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.

2.4 Indiener heeft geadviseerd om een deel van de woningen te laten ontsluiten via andere wegen. De redenatie waarom dit niet mogelijk is, is niet transparant, niet duidelijk en niet overtuigend.
2.5 De 3 geprojecteerde woningen aan de Peperstraat liggen ten opzichte van de overige woningen aan de Peperstraat te ver naar voren en verzocht wordt een rooilijn aan te houden van 10 meter. Dit zou ook bereikt kunnen worden door de opgenomen wadi te verplaatsen naar de Peperstraat.

Reactie:
2.1 De ontsluitingen zijn onderzocht ten behoeve van een 'worst-case' scenario en daarmee te onderzoeken of de verkeersafwikkeling verkeersveilig en realiseerbaar is. Een gedeeltelijke ontsluiting is in het kader van leefbaarheid en het voorkomen van sluipverkeer niet wenselijk. Een verbinding naar de Spaanstraat wordt dan ook als zeer ongewenst beschouwd.
2.2 De herinrichting van Peperstraat Zuid sluit aan bij de werkzaamheden welke plaatsvinden bij de Waaldijk. Dat is dan ook de reden dat de herinrichting van de Peperstraat Zuid wordt voorbereid. Dat wil echter niet inhouden dat het uitgebrachte advies op termijn niet zal worden uitgevoerd.
2.3 Naar ons oordeel geven de figuur en tabel een juist beeld van de situatie. Zoals het onderzoek ook aangeeft is de weg op een verkeersveilige manier ingericht en kan zonder problemen al het verkeer zonder verkeersveiligheidsproblemen verwerken. Niet valt in te zien waardoor er een gevaarlijke situatie zou ontstaan vanwege de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.
2.4 Zoals in het onderzoek naar de verkeerseffecten is aangegeven, is de Lage Wick niet geschikt als ontsluitingsroute aangezien dit een woonerf betreft. De overige aangedragen mogelijkheden gaan leiden tot sluipverkeer en dit tast de leefbaarheid van de gebieden aan. Daarbij ontstaan extra verkeersonveilige situaties die wij als onwenselijk beschouwen.
2.5 De 3 genoemde woningen liggen in een gelijke lijn met de overige woningen aan de Peperstraat. Het zijn de 2 naastgelegen woningen welke door de teruglegging afwijkend zijn. Het stedenbouwkundig beeld wordt door de voorgestelde situering hersteld. Aangezien een aanpassing van het stedenbouwkundig plan niet noodzakelijk is, kan de wadi op de geprojecteerde locatie behouden blijven.

Indiener 3
Samenvatting
3.1 Indiener verwacht overlast te krijgen door inschijnende koplampen aangezien de verkeersontsluiting schuin tegenover de woning gesitueerd is. Dit zou opgelost kunnen worden door de ontsluiting te verplaatsen of door het plaatsen van een groen blijvende haag voor de woning in gemeentegrond.

Reactie:
3.1 Het is uit stedenbouwkundige overwegingen niet mogelijk om de verkeersontsluiting te verplaatsen. Wel kan worden overwogen om de gevraagde groen blijvende haag te plaatsen, indien blijkt dat er sprake is van overlast en mits dit niet zal leiden tot een onveilige verkeerssituatie.

Indiener 4
Samenvatting
4.1 Indiener stelt niet benaderd te zijn als direct belanghebbende en stelt voor te starten met een participatie traject.
4.2 In het verleden zijn verschillende plannen geweest voor de grond naast zijn perceel die het niet gehaald hebben. In onderhavig plan is deze grond voor woningbouw opgenomen. Er is hierover niet gecommuniceerd met belanghebbenden.

4.3 Naast zijn perceel en in het plangebied zitten beschermde diersoorten. Er heeft geen onderzoek naar deze diersoorten plaatsgevonden.
4.4 De gemeente geeft in de toelichting aan dat er aandacht gegeven wordt aan de groene invulling van het plan. Verzocht wordt om de huidige groenzone naast het perceel van indiener te handhaven en daardoor geen 4 woningen te realiseren. Daarmee wordt de groene bosrijke dierrijke flora en fauna invulling in stand gehouden.
4.5 In het plan is niet aangegeven of de nieuwe percelen even hoog worden als de bestaande percelen in verband met de optredende wateroverlast. Verzocht wordt om onderzoek naar het voorkomen van wateroverlast in de toekomst.
4.6 Gevraagd wordt naar de noodzaak van de 4 woningen aangezien deze niet waren opgenomen in de definitieve tekening van het voorontwerp. Ook in de stedenbouwkundige visie is deze grond niet opgenomen en ook niet in het voorontwerp. Ook zijn deze woningen niet opgenomen in het BKP. Voorgesteld wordt om deze 4 woningen te schrappen.
4.7 Er is een verplichting om een achteruitgang te hebben. Afgevraagd wordt of dit na uitvoering van het onderhavige plan nog wel mogelijk is.
4.8 Indiener heeft twijfels of de uitvoering van de ladder voor duurzame verstedelijking wel goed is toegepast en vraagt om een nieuw onderzoek.
4.9 De toename van woningen leidt tot een toename van verkeersbewegingen. De huidige verkeersstructuur is niet berekend op het aantal verkeersbewegingen waardoor er in de spits problemen ontstaan. Verdere toename is dus niet wenselijk.
4.10 De gemeente geeft aan geen MER-procedure te gaan volgen. Gelet op de aanwezigheid van flora en fauna wordt verzocht om opnieuw te onderzoeken of dit wenselijk is.
4.11 In het plan staat dat dit plan de rustige dorpse sfeer versterkt. Indiener is van mening dat door de verstedelijking de dorpse sfeer onder druk komt te staan.
4.12 Indiener is van mening dat de stikstofberekening niet goed is uitgevoerd volgens de normering en verzoekt om een correcte berekening.
4.13 De onderzoeken/prognoses zijn niet volledig uitgevoerd of achterhaald en daarbij dient ook rekening gehouden te worden met de coronacrisis.

Reactie:
4.1 Zowel het voorontwerp als het ontwerpbestemmingsplan hebben voor een ieder ter inzage gelegen en zijn op de gebruikelijke wijze kenbaar gemaakt. Indiener had en heeft kennis kunnen nemen van deze stukken. Het wederom starten van een participatieproces in deze fase van de bestemmingsplanprocedure zou betekenen dat het gehele planproces opnieuw zou moeten plaatsvinden. Wij achten dat niet zinvol, immers indiener heeft gereageerd in het proces en is daarmee niet in zijn belangen geschaad.
4.2 De geprojecteerde 4 woningen zijn opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp voor deze gebiedsinvulling. Eerdere plannen voor de 4 woningen hebben geen doorgang kunnen vinden omdat wij het onwenselijk achten dat de ontsluiting via de Spaanstraat zou moeten plaatsvinden. Voor het overige verwijzen wij naar onze reactie onder 4.1.
4.3 Het fora en fauna onderzoek dat is uitgevoerd voldoet aan de destijds geldende eisen. Inmiddels zijn de wettelijke eisen aangepast (onder andere kleine marterachtigen), waardoor er een aanvullend flora- en fauna onderzoek noodzakelijk is. Dit zal bij de vaststelling van het plan worden toegevoegd.
4.4 Wij begrijpen de wens van indiener om de groenzone naast zijn woning te behouden, maar dat zou betekenen dat de 4 woningen niet ontwikkeld kunnen worden. Wij achten de ontwikkeling van de 4 woningen met de daarbij horende tuinen een acceptabele en wenselijke invulling van het gebied aangezien dit recht doet aan de noodzakelijke realisatie van het woningprogramma voor Oosterhout.

4.5 Met het Waterschap is overleg geweest over de waterhuishouding van het gebied en de noodzakelijk maatregelen die getroffen moeten worden in het kader van de waterberging en de klimaatadaptie. Dit heeft ertoe geleid dat onder meer een wadi wordt aangelegd. Wij zien dan ook geen reden om een aanvullend onderzoek uit te voeren.

4.6 Indiener stelt dat de 4 woningen nergens zijn vermeld. Dit is echter onjuist. Zowel in het ter inzage gelegen hebbende voorontwerp (medio 2018) als in het BKP zijn deze woningen reeds opgenomen. Indiener had dus kennis kunnen hebben van deze ontwikkeling.

4.7 Het onderhavige plan heeft geen gevolgen voor de bestaande mogelijkheid van indiener om bij de achterkant van zijn perceel te komen, voor zover dat reeds mogelijk is zonder overschrijding van perceelsgrenzen van derden uitgezonderd gemeentelijk eigendom en openbaar gebied. Overigens is het niet verplicht een branduitgang te hebben aangezien de tuin als toevluchtsoord wordt gezien.

4.8 Het onderzoek naar de Ladder voor duurzame verstedelijking is op een correcte wijze uitgevoerd. Wij zien dan ook geen reden om een aanvullend onderzoek uit te voeren.

4.9 Uit het onderzoek naar de verkeerseffecten van het plan op het gebied Oosterhout, blijkt dat de toename van het verkeer door het huidige wegennet opgevangen kan worden zonder dat dit tot ernstige gevolgen heeft voor de verkeersdoorstroming. Een onderzoek naar de gehele gemeente zoals voorgesteld, heeft geen enkele relatie met het onderhavige plan en kan dus buiten beschouwing blijven.

4.10 Zoals in de toelichting is opgenomen, blijkt uit het onderzoek dat volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Er is dus geen enkele noodzaak om voor deze beperkte ontwikkeling een MER op te stellen.

4.11 Het aantal te bouwen woningen gelet op de omvang van het plangebied past binnen de indeling van woonmilieus zoals door het ABF en Provincie Gelderland worden gehanteerd. Wij zien dan ook geen reden om aan te nemen dat door de bouw van 44 woningen het dorpse karakter van de kern Oosterhout wordt aangetast.

4.12 Indiener heeft niet onderbouwd waarom de invoergegevens onjuist zouden zijn. Voor dit project zijn de berekeningen uitgevoerd met de laatste versie van de Aerius-calculator. Wij zien dan ook geen reden om te twijfelen aan de uitkomst van de berekening.

4.13 Bij een ontwikkeling zoals deze, die meerdere jaren in beslag neemt, worden de noodzakelijke onderzoeken telkens geactualiseerd. Mocht blijken dat een onderzoek achterhaald dreigt te worden, dan wordt deze geactualiseerd en aan het plan toegevoegd ten tijde van de vaststelling.

4. Aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
Geen

4.2 Ambtelijke aanpassingen
- aanvulling onderzoek Flora- en Fauna
- toevoegen resultaten archeologische onderzoek (sleuven)

5. Conclusie

Er zijn vijf schriftelijke zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Eén zienswijze is ingetrokken na afloop van de zienswijzentermijn.

De ingediende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (zie onder punt 4).

Er bestaat wel aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren (zie onder punt 4).

Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 26 januari 2021.

De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

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