# Advies aan B&W

***Onderwerp***

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan en besluit hogere waarde De Kolk (Ravenstein)

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Datum** | 14 mei 2019 | **Naam en telefoon** | Rob Boshouwers/Marlie Quax |
| **Afdeling** | RO | **Portefeuillehouder** | Wethouder van der Schoot |

**Wat adviseer je te besluiten?**

1. De gemeenteraad het voorstel te doen het bestemmingsplan 'De Kolk Ravenstein – 2019' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig bijgaande stukken (raadsvoorstel, raadsbesluit, nota van zienswijzen en wijzigingen, bestemmingsplan met bijlagen).
2. Het besluit hogere waarden vast te stellen.
3. Aan het afdelingshoofd RO de bevoegdheid te mandateren om het bestemmingsplan met bijbehorende stukken vóór de behandeling in de raad aan te passen op ondergeschikte punten.

**Wat is de aanleiding voor dit advies?**

De locatie op De Kolk te Ravenstein is al lange tijd als ontwikkelingslocatie aangemerkt. Het gebied wordt begrensd door de Dorpenweg, de Schaafdries, de Verver en ligt voor een deel op de voormalige gemeentewerf. Met Van Grunsven Ontwikkeling is er op 12 juli 2017 een koopovereenkomst getekend voor de ontwikkeling van een supermarkt, enkele dagwinkels, 17 appartementen en 20 grondgebonden woningen. Het gebied is grotendeels eigendom van de gemeente, de rest is in bezit bij een derde partij. Van Grunsven heeft een overeenkomst met deze derde partij voor de ontwikkeling van het plan.

Het vigerend bestemmingsplan laat deze ontwikkeling niet toe. Daarom moet er een nieuw bestemmingsplan gemaakt worden. We hebben daarom eerst een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit heeft van 21 juni tot en met 22 augustus 2018 ter inzage gelegen. Na deze termijn zijn de binnengekomen reacties beoordeeld en is de 'Nota van inspraak en vooroverleg' opgesteld. De volgende stap in het proces was de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden. Vanaf 24 januari 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Op dit ontwerpbestemmingsplan is een aantal zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen hebben geleid tot beperkte aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan zoals weergegeven in de nota van zienswijzen. Over het ontwerpbesluit hogere waarden zijn geen zienswijzen ingediend.
Tegelijk met het bestemmingsplan neemt de gemeente ook een besluit over het toestaan van hogere waarde voor geluid.

**Aan welke opdracht draagt dit advies bij?**

Dit advies draagt bij aan de opdracht om woningbouw te realiseren binnen Ravenstein, zoals opgenomen in het Coalitieakkoord en het Woningbouwprogramma.

**Welk resultaat willen we bereiken?**
De ruimtelijk planologische mogelijkheid bieden om realisatie van woningbouw en detailhandel in dit gebied van De Kolk in 2019 mogelijk te maken.

**Welke argumenten zijn er voor dit advies?**
*1.1 Het bestemmingsplan is aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.*
We hebben 1 zienswijze van het Waterschap en 3 zienswijzen van omliggende bedrijven ontvangen. In de 'Nota van zienswijzen' zijn de ingekomen reacties samengevat en beantwoord. Vervolgens is aangegeven of deze voor ons aanleiding geven tot aanpassing van het plan. De zienswijzen geven aanleiding om enkele aanpassingen in het plan voor wat betreft water en geluid toe te passen in het bestemmingsplan.
Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze aanpassingen waren met name een gevolg van het, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, opnieuw uitgevoerde akoestisch onderzoek.

*1.2 Dit is conform de toezegging aan Ravenstein*
Er wordt door Ravenstein al lang uitgekeken naar de ontwikkeling van deze locatie. De kansrijkheid van deze herontwikkeling is genoemd in de structuurvisie "Oss 2020" (2006) en in de "locatiestudie Ravenstein" (2013). De herontwikkeling vormt het vertrekpunt voor de gewenste gedeeltelijke transformatie van het bedrijventerrein naar een aantrekkelijk woon- en werkmilieu. De beleving van de locatie vanaf de Dorpenweg en de Schaafdries wordt aantrekkelijker. De laatste jaren is deze ontwikkeling diverse malen toegezegd. Door onverwachte ontwikkelingen is het proces vertraagd.

*1.3 Het plan zorgt voor een toekomstbestendige supermarktvoorziening in Ravenstein*
Een supermarkt is een belangrijke voorziening voor een kern zoals Ravenstein. De nieuwe supermarktlocatie houdt rekening met de huidige eisen aan vierkante meters, uitstraling en parkeermogelijkheden van een supermarkt. De supermarkt aan het Keurvorstenplein verhuist naar het nieuwe pand op De Kolk.

*2.1 De geluidsbelasting past binnen de geluidsnormen*
De nieuwe woningen zijn geluidgevoelige objecten. In de omgeving van de woningen zijn verschillende bronnen van geluid zoals bedrijven, wegen en het spoor. Er is daarom zorgvuldig onderzoek gedaan naar de impact van het geluid en op welke manier er voor de nieuwe bewoners een goed woon- en leefklimaat gemaakt kan worden. Daar zijn verschillende oplossingen voor aangegeven in het plan. De belangrijkste is de realisatie van een geluidsmuur ten noorden van de nieuw te bouwen woningen.
Ook moeten de woningen voldoen aan de normen van de Wet geluidhinder. Dit geldt voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai. Ook daarvoor zijn de akoestische rapporten opgesteld. Daaruit blijkt dat er sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarden voor

wegverkeerslawaai. Er is géén sprake van overschrijding van de maximale grenswaarden. De geluidsbelasting voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Bovendien past de geluidsbelasting binnen het gemeentelijke geluidsbeleid. Daarom kan het college een besluit hogere waarde nemen.

**Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?**

*1.1 Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk.*

Degenen die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, 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 ontwerp bestemmingsplan.

**Waar moeten we rekening mee houden?**

*a. Financiën*

Het bestemmingsplan is opgenomen in de jaarplanning van de afdeling RO. De benodigde capaciteit en middelen zijn beschikbaar. Alle kosten van de plantoetsing, planbegeleiding en planprocedure worden verrekend met de grondopbrengst. In de exploitatie-opbrengst is rekening gehouden met de geluidswerende voorzieningen voor zover deze voor rekening komen van de gemeente. De projectontwikkelaar realiseert het totale gebied en houdt de openbare ruimte van deelgebied 1 in eigen bezit. De openbare ruimte van deelgebied 2 wordt teruggeleverd aan de gemeente.

*b. Communicatie*

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

*c. Uitvoering*

De afdelingen IBOR en Vastgoed zijn betrokken bij de opstelling van het plan. Het team Vergunningen heeft mede geadviseerd over het voorontwerpbestemmingsplan.

*d. Overlegd met*

- Van Grunsven Ontwikkeling
- GIBOR en SLWE (inrichting, verkeer en parkeren)
- GVVO (anterieure overeenkomst en grondexploitatie)
- VTH (bestemmingsplan, vergunningen en handhaving)
- Dorpsraad Ravenstein

***Bijlagen***

- Bestemmingsplan met bijlagen
- Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'De Kolk Ravenstein – 2019'
- Besluit hogere waarde