Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Hoornwerk Vidi Reo Ravenstein – 2023'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:
- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over het ontwerpbestemmingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij naw-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van
- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden.
Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen naw-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond het ontwerp-bestemmingsplan met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in Oss Actueel en het Gemeenteblad van 27 december 2023 en op www.oss.nl.
Van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. De gemeente heeft vijf reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Bestemmingsplannen. Dit hebben vier indieners gedaan.

Omwonenden, belangengroepen en geïnteresseerden zijn al geruime tijd betrokken bij de keuze om het nieuwe gemeenschapshuis op de voorgestelde plek te realiseren. Tijdens de planvorming is in 2023 een presentatie bij de dorpsraad gehouden en heeft er overleg plaatsgevonden met de Stichting vestingwerken en de Heemkundekring. Ook is er op 8 november 2023 een inloopbijeenkomst georganiseerd waar met name het inrichtingsplan voor het plangebied (in ruime zin) onderwerp was. Op 17 januari 2024 heeft tijdens een openbare bijeenkomst van de dorpsraad een ieder kennis kunnen nemen van het ontwerpbestemmingsplan. Op 19 juni 2024 is het voorontwerp van het gebouw, de planvorming en het proces gepresenteerd tijdens een openbare dorpsraadvergadering. De dorpsraad is eveneens over het plan geïnformeerd.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgen per zienswijze ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het bestemmingsplan en een toelichting daarop. Op onderwerpen die in meerdere zienswijzen zijn opgenomen gebeurt de beantwoording thematisch.
Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

In een aantal zienswijzen komen dezelfde onderwerpen terug. Omwille van de zorgvuldigheid, duidelijkheid en leesbaarheid worden deze onderwerpen thematisch beantwoord. De thematische beantwoording is te vinden onder paragraaf VI. De beantwoording van de aspecten in de zienswijze die niet thematisch beantwoord worden zijn terug te vinden onder de betreffende zienswijze.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

Planproces
De precieze afbakening tussen halfbastion, gracht en hoornwerk is (nog) niet helemaal duidelijk. Het gebied is onderdeel van de vestingwerken van Ravenstein en heeft daarmee een hoge cultuurhistorische waarde.

a. Reclamant stelt dat er in het Dorpsplan Ravenstein (2006), in het eindadvies Voorzieningenkaart (2015) en in het eindadvies van de Dorpsraad periode 2014-2018 consequent gesproken wordt over De Bleek als mogelijke locatie voor verdere bebouwing en niet over het Bovenste Hoornwerk.
In 2018 is volgens reclamant in een klein overleg met een 11-koppige delegatie van gebruikers en bestuur van Vidi Reo gekozen voor een gebouw op het hoornwerk langs de grachtenoever waarbij ook de vorm van het gebouw (langwerpig in plaats van circulair) een rol heeft gespeeld. Deze keuze is niet onder de aandacht gebracht van de bewoners van Ravenstein. In de vervolg-stappen van het proces is deze keuze regelmatig gepresenteerd als de uitkomst van de interactie die op 24 oktober 2018 plaatsvond. Dat is feitelijk onjuist en reclamant adviseert om beter te motiveren waarom de Bleek als locatie is vervallen dan wel vervangen door het hoornwerk. Met het hoornwerk als basis is voor verdere uitwerking een keuze gemaakt voor een bebouwing op de vanuit cultuurhistorisch perspectief meest kwetsbare locatie van het plangebied. Deze keuze vraagt om een zeer zorgvuldige en vanuit cultuurhistorie verantwoorde uitwerking.

Uitvoeringsproces
Reclamant stelt dat het een risico kan zijn voor de uitvoering van dit plan:

b. de binnengrachtse oevers hebben de status als Rijksmonument. De gemeente Oss heeft in 2015 eigenaren van percelen grenzend aan de gracht en dus gelegen op de binnengrachtse oevers zelfs verboden enige vorm van bebouwing te realiseren. Voor het oprichten van een bouwwerk langs de zuidelijke grachtenoever dient nog een aparte vergunning aangevraagd te worden ingevolge de Monumentenwet 1988. Daarbij zijn voldoende redengevende argumenten nodig om deze rijksmonumentale status te veranderen.
c. Het onderzoeksrapport van bureau BAAC heeft de locatie een hoge archeologische verwachtingswaarde die als behoudenswaardig wordt geclassificeerd. Er bestaat een gerede kans dat archeologische waarden vernietigd zullen worden bij de werkzaamheden voor de herinrichting. In het gehele plangebied is archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een (gefaseerde) opgraving noodzakelijk. Dit kan tot hoge kosten leiden
d. de provincie Noord-Brabant is niet geraadpleegd in het kader van dit project vanwege het gegeven dat Ravenstein onderdeel is van de Zuidenwaterlinie. Het lijkt ons in het kader van de toeristische waarde hiervan van groot belang dat de provincie haar steun geeft.
e. De RCE geeft pas een definitief oordeel over het plan nadat de definitieve omgevingsvergunning volgens de WABO is ingediend. Bij een voorgenomen volume van 1500 m2 en een gedeeltelijke gebouwhoogte van 8,5 meter vraagt reclamant zich af of een dergelijk ontwerp de rand voorwaardelijke toetsing van openheid en leegte van Bovenste Hoornwerk kan doorstaan.
f. Een afgerond eindadvies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed ontbreekt bij het ontwerpbestemmingsplan.
g. Reclamant vindt dat er prioriteit moet worden gegeven aan het maken van een onontbeerlijke cultuurhistorische effectrapportage.
h. De kosten van het gebouwontwerp, de verdere onderzoeken en de definitieve inrichting zijn nog niet volledig bekend. Financiering van het geheel is hierdoor ook nog ongewis Reclamant pleit voor een snelle zekerheidstelling van de benodigde financiële middelen in de meerjarenbegroting van de Gemeente Oss.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad

a. Zie hoofdstuk VI. thematische beantwoording Beschermd stadsgezicht/ Cultuurhistorie en thematische beantwoording Locatiekeuze/ procedure.
b. De situatie die reclamant beschrijft betreft een gemeentelijke handhavingsactie uit 2015. Er werd geconstateerd dat er illegale bebouwing zonder vergunning in de binnentuin langs de gracht was opgericht. Voor het plan voor de bouw van het gemeenschapshuis wordt een bestemmingsplan doorlopen, in veelvoud overleg gepleegd met betreffende instanties (RCE, erfgoedcommissie en adviesteam omgevingskwaliteit) en er wordt een omgevingsvergunning aangevraagd.
c. In augustus 2024 is er aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Er zijn 6 proefsleuven gegraven om de archeologische verwachting inzichtelijk te maken. Dit onderzoek heeft aangetoond dat er onder het gebouw onder proefsleuf 3 archeologische vondsten zijn aangetroffen. Insteek van zowel het bouwplan als het inrichtingsplan is het aanwezige bodemarchief niet aan te tasten maar daar 'bovenop' te werk te gaan, indien dit niet mogelijk is zullen er opgravingen op de daarvoor aangewezen locaties worden uitgevoerd.
d. De provincie is in het kader van het vooroverleg door de gemeente Oss geïnformeerd.
e. Zie hoofdstuk VI. thematische beantwoording Beschermd stadsgezicht/ Cultuurhistorie.
f. Dit project wordt beoordeeld door adviesteam ruimtelijke kwaliteit en de erfgoedcommissie. De vergaderingen van het adviesteam ruimtelijke kwaliteit en de erfgoedcommissie zijn openbaar. De agenda en de verslagen zijn niet openbaar, maar wel opvraagbaar. De verslagen van het adviesteam ruimtelijke kwaliteit en de erfgoedcommissie zijn toegevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan
g. Het aspect cultuurhistorie is uitgebreid onderzocht en verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Er is veelvuldig overleg met interne specialisten omtrent archeologie, cultuurhistorie en erfgoed. De architect heeft veel kennis van de bouwhistorie van Ravenstein. De erfgoedcommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed wordt meermaals gevraagd om advies. Het onderzoeksbureau voor archeologie en bouwhistorie BAAC heeft in 2022 en 2024 onderzoek gedaan naar de historie en de archeologie en een uitgebreid PVE en onderzoeksrapport opgesteld. (zie bijlagen in bestemmingsplan) Wat ons betreft is er geen aanvullend onderzoek benodigd.
h. De benodigde middelen voor dit project zijn gereserveerd en waar er aanvullende middelen nodig zijn, zullen er voorstellen aan de raad worden gedaan.

Zienswijze 2

Samenvatting zienswijze

INLEIDING

a. Reclamanten stellen dat de voorgestelde bestemmingsplanwijziging in strijd met de wet (Verdrag van Granada) is, omdat de gemeente zich hiermee niet kwijt van de haar opgedragen taak, namelijk "behoud en versterking van cultuurhistorische waarden" met betrekking tot de instandhouding van het Beschermd Stadsgezicht Ravenstein, in het bijzonder van het Bovenste Hoornwerk. Reclamant verwijst naar de verplichting om een aanwijzingsbesluit en een conserverend bestemmingsplan op grond van genoemd Verdrag op te stellen.
b. Het bestemmingsplan voorziet in de bebouwing van ongeveer een derde deel van het hoornwerk met een gebouw van 1.500 m2 bij een maximale bouwhoogte van 8,5 meter. Volgens reclamanten kan niet anders dan geconcludeerd worden dat dit in flagrante tegenspraak is met de doelstellingen van het Beschermd Stadsgezicht Ravenstein. Het karakteristieke aan het hoornwerk is dat het een open en onbebouwd veldwerk is. Met een ruimtebeslag van 1.500 m2 (bij een totaal bestemmingsvlak van bijna 5.000 m2) is het bouwprogramma van een nieuw Vidi Reo veel en veel te zwaar voor deze kwetsbare locatie. Bovendien is de nieuwe bestemming 'gemengd' niet passend, althans risicovol voor de toekomst, omdat in beginsel dan ook andere dan maatschappelijke functies daarin kunnen worden ondergebracht.

c. Reclamanten verzetten zich tegen de gevolgde procedures. Volgens hen is de keuze voor de bouw van een gemeenschapshuis op het hoornwerk geen democratisch proces geweest. De mogelijkheid om te kiezen voor een bepaalde locatie is nergens breed publiek gemaakt, niet in de plaatselijke pers, niet via algemeen toegankelijke media, niet huis aan huis, niet persoonlijk en niet via plakkaten. De selecte groep mensen die is uitgenodigd voor de stemming is gerekruteerd uit de potentiële gebruikers van Vidi Reo, leden van bepaalde groeperingen en buurtbewoners. Volgens reclamanten hebben de aanwezigen zich uitgesproken voor De Bleek. Dit staat volgens reclamanten ook op het kaartje in het Dorpsplan.
d. Reclamanten betreuren ten zeerste dat de gemeente Oss geen voorontwerp-bestemmingsplan heeft gemaakt en afgezien heeft van het volgen van een inspraakprocedure (de 'uitgebreide Wro-procedure'), hoewel de gemeente volgens eigen zeggen de vrijheid daartoe heeft. Te meer daar er ook een groot gebrek aan transparantie is met betrekking tot bezetting, vergaderdata en verslagen van gemeentelijke adviescommissies op het gebied van welstand en cultuurhistorie, wekt het niet volgen van een inspraakprocedure de indruk dat er niet, althans onvoldoende zorgvuldig wordt omgegaan met elders in het land gebruikelijke procedures van burgerparticipatie.
e. Er is op het op het laatste moment en op uitdrukkelijk verzoek van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een gebiedsvisie gemaakt die aan alle kanten rammelt, maar toch als uitkomst geeft dat alles volgens de regels passend is. De gebiedsvisie is op vele punten foutief, onduidelijk en deels ondoorgrondelijk. Zo wordt gesteld: "De ingreep behelst naast het inpassen van het gebouw het opnieuw vormgeven en zichtbaar maken van dit deel van de vesting. Dit willen we graag op een manier doen die past bij Ravenstein en de vesting en een aantrekkelijke aanvulling vormt op de bestaande kwaliteiten." Uit niets in de verdere toelichting blijkt wat bedoeld wordt met het "opnieuw vormgeven en zichtbaar maken van dit deel van de vesting". De vesting moet volgens reclamant juist niet opnieuw vormgegeven worden, maar eerder geconserveerd en beschermd. De referentiebeelden en ontwerpschetsen waarbij sprake is van een fors bouwvolume dat door een overdreven hoge aarden wal heen steekt, doen het ergste vermoeden. Dit past juist niet bij Ravenstein. Het vormt een grote aantasting daarvan. Reclamant betwist of het optrekken van een gebouw van 1.500 m2 verbetering in de huidige situatie brengt en de vesting "zichtbaar en beleefbaar" moet maken.
f. Volgens de gebiedsvisie zullen er naast de bestaande parkeerplaatsen op de Beneden Bleek nog 45 extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Het parkeerterrein zal dan om het oude centrum te ontzien ontsloten moeten worden via een nieuw aan te leggen weg die aftakt van de Maasdijk. Dit is volgens reclamanten een aantasting van het kwetsbare, nog relatief intacte gebied. Zij wijzen ontsluiting via een aftakking vanaf de Maasdijk dwars door de noordelijke flank van het Hoornwerk dan ook resoluut af, en wel om cultuurhistorische redenen; aantasting van het Beschermd Stadsgezicht, in het bijzonder van het Bovenste Hoornwerk.
g. Reclamanten betwisten de inhoud van de paragraaf Welstandbeleid van de toelichting van het bestemmingsplan. Zij menen dat er naar de gewenste eindconclusie wordt toegeschreven en dat er onterecht wordt gesteld dat het plan past in het welstandsbeleid. Reclamanten wijzen op het volledig ontbreken van verslagen van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, waarvan de vergaderingen openbaar dienen te zijn en er bovendien een verslagplicht is.
h. Reclamanten stellen dat in de paragraaf Landschap onterecht wordt gesteld dat het plan uitvoerbaar met betrekking tot dit aspect. Er staan volgens hen foutieve aannames in. “Fout is de veronderstelling dat we bij het Bovenste Hoornwerk te maken hebben met een middeleeuwse (sici) vesting, want hij is opgeworpen in de vroege jaren '20 van de zeventiende eeuw. En ook de laatste zin is pertinent onjuist: Het beeld van de "oorspronkelijke situatie van een vestingstadje aan de Maas" wordt juist niet versterkt door de bouw van een fors volume op het open, groene binnenterrein van het hoornwerk. De suggestie die de spaarzame schetsen en referentiebeelden onder hoofdstuk 3, p.25 en 26 tonen, doen het ergste vrezen. De wal keert ter plaatse van de nieuwbouw weliswaar terug, maar in wat voor cyclopische omvang? Het hoornwerk was oorspronkelijk omzoomd door een manshoge wal, zeker niet hoger dan 2 tot 2,50m. En daar staken geen gebouwen

uit. De schetsen gaan uit van een wal van 5,5 tot 6 meter, met een maximaal toegestane bouwhoogte van 8,5 m. Daarmee wordt de beschouwer op het verkeerde been gezet, het beeld van de oorspronkelijke situatie wordt dus allerminst versterkt, maar eerder vervalst".

i. De toetsing op het vlak van cultuurhistorie wordt volgens reclamanten wederom toegeschreven naar een gewenste eindconclusie. Reclamanten betwisten:
    1. Met voorliggend plan wordt het Bovenste Hoornwerk als 'ontbrekende schakel' van de vestinggordel benut
    2. Door het toevoegen van een publieke functie in het gebied wordt de eenheid van het stadsgezicht versterkt
    3. Het gemeenschapshuis wordt toegevoegd als groene wal in het gebied. Daarmee blijft de verschillende identiteit van het gebied behouden. Met de komst van het gemeenschapshuis wordt het terrein wederom publiek toegankelijk en kan het terrein op een duurzame wijze in stand worden gehouden.
    4. De huidige contouren van het hoornwerk worden als gevolg van het plan geaccentueerd en versterkt. Het binnenterrein blijft, gelijkwaardig met de oorspronkelijke structuur, een open terrein. Gelet op het voorgaande wordt voldaan aan de regels uit het vigerende bestemmingsplan."

    Het plan leidt volgens reclamanten niet tot bescherming of conservering, zoals in het aanwijzingsbesluit als verplichting met betrekking tot het op te stellen bestemmingsplan is opgedragen, maar tot aantasting. Met het bouwen van een dermate groot gebouw en het opwerpen van een voor een eenvoudig hoornwerk onvoorstelbaar hoge wal wordt "het verhaal van de vesting" allerminst zichtbaar en beleefbaar gemaakt.

j. Reclamanten stellen dat er alleen geld gereserveerd is voor de bouw van een nieuw Vidi Reo. De kosten voor het uitvoeren van de gebiedsvisie, i.c. een behoedzame reconstructie van de omwalling, het herstel van het beeld van de vesting, zijn daarin niet opgenomen. De totale kosten van het plan belopen volgens reclamanten op dit moment volgens een uitspraak, op 11 januari 2024 door de verantwoordelijk wethouder gedaan in de commissie Ruimte, 10 miljoen euro. Gezien de momenteel steeds stijgende bouwkosten, de te verwachten krapte van de overheidsfinanciën in de nabije toekomst en de beperkte houdbaarheid van het huidige college van B&W, is het dus maar zeer de vraag of er na de bouw van Vidi Reo überhaupt nog sprake zal zijn van het uitvoeren van de gebiedsvisie. Reclamanten wijzen het idee van een gefaseerde uitvoering van het plan af, omdat de kans volgens hen groot is dat er na de realisatie van een detonerend gebouw zonder context geen geld meer is voor de herinrichting van het hoornwerk.

Reclamanten verzoeken om rekening te houden met hun bedenkingen en bezwaren, het ontwerpbestemmingsplan in te trekken en op zoek te gaan naar een minder kwetsbare, centraler gelegen locatie buiten het Beschermd Stadsgezicht Ravenstein.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad

a. Zie hoofdstuk VI thematische beantwoording Beschermd stadsgezicht / Cultuurhistorie
b. Het mogelijk maken van meerdere functies binnen een bestemming is de gebruikelijke manier om enige flexibiliteit te houden qua gebruik van het perceel. Dit voorkomt dat er voor elk gewijzigd gebruik planprocedures moeten worden opgestart. De mogelijkheden binnen de gebruikte bestemmingen zijn vergelijkbaar met de beoogde functie van een gemeenschapshuis. De 1500 m2 bouwperceel is het aantal maximaal te realiseren m2 vloeroppervlak. Doelstelling is om het vloeroppervlak zo beperkt mogelijk te maken. Het vloeroppervlak van het voorontwerp van het gebouw is 1361 m2. Doelstelling is om dit nog naar beneden te brengen. Wat betreft het hoornwerk: dit perceel is circa 10.000 m2 groot waardoor er met het gebouw in een aarden wal nog steeds het gevoel van openheid zal worden ervaren.

c. Zie hoofdstuk VI. thematische beantwoording Locatiekeuze / procedure
d. Ons beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om af te zien van inspraak. Dit wordt de afgelopen jaren consequent toegepast. Dit is overigens ook een trend bij andere gemeenten. Wij zijn van mening dat er voor dit plan ruim voldoende burgerparticipatie heeft plaatsgevonden in de vorm van o.a. de uitgebreide omgevingsdialoog die in paragraaf 9.1 van de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven.
e. Zie de hoofdstuk VI. thematische beantwoording Beschermd stadsgezicht / Cultuurhistorie. Overigens delen wij de kwalificatie van reclamanten over de Gebiedsvisie niet.
f. Zie hoofdstuk VI. thematische beantwoording Parkeren
g. Dit project wordt beoordeeld door adviesteam omgevingskwaliteit en de erfgoed-commissie. De vergaderingen van het adviesteam omgevingskwaliteit en de erfgoedcommissie zijn openbaar. De agenda en de verslagen zijn niet openbaar, maar wel opvraagbaar. De verslagen van het adviesteam omgevingskwaliteit en de erfgoedcommissie zijn als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan.
h. De reclamanten hebben gelijk wat betreft de omschrijving middeleeuwse vesting, dit is aangepast in de toelichting. Het betreft een vesting uit de vroeg 16de eeuw. Zie hoofdstuk VI. Thematische beantwoording landschap
i. Reclamant deelt een andere mening wat betreft ontwerpuitgangspunten. Het gebied wordt niet gereconstrueerd maar de historische beleving wordt teruggebracht. Zie hoofdstuk VI thematische beantwoording Beschermd stadsgezicht/ Cultuurhistorie en landschap.
j. Wij zien het belang van reclamant op dit aspect niet. De benodigde middelen voor dit project zijn gereserveerd en waar er aanvullende middelen nodig zijn, zal er als eerst gekeken worden naar mogelijke bezuinigingen. Ook zal er gezocht worden naar mogelijkheden wat betreft subsidies en regelingen.

Zienswijze 3

Samenvatting zienswijze

Reclamant heeft in 2012 het huis gekocht in Ravenstein. Het huis is een gemeentelijk monument uit het jaar 1798. Een pand wat heel opvallend en kenmerkend is voor de omgeving. Ook de brug heeft de uitstraling dat het op een afstand één geheel vormt met het huis. Vanuit het zicht vanaf de Boven- en Onder Bleek is dat duidelijk te zien. Volgens reclamant heeft de makelaar bij de aankoop aangegeven dat het uitzicht op de dijk en de gracht invloed hebben op de aankoopprijs.
Reclamant is in principe niet tegen de realisering van het gemeenschapshuis op het Hoornwerk. Dit gemeenschapshuis komt zeker ook ten goede aan de leefbaarheid van Ravenstein De situering van het gebouw zal het uitzicht voor 50% verminderen. Er is namelijk geen zicht meer op het Hoornwerk en geen zicht meer op de dijk. Een weids uitzicht met alleen maar groen en een klein gedeelte parkeerplaats gaat hierdoor veranderen in een wal met een lang gerekt gebouw met een hoogte van 5.50 /8.50 meter hoog.

a. Reclamant vraagt om het gebouw wat meer naar het oosten te verplaatsen zodat het verlies aan uitzicht gereduceerd zal worden naar 30%. Zodat er nog een klein gedeelte van de Maasdijk kan worden waargenomen en het terras daardoor ook wat verder van de brug af komt te liggen. Reclamant stelt voor om het bouwblok te verplaatsen ter hoogte van het kleine gebouwtje (de vroegere kassa van het voetbalveld). Reclamant geeft aan dat woongenot minder wordt en de waarde van de woning zal dalen.
b. Reclamant vraagt zich af of de brug die Doolhof met De Bleek verbindt gehandhaafd blijft als wandel- en fietspad.
c. In het bestemmingsvlak ziet reclamant bebouwing en een bouwblok maar ook een gedeelte wat als terras beschreven staat. Is het in de toekomst dan mogelijk dat daar een overkapping of andere serre achtige materialen gebruikt mogen gaan worden?
d. Waaruit bestaat de aarden wal? Zand, gras of andere begroeiing en hoe hoog wordt die?
e. Om een aantal zaken goed te kunnen beoordelen wil reclamant een landschappelijk inrichtingsplan zien waarin duidelijk is aangegeven hoe het hele

gebied wordt ingericht en aangeplant en wat dan ook onderdeel uit gaat maken van het bestemmingsplan.

f. Reclamant vraagt of er een geluidsrapport is opgesteld waarin het geluid van parkeren (intensiever en andere tijdstippen), terras, muziek, evenementen etc. zijn beschreven en wat dat betekent voor de geluidsbelasting op de gevels van woningen.
g. In het bestemmingsplan staat dat het beoogde gebouw ca 1.355 m2 en om enige uitvoeringsvrijheid 1.500 m2 groot mag worden, waarvan 30% (ruim 400 m2) 8.50 meter hoog mag worden. Voor de aanwonenden van de Doolhof (Zuidzijde) is dat veel te veel en te hoog.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

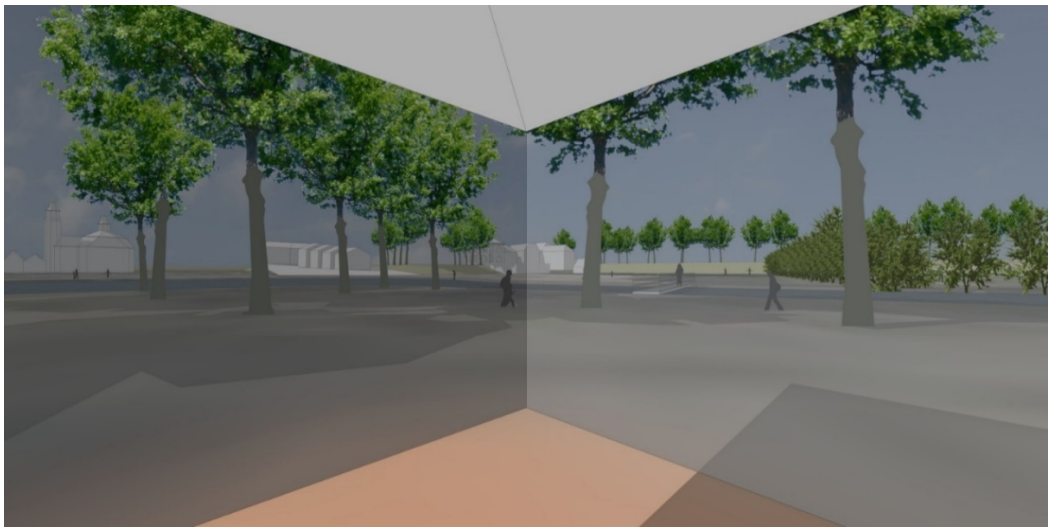
Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad

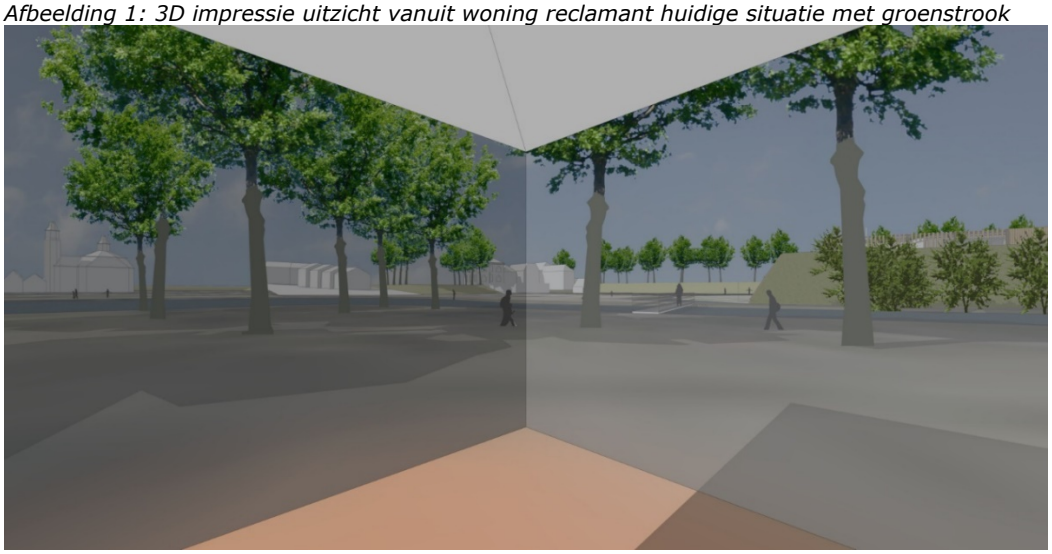
a. Het ontwerp van het gebouw is gebaseerd op historische uitgangspunten. Eén van die uitgangspunten is een aarden vestingwal op het Hoornwerk. Doelstelling van het plan is om deze vestingwal terug te brengen. Weliswaar niet geheel in de originele uitvoering maar wel als beeld dat er op het Hoornwerk een vestingwal heeft gestaan. Het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan is hierop gebaseerd. De wal begint op de historische lijn tussen het hoornwerk en de Beneden Bleek. Als we het gebouw verplaatsen naar de locatie die reclamant aanhaalt en dus laten beginnen bij het kleine bestaande gebouwtje, dan betekent dit dat we het gebouw met circa 20 meter moeten opschuiven. Het gebouw ligt dan niet meer in de juiste historische lijn ligt omdat de vestingwal dan dus ook 20 meter verder begint. Dit komt het idee /ontwerp van een vestingwal niet ten goede. Het vrije uitzicht vanuit de woning van de reclamant verandert slechts gering. Toegevoegd twee afbeeldingen, 3D impressies van het uitzicht van de huidige situatie en van het uitzicht van de beoogde situatie. Ten opzichte van de tekeningen die besproken zijn tijdens de inspraakavonden afgelopen jaar is het gebouw een stukje opgeschoven. Het bouwvlak van het bestemmingsplan maakt dit mogelijk. We hebben geprobeerd om binnen de randvoorwaarden reclamant zo veel mogelijk tegemoet te komen. Met het verder schuiven van het gebouw raken we de balans van de omgevingsinrichting en de relatie met de historische onderlegger kwijt. Enkele randvoorwaarden waar we rekening mee moeten houden zijn:
   - de historische uitgangspunten
   - de grondwal welke op een historische positie ligt
   - de scheidingslijn tussen de Beneden Bleek en het Bovenste Hoornwerk
   - De positie van de korte keel
   - De loper naar de stad
   - Het bouwvlak op de verbeelding

   Als het gebouw meer opschuift betekent dat ook dat reclamant vanuit de woning zicht heeft op het terras van het gemeenschapshuis. Zie ook thematische beantwoording VI. Cultuurhistorie. De inzet is om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten door onder andere parkeren en asfalt terug te dringen en deze te concentreren op de Beneden Bleek en de voet van de dijk.
   Het uitzicht van reclamant zal wijzigen maar het zicht op de binnenstad niet. Er bestaat in Nederland geen recht op uitzicht en dit wordt bevestigd door uitspraken van de Raad van State. De huidige ruimtelijke ‘massa’ van bomen aan de noordzijde van de gracht zal vervangen worden door opnieuw een groene ‘massa’ van gras, bomen met daarachter een groen grondlichaam en hogere gebouwdelen. Mocht reclamant van mening zijn schade te ondervinden door het nieuwe bestemmingsplan dan kan er een verzoek om planschade worden ingediend.
b. Het bruggetje valt niet binnen het plangebied van het bestemmingsplan Hoornwerk Vidi Reo Ravenstein – 2023. Naar aanleiding van dit plan zal er niets aan het gebruik van de brug worden gewijzigd
c. Er zijn op grond van dit bestemmingsplan aan- en uitbouwen mogelijk. Deze flexibiliteit willen we behouden mocht daar vanwege de functie als gemeenschapshuis behoefte aan bestaan.

d. De aarden wal zal een groene uitstraling krijgen. Het bestemmingsplan gaat niet over materiaalgebruik. Dit wordt duidelijk bij de omgevingsvergunning.
e. Zie voor de beantwoording hoofdstuk VI. de thematische beantwoording voor het onderwerp landschap
f. Er is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd en dit onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Als er evenementen worden gehouden zullen er voorwaarden (o.a. voor het geluid) aan de vergunning worden verbonden.
g. Voor de functies die in het nieuwe gemeenschapshuis zijn gepland is berekend hoeveel vierkante meter er nodig is. Dit aantal heeft tot gevolg dat het gebouw een bepaalde grootte heeft. Op deze grootte is het bouwvlak op de verbeelding van het bestemmingsplan gebaseerd. Er is geprobeerd het bouwvlak zo compact mogelijk te houden om de effecten op de bestaande woningen zo klein mogelijk te houden. Zie voor de uitleg omtrent de gebouwhoogte ook hoofdstuk VI. de thematische beantwoording voor het onderwerp landschap



Afbeelding 1: 3D impressie uitzicht vanuit woning reclamant huidige situatie met groenstrook



Afbeelding 2: 3D impressie uitzicht woning reclamant beoogde situatie met gebouw

Zienswijze 4

Samenvatting zienswijze
Reclamant heeft in zijn zienswijze een samenvatting van de zienswijze opgenomen. Wij gebruiken deze samenvatting om de zienswijze in deze Nota weer te geven.

a. Reclamant is van mening dat er vanuit het wettelijk beschermd cultuurhistorie belang van de gehele vestingstad, waar de locatie Hoornwerk e.o. deel vanuit

maakt, in een eerdere planontwikkelingsfase een uitgebreide Wro-procedure inclusief wettelijk vooroverleg en een inspraakmogelijkheid voor de gehele bevolking moeten plaatsvinden.

b. Na de 'peilingsavond' van 24 oktober 2018, volgens de betrokken wethouder nog steeds bezien 'als het democratisch moment in het proces' is de invloed op dit plan van diverse leden van de werkgroep Ontmoeten op enkele technische bijeenkomsten na, sterk gedecimeerd. Het verdere verloop van het procedure traject, het bouwproces, de locatieontwikkeling e.d., is vooral door de gemeentelijke projectgroep, het stichtingsbestuur van Vidi Reo en de Dorpsraad gedirigeerd. De uitkomsten van de in deze groep geuite wensen zijn, zonder een brede co-creatie, naar dit ontwerpbestemmingsplan toegeschreven. Op grond van de adviezen van de onafhankelijke ruimtelijke- en erfgoedcommissies en ondersteuning door raadsmoties maar ook de ondersteunende adviezen uit de projectgroep, waarvan geen verslagen bekend zijn, meent het bestuur het nu voorliggende bestemmingsplan te kunnen rechtvaardigen. De beoogde co-creatie naar een ontwerp is op een moment na oktober 2018, voor enkele werkgroep-leden Ontmoeten, na die datum beëindigd en is de verdere ontwikkeling in een 'beschermde omgeving' zonder een gedegen gebiedsvisie voortgezet. Niet iedereen is voortdurend betrokken in dit project. Het project tot uitvoering brengen 'in co-creatie' wordt gemist.

c. Op de plankaart is de bestemming 'gemengd-2' aangegeven. Binnen deze bestemming kunnen meerdere functies worden ondergebracht. Dat achten reclamanten gezien het gevolgde proces om tot een nieuw Vidi Reo te komen, niet gewenst. In het huidige bestemmingsplan (2013) is de bestemming 'Maatschappelijk' aangegeven. De in dit ontwerpplan opgenomen bestemming moet daarom gewijzigd worden in de bestemming 'Maatschappelijk'. Het bouwplan van een dergelijk omvangrijk werk, een bouwwerk gehuld in een lang, een hoog en breed wallichaam is o.a. sterk ingegeven na een enquête bij de aanliggende woonbebouwing aan de overzijde van de stadsgracht; het zou het hinder- en geluidsaspecten moeten voorkomen. Om de historische situatie met insluitende hoge wallen rondom een hoornwerk te benaderen tot 'een herkenbaar en beleefbaar gebied' hebben de ontwerpers de massa van het bouwwerk in een langwerpige, brede en hoge structuur ontworpen. Hiermee wordt, zo is in de tekst aangegeven, het historisch hoornwerkterrein op een goede wijze 'benut'. Naar onze informatie bij de Stichting Menno van Coehoorn, voor het ontwerpen van een verdedigbare vesting uit de 17®-eeuw, kan de opgave voor deze locatie alleen maar gelezen worden als een lage verdedigingswal met een max. hoogte van 2 meter. Naar onze mening zijn binnen het historisch gegeven, van het plangebied enkele alternatieve locaties mogelijk die het historisch gegeven minder aantasten. Reclamanten stellen voor om de bestemming 'gemengd' wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk'. Tevens stellen reclamanten dat de wal te groot, te hoog, te lang is en op een verkeerde plek is gepositioneerd. De met 'sedem' bedekte schuine schotten als wandbekleding van de wal blijkt volgens reclamanten niet uitvoerbaar. Ook zijn alternatieve locaties beschikbaar en het geheel doet afbreuk aan beschermde monumentale beschermde waarden.
    1. Reclamanten stellen dat er ruimtelijk onvoldoende rekening is gehouden met het bestaande gebruik binnen dit gebiedsplan en datgene wat er voor de toekomst eraan moet worden toegevoegd. De parkeervoorzieningen zijn ontoereikend en het schaars geplande groen blijkt straks als een 'bijvangst' van het ontwerp beschouwd te kunnen worden.
    2. Ook wordt gesteld dat er geen bevestiging bekend is van het waterschap (i.c. de Waterwet) dat de toe- en afrit aan de Maasdijk zal worden uitgevoerd.
    3. Er is geen onderzoek gepleegd naar de verkeeroplossingen t.a.v. de ontsluitingen van het parkeergebied, de veiligheid daarvan en de lawaai effecten van het bewegend verkeer op de aanliggende woningen.
    4. In en aan het gebied zijn bevers waargenomen. Reclamanten missen de resultaten van een onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde planten en dieren binnen het plangebied.

d. Reclamanten stellen dat het gegeven financiële perspectief van dit project indirect zal leiden tot verhogingen van de kosten voor de individuele lidmaatschappen. De gehele uitvoering van het plan wordt gefaseerd in een aantal onbekende jaren moeten worden uitgevoerd. De bruikbaarheid en leefbaarheid van het gebied zal voor lange tijd onvoldoende worden gewaarborgd.

Reclamanten verzoeken met inachtneming van onze zienswijze het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen.

Besluit
Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
De zienswijze leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Toelichting van de gemeenteraad

a. Ons beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om af te zien van inspraak. Dit wordt de afgelopen jaren consequent toegepast. Dit is overigens ook een trend bij nadere gemeenten. Wij zijn van mening dat er voor dit plan ruim voldoende burgerparticipatie heeft plaatsgevonden in de vorm van o.a. de uitgebreide omgevingsdialoog die in paragraaf 9.1 van de toelichting van het bestemmingsplan staat beschreven. De uitgebreide procedure in de zin van de Wro bestaat niet en het wettelijk vooroverleg heeft plaatsgevonden.
b. Zie hoofdstuk VI. Thematische beantwoording locatiekeuze / procedure. Verder is er na de locatiestudie en het opstellen van het structuurontwerp van het gebouw bewust gekozen om niet verder te gaan met de brede co-creatie werkgroep. Voor het ontwerp van het gebouw en het gebied is er een ontwerpteam samengesteld van adviseurs. En zijn de gebruikers van het gebouw aangehaakt om hun gebruikerswensen in het ontwerp mee te nemen. Tijdens dit ontwerptraject zijn de ontwerpen een aantal keer gepresenteerd aan belanghebbenden op informatieavonden om op deze manier wensen en ideeën op te halen en indien haalbaar mee te nemen in het verdere ontwerp.
c. Het mogelijk maken van meerdere functies binnen een bestemming is de gebruikelijke manier om enige flexibiliteit te houden qua gebruik van het perceel. Dit voorkomt dat er voor elk gewijzigd gebruik planprocedures moeten worden opgestart. De mogelijkheden binnen de gebruikte bestemmingen zijn vergelijkbaar met de beoogde functie van gemeenschapshuis.
   De mening van een door reclamant benaderde persoon over de hoogte delen wij niet, getuige onze motivering die is vastgelegd in de Gebiedsvisie.
   Ten aanzien van de opmerking over het parkeren wordt verwezen naar hoofdstuk VI. de thematische beantwoording Parkeren.
   Het Waterschap heeft tot op heden geen bezwaren tegen de ontsluitingsweg via de dijk. Er zal met het waterschap veelvuldig overleg gepleegd moeten worden en er moet een vergunning hiervoor ingediend worden.
   Er is in 2023 een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd en tussen januari en september 2024 een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd, beide rapporten zijn toegevoegd aan de bijlagen van het bestemmingsplan. Voor de bevers dient er een vergunning flora en fauna aangevraagd te worden. Ook zal er in de verdere planvorming rekening gehouden worden met bever. Zo nodig worden er bever werende-en mitigerende maatregelen getroffen.
d. Deze stelling van reclamanten over de verhoging van de kosten van lidmaatschappen is voorbarig en niet onderbouwd. Ten aanzien van de bruikbaarheid en leefbaarheid van het Bovenste Hoornwerk kan worden gesteld dat het nu een vrijwel leeg, verwilderd en ongebruikt gebied betreft. Bij de aanpassing van de dijk en de werkzaamheden aan de Bleek zal worden geprobeerd om de overlast zo veel mogelijk te beperken.

Zienswijze 5

Samenvatting zienswijze

Op 21 december 2023 zijn wij op de hoogte gesteld van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Hoornwerk Vidi Reo Ravenstein – 2023'. Het plan is bij ons bekend via het bovengenoemde kenmerk.

1. Het betreffende plan bevat verschillende planologische aspecten die betrekking hebben op het waterschapsbelang. Daarnaast is reclamant op 4 oktober jongstleden in het kader van het vooroverleg over deze ontwikkeling op de hoogte gebracht. Destijds is inhoudelijk op verschillende belangrijke waterbelangen geadviseerd. Na beoordeling van het ontwerpbestemmingsplan concludeert het waterschap dat er geen invulling aan het advies is gegeven.
   Om een goede weging van het waterbelang bij het raadsbesluit te borgen, maken reclamanten een zienswijze kenbaar op het ontwerpbesluit. De grond van de zienswijze wordt hierna toegelicht.
2. Er is in het ontwerpbestemmingsplan geen waterparagraaf opgenomen, waardoor er geen inhoudelijke gronden zijn die door reclamanten kunnen worden aangedragen in deze zienswijze. De verschillende onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan kunnen hierdoor niet worden beoordeeld. Er dient net zoals is aangegeven in de vooroverlegreactie een volwaardige waterparagraaf te worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Een beschrijving van alle waterhuishoudkundige aspecten is noodzakelijk om het wettelijke watertoets proces goed te kunnen borgen. Hier is tot op heden onvoldoende invulling aan gegeven. De waterparagraaf dient inzichtelijk te maken wat de huidige en beoogde situatie betreft in relatie tot het oppervlakte-, grond-, afval-, en hemelwater met alle bijbehorende ruimtelijke waterschapsbelangen, zoals de primaire waterkering en de leggerwatergang die in het plan zijn gesitueerd.
3. Door het ontbreken van een volwaardige waterparagraaf kan reclamant niet instemmen met het betreffende planvoornemen. Het verzoek is dan ook om samen met zowel de gemeente, het adviesbureau en reclamant invulling te geven aan de eerdere vooroverlegreactie. Reclamant merkt namelijk vaker op dat de waterbelangen enkel in de waterparagraaf theoretisch worden beschreven. Het is van belang dat er op juiste wijze invulling wordt gegeven aan het advies en wordt toegepast op het planvoornemen.
4. Reclamant worden in de toekomst graag goed betrokken bij nieuwe ruimtelijke plannen en ontwikkelingen, zodat we een zienswijzeprocedure voorkomen.

Besluit
Wij vinden de zienswijze gegrond.

Wijzigingen in bestemmingsplan
Paragraaf 5.5 van de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast.

Toelichting van de gemeenteraad
Vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet (per 1-1-2024) is er voor gekozen om te proberen om bestemmingsplannen zoveel mogelijk voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet als ontwerp ter inzage te leggen. Deze plannen zouden vervolgens de vaststellingsprocedure onder de Wro mogen volgen. Dit vanwege de onduidelijkheid of het digitale systeem van de Omgevingswet zou werken en vanwege de onbekendheid met de procedures van de Omgevingswet. Om deze reden ontbreken er in het ontwerpbestemmingsplan bepaalde aspecten. Deze zijn in de afgelopen tijd uitgezocht en onderzocht en in de toelichting van het vast te stellen bestemminsplan opgenomen. Dit geldt ook voor de waterparagraaf.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan benoemd. Daarnaast bevat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan enkele ambtshalve wijzigingen:

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.

De toelichting bij het bestemmingsplan hebben wij waar nodig aan het bovenstaande aangepast.

VI. THEMATISCHE BEANTWOORDING

Thema Beschermd stadsgezicht / Cultuurhistorie

Aanwijzing tot monument

Op 13 januari 1976 heeft het Rijk percelen aangewezen als Rijksmonument, waar ook het Hoornwerk in Ravenstein toe behoort. Het Hoornwerk is hiermee dus een Rijksmonumentaal beschermd terrein en valt onder de monumentennummers 32372 en 32369. Bij een uiteindelijke vergunningverlening voor het doen van wijzigingen aan het perceel (gebruik, bouwen) is een advies van de RCE advies benodigd. In het kader van het aftasten van de haalbaarheid van plannen is het wenselijk om - als de plannen concretere vormen gaan aannemen - de RCE in een vroeg stadium te betrekken en pré advies te vragen. Dat is bij dit project ook gebeurd.

Op 21 januari 1977 heeft het Rijk (ministerie van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk) de oude kern van Ravenstein aangewezen als stadsgezicht. Het Hoornwerk Ravenstein hoort bij dat gebied. De aanwijzing houdt enkel in dat de gemeente verplicht is om binnen een jaar een beschermend/conserverend bestemmingsplan op te stellen dat recht doet aan de waarden van de aanwijzing van het Rijk. Met het bestemmingsplan "Beschermd stadsgezicht Ravenstein – 2013" is voldaan aan deze aanwijzing.

Voor nieuwe ontwikkelingen van het Hoornwerk is aanpassing van dit bestemmingsplan noodzakelijk. Bij een dergelijke aanpassing moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij hoort ook het betrekken van de aanwezige cultuurhistorische waarden met de aanwijzing van het Rijk als beschermd stadsgezicht. Er is geen verplichting meer om de RCE advies te vragen in het kader van de aanwijzing van 1977. Het is wel gebruikelijk om de RCE te betrekken bij de planvorming en ruimtelijke procedure zoals het herzien van het bestemmingsplan (vooroverleg met overheden bij het ontwikkelen van nieuwe plannen). Daarbij geeft het RCE een pre-advies.

De bovengenoemde aanwijzingsbesluiten zijn kaders om monumenten te beschermen. De opdracht is als het ware om de historische waarden van het gebied zo veel mogelijk te beschermen. Dit betekent niet per definitie dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. In de ruimtelijke ordening hebben we te maken met een optelsom van verschillende belangen. De wens om binnen de oude stad van Ravenstein met schaarse ruimte een gemeenschapshuis te realiseren heeft een groot maatschappelijk en politiek belang.
De raad van Oss kan de keuze maken om in een cultuurhistorisch waardevol gebied een gemeenschapshuis mogelijk te maken. Wel moet dan worden aangetoond dat er zorgvuldig met de cultuurhistorie en met de belangen die er zijn wordt omgegaan en dat er advies wordt gevraagd bij de betreffende instanties. Dit is bij dit plan zorgvuldig gebeurd door een architect en landschapsarchitect met historische kennis te selecteren voor het ontwerpteam. Ook is de RCE betrokken en het adviesteam omgevingskwaliteit en de erfgoedcommissie is om advies gevraagd. Het onderzoeksbureau voor archeologie en

historie BAAC heeft onderzoek verricht, en ook binnen de gemeente hebben diverse adviseurs omtrent archeologie, erfgoed en cultuurhistorie meegedacht over dit ontwerp. Dit heeft geleid tot een ontwerp van de landschappelijke inrichting én de vormgeving van het gebouw dat refereert aan de cultuurhistorie. Voorafgaand aan dit plan zijn er meerdere opties bekeken en afgewogen en is er de keuze gemaakt om het gemeenschapshuis op deze locatie te ontwikkelen. Het ontwerp van het gebouw en het gebied heeft niet een reconstructie tot doel, maar het terugbrengen van de historische beleving. Dit is ook het advies van de RCE ten aanzien van deze ontwikkeling.

De stelling dat het hoornwerk het vrijwel laatste onbebouwde hoornwerk is, is niet geheel correct. Het noordoosten van het Hoornwerk wat buiten dit plangebied valt is sinds 1954 bebouwd en voldoet sinds 1954 ook niet aan de monumentale status.

Het plangebied in relatie tot cultuurhistorische waarden
Het plangebied is op dit moment een stuk braakliggend terrein wat nu geen onderdeel is van het stadje Ravenstein. Voorheen was het een campingterrein. Door het gebied te herontwikkelen, historische lijnen en elementen terug te brengen middels een soort van parkachtige omgeving, aan te laten sluiten met de nieuwe inrichting van de Beneden Bleek maken we het gebied weer onderdeel van Ravenstein.

Voor het bepalen van de historische lijnen heeft het onderzoeksbureau voor archeologie en historie BAAC diverse onderzoeken uitgevoerd. In augustus 2024 is er uitgebreid aanvullend onderzoek verricht. Er zijn 6 nieuwe proefsleuven gegraven om de afbakening tussen halfbastion, gracht en het hoornwerk beter inzichtelijk te krijgen. Dit is in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven. Het gehele rapport – inclusief de onderzoeksresultaten - is als bijlage van het bestemmingsplan gevoegd. Precieze afbakening is echter niet de doelstelling en het belang van dit plan. Uitgangspunt in de gebiedsvisie is niet een één op één reconstructie, maar zoveel mogelijk te refereren naar de cultuurhistorie en verwijzing naar de ruimtelijke beleving van de historische vesting. De benadering wordt door de RCE ook onderschreven.

De nieuwbouw wordt zoveel mogelijk aan de zuidrand gepositioneerd om daarmee het terreplein zo leeg mogelijk te laten en het gebouw zoveel mogelijk als ‘geen gebouw’ vorm te geven, maar zoveel mogelijk op te laten gaan in zijn groene omgeving. Het zal deels “verpakt” worden in een aarden wal, wat de vestingwal uitbeeld. 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.

RCE
Voor het plan van de bouw van het gemeenschapshuis op de locatie op het hoornwerk hebben wij de RCE om advies gevraagd en het advies d.d. 29 november 2022 luidt dat de voorgenomen realisering van het gemeenschapshuis op de voorgestelde plek voorstelbaar is, maar nog onvoldoende onderbouwd. Concrete vraag van de RCE was om de feitelijke ruimtelijke betekenis van het hoornwerk en het halfbastion aan te geven. Naar aanleiding van dit advies hebben wij opdracht gegeven tot het opstellen van de Gebiedsvisie van oktober 2023. Deze heeft bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In deze visie heeft een uitgebreide analyse plaatsgevonden van kansen en knelpunten op het gebied van de historische context, het water en groen, de stedenbouwkundige en ruimtelijke opbouw en de verkeerssituatie.

Op 2 februari 2024 heeft de RCE gereageerd op de Gebiedsvisie en stelt dat het plan in de basis voorstelbaar is. Het gebrek aan samenhang in de Gebiedsvisie is door verdere analyse en onderzoek verder gedefinieerd en becommentarieerd. De keuzes alsook de samenhang overtuigen. De som der delen lijkt inderdaad meer te zijn dan ‘slechts’ een gebouw. Het doorontwikkelde en verder uitgewerkte plan wordt met belangstelling tegemoet gezien.

Een volgend RCE advies zal – zoals sommige reclamanten ook aangeven – worden gevraagd bij de omgevingsvergunning voor de daadwerkelijke bouw van het gebouw zijn.

De pre adviezen van de RCE zijn als bijlage van het bestemmingsplan gevoegd.

Binnengrachtse oevers

In de omschrijving van de monumentale status (32372 bijlage bij het bestemmingsplan) wordt aangegeven dat de zuidelijke en noordelijke oever voorzien is van een groen talud. Het talud van het plangebied blijft ook een groen talud, het gebouw is circa 2,5 á 5 meter van de gracht gesitueerd en zit 'verpakt' in een groene (vesting) wal. Ook de Bleek zal het groene talud behouden.

De oevers in het plangebied blijven dus een groene oever en/of een groen talud. Zoals eerder aangegeven, de rijksmonumentale status wil niet zeggen dat er ter plaatse geen veranderingen mogelijk zijn. Een verandering moet zorgvuldig en onderbouwd uitgevoerd worden. Wij zijn van mening dat er in dit geval en met het huidige ontwerp zorgvuldig wordt gehandeld.

Thema Gebiedsvisie / Landschap
De RCE heeft in haar advies van 29 november 2022 gevraagd om een nadere onderbouwing van de plannen op het hoornwerk. Dit heeft geleid tot het opstellen van de Gebiedsvisie van oktober 2023. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Uitgangspunt is dat het doel niet is om de historische situatie van de vesting te reconstruceren maar een gelaagde geschiedenis als basis te gebruiken voor een nieuwe ontwikkeling en de historische beleving van het gebied terug te brengen. Er is getracht om zo goed mogelijk de historische gegevens op te zoeken door middel van archeologisch onderzoek, historische kaarten, overleg met specialisten en adviseurs, afstemming met RCE, erfgoedcommissie, adviesteam omgevingskwaliteit. Wij gaan derhalve zorgvuldig om met de cultuurhistorie van het gebied.

Doelstelling is om structuren terug te brengen. In de huidige situatie is de Bleek een locatie met erg veel verharding. Het betreft een parkeerplein voorzien van een dikke laag asfalt. Ook wordt het door omwonenden - met name 's-avonds – als een onveilige plek gezien. Ook voor dit perceel proberen we de cultuurhistorie terug te brengen. Dit doen we door middel van het verbeelden van historische lijnen, door het toepassen van verschillende materialen, beplanting, zodat ook hier het verhaal van de historie verteld kan worden.

De openheid van het hoornwerk blijft behouden. Dit uitgangspunt is zowel landschappelijk, stedenbouwkundig als cultuurhistorisch te verdedigen. Het gebied werd en wordt straks gekenmerkt door tijdelijkheid. In vredestijd werd er op het hoornwerk geakkerd, gerommeld en gewassen. In oorlogstijd was het gebied onderdeel van defensieve doeleinden. Het ontwerp van het toekomstige gemeenschapshuis en het groenplan wordt mede bepaald door archeologische inzichten en analyse van historische kaarten.

Voor het gehele gebied is een herinrichting voorzien die zowel tegemoet komt aan de historie als het toekomstig gebruik.

Aangezien het plangebied niet alleen onderdeel uitmaakt van de vesting maar ook van het deelgebied 'Oeverwal' uit de Nota Landschapsbeleid is binnen het plan aansluiting gezocht met de rest van het deelgebied Oeverwal, door aan te sluiten op de ruimtelijke (kleinschaligheid, groen) en functionele (wandelroutenetwerk) kenmerken van dat deelgebied.

<u>Huidige situatie</u>
Het oorspronkelijk open hoornwerk is op dit moment aan vier zijden omzoomd met hoog opgaand groen en bebouwing op beide punten van het hoornwerk. De oorspronkelijke grondwallen zijn verdwenen of opgenomen in de huidige dijk. De gracht tussen het hoornwerk en de binnenstad is gedempt en ingericht als geasfalteerd parkeerterrein. Daarmee is de 'oorspronkelijke' situatie ernstig verstoord.

Nieuwe ontwikkelingen kunnen de herkenbaarheid van het Bovenste Hoornwerk en de Beneden Bleek als onderdeel van de vesting vergroten.

<u>De Wal in relatie tot het gebouw</u>
De oorspronkelijke historische verdedigingswal is waarschijnlijk 2 a 2,5 meter hoog geweest maar een historische zekerheid is dit niet. In het nieuwe ontwerp is de aarden wal circa 6 meter hoog. De hoogte van het gebouw is circa 5 meter, ter plaatste van de grote zaal zal het gebouw circa 8,5 meter hoog worden, wat overeenkomt met de hoogte van de

omliggende bebouwing. Doel is om de footprint van het gebouw zo compact mogelijk te maken om de typerende openheid van het gebied te behouden.

De afmetingen van het gebouw zijn ontworpen op het gebruik. We proberen het gebouw in hoogte en afmeting zo compact mogelijk te houden. Als het realiseren van een lager gebouw mogelijk is, dan zal dit gebeuren. De afmetingen in het bestemmingsplan zijn de maximale afmertingen om binnen deze kaders te kunnen ontwerpen.
Wat we wellicht kunnen meenemen in het ontwerp is de oorspronkelijk hoogte van de wal zichtbaar maken bijvoorbeeld door middel van een andere beplanting. Dit zal in de verdere planuitwerking nader onderzocht worden.

De oppervlakte van het Hoornwerk is circa 10.000 m2 groot en circa 1.500 m2 van het perceel zal toebedeeld worden aan het gebouw.

Thema Verkeer / Parkeren
Op dit moment is de Beneden Bleek het parkeerterrein voor Ravenstein. Het huidige parkeerterrein beschikt over 96 parkeerplaatsen. Het realiseren van het nieuwe gemeenschapshuis zorgt voor extra parkeerdruk en deze is toegevoegd aan het plan.

Op basis van parkeernormen is berekend dat de parkeervraag voor het toevoegen van het gemeenschapshuis in totaal 45 extra parkeerplaatsen bedraagt.

In de nieuwe situatie moeten er minimaal 141 parkeerplaatsen beschikbaar zijn indien uitsluitend rekening wordt gehouden met de nieuwe parkeervraag van het gemeenschapshuis én het handhaven van het huidige aantal parkeerplaatsen op het parkeerterrein van de Beneden Bleek

In het ontwerp zijn 141 parkeerplaatsen ingetekend. Dit betreft nog het voorontwerp en zijn nog niet het exacte aantal te realiseren parkeerplekken. Het ontwerp moet nog definitief gemaakt worden en verkeerstechnisch gecontroleerd worden. Een forsere toename aan parkeerplekken is niet gewenst omdat voorkomen moet worden dat de Beneden-Bleek wederom een versteend gebied wordt. Doelstelling van het plan is immers ook het vergroenen van de Bleek.

De keuze om het parkeerterrein rechtstreeks op de Maasdijk te ontsluiten is gebaseerd op de volgende argumenten:
- Verkeer van/naar het parkeerterrein wordt niet meer via Walstraat geleid. De Walstraat maakt onderdeel uit van het historische stadje. Voorkomen moet worden dat wegen in het stadje met te veel verkeer worden belast;
- Het is een kortere route vanaf de A50/Veersingel. Vrijwel alle bezoekers van Ravenstein met een auto komen aanrijden via de Veersingel. De nieuwe ontsluiting rechtstreeks op de Maasdijk zorgt voor een kortere route ten opzichte van de bestaande ontsluiting via de Walstraat;
- Het voorkomt onnodig zoekverkeer. Bezoekers kunnen het parkeerterrein (en de toegang daarvan) vanaf de dijk zien en kunnen direct besluiten om daar te parkeren. Hierdoor wordt voorkomen dat bezoekers verder gaan rijden op zoek naar andere parkeerplaatsen, waarvan de beschikbaarheid in Ravenstein overigens erg beperkt is.
- Het is voor bezoekers van Ravenstein aantrekkelijk om het nieuwe parkeerterrein te gebruiken. Hierdoor zal men minder foutparkeren in en om het stadje, wat zorgt voor een veiligere situatie.

Doelstelling is het verwijderen van het asfalt en het zuidelijke deel van de huidige Beneden Bleek toe te voegen aan de parkachtige groene inrichting langs de bestaande gracht. Hiermee wordt het zicht op het parkeerterrein op de Beneden-Bleek minder. Het streven is het nieuwe parkeerterrein zoveel mogelijk te vergroenen.

Thema Locatiekeuze / procedure
Vanaf 2017 is bekend dat de Bleek en het hoornwerk een mogelijke locatie zou kunnen worden voor het nieuwe gemeenschapshuis. Dit is onderzocht in de locatiestudie van de voorzieningenkaart van 2017, waarin de Bleek omschreven wordt waarbinnen 3 gebieden vallen (Lage Bleek, Hoge Bleek en het Bovenste Hoornwerk). Er is voor de voorzieningenkaart en de locatiestudie een werkgroep opgesteld van inwoners van Ravenstein, waar geinteresseerden mee mochten werken aan het plan.

In 2017 en 2018 is vervolgens een drietal locaties verder onderzocht en zijn deze locaties gepresenteerd op een openbare dorpsraadvergadering op 24 oktober 2018 aan de inwoners van Ravenstein. De aanwezigheid van belangstellende was groot, circa 200 personen. Tijdens deze presentatie is er een stemmingsronde geweest. Hier kwam de locatie Bleek/ Hoornwerk er overduidelijk als beste uit.

In de opinierende nota van 6 december 2018 aan alle raadsleden is de vraag gesteld of onder andere de locatie de Bleek, Beneden Bleek en Hoornwerk verder uitgewerkt kon worden. In de opiniecommissie sociaal bestuurlijk op 6 december 2018 is besproken dat de commissie een grote voorkeur heeft voor de locatie Hoornwerk, en dat deze verder, samen met de locatie Luciakerk uitgewerkt kan worden. De locatie Luciakerk is in de loop van het verdere traject afgevallen.

De uitwerking van de locatie en het ontwerp is gezamenlijk uitgevoerd. Er is een werkgroep van belanghebbende opgesteld. Belanghebbende vanuit de Heemkundekring, Stichting Vestingwerken Ravenstein en een aantal (bestuurs)leden van Vidi Reo samen met een architect met historische kennis.

Er zijn afgelopen jaren meermaals openbare dorpsraadvergaderingen en informatie-avonden geweest waarin de plannen gepresenteerd werden en waar om inbreng van de inwoners van Ravenstein werd gevraagd. Ons inziens is de procedure correct verlopen en is het merendeel van de inwoners van Ravenstein akkoord met de gekozen locatie. Zie ook het hoofdstuk omgevingsdialoog van het bestemmingsplan.

Door een gemeenschapshuis aan dit perceel toe te voegen hebben we als gemeente de mogelijkheid om het perceel te herontwikkelen en onderdeel te laten maken van het totale vestingstadje. Nu is het perceel een braakliggend terrein wat voor het merendeel van de inwoners van Ravenstein geen waarde heeft en voor velen een doorn in het oog is. Doelstelling van deze ontwikkeling is om het perceel weer onderdeel van Ravenstein te laten worden en alle daarbij horende historische uitgangspunten mee te nemen in de ontwikkeling. In de Gebiedsvisie van de landschapsarchitect en in het voorontwerp van de bouwkundig architect is duidelijk zichtbaar dat er met zoveel mogelijk historische uitgangspunten rekening is gehouden. In genoemde ontwerpen zijn heel nauwkeurig de historische belangen meegenomen.