



23 FEB. 2016

## Advies

 Nummer **56**

B&W	23-02-2016
Portefeuillehouder	Kingma

### Uitwerkingsplan Wonen, Peperstraat 44 in Oosterend

De locatie van het voormalige garagebedrijf aan de Peperstraat in Oosterend is in het nieuwe bestemmingsplan aangegeven als 'uit te werken woongebied'. Het uitwerkingsplan voor realisatie van 4 woningen is nu ingediend.

#### Doelenboom

<b>Programma</b>	<b>8</b>	<b>Goed wonen, goede bereikbaarheid</b>
Maatschappelijk doel	8.2	Gebiedsontwikkelingen faciliteren
Beleidsdoel	8.2.1	Een nieuwe bestemming ontwikkelen voor vrijkomende locaties
Operationeel doel	8.2.1.5	Herontwikkeling locaties vrijkomende bebouwing faciliteren

Het college van burgemeester & wethouders

#### Besluit

- Op basis van het ingediende uitwerkingsplan voor het perceel Peperstraat 44 medewerking te verlenen aan de plannen voor het realiseren van 4 woningen (twee onder één kap).
- In het uitwerkingsplan opnemen dat het maximum aantal woningen maximaal 4 is.
- De procedure te starten voor vaststelling van het uitwerkingsplan met ter inzage leggen van het ontwerpplan. Als er geen zienswijzen worden ingediend het besluit tevens als vastgesteld aanmerken en opnieuw ter inzage leggen.

#### Consequenties

Financieel	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Personeel/Organisatie	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Juridisch	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Beleid	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Inkoop/Aanbesteding	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Deregulering	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

Regie	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Structuurvisie	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Belanghebbenden	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Ondernemingsraad	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee
Communicatie	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Zaaknummer	762942

#### Bijlagen

1. verbeelding

## Afstemming

Team	Dienstverlening
Contactpersoon	Jan Broekmans T 0222 - 362 127

Openbaar (na 1 week)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Overlegd met portefeuillehouder?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee
Akkoord door manager mevrouw W. Velner	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee 1.0 (paraaf)
Akkoord door gemeentesecretaris	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee (paraaf)

### Integrale afstemming

Beleid	Akkoord <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nee (vul Afwijkend standpunt in) (paraaf)
--------	---

**Uitwerkingsplan Wonen, Peperstraat 44 in Oosterend / Dienstverlening**

Het college besluit:

1. op basis van het ingediende uitwerkingsplan voor het perceel Peperstraat 44 medewerking te verlenen aan de plannen voor het realiseren van 4 woningen (twee onder één kap);
2. in het uitwerkingsplan opnemen dat het maximum aantal woningen 4 is;
3. de procedure te starten voor vaststelling van het uitwerkingsplan met ter inzage leggen van het ontwerpplan. Als er geen zienswijzen worden ingediend het besluit tevens als vastgesteld aanmerken en opnieuw ter inzage leggen.

**Samenvatting**

Het college heeft besloten in te stemmen met het uitwerkingsplan voor het perceel Peperstraat 44 in Oosterend en de benodigde uitwerkingsprocedure op te starten hiervoor. Met deze plannen komt er een bouwmogelijkheid voor 4 woningen op het perceel. De bestaande bebouwing (garage Rentenaar) wordt geheel gesloopt.

In het bestemmingsplan Oosterend is voor de voormalige locatie van garage Rentenaar een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Voor deze locatie is het uitwerkingsplan ingediend. Dit plan is beoordeeld en voldoet aan de uitgangspunten van de uitwerkingsbevoegdheid. Het ontwerp gaat uit van 4 woningen in de vorm van 2 onder een kap. Parkeervoorzieningen worden opgenomen in het plan.

Het uitwerkingsplan wordt nu in ontwerp ter inzage gelegd. Er kunnen zienswijzen tegen de inrichting van het terrein worden ingediend. Daarna wordt het plan vastgesteld en 6 weken ter inzage gelegd. Na deze termijn kunnen omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen worden afgegeven.

**Ambtelijke aantekening**

Akkoord.

# Uitwerkingsplan Wonen Peperstraat 44 in Oosterend

## Samenvatting

Het college heeft besloten in te stemmen met het uitwerkingsplan voor het perceel Peperstraat 44 in Oosterend en de benodigde uitwerkingsprocedure op te starten hiervoor. Met deze plannen komt er een bouwmogelijkheid voor 4 woningen op het perceel. De bestaande bebouwing (garage Rentenaar) wordt geheel gesloopt.

In het bestemmingsplan Oosterend is voor de voormalige locatie van garage Rentenaar een uitwerkingsbevoegdheid opgenomen. Voor deze locatie is het uitwerkingsplan ingediend. Dit plan is beoordeeld en voldoet aan de uitgangspunten van de uitwerkingsbevoegdheid. Het ontwerp gaat uit van 4 woningen in de vorm van 2 onder een kap. Parkeervoorzieningen worden opgenomen in het plan. Het uitwerkingsplan wordt nu in ontwerp ter inzage gelegd. Er kunnen zienswijzen tegen de inrichting van het terrein worden ingediend. Daarna wordt het plan vastgesteld en 6 weken ter inzage gelegd. Na deze termijn kunnen omgevingsvergunningen voor de bouw van woningen worden afgegeven.



## Aanleiding, voorgeschiedenis & eerdere besluiten

Op het perceel Peperstraat 44 staat op dit moment nog het Garagebedrijf Rentenaar. De bedrijfsactiviteiten zijn verplaatst naar Den Burg. Al enige tijd is de eigenaar van het perceel bezig met plannen voor woningbouw op dit perceel. De plannen zijn nu in een vergevorderd stadium. Er is een uitwerkingsplan gemaakt voor de inrichting van het terrein met 4 woningen (2 blokken van twee onder één kap).

## Probleemstelling

Het perceel Peperstraat 44 heeft in het bestemmingsplan Oosterend de bestemming Wonen - Uit te werken 1. Deze bestemming geeft aan dat hier woningbouw mogelijk is op basis van een in te dienen uitwerkingsplan. Dit plan is nu ingediend.

## Mogelijke oplossingen

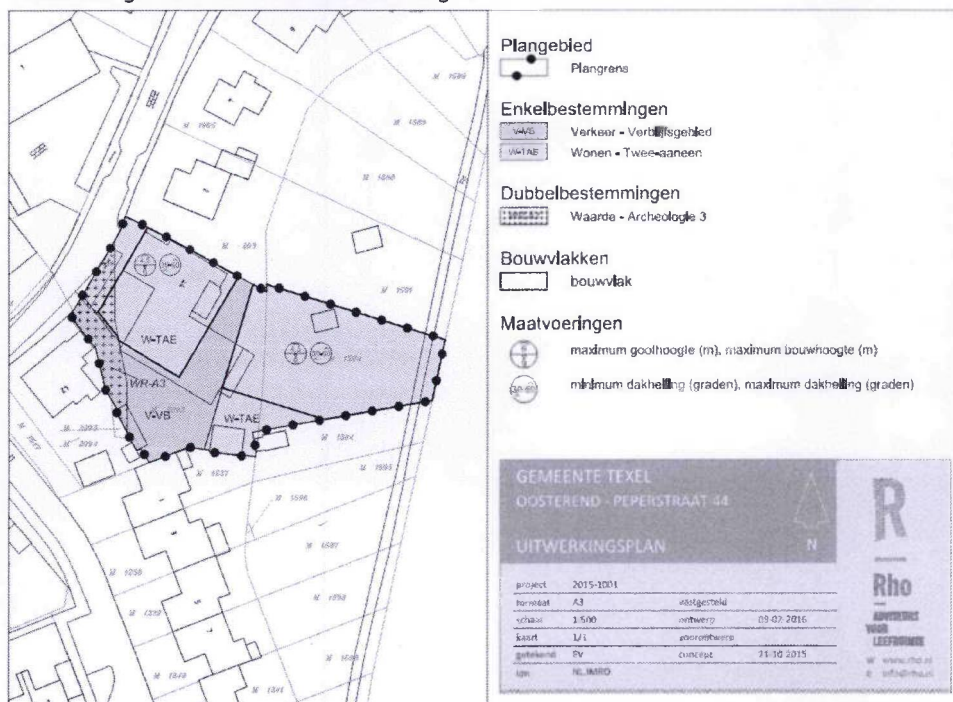
De invulling van het perceel aan de Peperstraat is het nieuwe bestemmingsplan voor Oosterend al gedeeltelijk meegenomen. Er is een woonbestemming op het perceel gelegd die nog verder uitgewerkt moet worden. Deze uitwerking is nu ingediend.

De uitwerking gaat uit van 4 woningen, in de vorm van twee onder één kap.



De ontwikkeling van de locatie Peperstraat 44 tot een woonbestemming is opgenomen in het Regionaal Actie Programma Wonen en past ook binnen de gemeentelijk Woonvisie. De indeling van het perceel is stedenbouwkundig akkoord. Parkeren is geregeld. Er komen 7 parkeerplaatsen binnen de verkeersbestemming. Daarnaast is ook voorzien in parkeren op eigen terrein.

Het uitwerkingsplan is getoetst en moet op ondergeschikte delen worden aangepast. Zodra de noodzakelijke aanpassingen zijn verwerkt in het ontwerp-uitwerkingsplan kan gestart worden met de ter inzage hiervan. De verbeelding is akkoord en ziet er als volgt uit:



## Consequenties van die oplossingen

- **Juridische consequenties**
  1. In de uitwerkingsbevoegdheid is een mogelijkheid opgenomen van maximaal 14 woningen op deze locatie. Dit aantal was gebaseerd op eerdere plannen voor bebouwing in de vorm van appartementen. Nu er gekozen is voor een inrichting met vier woningen vervalt ook de mogelijkheid om hier 14 woningen te kunnen plaatsen. Het maximum aantal is nu 4. Dit wordt expliciet in het uitwerkingsplan opgenomen.
  2. Het ontwerpbesluit uitwerkingsplan wordt ter inzage gelegd. Zienswijzen kunnen worden ingediend tegen de indeling van het terrein, niet tegen de mogelijkheid voor wonen. Dat is namelijk al geregeld in het bestemmingsplan. Er is geen mogelijkheid tot het indienen van een verzoek tot planschade bij het toepassen van artikel 3.6.1b Wro. uitwerking van het bestemmingsplan. Planschadeovereenkomst afsluiten met aanvrager is niet nodig. Na inwerkingtreding van het uitwerkingsplan kunnen omgevingsvergunningen verleend worden voor de bouw van de woningen.

## Regieambitie / Organisatieontwikkeling

Dit voorstel draagt niet bij aan de regieambitie of de organisatieontwikkeling.

## Structuurvisie 2020

Woningbouw in de kernen.

## Belanghebbenden

Overlegd met dorpscommissie?

Ja

Nee

Niet van toepassing

Er zijn verder geen (externe) belanghebbenden waarmee over dit onderwerp gesproken moet worden.

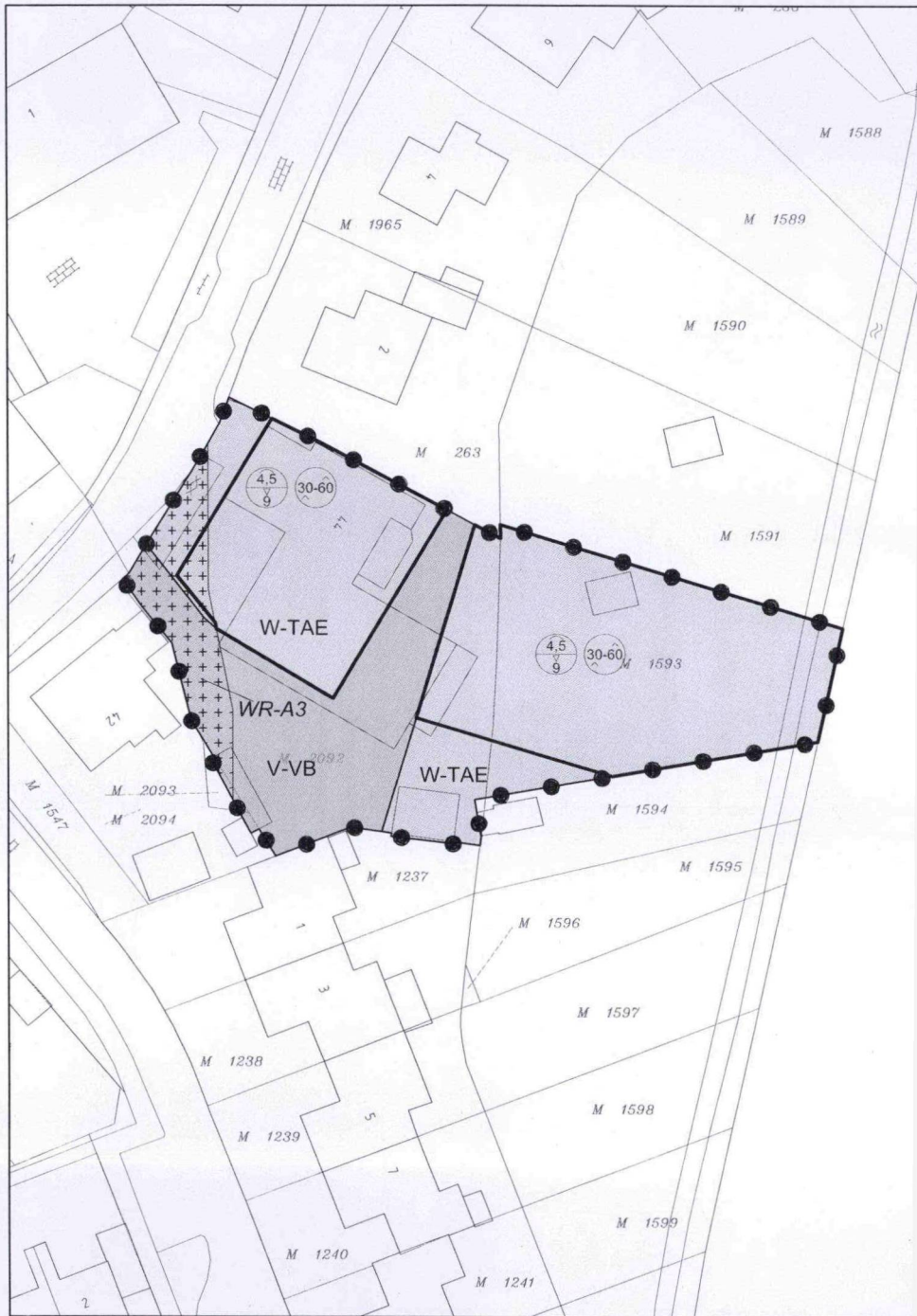
## Communicatie

Communicatie vindt plaats via de wekelijkse bekendmakingen.

## Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Bestemmingsplan Oosterend
- Wet ruimtelijke ordening.





## Plangebied



Plangrens

## Enkelbestemmingen

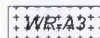
V-VB

Verkeer - Verblijfsgebied

W-TAE

Wonen - Twee-aaneen

## Dubbelbestemmingen



Waarde - Archeologie 3

## Bouwvlakken



bouwvlak

## Maatvoeringen



maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)



minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)

GEMEENTE TEXEL  
OOSTEREND - PEPPERSTRAAT 44



N

UITWERKINGSPLAN

project	2015-1001		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:500	ontwerp	09-02-2016
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	EV	concept	21-10-2015
idn	NL.IMRO.		



Rho

ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

w [www.rho.nl](http://www.rho.nl)  
e [info@rho.nl](mailto:info@rho.nl)