Onderwerp: Bestemmingsplan Oosterhout, Peperstraat

Ons kenmerk: 20rv000083

Nummer:

Elst, 17 november 2020

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Oosterhout, Peperstraat vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Oosterhout, Peperstraat voor de bouw van 44 woningen analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

De gemeente Overbetuwe is in het verleden overeenkomsten aangegaan met KlokBouwOntwikkeling voor de ontwikkeling van het project Hoge Wei te Oosterhout. Het project Hoge Wei fase II (Peperstraat) betreft de ontwikkeling van een woningbouwplan van in totaal 44 grondgebonden woningen.
Om de woningbouw planologisch te maken heeft er een ontwerpbestemmingsplan tot en met woensdag 22 juli 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn vijf zienswijzen ingediend. De procedure is thans zover gevorderd dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

3. Doel en beoogd effect

Het planologisch mogelijk maken dat op de locatie Peperstraat in Oosterhout 44 grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen gerealiseerd kunnen worden.

4. Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen leiden niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan
De ingediende zienswijzen hebben hoofdzakelijk betrekking op de verkeersafwikkeling in en vooral buiten het plangebied. Daarnaast zijn er zienswijzen met betrekking tot het percentage sociale huur en levensbestendige woningen. De zienswijzen leiden echter niet tot een aanpassing van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Wel dient het plan aangevuld te worden met aanvullende onderzoeken in verband met gewijzigde wetgeving en de levensduur van de onderzoeken

2.1 De woningbouw past in de gemeentelijke woningbouwprioritering en draagt bij aan de versnelling van het woningbouwprogramma
Het beoogde plan betreft een inbreidingslocatie en sluit aan op de dorpsrand. In de kern zelf is geen ruimte meer aanwezig voor een ontwikkeling van deze omvang. Het karakter van het dorp blijft met deze ontwikkeling behouden.
Het plan voorziet in de bouw van 44 woningen, onderverdeeld in 30 rijwoningen, 11 twee-onder-een kapwoningen en 3 vrijstaande woningen, en is in november 2017 door uw college geprioriteerd. De woningbouwsegmentering past binnen het meest recente en regionaal afgestemde streefprogramma voor woningbouw in Overbetuwe.

3.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld

Voor bestemmingsplannen waarbij een bouwplan mogelijk wordt gemaakt (bijvoorbeeld de bouw van een woning) is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd. Omdat in 2016 met de ontwikkelde partij een overeenkomst is gesloten, zijn de kosten anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan behoeft te worden opgesteld.

5. Kanttekeningen en risico's

2.1 Met deze ontwikkeling kan niet voldaan worden aan de wens van uw raad om 30% sociale bouw te realiseren

Voor de ontwikkeling van de Hoge Wei zijn in het verleden afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma, voordat de gemeenteraad de wens heeft uitgesproken. Deze afspraken liggen schriftelijk vast zodat het niet meer mogelijk is om te kunnen voldoen aan de wens uw raad per 1 maart 2019. De woningbouwsegmentering past echter wel binnen het meest recente en regionaal afgestemde streefprogramma voor woningbouw in Overbetuwe.

6. Financiën

Met de ontwikkelende partij is voor deze ontwikkeling een exploitatieovereenkomst gesloten. Door middel van deze overeenkomst worden de gemeentelijke plankosten waaronder de kosten voor de bestemmingsplanprocedure verhaald op de ontwikkelaar. Ook zijn daarin afspraken gemaakt over het verhalen van eventuele planschade als gevolg van de realisatie van de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

7. Vervolg

Planning

Het uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal deze worden gepubliceerd in Het Gemeente Nieuws en in de Staatscourant. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt inwerking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. De indieners van een zienswijze zullen tijdig van uw besluit schriftelijk worden geïnformeerd

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal deze worden gepubliceerd in Het Gemeente Nieuws en in de Staatscourant. Tevens wordt het besluit bekendgemaakt via publicatie op de gemeentelijke website en op ruimtelijkeplannen.nl. De indieners van een zienswijze worden schriftelijk in kennis gesteld van het besluit.

Participatie

n.v.t.

Evaluatie

n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
P.J.E. Breukers	R.P. Hoytink-Roubos

8. Relevante stukken

1. *Rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen – (20int03705)*
2. *NAW-lijst – (20bij10742)NIET OPENBAAR*
3. *Concept raadsbesluit – (20rb000098)*
4. *Toelichting bestemmingsplan Oosterhout, Peperstraat – (20bij12159)*

5. *Planregels bestemmingsplan Oosterhout, Peperstraat – (20bij12160)*
6. *Bijlagenboek bestemmingsplan Oosterhout, Peperstraat – (20bij12161)*
7. *Verbeelding bestemmingsplan Oosterhout, Peperstraat – (20bij12164)*

Portefeuillehouder: W.H. Hol
De behandelend ambtenaar is J.I.S. Wouda. Technische vragen dienen uiterlijk de donderdagmorgen om 08.00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.