

***Rapport Inspraak en vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan***

Oosterhout, Peperstraat

27 november 2018

Vastgesteld door het college van B&W op 2 juni 2020
Registratienummer: 18INT03148

Inhoud

1. Inleiding
- 2 Procedure voorontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting reacties en beantwoording
 - 3.1 Veelgenoemde onderwerpen
 - 3.2 Individuele inspraakreacties
 - 3.3 Reacties overlegpartners
4. Aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties
 - 4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners
 - 4.3 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan "Oosterhout, Peperstraat". Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 44 woningen en bijbehorende voorzieningen aan de Peperstraat te Oosterhout juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure voorontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 4 van de Inspraakverordening gemeente Overbetuwe betrekken burgemeester en wethouders ingezetenen en belanghebbenden bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of de herziening daarvan.

Het voorontwerpbestemmingsplan Oosterhout, Peperstraat was digitaal raadpleegbaar op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'De Betuwe' op woensdag 20 juni 2018. Inwoners van de gemeente Overbetuwe en overige belanghebbenden zijn op grond van de Inspraakverordening in de gelegenheid gesteld vanaf donderdag 21 juni 2018 tot en met woensdag 1 augustus 2018 inspraakreacties kenbaar te maken.

Ook is het voorontwerp aan een aantal overlegpartners aangeboden, in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van inzagelegging is 1 inspraakreactie ingediend. Daarnaast reageerden het waterschap Rivierenland en provincie Gelderland als overlegpartners.

3. Samenvatting reactie en beantwoording

Inspreker 1
Samenvatting

1.1 Verkeer/ontsluiting

Uit hoofdstuk 3.1.4 van de plantoelichting, de afbeelding 'Stedenbouwkundig plan' op blz. 11 en uit hoofdstuk 5.12.1 Verkeer blijkt dat het plan twee ontsluitingswegen kent: Peperstraat en De Lage Wick (plus een calamiteitenroute naar Hoge Wickstraat).

In 5.12.1 wordt de aansluiting op De Lage Wick benoemd als 'langzaamverkeersverbinding, via een smaller profiel'. Wat dat betekent en hoe dat wordt uitgewerkt is vooralsnog onvoldoende duidelijk.

Bezwaar: de dubbele ontsluiting maakt doorgaand (auto-) verkeer mogelijk tussen Oosterhoutsestraat en Peperstraat. Dit is ongewenst en past niet bij het karakter van De Lage Wick (ingericht als 'woonerf'). Dit is een risico voor de veiligheid (spelende kinderen) en levert geluidsoverlast op.

Suggestie: Om aan mijn bezwaren 'Verkeer / ontsluiting' en 'Dempen van de sloot' tegemoet te komen, stel ik voor dat het plan zodanig wordt aangepast dat de aansluiting op De Lage Wick wordt uitgevoerd als smalle strook of als smalle brug die alleen toegankelijk is voor voetgangers en fietsers. Autoverkeer wordt dan effectief geweerd en duikers (met talud) zijn smaller of overbodig.

Reactie 1.1

De aansluiting op de Lage Wick betreft enkel een langzaamverkeersverbinding.

Een smaller profiel wil zeggen dat de weg minder breed wordt. Daarbij zal er een paaltje op de weg worden geplaatst (te zien op de afbeelding op pagina 11), zodat auto's geen gebruik kunnen maken van deze verbinding. Slechts de hulpdiensten kunnen in bijzondere situaties gebruik maken van deze ontsluiting.

1.2 Waardevermindering

Het plangebied grenst direct aan mijn woning. Het huidige groene agrarische land wordt versteend en volgebouwd met woningen. Het vrije uitzicht richting Peperstraat en kerktoren wordt geblokkeerd door de woningen. Mogelijk is er geluidshinder van verkeerstoename.

Bezwaar: Ik vrees dat de veranderde omgeving leidt tot waardedaling van mijn woning.

Reactie 1.2:

Als de indiener van de zienswijze van mening is dat zij schade ondervindt als gevolg van het voorgenomen plan, kan een beroep worden gedaan op toepassing van artikel 6.1 en volgende van de Wet ruimtelijke ordening, waarin de regeling betreffende tegemoetkoming bij (eventuele) schade is opgenomen. Het verzoek tot planschade kan worden ingediend zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.

1.3 Gedeeltelijk dempen van de sloot

In de tekeningen van het plangebied (o.a. blz. 63) zit ter hoogte van mijn woning een knik in de grens van het plangebied die kennelijk nodig is om de straat door te trekken over de huidige sloot. Daarvoor is kennelijk ruimte nodig, breder dan de breedte van de straat, voor het leggen van duikers en een talud. Het talud komt dan gedeeltelijk te liggen op grond die mijn eigendom is.

In 1998 heb ik een deel van de sloot gekocht van de gemeente in het kader van afstoten reststroken grond. De gemeente wilde destijds in de notariële akte van levering de voorwaarde laten opnemen dat 'de sloot mag niet worden gedempt'. Het verbaast mij dat de gemeente nu zelf plannen maakt voor het gedeeltelijk dempen van de sloot.

Bezwaar: Ik ben niet persoonlijk geïnformeerd over de kennelijke plannen van de gemeente voor het gedeeltelijk dempen van de sloot. Ik heb daarvoor geen toestemming gegeven.

Reactie 1.3:

Er is geen sprake van demping van de sloot. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft de betreffende grond de bestemming Water. N.a.v. de inspraakreactie wordt het plangebied aangepast. De grond van de indiener zal buiten het plangebied worden gelaten.

3.3 Reacties overlegpartners

Het Waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland reageerden als overlegpartner in het kader van vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro.

Samenvatting waterschap Rivierenland

1.1 Het toegezonden voorontwerpbestemmingsplan "Oosterhout, Peperstraat" geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Deze reactie is aan te merken als wateradvies in het kader van de watertoetsprocedure. Het plan is conform de eisen en wensen van ons waterschap.

Voor de uitvoering van het plan is een watervergunning van het waterschap vereist. In deze watervergunning kunnen nadere technische eisen aan uw plan gesteld worden.

Samenvatting Provincie Gelderland

2.1 In de toelichting staat dat er sprake is van een gevarieerd woningbouwprogramma. Om flexibel te kunnen inspelen op de vraag ligt alleen het maximaal aantal woningen vast. Wij zijn benieuwd hoe er voor gezorgd wordt dat er daadwerkelijk een gevarieerd programma komt. Wij vragen hierbij aandacht voor betaalbare koop- en huurwoningen. Bovendien onderschrijven wij het advies van de Stec Groep om de woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig te maken, zodat het plan ook voorziet in de langere termijn vraag.

2.2 In de toelichting worden de drie belangrijke pijlers van de subregionale woonagenda: 'betaalbaar en beschikbaar', 'op en top duurzaam' en 'verschil maken'. Een onderbouwing hoe dit bestemmingsplan zich verhoudt tot deze drie pijlers ontbreekt echter nog. We lezen bijvoorbeeld niets terug over de duurzaamheidsambitie in relatie tot dit plan.

2.3 De planlocatie is een uitbreidingslocatie. In de subregionale woonagenda is afgesproken dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Aangegeven wordt dat er geen andere geschikte locaties zijn die binnenstedelijk liggen. Wij adviseren dit bij de ladder-onderbouwing beter te motiveren, door bijvoorbeeld locaties te benoemen en aan te geven waarom deze locaties niet geschikt zijn. Omdat het gaat om een uitbreidingslocatie, vragen wij om het plan op subregionaal (ambtelijk) niveau af te stemmen.

2.4 Tot slot heeft u afgesproken om voor nieuwe woningbouwlocaties direct voorzienbaarheid te creëren, zodat flexibel kan worden ingespeeld op de veranderende vraag. Wij zijn nog met elkaar in gesprek hoe dit moet worden uitgewerkt. Het zou mooi zijn als het lukt dit nu al in dit bestemmingsplan te regelen.

Reactie:

2.1. Op de verbeelding is ook de 'specifieke bouwaanduiding – twee-aaneen of vrijstaand' opgenomen. Binnen deze aanduiding zijn enkel tweekappers of vrijstaande woningen toegestaan. Op dit moment achten wij het niet noodzakelijk om binnen de planregels het gevarieerde woningbouwprogramma door middel van percentages vast te stellen. Met de ontwikkelaar zijn contractuele afspraken gemaakt welke dit waarborgen. Het plan sluit de mogelijkheid om levensloopbestendige woningen te realiseren niet uit.

2.2 De toelichting zal op dit onderdeel verder worden aangevuld.

2.3 In de Laddertoets is aangegeven dat het plan Peperstraat deel uitmaakt van de Woonagenda 2014-2020 en dat binnen de subregio Arnhem en omgeving afstemming heeft plaatsgevonden over de kwalitatieve en kwantitatieve subregionale woningbehoefte. Het plan heeft volgens het stoplichtmodel de codering 'groen' gekregen. Het plan is daarmee subregionaal afgestemd. Het betreft daarom geen nieuw plan welke besproken moet worden voor de Woonagenda subregio Arnhem en omgeving periode 2017-2027. De paragraaf met betrekking tot de Laddertoets zal worden aangevuld met de bevindingen van de gemeente d.d. augustus 2016 zoals dit is verwoord in het onderzoek van Stec.

2.4 In de bestemmingsplannen van de geprioriteerde projecten vanaf oktober 2018 wordt voorzienbaarheid in de toelichting beschreven en in de regels geborgd. Het plan 'Oosterhout, Peperstraat' kreeg al voor oktober 2018 prioriteit. Zoals subregionaal is afgesproken zal de voorzienbaarheid in het plan worden geborgd. De planregels zullen op dit punt worden aangevuld.

4.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties

- ## 4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners

- paragraaf 4.4.1 subregionale woonagenda zal verder worden verduidelijkt en aangevuld.

- artikel 7 van de planregels zal worden aangevuld met een wijzigingsbevoegd (artikel 7.6.2) inzake de subregionaal afgesproken voorzienbaarheid

Er is 1 schriftelijke inspraakreacties ontvangen. Verder zijn er reacties van het waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland ontvangen.

De reacties van inspreker en van overlegpartners leidt tot aanpassing van het voorontwerpplan (zie onder paragraaf 4).

Aldus vastgesteld in zijn vergadering van 2 juni 2020

Het college van burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

mr. M.F.H. Knaapen

R.P. Hoytink-Roubos