



Onderwerp: Bestemmingsplan Oosterhout, Peperstraat

Ons kenmerk: 20RB000098

Nr.

De raad van de gemeente Overbetuwe;

gelezen het raadsvoorstel van burgemeester en wethouders van 17 november 2020;

gehoord het advies van de voorbereidende vergadering van 13 januari 2021;

gelet op artikel(en) 3.1 en 3.8 lid 1 sub a en d, en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. Het Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Oosterhout, Peperstraat vast te stellen, exclusief zienswijze 4;
2. Het bestemmingsplan Oosterhout, Peperstraat voor de bouw van 44 grondgebonden woningen analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen met de volgende wijziging: de rooilijn van het bouwperceel aan de Peperstraat te Oosterhout te verleggen tot 7 en 7 ½ meter vanaf de zuidelijke grens van het kadastrale perceel;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

by meerderheid

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 26 januari 2021.

DE RAAD VOORNOEMD,
de griffier,


drs. D.E. van der Kamp

de voorzitter,


R.P. Hoytink-Roubos

Voor : BOB (2), CDA (8), CU (1), D66 (4), GBO (4), WD (3)

Tegen : GL (2), PvdA (2) 

Stemverklaringen
(zie lijsstroom)

dhvr vd Moosdijk, dhvr Elbers,
dhvr de Vries, dhvr vd Dam, mevr. - Brakel,
dhvr Mulder



AMENDEMENT

Voorstel nr. 21 am 003

Onderwerp/ontwerpbesluit:bestemmingsplan Peperstraat, Oosterhout(Hoge Wei 2)

De raad van de gemeente Overbetuwe in vergadering bijeen d.d.26 januari 2021

Ondergetekende(n) stelt/stellen voor beslispunt 2 van het ontwerpbesluit aan te vullen als volgt:

(...digitaal gewijzigd vast te stellen) , met de volgende wijziging: de rooilijn van het bouwperceel aan de Peperstraat te Oosterhout te verleggen tot 10 meter vanaf de zuidelijke grens van het kadastrale perceel.

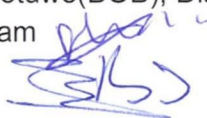
↓
7 en 7 1/2 Dk

Toelichting:

- Door de rooilijn verder van de weg af te leggen ontstaan er betere zichtlijnen vanaf de kruising op de ontsluitingsweg/Peperstraat dat een veiliger verkeerssituatie creeert.
- Daardoor parkeerruimte ontstaat op eigen terrein en parkeren in de openbare ruimte wordt voorkomen.

Ondertekening en naam:

Burgerbelangen Overbetuwe(BOB), Dia Vennis
GroenLinks, Rik v.d. Dam
PvdA, Elbert Elbers



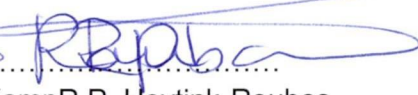
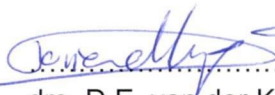
Dit amendement is: aangenomen / ~~verworpen~~ in de vergadering van: 26-01-2021

Stemverhouding:Fracties voor:Fracties tegen:

..... alle geen
.....

bijlage : bijlage klob. Dk

.....
.....
.....
.....



drs. D.E. van der Kamp R.P. Hoytink-Roubos
griffiervoorzitter

Rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen
ontwerpbestemmingsplan
Oosterhout, Peperstraat

Vastgesteld door de raad op 26 januari 2021
Registratienummer: [20INT03705](#)

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording
3.1 Individuele zienswijzen
4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan
4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde zienswijzeprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Oosterhout, Peperstraat. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 44 woningen in het plangebied Peperstraat te Oosterhout juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening lag het ontwerpbestemmingsplan zes weken voor zienswijzen ter inzage en was het digitaal te bekijken op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'Het Gemeente Nieuws' en Staatscourant op woensdag 10 juni 2020. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 11 juni 2020 tot en met woensdag 22 juli 2020 een zienswijze in te dienen.

Daarnaast is de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rivierenland.

De Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) 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 terinzagelegging zijn vijf schriftelijke zienswijzen ingediend, waaronder een zienswijze door de Woonstichting Valburg, Wageningsestraat 45, 6671 DB Zetten. De Woonstichting Valburg heeft haar zienswijze bij brief d.d. 20 december 2020 ingetrokken, zodat een inhoudelijke behandeling van deze zienswijze niet meer nodig is.

3. Samenvatting zienswijzen en beantwoording

3.1 Individuele zienswijzen

Indiener 1

Samenvatting

- 1.1 Indiener ziet graag het plan aangepast worden op een zodanig wijze dat 9 levensloopbestendige woningen in het plan gerealiseerd kunnen worden. Daarvoor is het wel noodzakelijk dat het bouwvlak groter wordt ten koste van de tuin.

Reactie:

- 1.1 Het bestemmingsplan sluit levensloopbestendige woningen niet uit. De planregels zijn zodanig ontworpen dat het niet noodzakelijk is om het bouwvlak te vergroten. De aan- en uitbouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gerealiseerd worden, zodat de levensloopbestendigheid uitvoerbaar is.

Indiener 2

Samenvatting

- 2.1 Er is alleen onderzocht welke ontsluiting het minste overlast veroorzaakt terwijl door o.a. indiener is aangegeven dat een gedeeltelijke ontsluiting op meerdere punten wenselijker zou zijn. Afgevraagd wordt waarom dit niet is onderzocht.
- 2.2 Goudappel Coffeng heeft aangegeven dat gelet op het aantal extra motorvoertuigenverplaatsingen een herinrichting van de Peperstraat Noord wenselijk is. Er wordt nu alleen een herinrichting van Peperstraat Zuid voorbereid. Afgevraagd wordt waarom het advies niet wordt opgevolgd.
- 2.3 In bijlage 17 zijn een aantal wegvakken in de figuur en tabel verwisseld waardoor er een vertekend beeld ontstaat. De wegbreedte is reeds te smal voor het huidige verkeersaanbod en door de toename van de verkeersbewegingen ontstaat er een gevaarlijke situatie.

[REDACTED]

[REDACTED]

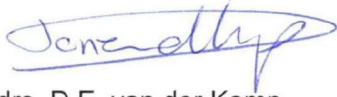
- Rapport zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Oosterhout, Peperstraat

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

exclusief zienswijze 41/113

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 26 januari 2021.

De raad voornoemd,
de griffier,



drs. D.E. van der Kamp

de voorzitter,



R.P. Hoytink-Roubos

* incl. wijziging: de rooilijn v.h. bouwperceel a.o.
Peperstraat te Oosterhout te
verleggen tot 7 en 7 1/2 meter
vernaaf de huidige grens v.h.
landstrook perceel *Dez*

Gemeente Overbetuwe
t.a.v. het college van B&W / wethouder W. Hol
Postbus 11
6660 AA ELST

DRUTEN : 25 januari 2021
Project : Hoge Wei 2 te Oosterhout
Betreft : Schuiven voorgevelrooilijnen
Referentie : 250121-021/Brf/JKa/1015011
Telefoonnummer : 088 - 0249141

Geacht college, geachte heer Hol,

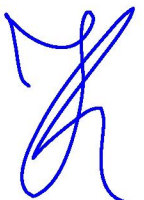
Tijdens de commissie vergadering inzake het bestemmingsplan voor Hoge Wei 2, oftewel de Peperstraat te Oosterhout, is naar voren gekomen dat enkele omwonenden en raadsleden van mening zijn dat de nieuwe woningen in het plan met hun voorgevel te dicht op de Peperstraat zouden staan.

We hebben hier naar gekeken en een en ander in een tweetal tekeningen inzichtelijk gemaakt. Bijgaand sturen wij u een tweetal tekeningen toe:

1. Tekening "VERB":
Deze geeft de situatie aan zoals deze oorspronkelijk is gezien vanuit het bestemmingsplan.
2. Tekening 21-01025:
Deze geeft middels 3 tekeningen van linksboven, naar rechtsboven en naar onder respectievelijk aan:
 - Linksboven: Oorspronkelijke BP van bestemmingsvlak tot onze perceelsgrens
Note: Er zit nog een klein perceel tussen onze kadastrale perceelsgrens en het aan te leggen trottoir.
 - Rechtsboven: Het plan zoals we dit beoogd hadden te maken van voorgevel tot het trottoir.
Note: De woningen staan hier wat verder van de weg dan de tekening links bovenin, maar dat komt dus doordat er nog een klein vd gemeente tussen zit.
 - Onder: Nieuwe situatie cq voorstel, door de woningen (zowel bnr 38 tm 40 en daarnaast bnr. 25 tm 30) naar achteren te schuiven.
Hierdoor kunnen we van voorgevellijn naar trottoir naar 7,0m respectievelijk 7,5m.
Note: Daarnaast komt er naast deze maten nog de breedte vh het aan te leggen trottoir. Deze zal ca 1,5m breed worden. De afstand van de rand vd weg tm de voorgevel zal dus in praktijk een afstand van circa 8,5m tot 9,0m bedragen.

Zoals u kunt zien op Bijlage 1 zijn er al diverse bestaande woningen in de Peperstraat die slechts op 4,92m (nr 38) en op 3,76 (nr 33) staan. Dus het argument dat onze woningen veel te dicht op de weg en een toegangsweg staan is niet terecht. Op diverse andere plekken in de Peperstraat is deze afstand zelfs korter.

Het voorstel dat wij in Bijlage 2 (tekening onderaan) uitgewerkt hebben is wel echt het maximale voorstel dat wij kunnen doen. Anders worden de achtertuinen van nr 38 tm 40 voor de verkoop gewoon te klein. Hoge Wei 2 is een compensatie afspraak die gemaakt is als gevolg van het verkleinen van het aantal woningen in het naastgelegen Hoge Wei 1.

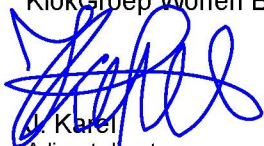




Vanuit deze compensatie is het niet meer dan redelijk dat wij in de gelegenheid worden gesteld om een goed en marktconform plan met marktconforme woningen en kavels te realiseren.

Wij hopen u hiermee een passend voorstel te hebben gedaan. Indien u nog aanvullende informatie wenst dan kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,
KlokGroep Wonen BV



J. Karel
Adjunct-directeur

Bijlagen:

1. *Tekening "VERB" – oorspronkelijk beoogde situatie*
2. *Tekening 21-01025 – nieuwe voorgestelde situatie (onderaan)*



LEGENDA

PLANGEBIED

plangebied

BESTEMMINGEN

G-WB

Groen - Waterberging

V-V

Verkeer - Verblijf

WA

Water

WG

Woongebied

WR-AV1

Waarde - Archeologische verwachting 1

AANDUIDINGEN

milieuzone - spuitzone

specifieke vorm van groen - hondenuitlaatplaats

specifieke vorm van groen - speelplaats

bouwvlak

specifieke bouwaanduiding - erker uitgesloten

specifieke bouwaanduiding - groenblijvende haag

specifieke bouwaanduiding - tuinmuur

specifieke bouwaanduiding - twee-aaneen of vrijstaand

maximum aantal wooneenheden

VERKLARING

BGT en kadastrale gegevens

bestemmingsplan

Oosterhout, Peperstraat

schaal : 1 : 1000

formaat : A2

projectnummer : 180176

bladnummer : 1

aantal bladen : 1

identificatiecode : NL.IMRO.1734.0240OOSTpeperstr-ONT1

gemeente

datum : 02-06-2020

datum ondergrond : 09-06-2017

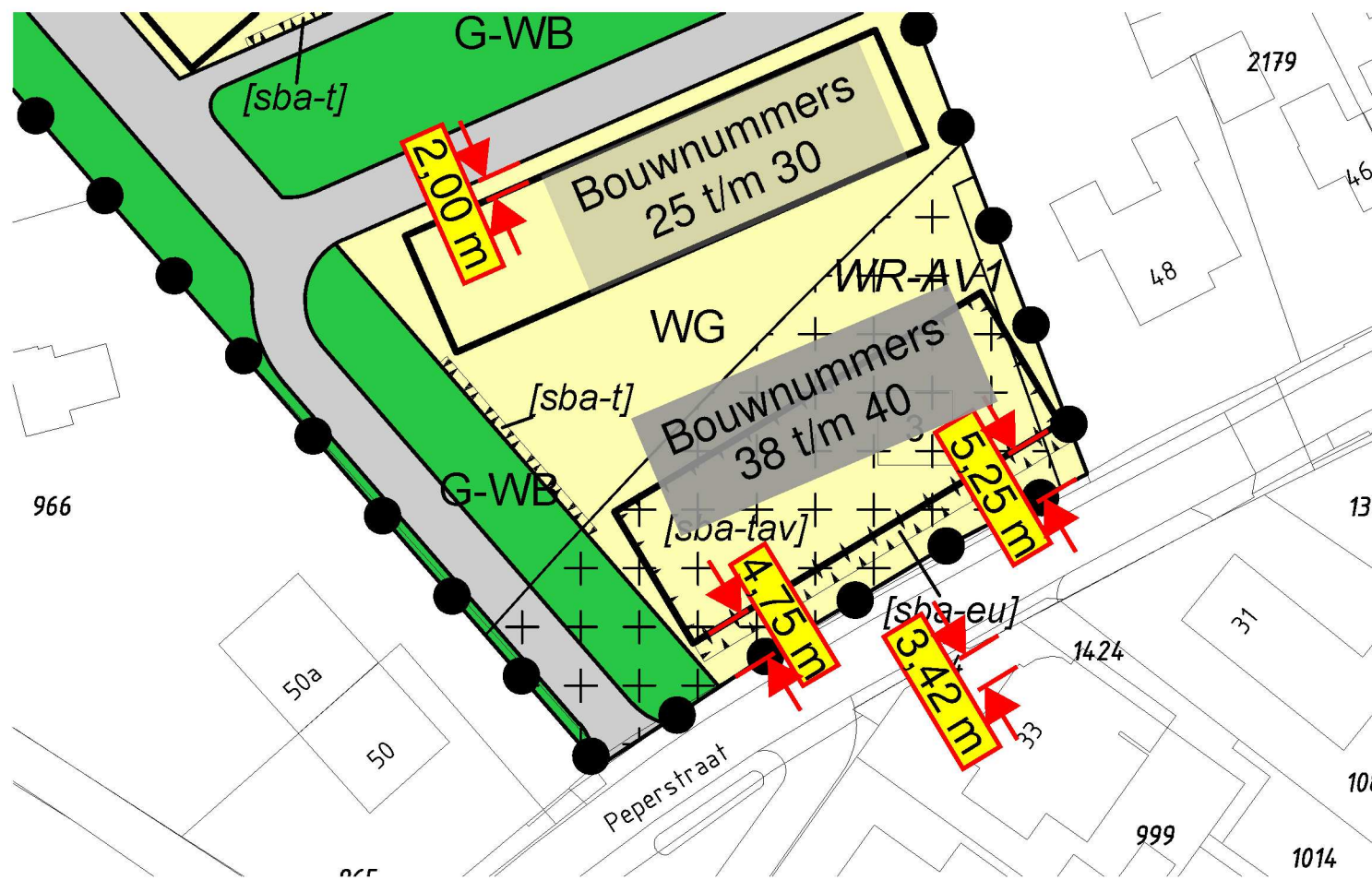
voorontwerp : 06-06-2018

ontwerp : 02-06-2020

vaststelling : -

Overbetuwe

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling



Figuur boven: afstanden van hoofdvolume tot weg in bestemmingsplan



Figuur boven: afstanden van hoofdvolume tot weg in huidig ontwerp

Figuur onder: voorstel aanpassing afstand van hoofdvolume tot weg in zuidelijk blok

