

Datum

5 november 2024

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan Hoornwerk Vidi Reo
Ravenstein -2023

Wat adviseert het college te besluiten?

1. Het bestemmingsplan 'Hoornwerk Vidi Reo Ravenstein – 2023', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPhrnwrkvidreorvn-VG01.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hoornwerk Vidi Reo Ravenstein – 2023'.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hoornwerk Vidi Reo Ravenstein – 2023'.
4. Aan te geven dat in de bestemmingsplannen gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing.
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.
6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om de gewijzigd vastgestelde bestemmingsplannen eerder te mogen publiceren.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Hoorntoer Vidi Reo Ravenstein – 2023' ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van het nieuwe gemeenschapshuis voor Ravenstein op het Bovenste Hoorntoer mogelijk. Al enige tijd waren we op zoek naar een vervangende locatie van het huidige gemeenschapshuis Vidi Reo in Ravenstein. Dit gebouw – dat staat op het perceel Van Kesselplaats 2 – wordt als gemeenschapshuis en thuisbasis voor diverse maatschappelijke en culturele functies in Ravenstein gebruikt en is dringend aan vervanging toe. Uit een locatie-studie en in samenwerking met de inwoners van Ravenstein bleek dat de locatie aan het Bovenste Hoorntoer de voorkeur heeft.

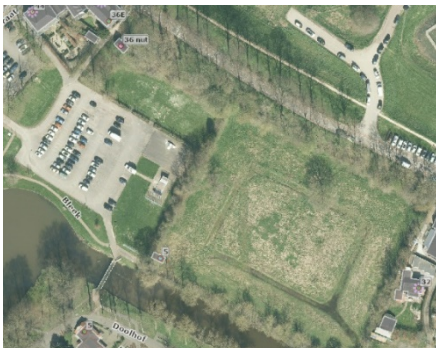
Welk resultaat willen we bereiken?

De planologische mogelijkheid bieden om tot realisatie van een nieuw gemeenschapshuis voor Ravenstein te komen en daarvoor een bestemmingsplan vast te stellen.

Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd, kan het bestemmingsplan onder de bepalingen van de Wro worden vastgesteld.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?*1.1 Het opgenomen ruimtelijke initiatief is voldoende onderbouwd.*

Het plangebied ligt aan De Bleek in Ravenstein en maakt onderdeel uit van de historische vestinggordel van Ravenstein en ligt net iets ten zuidoosten van het dorps hart. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een versterkte dijk met bomen en aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door de gracht. Ook aan de zuidkant bevindt zich een dichte bomenrij. Aan de westkant van het plangebied ligt het parkeerterrein Beneden-Bleek. Via het parkeerterrein wordt het plangebied ontsloten door De Bleek.



Afbeeldingen 1 en 2: luchtfoto bestaande gebied en stadje

De contouren van de buitenwerken van het hoorntoer zijn nog aanwezig. Tussen de zijdes van het hoorntoer bevindt zich een lagergelegen middenterrein. Het middenterrein bestaat op

dit moment uit een verwilderd grasveld met geulen i.v.m. een eerdere asbestsanering en een solitaire boom.

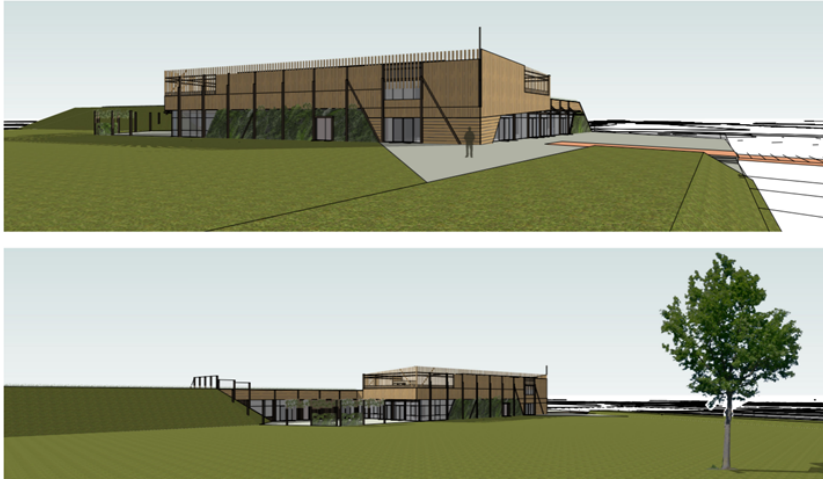
Het terrein werd gebruikt als voetbalveld en later als camping maar deze activiteiten zijn beëindigd. De enige bebouwing in het gebied is een oud gebouwtje wat werd gebruikt als kassa voor de eerdere functie van voetbalveld. Momenteel is het terrein afgesloten en betreft het een onbenut gebied.

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een gedeelte van het parkeerterrein Beneden-Bleek. Via het parkeerterrein wordt het plangebied ontsloten door De Bleek.

In het geldende bestemmingsplan Beschermd stadsgezicht Ravenstein heeft het plangebied de bestemmingen Gemengd, Groen en Verkeer – Verblijf. Dit zijn bestemmingen die veel functies mogelijk maken. In het nieuwe bestemmingsplan worden deze bestemmingen – concreet afgestemd op de nieuwe functies – wederom opgenomen.

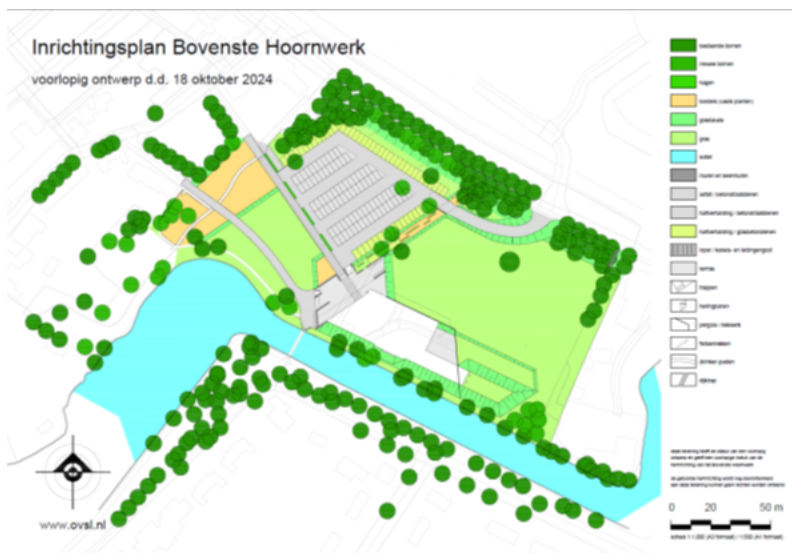
Beoogde situatie

Bij het realiseren van het nieuwe gemeenschapshuis op de nieuwe locatie aan het Hoornwerk is de cultuurhistorische waarde van het gebied leidend. Er is een aanzet tot een Gebiedsvisie gemaakt waarin de oorspronkelijke contouren en aard van de vestingonderdelen leidend zijn bij het zoeken naar nieuwe invullingen en leggen de basis voor heldere zones binnen het plangebied, die onderling nauw samenhangen. Gekeken is ook hoe het nieuwe gemeenschapshuis hier zijn plek in kan vinden. Dit heeft geleid tot een gebouw van wat zoveel mogelijk aan de zuidrand gepositioneerd wordt om daarmee het 'terreplein' zo leeg mogelijk te laten en het gebouw zoveel mogelijk als 'geen gebouw' vorm te geven. Er is getracht het gebouw zoveel mogelijk op te laten gaan in zijn groene omgeving. Het zal deels "verpakt" worden in een aarden wal, wat de vestingwal uitbeeldt. Ook zal het gebouw een uitstraling hebben van hout en groen wat de tijdelijkheid aangeeft wat volledig in het karakter van de historie van het hoornwerk past.



Afbeelding 3: tekeningen voor en zijgevel gemeenschapshuis

Er is een inrichtingsschets opgesteld waarin de functies, het openbare gebied en het gebouw zijn weergegeven. Om het autoverkeer door de kern van Ravenstein te reduceren is het parkeerterrein toegankelijk via een nieuwe in- en uitrit op de dijk.



Afbeelding 4: inrichtingsplan Bovenste Hoornwerk en Beneden-Bleek

Parkeren

Voor het toevoegen van de functie gemeenschapshuis in het plangebied is berekend dat er 45 parkeerplaatsen nodig zijn. Deze plaatsen worden toegevoegd aan het bestaande parkeerterrein op de Beneden-Beek, welke ook zal worden heringericht. In de

inrichtingsschets (afbeelding 4) is te zien dat er een vermindering van het verharde oppervlak tot stand wordt gebracht, wat positieve gevolgen heeft voor de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit en ook recht doet aan de cultuurhistorische waarde. Het zuidwestelijke gedeelte van het huidige parkeerterrein wordt zodanig ingericht dat dit een groene inrichting heeft, maar wel multifunctioneel kan worden gebruikt. Onder andere voor een overloop voor parkeren als er bijvoorbeeld activiteiten in het gemeenschapshuis zijn.

Groen

Op 28 juni 2018 heeft de Gemeenteraad van Oss de motie 'Consequenties voor groen in ruimtelijke plannen duidelijker in beeld' aangenomen. In de motie wordt uitgesproken dat bij ruimtelijke plannen duidelijker naar de gemeenteraad en de inwoners moet worden gecommuniceerd wat de consequenties zijn voor het groen. Op 10 november 2022 is de motie "Behoud bestaand groen" door de gemeenteraad aangenomen. De motie geeft aan dat groen behouden zou moeten blijven, ook als er bijvoorbeeld sprake is van nieuwbouw, en dat waar groen toch moet wijken compensatie zou moeten plaatsvinden.

Het gebied bestaat nu met name uit verwilderd groen. De bestaande waardevolle bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en de nieuwe inrichting voorziet in een versterking van het groen.

1.2 Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor de plannen.

Uit de onderzoeken komt naar voren dat er geen milieuhygiënische bezwaren tegen het plan bestaan.

1.3 Het wettelijk vooroverleg met andere overheden heeft geleid tot opmerkingen.

Het waterschap heeft aangegeven dat de wateraspecten niet zijn verwoord in de toelichting. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de toelichting.

2.1 Ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing.

Er zijn tegen het plan vijf ontvankelijke zienswijzen ingediend.

De zienswijzen van het Waterschap leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

3.1 In het plan zijn ambtshalve wijzigingen opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan is voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) ter inzage gelegd. Hiermee kan de procedure op basis van de Wro worden voortgezet. De afgelopen periode zijn er ontbrekende onderzoeken uitgevoerd en zijn de conclusies

toegevoegd aan de toelichting. Ook zijn de aanvullende onderzoeken aan de bijlagen van het bestemmingsplan toegevoegd.

In de regels van het bestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

- Nader onderzoek leidt tot de conclusie dat horeca met de categorie 2 (met uitsluiting van het verstrekken van nachtverblijf) beter aansluit op het toekomstig gebruik. De tabel in artikel 3.1 van de regels van het bestemmingsplan is aangepast.
- Artikel 3.2.2. onder b. In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven met dien verstande dat afwijkend hiervan maximaal 30% van de oppervlakte van het gebouw een bouwhoogte mag hebben van maximaal 8,5 m. Bij het recente ontwerp van het gebouw werd duidelijk dat de genoemde 30% te veel beperkingen voor het ontwerp van het gebouw oplevert. Besloten is om het percentage te verhogen naar maximaal 45% om meer flexibiliteit bij het ontwerp van het gebouw te hebben.

De verbeelding is aangepast vanwege de uitkomsten van het archeologisch onderzoek en het daaruit volgende selectiebesluit. Voor een deel van het plangebied kan de archeologische bescherming vervallen.

5.1 Er zijn geen exploitatieplannen nodig.

In de jaren 2022 t/m 2024 is er budget vrijgemaakt voor de nodige voorbereidingskosten. Denk hierbij aan alle benodigde onderzoeken t.b.v. het bestemmingsplan en het uitwerken van het Voorontwerp voor het gebouw en het gebied. In de programmabegroting 2025-2028 is er voor 2025 en 2026 een budget gereserveerd voor de realisatie van het gebouw en voor de realisatie van de openbare ruimte om het gemeenschapshuis te laten functioneren. Tot op heden is het gereserveerde budget voldoende voor het gemeenschapshuis en de daarbij horende openbare ruimte. Het budget wat benodigd is voor de aanvullende werkzaamheden omtrent de gebiedsvisie is voorzichtig geraamd. De intentie is om de aanvullende werkzaamheden (gefaseerd) uit te voeren. We gaan ervanuit dat we de financiële dekking door diverse middelen gefinancierd krijgen. Denk hierbij aan een onderhoudsbudget, werk met werk maken, creatief ontwerpen, fondsen en regelingen vanuit provincie of andere subsidiebronnen.

Wat zijn tegenargumenten of risico's? (=maar)

Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling.

Indieners van zienswijzen kunnen beroep instellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Verder kunnen (andere) belanghebbenden beroep instellen tegen het vastgestelde plan, ook als er geen zienswijzen zijn ingediend en er geen wijzigingen zijn aangebracht in de plannen.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

Op basis van de Wro is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven waarbij er sprake is van een grondexploitatie kostenverhaal toe te passen.

Het perceel is eigendom van de gemeente, echter is er geen sprake van een GREX.

Doelstelling is om binnen budget te blijven en kostenbesparend te ontwerpen. Eventuele aanvullende middelen proberen we middels onderhoudsbudgetten, werk met werk maken, fondsen, regelingen en subsidies te bekostigen.

b. Privacy

Deze ontwikkelingen richten zich op de toekenning van nieuwe functies aan percelen.

Personen hebben hierbij een rol als initiatiefnemer, grondeigenaar of als inspreker/belanghebbende. In deze procedure verwerken wij alleen naam en adresgegevens. Deze gegevens maken wij niet openbaar. Een Privacy Impact Assessment (PIA) hoeft hiervoor niet te worden gedaan.

c. Communicatie en participatie

De tervisielegging van de vastgestelde bestemmingsplannen communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl. De indieners van zienswijzen worden persoonlijk geïnformeerd. Tevens worden de vooroverleginstanties geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan. De dorpswijkraad heeft al eerder een reactie gegeven op de plannen.

Er is een uitgebreid participatietraject doorlopen en een omgevingsdialoog gevoerd. Verslagen hiervan zijn te vinden in bijlage 11 van de toelichting bij het bestemmingsplan.

d. Uitvoering

Na de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de realisatie van de plannen.

e. Overlegd met

De afdelingen VM, RO, IBOR, LWE en VTH zijn betrokken bij het beoordelen van de ruimtelijke onderbouwingen met bijbehorende onderzoeken. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, de

commissie ruimtelijke kwaliteit, de erfgoedcommissie, de dorpsraad en overige belangengroepen in Ravenstein zijn bij het gehele proces betrokken. De afdeling F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen

- A. Het vast te stellen bestemmingsplan 'Hoorwerk Vidi Reo Ravenstein – 2023'
- B. Toelichting
- C. Regels
- D. Verbeelding
- E. Bijlagen bij toelichting
- F. Nota van zienswijzen en wijzigingen