Advies aan B&W

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan 'Hoornwerk Vidi Reo Ravenstein - 2023'

Datum	19 december 2023	**Naam en telefoon**	L. de Coninck (9444) en
Afdeling	RO / PB		J. Smulders
		Portefeuillehouder	wethouder F. den Brok

Wat adviseer je te besluiten?

1. De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan 'Hoornwerk Vidi Reo Ravenstein - 2023' ter inzage te leggen en bekend te maken dat een ieder zienswijzen kan indienen;
2. Geen milieueffectrapportage voor dit bestemmingsplan op te stellen, omdat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn;
3. Geen formele inspraakprocedure te volgen voor het bestemmingsplan 'Hoornwerk Vidi Reo Ravenstein - 2023
4. Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoornwerk Vidi Reo Ravenstein – 2023 ter kennisneming te sturen aan de raad.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Al enige tijd zijn 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 aan vervanging toe. Uit een locatiestudie en in samenwerking met de inwoners van Ravenstein bleek dat de locatie aan het Bovenste Hoornwerk de voorkeur heeft. Dit bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van Vidi Reo op de nieuwe locatie mogelijk.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

De ontwikkeling van de locatie sluit aan bij de behoefte aan een gemeenschapshuis voor diverse maatschappelijke en culturele functies in Ravenstein.

Welk resultaat willen we bereiken?

We streven ernaar om in het tweede kwartaal 2024 een vastgesteld bestemmingsplan te hebben dat de realisatie van het plan in juridisch-planologische zin mogelijk maakt. Het plan wordt hierna toegelicht.



Afb. 1: Bestaande situatie

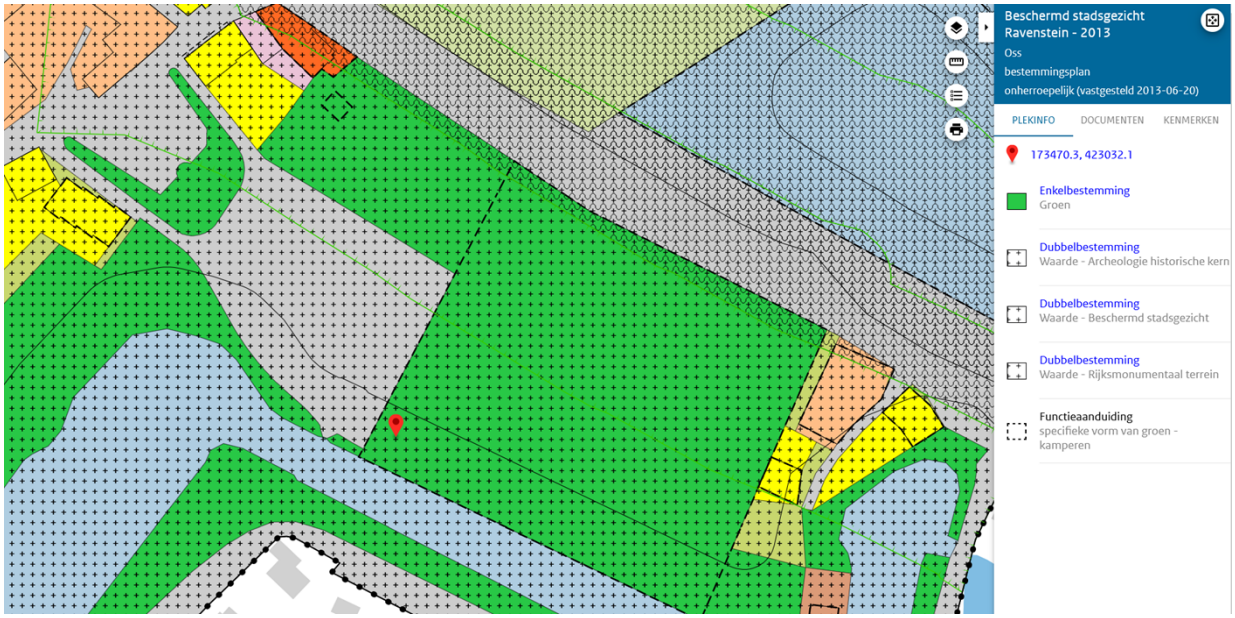
Het plangebied ligt aan De Bleek in Ravenstein en maakt onderdeel uit van de historische vestinggordel van Ravenstein en ligt net iets ten zuidoosten van het dorpshart. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een versterkte dijk met bomen en aan de zuidkant wordt het plangebied begrensd door de gracht.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

De contouren van de buitenwerken van het hoornwerk zijn nog aanwezig. Tussen de zijdes van het hoornwerk bevindt zich een lager gelegen middenterrein. Het middenterrein bestaat op dit moment uit een grasveld met enkele paden en solitaire bomen.

Het terrein werd gebruikt als camping maar deze activiteiten zijn beëindigd. De enige bebouwing in het gebied is een oud kassagebouwtje wat werd gebruikt voor de camping. Momenteel is het terrein afgesloten en betreft het een onbenut gebied.

Aan de westzijde van het plangebied bevindt zich een gedeelte van het parkeerterrein Benedenbleek. 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.



Afb. 3 : geldend bestemmingsplan

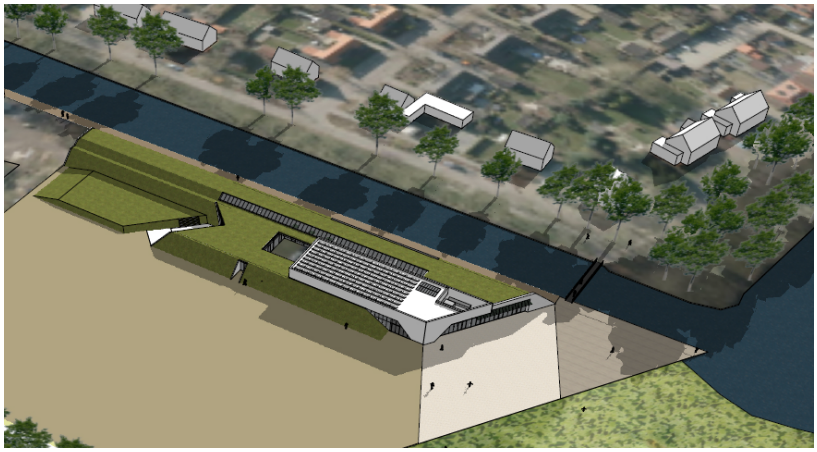
Beoogde situatie

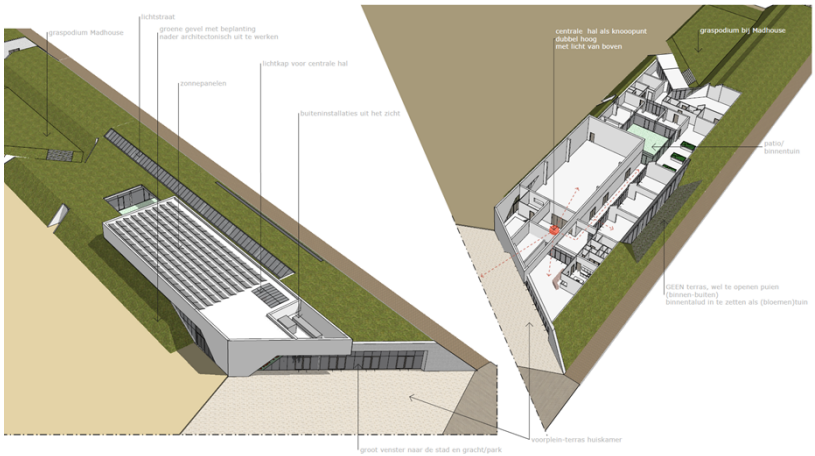
Bij het realiseren van het nieuwe gemeenschapshuis op de nieuwe locatie aan het Hoornwerk is de cultuurhistorische waarde van het gebied leidend. Er is een aanzet tot een Gebiedsvisie gemaakt waarin de oorspronkelijke contouren en aard van de vestingonderdelen leidend zijn bij het zoeken naar nieuwe 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. 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.

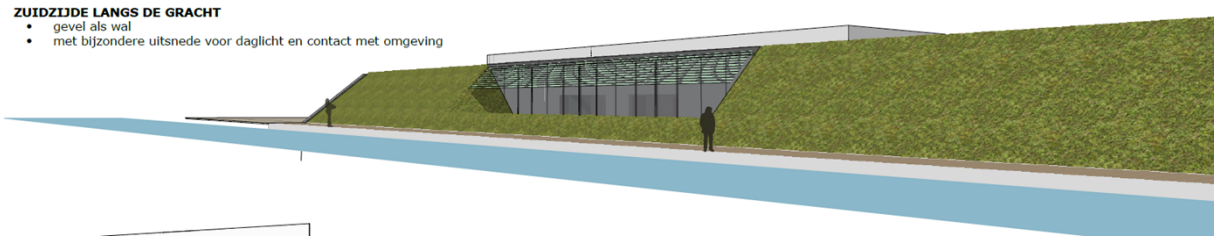


Afbeelding 4

Ook de locatie en uitstraling van het gebouw houdt rekening met de specifieke waarden op de locatie.







Afb. 4: Structuurontwerpen gebouw en inrichting.

Zowel de inrichtingsschets en het ontwerp van het gebouw zal nader worden uitgewerkt met de inwoners van Ravenstein, de belangengroepen , de RCE en de overige benodigde disciplines.

<u>Parkeren</u>

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 aan de Benedenbeek, 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.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het ruimtelijke initiatief is voldoende onderbouwd.

Het initiatief is uitgewerkt in een bestemmingsplan dat is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Het plan past in het Thema Ontmoeten. Daarnaast is het plan getoetst aan de provinciale regelgeving. Het plan wordt voorgelegd aan provincie Noord-Brabant, het Waterschap Aa en Maas (pre-advies al bekend) en de Veiligheidsregio Brabant Noord. Ook is het plan besproken met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Zij stemmen in principe in met dit plan als de effecten op en versterking van het rijksmonument bij dit plan wordt betrokken. Daarom is er een schets voor de Gebiedsvisie opgesteld, dat als bijlage bij het bestemmingsplan wordt gevoegd.

1.2 De ontwikkeling voorziet in een behoefte

Het plan maakt een nieuwe gemeenschapshuis voor Ravenstein mogelijk. Dit is noodzakelijk omdat het huidige aan vervanging toe is. Het gemeenschapshuis wordt veel gebruikt door Ravensteinse maatschappelijke en culturele instanties.

1.3 De ontwikkeling is stedenbouwkundig voorstelbaar

Deze ontwikkeling sluit aan bij de Gebiedsvisie Stadjes en Kernen, de Voorzieningenkaart, het Dorpsplan Ravenstein en de Nota Landschapsbeleid.

1.4 Er is overwegend draagvlak voor het plan

Het plan voldoet aan de Gebiedsvisie Stadjes en Kernen, waarop eerder in dit voorstel al is ingegaan.

2.1 Er zijn geen belemmeringen voor het plan

Er zijn in principe geen belemmeringen voor dit plan. Dit bestemmingsplan maakt een voorziening mogelijk waaraan grote behoefte is. Verder is het van belang dat het plan de procedure onder de huidige Wet ruimtelijk ordening volgt. Dit betekent dat het plan uiterlijk 1 januari 2024 ter inzage moet zijn gelegd. Vanwege het rijksmonumentale karakter van het Hoornwerk heeft overleg plaatsgevonden met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Dit heeft ertoe geleid dat er een Gebiedsvisie werd opgesteld die moest landen in het bestemmingsplan. Een eerste schets van de Gebiedsvisie is opgesteld. Ook heeft dit geleid tot een vergroting van het plangebied. Mede hierdoor zijn niet alle milieuonderzoeken volledig uitgevoerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zullen alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd. Ook zal het ontwerp Gebiedsvisie en het structuurontwerp gebouw verder worden uitgewerkt.

2.2 Een milieueffectrapport (MER) is niet nodig
Op grond van de geldende wet- en regelgeving dient het milieubelang volwaardig en vroegtijdig bij de planvorming betrokken te worden. Afhankelijk van het soort ontwikkeling of activiteit geldt er een verplichting tot het maken van een milieueffectrapport of kan uw college volstaan met een m.e.r.-beoordelingsplicht of vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit geval zijn geen (belangrijke) nieuwe of andere nadelige milieugevolgen te verwachten. Wel zijn in de plantoelichting relevante milieuaspecten beschreven en is uitgelegd dat een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling niet hoeft plaats te vinden. Een milieueffectrapportage is dus niet nodig. Uw college moet hier expliciet over besluiten.

3.1 Inspraak
Het is wettelijk niet verplicht om een voorontwerpbestemmingsplan op te stellen en een formele inspraakprocedure te volgen. De gemeente mag zelf bepalen of zij dit doet. Er is de afgelopen jaren met meerdere stakeholders overleg gevoerd over de nieuwe locatie voor het gemeenschapshuis. We gaan dan ook meteen een ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen.

4.1 Zo is de raad vroegtijdig betrokken
Het bestemmingsplan wordt uiteindelijk vastgesteld door de gemeenteraad. Door het ontwerpplan nu ter kennisneming toe te sturen, kunnen raadsleden er alvast kennis van nemen.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?
1.1 Er kunnen zienswijzen worden in gediend tegen het ontwerpbestemmingsplan
Tegen het ontwerpbestemmingsplan kan iedereen zienswijzen indienen. Belanghebbenden hebben later de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan. Dit kan gevolgen hebben voor de datum start bouw.

Waar moeten we rekening mee houden?
a. Financiën
Er is een voorbereidingskrediet beschikbaar in de jaren 2023 en 2024.
In de meerjarenbegroting 2024-2027 is de investering in het nieuwe Vidi Reo te bouwen op het Hoornwerk gepland in 2025 € 2.750.000 en 2026 € 2.750.000 Deze bedragen zijn ook terug te lezen in de bijlage bij dit voorstel (niet openbaar).
Conform de MIP 2023 past het gereserveerde budget van het gebouw binnen de afspraak van het nieuwe kengetal voor ontmoeten zoals besloten in het collegeadvies van 29-08-2023. Vanwege het bijzondere gebied en de bijzondere omstandigheden is het gereserveerde budget hier wat hoger geraamd.
Voor de investeringen in de openbare ruimte is een bedrag geraamd van € 850.000,-.
Met dit bedrag kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd, die nodig zijn om het nieuwe gemeenschapshuis op het Hoornwerk te laten functioneren.

De kosten voor het uitvoeren van de gebiedsvisie zijn in dit budget nog niet meegenomen. Doelstelling is om in Q1 2024 het Voorontwerp van het gebouw en het gebied verder uit te werken naar een effectief en efficiënt gebouw. Waarna we in Q2 2024 het Voorontwerp van het gebouw en de gebiedsvisie en de benodigde kosten hiervan inzichtelijk hebben.
Mogelijke risico's zijn: archeologie, bodemverontreiniging, waterberging en het waterschap, de samenwerking met de bibliotheek Ravenstein. Een ander risico is dat er binnen de vele ambities van de gemeente een prioritering moet worden aangebracht in verband met gemeentefinanciën en / of ambtelijke bezetting.

Er zijn diverse mogelijkheden waarmee we een eventueel financieel te kort kunnen verminderen, denk hierbij aan:

- Uitstellen of gefaseerd uitvoeren van de gebiedsvisie
- Sobere inrichting van de openbare ruimte
- Minder hoge duurzaamheidsambities

b. Informatiebeveiliging en Privacy
Deze ontwikkeling richt 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
De tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, het Gemeenteblad, op www.oss.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Omdat in de periode rond Kerst de Oss Actueel niet verschijnt wordt er een brief gestuurd aan omwonenden met de mededeling dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt en waar het plan kan worden ingezien. Ook de diensten met wie wettelijk vooroverleg is gevoerd worden op de hoogte gesteld. We maken tevens een persbericht en communiceren over dit voorstel via onze communicatiekanalen, zoals Oss Actueel, de website en social media.

d*. Uitvoering*
Na het doorlopen van de ontwerpprocedure kan de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststellen. Daarna kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de realisatie van de plannen.

e. Overlegd met
Extern heeft overleg plaatsgevonden met de provincie, het waterschap, de Veiligheidsregio en de RCE. Intern is overleg gevoerd met de afdelingen VB-VM, RO, LWE, IBOR en VTH. De dorpsraad is eveneens over het plan geïnformeerd. Omwonenden, belangengroepen en geïnteresseerden zijn betrokken bij de keuze om het nieuwe gemeenschapshuis op de voorgestelde plek te realiseren. Tijdens de planvorming is dit jaar een presentatie bijn de dorpsraad gehouden en heeft er overleg

plaatsgevonden met de Stichting vestingwerken en de Heemkundekring. Ook is er op 8 november jl. een inloopbijeenkomst georganiseerd waar met name het inrichtigsplan onderwerp was. Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt zal er (in januari 2024) een inloopbijeenkomst voor het besetmmingsplan worden georganiseerd.

Bijlagen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hoornwerk Vidi Reo Ravenstein - 2023' bestaande uit toelichting, regels, verbeelding, bijlagen bij de toelichting en bijlagen bij de regels.

Samenvatting

Het huidige gemeenschapshuis Vidi Reo te Ravenstein aan de Van Kesselplaats 2 is aan vervanging toe. Met inbreng van de bewoners van Ravenstein is gekozen om het nieuwe gemeenschapshuis te realiseren op het Hoornwerk. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan nodig. In dit advies wordt voorgesteld het ontwerpbestemmingsplan, dat is gemaakt voor deze ontwikkeling, ter inzage te leggen.