

Onderwerp: Volgnummer 2013-26
Vaststellen bestemmingsplan 'Kom Ravenstein' Dienst/afdeling SROL

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 april 2013;

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Kom Ravenstein - 2013' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPkomravenstein-VG01 en zoals verbeeld op papier.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kom Ravenstein - 2013''.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kom 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.

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:

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan 'Kom Ravenstein – 2013'

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Kom Ravenstein – 2013' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.-BPkomravenstein-VG01 en zoals verbeeld op papier.
2. De zienswijzen te beoordelen overeenkomstig de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kom Ravenstein – 2013''.
3. De wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp die zijn aangegeven in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kom 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.

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 ontwerp ter inzage gelegd. Ook hebben wij daarvoor over het concept-ontwerpbestemmingsplan een inloopbijeenkomst georganiseerd. Wij stellen uw raad voor om het bestemmingsplan 'Kom 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. Met een besluit over het ontwerpbestemmingsplan start de procedure om te komen tot de vaststelling.

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 'Beschermd Stadsgezicht 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.

1.2 De mogelijkheid tot woningbouw aan het Mgr. Borretlaan/ Mgr. Van der Veldenstraat is uit het bestemmingsplan gehaald

Van de 23 ingediende zienswijzen, hebben 19 zienswijzen betrekking op de mogelijkheid om woningen te bouwen aan Mgr. Borretlaan/ Mgr. Van der Veldenstraat. In het geldende bestemmingsplan uit 1969 was deze bouwmogelijkheid voor zes woningen aanwezig. Tot op heden is van die bouwmogelijkheid nooit gebruik gemaakt. Sindsdien is het bestemmingsplan niet integraal herzien. In 1996 zijn slechts de gebruiksbepalingen herzien en dat betreft louter een aanpassing van de regels van het plan uit 1969.

Uit door reclamanten aangereikte gespreksverslagen uit 1974 blijkt dat de toenmalige gemeente Ravenstein geen woningen meer wilde op bouwen op de locatie Mgr. Borretlaan/ Mgr. Van der Veldenstraat. In aansluiting hierop is het exploitatieverlies ten laste gebracht van de Algemene Dienst. De gemeente Ravenstein heeft echter nagelaten om de aanwezige bouwmogelijkheid in het bestemmingsplan via een herziening uit het plan te halen waardoor het tot op heden juridisch mogelijk was om hier woningen te bouwen. Hoewel stedenbouwkundig woningbouw op deze locatie goed inpasbaar is en in de afweging van inzichten en belangen er de bestuurlijke vrijheid bestaat om eerdere besluiten of toezeggingen te herzien, achten wij het in deze situatie ongewenst om in te zetten op woningbouw op deze locatie.

In het nieuwe plan krijgt het pleintje de bestemming 'Groen' en 'Verkeer en Verblijf'. Hiermee blijft het huidige karakter van het pleintje gehandhaafd en blijft de mogelijkheid open om in de toekomst mogelijk extra parkeerplaatsen aan te leggen. Er wordt namelijk een grote parkeerdruk ervaren door reclamanten. Hiermee komen wij tegemoet aan de wensen van de omwonenden.

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 uit nemen van de woningbouwmogelijkheid aan het Mgr. Borretlaan/ Mgr. Van der Veldenstraat, heeft één andere zienswijze geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp: het bouwvlak voor perceel aan de Mgr. Borretlaan is aangepast op de toekomstige wens om de woning uit te breiden.

2.2 Ambtshalve is het bestemmingsplan eveneens aangepast

In aansluiting op het toekennen van de bestemming 'Groen' aan het Mgr. Borretlaan/ Mgr. Van der Veldenstraat hebben wij deze systematiek eveneens toegepast op het Keurvorstenplein. Op de verbeelding is de bestemming voor de kern van dit pleintje is gewijzigd van 'Verkeer en Verblijf' in 'Groen'. Aan de verbeelding is eveneens toegevoegd een profiel van de Dorpenweg. Ten slotte is een gebouwtje van de KPN achter een woning aan de Mgr. Zwijsenstraat in het ontwerpbestemmingsplan ten onrechte bestemd als een bijgebouw bij een woning. In het bestemmingsplan is hiervoor de aanduiding 'nutsvoorziening' aan het gebouwtje toegekend.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het splitsen van karakteristieke woningen.

In de toelichting zijn tekstuele en redactionele wijzigingen doorgevoerd.

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 In het bestemmingsplan zijn geen nieuwe particuliere ontwikkelingen opgenomen dus een exploitatieplan is niet nodig

Dit bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend plan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. In aanloop op de herziening zijn geen particuliere initiatieven ingediend en er zijn geen zienswijzen ingediend met initiatieven ingediend waar de gemeente medewerking aan verleend. Daarom is op grond van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

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.

Kanttekeningen

1.1 Het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter visie gelegen, met ingang van 31 januari 2013. Er zijn 23 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben voor het merendeel (19) betrekking op de woningbouwmogelijkheid aan de Mgr. Borretlaan/Mgr. Van der Veldenstraat. In de bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kom 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 hoorzittingen 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.

b. Communicatie

Zes weken na de vaststelling (dit is een wettelijk voorgeschreven termijn) publiceren wij het vaststellingsbesluit in de Staatscourant en in Oss Actueel. Ook informeren wij reclamanten per brief.

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:

- de uitkomsten van de inloop- en informatiebijeenkomst van 27 juni 2012 in Vidi Reo
- het advies van de Dorpsraad Ravenstein op het concept-ontwerpbestemmingsplan
- de reacties van de wettelijke vooroverlegpartners op het concept-ontwerpbestemmingsplan

De weergave hiervan treft u aan als bijlage bij de toelichting.

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is intern overlegd met de afdelingen PBWM, PH en Grondzaken.

De Dorpsraad Ravenstein heeft op 13 maart 2013 advies uitgebracht over het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen

- Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kom Ravenstein- 2013'
- Verslag hoorcommissie bestemmingsplannen d.d. 27 maart 2013

Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Kom 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

Op 27 juni 2012 heeft er een inloopbijeenkomst plaatsgevonden waar bewoners in de gelegenheid zijn gesteld om het plan te bekijken en informerende vragen of opmerkingen te plaatsten. Na deze bijeenkomst is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Ravenstein – 2013' heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 31 januari 2013 tot en met 13 maart 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 30 januari 2013 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 23 zienswijzen naar voren gebracht. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit hebben 5 indieners gedaan.

Hieronder geven wij de zienswijzen samengevat weer. Daarna volgen onze beoordeling en conclusie.

Als wij een gedeelte van een zienswijze niet of niet volledig hebben weergegeven, betekent dit niet dat wij hiermee bij de beoordeling geen rekening hebben gehouden.

III. ONTVANKELIJKHEID ZIENSWIJZEN

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

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1, gedagtekend op 25 februari 2013 en ontvangen op 1 maart

Samenvatting zienswijze

Reclamant dient zienswijze in namens cliënten. De zienswijze gaat over het voormalige tankstation aan de Mgr. Zwijsenstraat te Ravenstein.

Reclamant geeft aan dat cliënt op meerdere locaties in de kern Ravenstein een tankstation exploiteert of heeft geëxploiteerd. Reclamant werkt samen met de gemeente Oss aan verplaatsing van de tankstation(s) naar een locatie nabij de carpoolplaats.

Reclamant vraagt in zijn zienswijze om op het perceel de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' op te nemen. Verder dient dit ook verwerkt te worden in de milieuzoneringslijst.

Verder wordt gevraagd om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat de bestemming pas kan worden verwijderd als het tankstation nabij de carpoolplaats operationeel is. Dit conform afspraken die zijn gemaakt met de gemeente Ravenstein en Oss.

Antwoord gemeenteraad

Reclamant werkt sinds 2000 samen met de gemeente aan het verplaatsen van de tankstation(s) op 't Kolkske en Mgr. Zwijsenstraat 2, naar een locatie nabij de carpoolplaats.

Reclamant vraagt om de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' op te nemen in het bestemmingsplan en een wijzigingsbevoegdheid e.e.a. conform afspraken met de gemeente. De voormalige gemeente Ravenstein heeft in 2000 de voorwaarde voor medewerking van de verplaatsing als volgt geformuleerd:

Voordat het nieuwe tankstation op de carpoolplaats in gebruik wordt genomen dient reclamant er zorg voor te dragen dat de tankstations aan 't Kolkske en de Mgr.

Zwijsenstraat 2 schoon (verwijderen van de installaties en multifunctioneel saneren van de bodem) worden opgeleverd.

Wij hebben in februari 2005 en juli 2010 deze randvoorwaarden nogmaals schriftelijk bevestigd. In de brief van juli 2010 zijn de voorwaarden geherformuleerd naar: 'de milieukundige en planologische sanering van de tankstations in Ravenstein'.

Er zijn geen andere afspraken over de locatie aan de Mgr. Zwijsenstraat dan hierboven weergegeven. Het tankstation aan de Mgr. Zwijsenstraat 2 is 2004 reeds beëindigd door de betreffende pomphouder. De milieuvergunning is ingetrokken en de bodem gesaneerd. Vestiging van een nieuw tankstation is op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk omdat de bestemming 'bedrijven van onderhoud en/of stalling van motorvoertuigen' dit niet toelaat.

Wij vinden dat hiermee, voor de locatie aan de Mgr. Zwijsenstraat, is voldaan aan de voorwaarde voor medewerking aan de verplaatsing van het tankstation naar de carpoolplaats.

Voor ons is er dan ook geen reden om op basis van de gemaakte afspraken een functieaanduiding en wijzigingsbevoegdheid op te nemen op de locatie Mgr. Zwijsenstraat. Temeer omdat door middel van onderzoek aangetoond dient te worden dat de (nieuw)vestiging van een tankstation op deze locatie vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening mogelijk is. Een dergelijk onderzoek is niet ingediend. Wij zijn ook van mening dat nieuw vestiging van een tankstation op deze locatie vanuit milieuoogpunt niet mogelijk is. De indicatieve afstand op basis van VNG publicatie Bedrijven en milieuzonering bedraagt voor een tankstation zonder lpg 30 meter. De dichtstbijzijnde woning staat op 5,5 meter van het bestaande garagebedrijf. Deze afstand maakt de vestiging van een tankstation naar onze mening niet mogelijk. Een bijkomend aspect is dat reclamant geen eigenaar is van het betreffende perceel.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2, gedagtekend op 4 maart 2013

Samenvatting zienswijze

Reclamant dient een zienswijze in namens zijn cliënten en brengt het volgende naar voren met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan:

Reclamant geeft aan dat zijn cliënt van 1984 tot 2000 een groente- en fruitzaak heeft gehad in het pand aan de Mgr. Zwijsenstraat 6. Momenteel is het pand geheel in gebruik als woning. Naast cliënten wonen ook de dochter, schoonzoon en een kleinkind in de woning. De dochter verleent mantelzorg aan cliënt.

Reclamant geeft aan dat er feitelijk al sprake is van 2 wooneenheden. Planologisch heeft het perceel in het geldende bestemmingsplan en het nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming. Het pand is feitelijk gezien vrijwel altijd een winkel geweest en die functie hoeven ze niet terug. In plaats daarvan zouden ze dus graag het pand willen splitsen in 2 wooneenheden c.q. een dubbele woonbestemming willen krijgen.

Antwoord gemeenteraad

Het perceel Mgr. Zwijsenstraat 6 heeft in het huidige bestemmingsplan 'Ravenstein Kern 1' uit 1969 de bestemming 'vrijstaande ééngezinswoningen'. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Ravenstein – 2013' is, conform het bestaande feitelijke gebruik, het gehele perceel bestemd tot 'Wonen - Vrijstaand'.

Reclamant verzoekt om aan het pand een dubbele woonbestemming toe te kennen. Het perceel is met zijn breedte van 13,5 meter echter te smal voor een twee onder één kap woning. Het perceel van 625 m² is voor ruim 60% bebouwd. Om de garage te bereiken moeten de bewoners gebruik maken van grond van de buren.

De bestaande woning splitsen waarbij de ene woning achter de ander komt te liggen is ruimtelijk gezien niet aanvaardbaar, omdat hiervoor te weinig ruimte aanwezig is.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Ravenstein – 2013' zijn mogelijkheden opgenomen waarbij een woonhuis te gebruiken is voor de huisvesting van meer dan een huishouden om inwoning mogelijk te maken. Verder is het mogelijk om vrijstaande bijgebouwen te gebruiken voor bewoning in geval van mantelzorg. Op basis hiervan is het mogelijk om het reeds bestaande gebruik voort te zetten.

Voor ons is er dan ook geen reden om de bestemming te wijzigen naar een dubbele woonbestemming, zoals reclamant verzoekt.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3, gedagtekend op 4 maart 2013

Samenvatting zienswijze

Reclamant dient een zienswijze in namens zijn cliënten en brengt het volgende naar voren met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan:

Reclamant geeft aan dat zijn cliënt het betrokken perceel/pand aan de Grotestraat in 1984 heeft gekocht. Destijds zou door de toenmalige gemeente Ravenstein zijn toegezegd dat er wellicht tussen de percelen plaatselijk bekend Grotestraat 22 en 26 een extra woning gebouwd zou kunnen worden. Dit is niet schriftelijk vastgelegd.

Het bouwen van een extra woning is op dit moment niet aan de orde. Maar omdat dit binnen een jaar of tien wel het geval kan zijn, zouden ze graag zien dat die mogelijkheid nu alvast wordt ingebouwd.

Reclamant geeft aan dat er in het bestemmingsplan voor de kern Herpen ook mogelijkheden voor extra woningen zijn opgenomen middels een wijzigingsmogelijkheid. Dat zou wellicht hier ook een optie kunnen zijn?

Antwoord gemeenteraad

Het perceel Grotestraat 22 heeft in het huidige bestemmingsplan 'Ravenstein Kern 1' uit 1969 de bestemming 'vrijstaande ééngezinswoningen, type villa's en landhuizen'. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Ravenstein – 2013' is, conform het bestaande feitelijke gebruik, het gehele perceel bestemd tot 'Wonen - Vrijstaand' met de aanduiding karakteristiek.

Reclamant verzoekt om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de realisatie van een extra woning. Een bestemmingsplan kent een planperiode van 10 jaar. Van ontwikkelingen die rechtstreeks of met een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen in het bestemmingsplan moet zeker zijn dat zij worden gerealiseerd binnen de planperiode van 10 jaar. Op basis van hetgeen door reclamant naar voren is gebracht is hiervan geen sprake. Het is dan ook niet mogelijk om een dergelijke wijzigingsbevoegdheid op te nemen in het bestemmingsplan.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

De zienswijze leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 10, gedagtekend op maart 2013

Samenvatting zienswijze

Op het perceel van de Mgr. Borretlaan 12 zijn de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing niet logisch in relatie tot de indeling van de woning.

Aan de voorzijde is de contour van de bestaande woning omgeven door tuin. Een uitbreiding van het zitgedeelte van de woonkamer in zuidwestelijke richting is hierdoor niet mogelijk.

Antwoord gemeenteraad

Het perceel Mgr. Borretlaan 12 heeft in het huidige bestemmingsplan 'Ravenstein Kern 1' uit 1969 de bestemming 'vrijstaande ééengezinswoningen, type villa's en landhuizen'. In het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Ravenstein – 2013' is, conform het bestaande feitelijke gebruik, het gehele perceel bestemd tot 'Wonen - Vrijstaand'.

Reclamant heeft een bungalow die is gebouwd in een T-vorm. De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 5 meter.

In onze bestemmingsplannen houden wij als afstand tussen de hoofdbebouwing en de zijdelingse perceelsgrens een maat aan van 3 meter. Daarnaast mag vanaf 5 meter achter de voorgevel rooilijn aan en uitbouwen worden opgericht tot op de perceelgrens.

We hebben de situatie rondom het perceel van reclamant nog eens goed bekeken. Hierbij heeft de bouwtekening die reclamant heeft achtergelaten bij de hoorcommissie bestemmingsplannen meer duidelijkheid verschaft over de huidige situatie. In het oude bestemmingsplan had reclamant meer bouwmogelijkheden dan in het huidige ontwerpbestemmingsplan. Wij zijn dan ook van mening dat een aanpassing van het bouwvlak aan de zijde die reclamant verzoekt tot de mogelijkheden behoort. Wel houden wij daarbij rekening met de afstand van 3 meter tot de erf afscheiding. Op deze wijze ontstaat er voor reclamant de mogelijkheid om de woning ongeveer 2,5 meter uit te breiden. Wij zullen het bestemmingsplan hierop aanpassen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Het bouwvlak voor het perceel aan de Mgr. Borretlaan 12 zal worden aangepast.

Zienswijze 4 t/m 9 en 11 t/m 23, gedagtekend maart 2013

Samenvatting zienswijze

De overige zienswijzen hebben allemaal betrekking op de bouwmogelijkheden die mogelijk worden gemaakt op het plantsoen Mgr. Borretlaan / Mgr. Van der Veldenstraat.

Door reclamanten wordt ingegaan op de volgende aspecten:

- a. Niet nakomen van in het verleden gemaakte afspraken;
- b. Alternatieve bouwlocaties;
- c. Gewijzigd bestemmingsplan uit 1996;
- d. Verdwijnen van groen;
- e. Het huidige gebruik van het plantsoen;
- f. Verkeersveiligheid en parkeren.

A. Niet nakomen van in het verleden gemaakte afspraken

Reclamanten geven aan, onderbouwd met gespreksverslagen, dat het de bedoeling was van het toenmalige gemeente bestuur van Ravenstein om het plantsoen niet te bebouwen. De ontstane tekorten zijn destijds door de gemeente afgeschreven op de begroting van de algemene dienst.

B. Alternatieve bouwlocaties

Reclamanten geven aan dat in de dorpsraadvergadering van 6 november 2012 er vier scenario's gepresenteerd zijn waar in Ravenstein mogelijk woningbouw gerealiseerd kan worden. Hierbij is de locatie aan de Mgr. Borretlaan / Mgr. Van der Veldenstraat niet besproken. Reclamanten vinden het opmerkelijk dat dit nu wel is opgenomen in het bestemmingsplan. Vooral omdat er andere en betere locaties zijn.

C. Gewijzigd bestemmingsplan uit 1996

Door reclamanten wordt aangegeven dat het plantsoen in het bestemmingsplan dat is vastgesteld op 17 juni 1996 door de gemeenteraad niet meer is opgenomen als te bebouwen.

D. Verdwijnen van groen

Het plantsoen aan de Mgr. Borretlaan / Mgr. Van der Veldenstraat is het enige structureel groen van enige omvang in de omgeving. De wijk is, in het kader van een revitaliseringsactie, twee jaar geleden grootscheeps door gemeente aangepakt. Dit om de wijk leefbaarder te maken. Daar waar mogelijk, werden extra parkeervoorzieningen gemaakt, een speelplekje gecreëerd, of een boom aangeplant. Voor reclamanten is het onvoorstelbaar om vervolgens een korte tijd later het enige groene plantsoen in de wijk voor woningbouw te gaan bestemmen. Temeer omdat er 18 gezonde essen staan die naar verwachting ca. 40 jaar oud zijn. Dit maakt het plantsoen van bijzondere betekenis voor de leefomgeving. Daarnaast is deze plek ook voor de flora en fauna zeer waardevol.

E. Het huidige gebruik van het plantsoen

Reclamanten geven aan dat het plantsoen voor verschillende doeleinden wordt gebruikt. Naast speelterrein voor de kinderen uit de wijk, wordt het ook gebruikt door de scholen in geval van calamiteiten, buitenactiviteiten en voor verkeerslessen. Vanuit de wijk wordt er elk jaar een buurtfeest georganiseerd. Het plantsoen heeft ook een sociale functie. Door de nabijheid van de ouderenwoningen is er contact tussen jong en oud.

F. Verkeersveiligheid en parkeren

Volgens reclamanten is door de komst van de scholen, bibliotheek, kinderdagverblijf, de Lamoenenhof en de vernauwing van de Stationssingel de verkeersdruk rondom het plantsoen enorm toegenomen. Bovendien geven reclamanten aan een gebrek aan parkeerplaatsen te ervaren. Met de komst van 5 nieuwe woningen met inrit zal dit nog problematischer worden.

Antwoord gemeenteraad

0. Algemeen

Uit de zienswijzen die ingebracht zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Ravenstein – 2013' blijkt dat er veel weerstand bestaat tegen woningbouw aan het plantsoen aan de Mgr. Borretlaan/Mgr. vd Veldenstraat. Behalve de bewoners heeft ook de woningbouwcorporatie Mooiland een zienswijze ingediend en is door de Dorpsraad uiteindelijk een negatief advies uitgebracht. Door aanvullende informatie die naar voren is gebracht in een aantal ingediende reacties zijn wij anders tegen het plan aan gaan kijken. Hierbij zijn van doorslag geweest:

- De gespreksverslagen en besluiten uit 1974 van de gemeente Ravenstein over het niet bebouwen van het plantsoen. Deze gegevens waren bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan, bij ons, niet bekend. Hieruit valt duidelijk af te leiden dat de toenmalige gemeente Ravenstein geen woningen meer wilde bouwen op de locatie aan de Mgr. Borretlaan / Mgr. Van der Veldenstraat. Een groot aantal zienswijzen komt dan ook voort vanuit een gewekt vertrouwen dat dreigt te worden geschonden. Wij zullen het bestemmingsplan dan ook aanpassen waarbij de mogelijkheid om het plantsoen te bebouwen komt te vervallen.

In dit geval zijn wij van mening, mede gelet op het groot aantal ingediende zienswijzen, dat we deze ontwikkeling uit het bestemmingsplan halen. Hieronder gaan we nog inhoudelijk in op de aangedragen argumenten.

A. Niet nakomen van in het verleden gemaakte afspraken

Uit de door reclamanten aangereikte stukken, gespreksverslag van 6 maart 1974 en de besluitenlijst van 14 augustus 1974 valt af te leiden dat de toenmalige gemeente Ravenstein geen woningen meer wilde bouwen op de locatie aan de Mgr. Borretlaan / Mgr. Van der Veldenstraat. Het verlies dat dit met zich meebracht is ten laste gebracht van de Algemene Dienst. De gemeente Ravenstein heeft het destijds nagelaten om de bestemming hiervoor te wijzigen. Hierdoor was tot op heden juridisch mogelijk om hier woningen te realiseren.

Deze informatie was bij de gemeente Oss niet bekend ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan. Gewijzigde inzichten kunnen aanleiding zijn om een standpunt te wijzigen. In dit geval zijn wij van mening, mede gelet op het groot aantal ingediende zienswijzen, dat we deze ontwikkeling uit het bestemmingsplan halen.

B. Alternatieve bouwlocaties

In de dorpsraadvergadering van 6 november 2012 zijn er vier scenario's gepresenteerd waar in kern Ravenstein mogelijk woningbouw gerealiseerd kan worden. Hierbij wordt door reclamanten terecht opgemerkt dat de locatie aan de Mgr. Borretlaan / Mgr. Van der Veldenstraat in deze locatiestudie niet was opgenomen. Dit komt omdat de mogelijkheid om te bouwen aan de locatie Mgr. Borretlaan / Mgr. Van der Veldenstraat pas later aan het licht is gekomen. Namelijk bij het opstellen van het bestemmingsplan.

In de kern Ravenstein is er de laatste tientallen jaren niet gebouwd naar de behoefte. Het plantsoen aan de Mgr. Borretlaan / Mgr. Van der Veldenstraat is een locatie waar op korte termijn woningen kunnen worden gerealiseerd. Om deze reden is het plan opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De andere locaties in de kern Ravenstein waar woningbouw mogelijk is, zijn niet direct inzetbaar voor dit doel.

C. Gewijzigd bestemmingsplan uit 1996

Het bestemmingsplan dat is vastgesteld op 17 juni 1996 door de gemeenteraad betreft het bestemmingsplan 'Ravenstein Kern I, herziening gebruiksbepalingen'. Dit bestemmingsplan had tot doel om aan de regels van het bestemmingsplan gebruiksbepalingen toe te voegen. In tegenstelling tot wat reclamant aangeeft is hiermee de onderliggende bestemming niet gewijzigd.

D en E. Verdwijnen van groen en het gebruik van het plantsoen

Reclamanten geven aan dat het plantsoen aan de Mgr. Borretlaan / Mgr. Van der Veldenstraat het enige structurele groen van enige omvang in de omgeving is. Verder wordt het plantsoen voor verschillende doeleinden gebruikt.

In het plan is door ons een inschatting gemaakt van het groene karakter van dit deel van Ravenstein. Dit is een relatief begrip waarbij we een afweging hebben gemaakt van de hoeveelheid en de kwaliteit van het groen in de buurt. Hierbij is onze mening dat met behoud van een deel van het groen er in combinatie met de groenzone langs de Dorpenweg en de groene zone rond de historische kern en de gracht er genoeg groen overblijft in de buurt. In dit geval zijn wij van mening, mede gelet op het groot aantal ingediende zienswijzen, dat we deze ontwikkeling uit het bestemmingsplan halen en daarmee tegemoet komen aan de behoeften en belangen van de buurt. We zullen aan het plantsoen de bestemming groen toekennen.

F. Verkeersveiligheid en parkeren

Wij zijn van mening dat de toevoeging van een zestal woningen niet leidt verkeersonveilige situaties of vergroting van het parkeerprobleem. Om in de toekomst extra parkeervoorzieningen te kunnen aanleggen is in het bestemmingsplan de bestemming Verkeer – Verblijf gegeven aan een deel van het plantsoen. Om ook in de toekomst de flexibiliteit te behouden wordt rondom het gehele plantsoen een strook van 5 meter hiervoor gereserveerd. Hiermee komen we tegemoet aan de zienswijze van reclamanten.

Besluit

De ontwikkeling van de woningen aan de Mgr. Borretlaan / Mgr. Van der Veldenstraat wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

Wijzigingen in bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Aan het plantsoen aan de Mgr. Borretlaan / Mgr. Van der Veldenstraat wordt de bestemming 'Groen' toegekend waarbij aan een rand van 5 meter rondom het plantsoen de bestemming 'Verkeer – Verblijf' krijgt.

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:

Verbeelding:

1. Achter de woning Mgr. Zwijsenstraat staat een gebouwtje van KPN. Deze is in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid als bijgebouw bij de woning. Voorgesteld wordt om hieraan de aanduiding nutsvoorziening toe te kennen.
2. Voor de supermarkt aan de Keurvorstenplein is een groen plantsoen. Het voorstel is om deze op gelijke wijze te gaan bestemmen als het plantsoen aan de Mgr. Borretlaan / Mgr. Vd Veldenstraat. Hierdoor wordt er de bestemming Groen aan gegeven met een rand Verkeer – Verblijf.
3. Op de verbeelding ontbreekt het profiel voor de Dorpenweg. Bij wegen met de bestemming verkeer wordt er een profiel aangegeven op de verbeelding. Deze is toegevoegd.

Regels:

Wijzigingsbevoegdheid voor splitsen karakteristieke woning.

Binnen onze bestemmingsplan systematiek kennen we een tweetal algemene wijzigingsbepalingen, binnen de bestemming 'Wonen –Vrijstaand' op basis waarvan het mogelijk is een extra woning te realiseren. Eén heeft betrekking op woningsplitsing wanneer het een woning betreft die is aangeduid als karakteristiek. De ander heeft betrekking op voormalige agrarische bebouwing waarbij er een sloopverplichting geldt voor oude stallen en bijgebouwen. Omdat binnen het plangebied er geen sprake is een voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met meer dan 750 m2 aan bedrijfsbebouwing is en zal deze bepaling niet worden opgenomen. De algemene wijzigingsbepaling ten aanzien van het splitsen van een woning zal wel worden toegevoegd aan de regels, omdat in het bestemmingsplan er meerdere panden zijn opgenomen met een aanduiding 'karakteristiek'.

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