

Rapport zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
Oosterhout, Peperstraat 56

Vastgesteld door de raad op 30 november 2011
Registratienummer: 11INT03029

Inhoud

1. Inleiding
- 2 Procedure ontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting en beantwoording
 - 3.1 Individuele zienswijzen
4. Aanpassingen
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen
 - 4.2 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusie
6. Vaststelling rapport zienswijzen

1. Inleiding

Dit rapport gaat in op de resultaten van de gevolgde zienswijzenprocedure voor het ontwerpbestemmingsplan Oosterhout, Peperstraat 56. Het bestemmingsplan voorziet in een juridisch-planologische regeling om de bouw van een woning op het perceel aan de Peperstraat 56 in Oosterhout mogelijk te maken.

2. Procedure ontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening was het ontwerpbestemmingsplan Oosterhout, Peperstraat 56 digitaal raadpleegbaar op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. Dit is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'Hét Gemeente Nieuws' en Staatscourant op woensdag 19 oktober 2011. Een ieder is in de gelegenheid gesteld om vanaf donderdag 20 oktober 2011 gedurende zes weken zienswijzen kenbaar te maken.

Daarnaast is de kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan op grond van art 3.8 lid 1 sub b Wro toegestuurd aan Diensten van het Rijk en het Waterschap.

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 inzage is één zienswijze ingediend.

3. Samenvatting en beantwoording

3.1 Individuele zienswijzen

Reclamant 1

Samenvatting

- 1.1 In Oosterhout is er al veel ingebreed en uitgebreid waardoor veel van het kenmerkende groen verloren is gegaan. Oosterhout is nu een plattelandsdorp met relatief weinig groen. De kenmerkende lintbebouwing wordt aangetast. Er verdwijnt hierdoor nog meer groen.
- 1.2 Gezien de groeiprognoses van de bevolking van Oosterhout en de bevolkingsopbouw hoeft er de komende decennia weinig bij gebouwd te worden. Oosterhout is geen groeikern. Nieuwbouw moet bewust worden gekozen en worden afgestemd op de potentiële behoefte. Deze noodzakelijke uitbreidingen zorgen er al voor dat Oosterhout voller en minder groen wordt.
- 1.3 Private initiatieven zijn maar al te vaak uit financiële overwegingen genomen. Men wil nog snel een slag slaan door verandering van het bestemmingsplan ter plaatse.
- 1.4 De reclamant pleit voor het vastleggen van voorwaarden voor planherziening. Deze voorwaarden moeten in overleg met de Dorpsraad vastgelegd worden en er voor zorgen dat er géén ongebreidelde nieuwbouw ontstaat die eigenlijk helemaal niet wenselijk is.

Reactie:

- 1.1 De Peperstraat is een authentiek, landelijk bebouwingslint. Het wegprofiel is smal en de rijstrook wordt aan weerszijden begeleid door grasbermen. De aard van de bebouwing is overwegend agrarisch, afgewisseld met meest vrijstaande woonbebouwing. Aan de Peperstraat staan enkele oude boerderijen. Het karakter van de bebouwing is van open en landelijk tot dicht en dorps. Enkele vrijstaande huizen aan de oostkant hebben zeer grote, dicht beplante tuinen.

Verdichting van het bebouwingslint ter plaatse van de Peperstraat is ruimtelijke aanvaardbaar, mits het kenmerkende bebouwingslint niet onevenredig wordt aangetast. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- er dient voldoende afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrens aanwezig te zijn;
- de woning dient in de lengte te worden ontwikkeld;
- de woning bestaat uit maximaal één bouwlaag met kap;
- te grote verstening van het plangebied dient te worden voorkomen;
- de woning mag geen afbreuk doen aan de bijzondere kwaliteiten van het monument op het perceel aan de Peperstraat 54 in Oosterhout.

De hiervoor genoemde uitgangspunten zijn opgenomen in een kavelpaspoort. Dit kavelpaspoort is verwerkt in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan 'Oosterhout, Peperstraat 56'.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Peperstraat 56 gaat niet ten koste van de oppervlakte aan openbare groenvoorzieningen in Oosterhout. Het betreft namelijk een particulier terrein.

- 1.2 De Woonvisie beschrijft het woonbeleid van de gemeente Overbetuwe voor de periode 2010-2015 met een doorkijk naar 2020. De woonvisie bevat de uitwerking van die visie voor het beleidsveld wonen en geeft richting aan de uitwerking op het niveau van kernen en projecten.

Wonen in Overbetuwe betekent wonen in een dorpse omgeving met volop ruimte en groen, en met stedelijke voorzieningen binnen handbereik. De verschillende kernen waaruit de gemeente bestaat, hebben elk een eigen karakter. Overbetuwe biedt kleinstedelijk wonen in Elst en landelijk en dorps wonen in de andere kernen.

Demografische en andere ontwikkelingen hebben consequenties voor de woningvraag, zowel kwantitatief als kwalitatief. Om de huidige tekorten op te lossen en de autonome huishoudengroei op te kunnen vangen is een uitbreiding van de woningvoorraad nodig van ruim 2.400 woningen in de periode 2008-2020. Overbetuwe heeft bouwmogelijkheden voor circa 3.100 woningen. Dit betekent dat er ruimte is voor ongeveer 700 woningen voor de regionale opgave.

De behoefte aan gelijkvloerse woningen is relatief beperkt, maar overstijgt het aanbod. Hier ligt dan ook een behoorlijke opgave. De voorkeur gaat daarbij vaker uit naar een huurwoning dan naar een koopwoning. De behoefte komt grotendeels van starters en ouderen. Vooral voor deze laatste groep is kwaliteit, ligging en fasering van belang. Eén belangrijk kwaliteitsaspect is het ontwikkelen van levensloopgeschikte, eenvoudig aanpasbare woningen.

Daarnaast ligt er in de gemeente een grote opgave in het middeldure en dure grondgebonden koopsegment. Deze behoefte komt voort uit de groeiende groep huishoudens in de leeftijd 45-65 jaar. Er is daarnaast een bescheiden maar constante vraag naar betaalbare koop (8 tot 10% van de totale behoefte). De behoefte aan betaalbare koop is relatief gering, maar wel groter dan het aanbod.

Specifiek gelet op de kern Oosterhout, is hier nog ruimte voor ongeveer 150 woningen. In het gebied 'Hoge Wei' is ruimte voor circa 100 woningen. Daarnaast is nog een herstructureringslocatie in Oosterhout benoemd aan de Peperstraat (plan Vens) van circa 20 woningen. Het voorstaande betekent dat er binnen de kern Oosterhout nog ruimte is voor circa 30 woningen. Met de realisatie van de woning

wordt aangesloten bij de geconstateerde woningbehoefte in het grondgebonden (middel)dure segment.

- 1.3 Wij ontvingen van de initiatiefnemer een verzoek om bestemmingsplanherziening voor de realisatie van een woning op het perceel aan de Peperstraat 56 in Oosterhout. Dit verzoek hebben wij beoordeeld. Wij zijn van mening dat het verzoek ruimtelijk aanvaardbaar is. Voor de motivering hiervan verwijzen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Oosterhout, Peperstraat 56' en onze reactie onder punt 1.1 en 1.2. Dat de initiatiefnemer eventueel financiële motieven heeft om de bouw van een woning op zijn perceel mogelijk te maken, doet hieraan niet af.
- 1.4 Een bestemmingsplan kan onder voorwaarden worden gewijzigd. Zo moet er volgens de Wet ruimtelijke ordening sprake zijn van een 'goede ruimtelijke ordening'. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Oosterhout, Peperstraat 56' is onderbouwd waarom er sprake is van 'goede ruimtelijke ordening'.

4. Aanpassingen

4.1 Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

Er zijn geen aanpassingen als gevolg van zienswijzen.

4.2 Ambtelijke aanpassingen

Er zijn geen ambtelijke aanpassingen.

5. Conclusie

De zienswijze van reclamant 1 leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan 'Oosterhout, Peperstraat 56'. De zienswijze is ongegrond.

6. Vaststelling Rapport zienswijzen

De ingediende zienswijze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 28 februari 2012.

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

Drs. A.J. van den Brink

E. Tuijnman