

# Memo

Datum : 18 januari 2021  
Betreft : Vaststelling bestemmingsplan Peperstraat, Oosterhout

---

## Inleiding

Naar aanleiding van de behandeling van de stukken Vaststellen bestemmingsplan Peperstraat, Oosterhout in de voorbereidende vergadering van 13 januari 2021 (agendapunt 4) is deze memo opgesteld. Deze memo vormt een nadere duiding op de beantwoording door de portefeuillehouder van de gestelde vragen tijdens de voorbereidende vergadering.

### 1. Verkeersontsluiting van en knip in projectgebied

#### *Knip in het projectgebied*

Uit het bij het bestemmingsplan (als bijlage 17) bijgevoegde verkeersonderzoek blijkt dat het project circa 400 vervoersbewegingen genereert. Bij een knip in het projectgebied worden de vervoersbewegingen vanuit het projectgebied richting de omgeving anders. Er komt minder verkeer op de Peperstraat en meer verkeer op De Lage Wick. Daarnaast heeft het ook invloed op de parkeerbalans. De parkeerbalans is opgesteld voor het hele projectgebied. Bij een knip kunnen niet alle parkeerplaatsen meer door bewoners en bezoekers van het projectgebied via één ontsluiting worden bereikt.

Als een knip in het projectgebied aan de orde is, dan dient zowel het verkeersonderzoek te worden aangepast, als ook een nieuwe parkeerbalans te worden opgesteld, waarbij de wijk voor autoverkeer als twee aparte delen wordt gezien. Deze aanpassingen zullen leiden tot vertraging in de procedure. Elke wijziging in het bestemmingsplan betekent bovendien een nieuwe beroepsgrond voor een ieder, ook voor belanghebbenden, die geen zienswijze hebben ingediend.

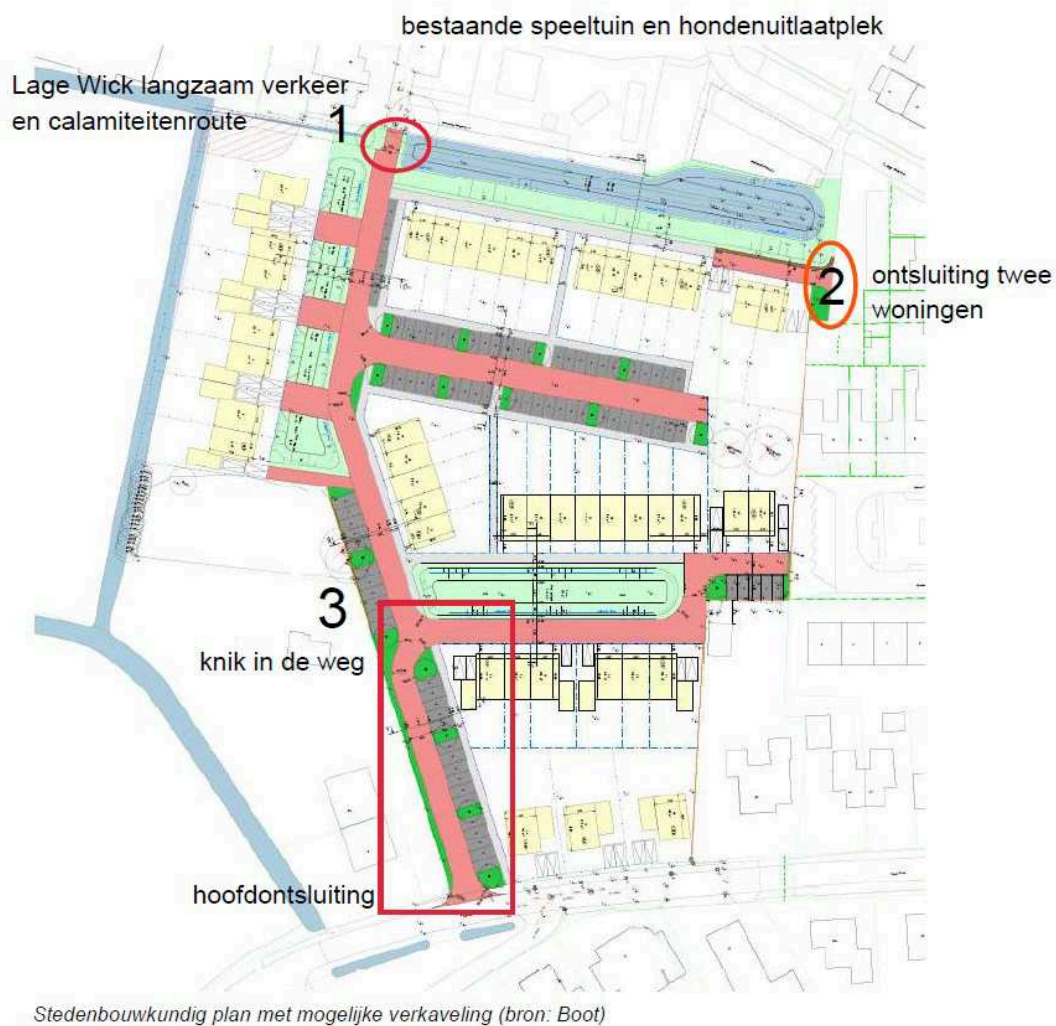
Door een knip in het projectgebied zal de leefbaarheid en veiligheid aan de noordzijde (De Lage Wick) worden aangetast. De Lage Wick is ontworpen als woonerf zonder voetpaden, waarbij voetgangers op de rijbaan lopen en spelen. Voor een woonerf zijn 500 motorvoertuigen het maximale aantal om veilig te verwerken. De schatting is dat er in de huidige situatie circa 300 motorvoertuigen zijn. De status van woonerf komt in het gedrang als De Lage Wick wordt gebruikt als ontsluitingsroute.

#### *Peperstraat*

De Peperstraat kan maximaal 4000 tot 5000 motorvoertuigen afwikkelen. In het verkeersonderzoek is uitgegaan van een huidige belasting van 2400 motorvoertuigen. Uit dit onderzoek blijkt, dat de Peperstraat het extra verkeer vanuit het project voldoende kan afwikkelen. Er staat bovendien een herinrichting van het zuidelijk deel van de Peperstraat gepland. Voor deze werkzaamheden is budget beschikbaar. Deze werkzaamheden zullen uiterlijk worden uitgevoerd, nadat het project Peperstraat is opgeleverd.

Uit de recente snelheidsmetingen op de Peperstraat kwam naar voren dat de V85 uitkwam op 40km/u en dat 56,9% van het gemotoriseerde verkeer de maximumsnelheid van 30km/u overschrijdt. De komende periode zal een nadere analyse plaatsvinden van het wegvak op basis van de gemeten snelheden, het aantal geregistreerde ongevallen en de weginrichting.





Stedenbouwkundig plan met mogelijke verkaveling (bron: Boot)

Op bovenstaande tekening zijn de verschillende besproken punten weergegeven. De noordelijke ontsluiting (nummer 1) zal worden ingericht als langzaam verkeersverbinding en wordt door middel van een paaltje toegankelijk voor hulpdiensten. De twee woningen aan de noordoostzijde van het plangebied worden via De Hoge Wickstraat ontsloten (nummer 2).

Tot slot is in overleg met de omwonenden van de Peperstraat in de aanloop naar het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan (tweede helft 2019) een knik gekomen in de ontsluitingsweg vanuit het projectgebied (ter hoogte van nummer 3). Daardoor loopt het zuidelijke deel van deze weg vlak langs de westgrens van het plangebied. Oorspronkelijk was dit een rechte weg met aan één zijde (westkant) parkeren. Door deze knik is de kans op overlast door inschijnende autolampen aan de overzijde van de Peperstraat verminderd en wordt de snelheid van het verkeer, dat vanuit het projectgebied richting de Peperstraat rijdt, geremd.

## 2. Verschuiven rooilijn

Verschuiving van het gehele plan meer naar het noorden (om de drie woningen langs de Peperstraat verder van de weg te positioneren) heeft impact op uitvoerbaarheid van het plan en de inpassing in de omgeving. Zo gaat dit ten koste van bestaande bomen en de reeds aanwezige speelplek en hondenuitlaat aan de noordzijde van het projectgebied. Bovendien zijn alle in het projectgebied aanwezige groene zones onderdeel van de waterhuishouding

(wadi's). Deze waterberging moet binnen het projectgebied worden ingepast als onderdeel van een goede ruimtelijke ordening. Wijzigingen in het stedenbouwkundig plan zullen leiden tot aanpassingen van de verbeelding en mogelijk het uitvoeren van aanvullend onderzoek.

### **3. Communicatie omgeving**

Er was een datum van 8 december 2020 in de zienswijzennota blijven staan, omdat oorspronkelijk behandeling van de stukken op deze datum was voorzien. Daarnaast is het gebruikelijk dat de indieners van een zienswijze ná het collegebesluit over een voorgenomen vaststelling van een bestemmingsplan middels een brief worden geïnformeerd over de beantwoording van de zienswijze en de vervolprocedure. Deze brieven zijn helaas deze keer niet verstuurd. Dit is geen verplichting vanuit de Wro.

In dit faciliterend project zijn ook afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over de communicatie naar en afstemming met de omgeving. Er is een voorontwerp bestemmingsplan in procedure geweest, waarin de dialoog met de omgeving is gevoerd. Vervolgens heeft in de aanloop naar het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan de ontwikkelaar ook diverse keren met de omwonenden van het projectgebied (met name aan de zuidzijde) gesproken.