

Rk

GEMEENTE OSS									
Codenr.:	-1.731.212								
Corr.nr.:	4972451								
Datum	30 JAN 2013								
Verblijfspl.	Rg								
Bestuurder									
Kopie	R	S	1	2	3	4	5	09.30	

✓ 3106



Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss
Postbus 5
5340 BA Oss

Onderwerp:
zienswijze ontwerp-bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht Ravenstein 2013

Ravenstein 28 januari 2013

Geacht college,

Naar aanleiding van de ter inzage ligging van voormeld ontwerp-bestemmingsplan, hebben wij nog de volgende opmerkingen.

1. Wij pleiten voor een GD-2 bestemming in de Marktstraat of een zodanige andere bestemming, dat de brede bedrijfsmogelijkheden van GD-1 op de begane grond mogelijk blijven, maar het verbod tot wonen op de begane grond wordt opgeheven.

Toelichting: de gemeente heeft ons verduidelijkt waarom gekozen is voor een GD-1 bestemming in deze straat. Wij zijn het met de gemeente eens, dat het scheppen en behouden van voorzieningen in de Marktstraat van waarde is voor de leefbaarheid en uitstraling van het stadje/de kern Ravenstein.

Wij pleiten er dan ook voor –evenals de gemeente- om in het bestemmingsplan de mogelijkheid voor deze voorzieningen (op de begane grond) te scheppen/behouden. Wij zijn echter tegen het verbod tot wonen op de begane grond, omdat “de praktijk sterker is dan de leer”.

In de Marktstraat zijn in het verleden al veel woningen op de begane grond gerealiseerd, met toestemming van de gemeente. Het kleine aantal winkeleigenaren dat er nu nog is, behoeft voor ons niet belemmerd/beperkt te worden door een zogenaamde “buitenplanse vrijstelling”, die de eigenaren tijd en geld kost. De praktijk zal zijn, dat wanneer het ondernemersklimaat in Nederland/Brabant/Ravenstein geen nieuwe winkel toelaat in de Marktstraat, de eigenaar zijn pand wil verkopen/gebruiken voor bewoning. De gemeente kan dan enkele maanden “rekken en trekken”, maar zal na afloop daarvan toch niet anders kunnen dan toestemming verlenen tot bewoning op de begane grond.

Misschien onplezierig voor het ideaalbeeld van een dorp/stadje, maar de praktijk is niet anders. Daarom willen wij de (winkel)eigenaren van panden in de Marktstraat de belemmeringen van een GD-1 bestemming / buitenplanse wijziging besparen. Het kost hen snelheid van handelen, geld en onzekerheid.

2. De inventarisatie van het aantal woningen op de begane grond in de Marktstraat (aangeduid met sw-bg) is niet correct. Er zijn in de Marktstraat veel meer woningen op de begane grond gerealiseerd.

3. Wij hebben grote twijfels over de consequentie van de toegepaste bestemmingen "Maatschappelijke doeleinden".

Het gaat hier om 3 objecten: de Nederlands Hervormde kerk, de St. Luciakerk en het voormalig raadhuis (Luciastraat 2-4). De "Maatschappelijke doeleinden" zijn hier gewijzigd in GD-1 (bredere bestemming). Dit staat haaks op het conserverende karakter wat leidend is in de rest van het plan. Deze objecten willen wij behouden voor uitsluitend een maatschappelijke/openbare functie en dus geen woningbouw. Verder zouden wij het voormalig raadhuis terugbrengen naar M met de mogelijk tot winkel/horeca voorziening zoals Vidi Reo dit nu ook heeft.

Wij verzoeken u daarom te heroverwegen welke objecten een brede bestemming krijgen en welke een Maatschappelijke bestemming. Bij de vaststelling van het volgende bestemmingsplan kunnen deze objecten opnieuw getoetst worden.

Ook willen wij Vidi Reo onder de aandacht brengen. Wij pleiten voor een bredere bestemming, bijv. GD-2 om hiermee in te spelen op toekomstige ontwikkelingen die de verplaatsing op termijn van het gemeenschapshuis met zich meebrengt.

En nu het object te oormerken voor woningbouw.

4. Wij verzoeken u het benedense hoornwerk aan de Zwarteweg niet enkele een agrarisch bestemming te geven, maar een agrarische bestemming met waarden. Het is een namelijk monumentaal hoornwerk.

5. Min of meer hetzelfde geldt voor de pastorietuin bij de St. Luciakerk. Graag een bestemming tuin met waarden. Onder deze tuin bevinden zich restanten van de 14^e en 17^e eeuwse omwalling het stadje.

6. Verder pleiten wij er voor om de “binnenzijde” van de grachten, daar waar deze grenzen aan particuliere eigendommen, voldoende te beschermen tegen aantasting c.q. bebouwing te dicht op de grachtoever. De grachten met oevers zijn rijksmonument en dienen dus zorgvuldig beschermd te worden.

7. Aandacht voor de juiste bestemming van de bestaande horecagelegenheden van De Maasstad (Walstraat) en het Veerhuis (Maasdijk).

8. Aandacht voor een juiste bestemming van het “bovenste hoornwerk” / het NCC-kampeerterein. Dit kampeerterein bestaat slecht op basis van kortlopende toestemmingen van de gemeente. Kamperen is o.i. geen eindbestemming.

Tot zover onze opmerkingen / zienswijzen op het ontwerp-plan.

Wij verzoeken u onze zienswijzen in overweging te nemen en het plan verder in procedure te brengen.

Met vriendelijke groet,

Namens de dorpsraad Ravenstein,
Paul van der Maas, voorzitter.

