gemachtigde op dit punt.

*

We zijn het deels eens met gemachtigde, onder verwijzing naar ons antwoord op zienswijze 3 en 13. Zoals eerder hierboven opgemerkt begrijpen wij het college in de redenering voor wat betreft GD-1. De kans zit er in dat wonen de detailhandelsfunctie verdringt. Maar het is wenselijk om leegstand te voorkomen en de markt het 'werk' te laten doen binnen een zo breed mogelijke bestemming inclusief wonen op de begane grond.

Wij zijn het niet eens met de stelling dat er geen behoefte aan horeca, kantoor etc. is.

*

Op dit punt zijn we het ook deels eens met gemachtigde. Wonen op de begane grond biedt meer flexibiliteit maar brengt ook het risico met zich mee dat er relatief veel wonen op de begane grond ontstaat.

8.

We verwijzen hier naar ons antwoord onder 3.

Het klopt dat Rijksmonumentale terreinen rechtstreeks bescherming op grond van de wet genieten. De dubbelbestemming Waarde – Rijksmonumentaal terrein heeft in die zin een signaleringsfunctie en verwijst naar de Monumentenwet 1988. In die zin voegt de dubbelbestemming zeker iets toe.

9.

het klopt dat het MKB-Reva rapport niet bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Daarvoor is ook een reden. Het rapport is uitgewerkt in de plantoelichting en ondersteunend aan de in de plantoelichting beschreven keuzes. In tegenstelling tot wat gemachtigde stelt, is dit rapport ook zeker niet de enige onderlegger onder het bestemmingsplan. Op veel verschillende plaatsen in de plantoelichting wordt een motivering gegeven voor de toekenning van de bestemming GD-1 zonder wonen op de begane grond. Ook wordt op veel plaatsen verwezen naar andere rapporten/beleidsstukken die hiermee samenhangen. Zie bijvoorbeeld hoofdstuk 2 van de toelichting waar de gemeentelijke 'Visie op detailhandelsstructuur 2007-2015' wordt beschreven. Zie hoofdstuk 3, pagina 47, waar de detailhandel wordt beschreven. Zie hoofdstuk 5, pagina 76 onderaan. Zie pagina 82.

Kortom, kennisneming van het onderzoek van MKB-Reva is absoluut niet noodzakelijk om het bestemmingsplan te kunnen beoordelen. Er is dus ook niemand benadeeld doordat dit rapport niet ter visie heeft gelegen. Ook niet doordat de exacte naam van het rapport niet is genoemd in de plantoelichting. Het type rapport, namelijk een distributie-planologische verkenning, is overigens wel genoemd in de plantoelichting (pagina 48).

Conclusie: de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan hoeft niet over.

Aan bovenstaande voegen we nog toe dat gemachtigde dit argument enkel aanhaalt om te onderbouwen dat wonen op de begane grond binnen het tot GD-1 bestemde deel van het plangebied, toegestaan zou moeten worden.

Zoals al meermaals aangegeven gaan we dat doen.

10.

We zijn het niet eens met de stelling van reclamant dat het MKB-Reva rapport uit 2008 te oud is om mede als basis voor het bestemmingsplan, meer in het bijzonder de GD-1 bestemming, te dienen. De gemeentelijke visie op de detailhandelsstructuur dateert ook uit 2008 en bevat dezelfde insteek: het scheppen van een goed economisch klimaat. In de historische kern lokale speciaalzaken, ambachtelijke bedrijven, diensten etc. zowel voor eigen inwoners als voor toeristen. Daarbuiten, met name rond het Keurvorstenplein, de grotere aanbieders als de supermarkt en Van Tilburg. Waarbij opgemerkt wordt dat een clustering van versspeciaalzaken (bakker, slager etc.) bij de grotere aanbieders wenselijk is. Ook deze visie is nog prima bruikbaar.

In aansluiting daarop heeft het college in het ontwerpbestemmingsplan de keuze gemaakt om de detailhandelsvoorzieningen in de historische kern (Marktstraat e.o.), gelet op het onder druk staan daarvan, te beschermen tegen wonen. Naast het bieden van verruimde mogelijkheden en flexibiliteit. Dat is een bewuste keuze geweest. Een keuze die ook goed onderbouwd is.

Zoals gezegd kunnen wij deze keuze en de onderbouwing prima volgen maar zijn we, als gevolg van de economische omstandigheden, van mening dat wonen op de begane grond ook moet worden toegestaan. In die zin wordt de verhouding detailhandel/wonen op de begane grond overgelaten aan de markt.

11.

de regels en toelichting van het plan, voor wat betreft de GD-1 bestemming, stroken wel degelijk met het MKB-Reva rapport. Dat het rapport niet aangeeft dat wonen op de begane grond niet hoeft te worden verboden, doet daar niet aan af. Zoals gezegd onder 10. hierboven is dat een vervolgkeuze van het college geweest, samen met het bieden van meer flexibiliteit en verruimde mogelijkheden, om de detailhandel in de historische kern te beschermen tegen verdringing door de woonfunctie.

Dat het enkel voorschrijven van detailhandel in het GD-1 gebied kan, niet moet of zal, leiden tot leegstand onderschrijven we. Vandaar ook de aanpassing op dit punt in het bestemmingsplan.

Besluit

We vinden de zienswijze (deels) gegrond voor wat betreft de punten 1, 2, 4, 5, 6, 7 en 11. Voor het overige ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Voor het perceel van reclamant in het bijzonder maar in het algemeen voor de hele Marktstraat e.o die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming GD-1 heeft, wordt deze omgezet naar een passende gemengde bestemming die ook wonen op de begane grond mogelijk maakt. Een regeling dus zoals GD-2 in het ontwerpbestemmingsplan. Inherent daaraan kunnen de in het ontwerpbestemmingsplan binnen GD-1 gebruikte uitzonderingsaanduidingen 'sw – bg' (wonen op begane grond toegestaan) vervallen.

Voor de exacte omschrijving van de wijzigingen verwijzen we hier naar zienswijze 3 en 13.

Zienswijze 15, gedagtekend op 30 januari 2013 (ingekomen 30 januari 2013)

Samenvatting zienswijze

Reclamant is het niet eens met de opgenomen bestemming GD-1 waarbij wonen op de begane grond niet is toegestaan. Het voor een bepaald deel van het plangebied verplicht opnemen van een gemengde bestemming zonder

woonmogelijkheid beneden is niet de juiste manier om bedrijvigheid/levendigheid te behouden, gelet op de economische situatie. Daar komt bij dat van oudsher de middenstand zich afspeelde in vrijwel het hele historische stadje en niet enkel in de Marktstraat en Kol. Wilsstraat. Wonen op de begane grond, in de zin van een bestemming GD-2, zou dus overal moeten worden toegestaan. Landelijk is bovendien ook steeds meer de trend dat mogelijkheden worden onderzocht en gecreëerd ten gunste van wonen op de begane grond in voormalige winkelpanden.

Reclamant is tevreden met de bestemming GD-2 die aan haar pand/perceel is gegeven. De begane grond is sinds 1986 niet meer in gebruik als winkel en sinds die tijd heeft niemand belangstelling getoond voor het gebruik als winkel.

Antwoord gemeenteraad

De zienswijze van reclamant valt in twee onderdelen uiteen. Enerzijds concluderen we dat reclamant tevreden is met de aan haar perceel gegeven bestemming.

Anderzijds, waar het gaat over de opgenomen bestemming GD-1, zijn we het eens met reclamant. Zij het deels op andere gronden. Voor de uitgebreide motivering van ons standpunt verwijzen we naar ons antwoord op zienswijze 3, onder 1, en zienswijze 13.

Hoewel dat in het kader van de zienswijzenprocedure geen rol speelt, zienswijzen mogen namelijk door iedereen ingediend worden, vragen we ons af of reclamant belanghebbende is ten aanzien van het aspect bestemming GD-1. Immers haar eigen perceel ligt niet binnen deze bestemming, ze woont er een stuk vandaan en ze heeft ook geen zicht op de GD-1 bestemming.

Besluit

Hoewel (deels) gebaseerd op andere argumenten dan die van reclamant, vinden we de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Voor de hele Marktstraat e.o die in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming GD-1 heeft, wordt deze omgezet naar een passende gemengde bestemming die ook wonen op de begane grond mogelijk maakt. Een regeling dus zoals GD-2 in het ontwerpbestemmingsplan.

Voor de exacte omschrijving van de wijzigingen verwijzen we hier naar zienswijze 3 en 13.

Zienswijze 16, gedagtekend op 1 februari 2013 (ingekomen 5 februari 2013)

Samenvatting zienswijze

De zienswijze bevat de volgende onderdelen:

1. Beleidsregels grote rivieren/Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening): verzocht wordt om op grond van het Barro de regels behorende bij de dubbelbestemming 'waterstaat – stroomvoerend rivierbed' in die zin aan te passen dat aan de afwijkingsmogelijkheid/toelaatbaarheidstoets voor bouwwerken en aanlegvergunningplichtige werken ook een toets aan de Beleidsregels grote rivieren wordt gekoppeld;

2. de begrenzing van het stroomvoerend regime op de verbeelding is niet in overeenstemming met de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren;

3. Vrijwaringszones langs waterwegen: verzocht wordt om in het bestemmingsplan een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' op te nemen met een breedte van 25 m, gemeten vanaf de begrenzingslijn. Met het oog op de veiligheid op de vaarweg, in dit geval de Maas, is het noodzakelijk om een zone te beschermen die verder reikt dan het gebied van de waterstaatswerken (oppervlaktewaterlichamen en bijbehorende kunstwerken);

4. Bakenbomen: verzocht wordt om in de opgenomen bestemming 'agrarisch met waarden – landschap en natuur' (art. 4.4.1), waarbinnen het Rijksbeleid dat gericht is op een uitsterfconstructie voor bakenbomen past, een afwijkingsbevoegdheid op te nemen om maatwerk mogelijk te maken. Bijvoorbeeld en met name voor het rooien van (baken)bomen.

5. verzocht wordt om een opmerking over de regionale rapportage Integrale Verkenning Maas (IVM-2) en het Deltaprogramma op te nemen in de toelichting.

Antwoord gemeenteraad

Op de eerste plaats merken wij op dat het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 20 december 2012 tot en met woensdag 30 januari 2013 ter inzage heeft gelegen. In deze periode kon iedereen zienswijzen naar voren brengen. De zienswijze van reclamant is gedateerd op 1 februari 2013 en ingekomen op 5 februari 2013.

Daarmee is de zienswijze buiten de wettelijke termijn ingediend. Er is niet gebleken van omstandigheden op basis waarvan we moeten concluderen dat reclamant redelijkerwijs niet verweten kan worden dat hij niet tijdig een zienswijze heeft ingediend. Gelet daarop verklaren wij de zienswijze niet-ontvankelijk.

Dat betekent dat wij geen inhoudelijk oordeel over de zienswijze hoeven te geven. Wij zijn echter van mening dat de belangen die door reclamant vertegenwoordigd worden, de nationale waterbelangen, van zodanig belang zijn dat we ambtshalve toch een oordeel over de inhoud van de zienswijze geven.

1. binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht voor waterstaatsdoeleinden. Voor het overige mag met een omgevingsvergunning binnen deze bestemming uitsluitend worden gebouwd indien de waterstaatsbelangen niet worden geschaad. Hierover wordt vooraf schriftelijk advies ingewonnen bij de water- of rivierbeheerder. In veruit de meeste gevallen is dat het Rijk, in de overige gevallen het waterschap. In zijn advies kan de water- of rivierbeheerder toetsen aan alle voor hem relevante regels, waaronder de Beleidsregels grote rivieren. Zo nodig kan de Minister hierover afspraken maken met het waterschapsbestuur.

Wij vinden dat wij met deze regeling de waterstaatsbelangen, waaronder de belangen die de Beleidsregels grote rivieren beogen te beschermen, afdoende beschermen. Wij vinden het dan ook niet nodig om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

'Aanlegactiviteiten' kunnen binnen de genoemde bestemming alleen vergund worden als ze geen onevenredige afbreuk doen aan de berging, afvoer en doorstroming van water. Hiervoor is vooraf een advies van de water- of rivierbeheerder verplicht. Ook op dit punt vinden wij aanpassing van het bestemmingsplan dan ook niet nodig.

2. we zijn van mening dat de begrenzing van het stroomvoerend regime op de verbeelding in overeenstemming dient te zijn met de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren.

3. anders dan reclamant stelt, schrijven de Waterwet en het Barro de door hem bedoelde vrijwaringszone niet voor. De wetgeving omschrijft weliswaar de

vrijwaringszone, maar verplicht niet tot het opnemen van een zone in een bestemmingsplan.

Het Barro bepaalt dat een bestemmingsplan rekening houdt met het voorkomen van belemmeringen voor de scheepvaart, hulpdiensten en dergelijke. Binnen het plangebied laten wij dergelijke belemmeringen niet toe. Wij zien dan ook geen reden om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

4. er geldt een omgevingsvergunningsplicht (vroeger: aanlegvergunningsplicht) voor bepaalde werkzaamheden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur'. Volgens reclamant kunnen bepaalde werkzaamheden, met name het rooien van (baken)bomen, daarom niet worden uitgevoerd.

Dit is onjuist. De betreffende werkzaamheden kunnen in beginsel wél worden uitgevoerd, maar in een concreet geval dient hiervoor een nadere afweging plaats te vinden. Wij zien dan ook geen aanleiding om de gevraagde afwijkingsregeling op te nemen.

5. we zijn het eens met het opnemen van een opmerking in de toelichting over de regionale rapportage Integrale Verkenning Maas (IVM-2) en het Deltaprogramma.

Besluit

We verklaren de zienswijze niet-ontvankelijk.

Ambtshalve besluiten we als volgt over de inhoud van de zienswijze:

1. we vinden de zienswijze ongegrond;
2. we vinden de zienswijze gegrond;
3. we vinden de zienswijze ongegrond;
4. we vinden de zienswijze ongegrond;
5. we vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen (ambtshalve) in bestemmingsplan

1. geen;
2. de begrenzing van het stroomvoerend regime op de verbeelding wordt in overeenstemming gebracht met de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren;
3. geen;
4. geen;
5. in de toelichting wordt een opmerking opgenomen over de regionale rapportage Integrale Verkenning Maas (IVM-2) en het Deltaprogramma.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór zijn bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd.

Daarnaast bevat het bestemmingsplan de volgende ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- toelichting: tekst in hoofdstuk 2 betreffende de SVIR (= Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte) is geactualiseerd;
- toelichting: aansluitend aan de algemene tekst over het Barro in hoofdstuk 2, is een actuele passage opgenomen over het radarverstoringgebied;
- (bijlage bij de) regels: categorie 7 van de lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten is, conform de standaardregels van de gemeente Oss, aangevuld met 'privé-docenten';
- regels en verbeelding: in verband met gewijzigd beleid zijn riooltransportleidingen nu overal expliciet bestemd, dus ook als die leidingen in de

bestemmingen 'Verkeer' en 'Groen' liggen. Een en ander middels het opnemen van de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'.

- regels: gelet op de geplande parkeerkelder op de lokatie voormalige Mariaschool (Kasteelseplaats 7) is artikel 28.3.1 (bouwregels voor parkeervoorzieningen), aanhef, aangevuld met de zinsnede 'en zo nodig in afwijking van'. De geplande parkeerkelder ligt aan de zijde van de Molensingel over een afstand van 2,3 m in/onder de bestemming Tuin. Volgens de regels mogen daar geen gebouwen worden gebouwd.

Door de voornoemde aanpassing van de algemene regels in artikel 28 is het mogelijk om daarvan (binnenplans) af te wijken. Los van dit specifieke geval is de genoemde aanvulling in algemene zin wenselijk, gelet op de parkeerproblematiek in Ravenstein.

De toelichting bij het bestemmingsplan is waar nodig aan het bovenstaande aangepast.

Verder hebben wij de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- op enkele plekken in de toelichting en regels zijn ambtshalve kleine tekstuele en redactionele wijzigingen aangebracht ter actualisering, verduidelijking en verbetering van het plan.

Tot slot merken we nog het volgende op.

- de monumentenkamer heeft het ontwerpbestemmingsplan besproken in een vergadering en middels het verslag van de vergadering van 22 januari 2013 laten weten dat het ontwerpbestemmingsplan van uitermate goede kwaliteit is. Een 3-tal vragen is ambtelijk beantwoord en daarmee volgens ons voldoende afgedaan. De reactie van de monumentenkamer heeft niet geleid tot (ambtshalve) wijzigingen in het bestemmingsplan.

- de Dorpsraad (= DR) Ravenstein heeft een advies afgegeven. Dit advies is na indiening ambtelijk besproken met de dorpsraad. In dat gesprek heeft de DR na gemeentelijke toelichting laten weten dat men zich kan vinden in de gegeven toelichting en men het eens is met de gemeente (aspecten 'wonen op de begane grond', benedenste en bovenste hoornwerk, pastorietaan St. Luciakerk, bestemming van twee horecagelegenheden uit het advies van de DR). Wel is verzocht de volgende aspecten nog eens nader te bekijken:

1. bestemming voormalig raadhuis St. Luciastraat: in het advies geeft de DR aan dat het voormalig raadhuis een maatschappelijke bestemming zou moeten krijgen met daarbij de mogelijkheid voor detailhandel/kleinschalige horeca, vergelijkbaar met de bestemming voor Vidi Reo in het ontwerpbestemmingsplan. Later is aangegeven dat de bestemming enkel maatschappelijk en wonen (voor wat betreft de ter plaatse gerealiseerde appartementen) zou moeten zijn.

2. bestemming Vidi Reo Van Kesselplaats: Vidi Reo zou de bestemming GD-2, Gemengd – 2, moeten krijgen waarbij wonen (ook op de begane grond) mogelijk is. Daardoor kan ingespeeld worden op een mogelijk toekomstige verplaatsing.

3. bebouwing grachtoevers: de DR geeft in het advies aan dat grachtoevers die grenzen aan particuliere eigendommen voldoende beschermd moeten worden tegen aantasting door bijvoorbeeld bebouwing te dicht op de oever. Het gaat hier om Rijksmonumenten. Later is nog aangegeven dat het plaatsen van bijvoorbeeld tuinhuisjes een aantasting zou kunnen zijn.

Ten aanzien van deze punten merken wij het volgende op:

Ad 1: we zijn van mening dat de brede gemengde bestemming zoals die opgenomen is voor het volledige hart van de historische kern ook prima passend is voor het voormalige raadhuis. Binnen die brede bestemming zijn ook de door de DR genoemde functies mogelijk. Op die manier is, al naar gelang de behoefte, een veelheid aan functies planologisch mogelijk. Dat komt de gewenste leefbaarheid ten goede. Er is dan ook geen aanleiding om de opgelegde 'brede' gemengde bestemming te 'versmallen' voor wat betreft het voormalig raadhuis en dat perceel uit de opgelegde brede bestemming voor het hart van het historisch centrum te lichten.

Ad 2: er wordt geen bestemming toegekend die vooruitloopt op een mogelijke verplaatsing als daar nog helemaal niets over bekend is. En in dit geval is er nog niets bekend over een mogelijke verplaatsing. Overigens heeft de DR in het gesprek naar aanleiding van het advies al aangegeven dat men de gemeente kan volgen op dit punt.

Ad 3: grachten en oevers zijn Rijksmonumenten en zijn in het bestemmingsplan opgenomen binnen de dubbelbestemming Waarde – Rijksmonumentaal terrein. Middels rechtstreekse verwijzing in de planregels naar de van toepassing zijnde Monumentenwet 1988 is de bescherming hiervan gewaarborgd. Zo mogen er geen bouwwerken worden opgericht of werkzaamheden worden uitgevoerd die het monument verstoren of in enig opzicht wijzigen behalve als daarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 is verleend. Er moet dus een vergunning aangevraagd en verleend zijn. Vergunningvrij bouwen is ook op gronden met de dubbelbestemming Waarde – Beschermd stadsgezicht niet mogelijk. Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is in beschermde stadsgezichten altijd een omgevingsvergunning nodig voor bouwen.

Met een ander belangrijk punt van de DR, te weten het toestaan van wonen op de begane grond binnen de opgelegde GD-1 bestemming in het ontwerpplan, is ingestemd naar aanleiding van diverse zienswijzen. Een en ander zoals eerder in deze Nota te lezen is.

Het advies van de DR heeft niet geleid tot (ambtshalve) aanpassing van het bestemmingsplan.