



**EINDVERSLAG INSPRAAKPROCEDURE VOORONTWERP- BESTEMMINGSPLAN
“CENTRUM OOSTERHOUT 2017, HERZIENING 1 – KEIWEG 57”.**

Inhoud

1. Aanleiding	2
2. Omgevingsdialoog	2
3. Inspraakprocedure	2
4. Ingekomen zienswijzen.....	2
4.1. <i>Inleiding</i>	2
4.2. <i>Lijst indieners zienswijzen</i>	2
4.3. <i>Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt daarover</i>	3
4.3.1. Reclamant 1	3
4.3.2. Reclamant 2	11
5. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen.....	11

BIJLAGEN:

1. Verslag omgevingsdialoog;
2. Bezonningsstudie;
3. Lijst met reclamanten (vertrouwelijk in verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming).

1. Aanleiding

De locatie betreft een braakliggend terrein waar voorheen garage Ligtvoet was gevestigd. De locatie grenst aan de noord- en oostzijde aan de tuinpercelen van de woningen aan de Kloosterstraat, aan de zuidzijde aan het op te waarden appartementengebouw De Burcht (waarvoor geen planherziening nodig is) en aan de westzijde aan de Keiweg. De huidige bestemming maakt ter plaatse een bedrijf mogelijk tot op de perceelsgrens met de woningen aan de Kloosterstraat, met een maximale bouwhoogte van 7 meter.

Om aan de locatie een passende invulling te geven en te voldoen aan de woningbouwopgave ligt er het voornemen tot het realiseren van een appartementengebouw. Dit gebouw past niet binnen de vigerende bedrijfsbestemming. Reden om een procedure tot wijziging van het vigerende bestemmingsplan te starten.

2. Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft de omgevingsdialoog gevoerd. Het door de initiatiefnemer gemaakte verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 1.

3. Inspraakprocedure

Het voorontwerp-bestemmingsplan "Centrum Oosterhout 2017, herziening 1 – Keiweg 57" heeft conform de Algemene Inspraakverordening Oosterhout 2006 met ingang van 2 juli 2020 tot en met woensdag 29 juli 2020 ter inzage gelegen. Publicatie hiervan heeft plaatsgevonden op 1 april 2020 in het huis-aan-huis weekblad "Oosterhout" en op de gemeentelijke website. Ook is die dag een bewonersbrief uitgegaan.

Gedurende de termijn van ter inzagelegging bestond de gelegenheid om schriftelijk en mondeling op het plan te reageren door de indiening van een zienswijze. Van deze gelegenheid is tijdig gebruik gemaakt door 2 instanties c.q. personen.

Dit "Eindverslag inspraakprocedure voorontwerp-bestemmingsplan "Centrum Oosterhout 2017, herziening 1 – Keiweg 57" zal ter kennisname worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

4. Ingekomen zienswijzen

4.1. Inleiding

Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn hieronder samengevat en voorzien van een standpunt van de gemeente is. Opgemerkt wordt dat, hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling heeft plaatsgevonden.

4.2. Lijst indieners zienswijzen

In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) worden de persoonsgegevens van de indieners van zienswijzen uitsluitend weergegeven in de vertrouwelijke bijlage 3. "Lijst indieners zienswijzen". Deze persoonsgegevens worden niet openbaar gemaakt. Voor de inhoud van dit verslag wordt volstaan met de nummers welke aan de brieven zijn toegekend

Reclamant	Datum ontvangst brief
1	1 ^e inspraakreactie, ingekomen 15 juli 2020 2 ^e inspraakreactie (pro-forma) ingekomen 28 juli 2020, 3 ^e inspraakreactie (aanvulling pro-forma) ingekomen 14 augustus 2020.
2	13 juli 2020

4.3. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt daarover

4.3.1. Reclamant 1

<i>Inspraakreactie reclamant</i>	<i>Standpunt gemeente</i>
Reclamant spreekt zijn ontevredenheid uit over de wijze waarop de omgevingsdialoog is gevoerd. Reclamant is van mening dat de wijze waarop de ontwikkelaar daar vorm aan heeft gegeven niet in lijn is met gemeentelijke uitspraken over participatie en de wijze waarop dit in de Omgevingswet is voorzien.	De omgevingsdialoog is aanvullend en voorafgaand aan wettelijk vastgelegde inspraakmomenten. In tegenstelling tot deze inspraakmomenten is het voeren van een omgevingsdialoog en de wijze waarop die wordt gevoerd, niet strak omkaderd door wettelijke bepalingen, maar een volledige verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Hierbij kan gebruikt worden gemaakt van de gemeentelijke richtlijnen. De wijze waarop een omgevingsdialoog is gevoerd, of het geheel ontbreken daarvan, kan niet worden aangevoerd als grondslag om geen medewerking te verlenen aan een initiatief die voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Dit zal onder de Omgevingswet niet anders zijn. Daarnaast is er een mogelijkheid om u belang kenbaar te maken op het voorontwerp van het bestemmingsplan en het ontwerp van het bestemmingsplan. Waarna het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan open staat voor beroep. Ongeacht de wijze waarop de omgevingsdialoog is gevoerd, zijn hiermee voldoende momenten om uw belang kenbaar te maken en mee te laten wegen in de besluitvorming.
Gevraagd wordt de procedure op te schorten en alsnog een dialoog op te starten. Een dialoog waarbij reclamanten als serieuze partners aan tafel zitten.	Er zijn geen redenen om de procedure op te schorten en de dialoog opnieuw te starten. De dialoog en de inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan bieden de gemeente voldoende inzicht om te komen tot een zorgvuldige belangenafweging en het initiatief te toetsen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.
Gevraagd wordt niet een besluit te nemen op basis van eenzijdige informatie van de ontwikkelaar.	Het besluit is en zal niet worden genomen op basis van eenzijdige informatie van de ontwikkelaar. De aangedragen informatie is opgesteld door een ter zake deskundig adviesbureau en door de gemeente getoetst op volledigheid en juistheid. Daarnaast voorziet de omgevingsdialoog, de terinzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan, en het vooroverleg met het waterschap en de provincie in voldoende informatie van derden, om te komen tot een goede belangenafweging.
Reclamant acht het niet reëel om gedurende de zomerperiode een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen.	De gemeente heeft voor dit standpunt begrip getoond. Op 20 juli 2020 is hierover dan ook een overleg aangegaan tussen reclamant en portefeuillehouder. In dit overleg is afgesproken dat er uiterlijk 29 juli 2020 (binnen de reguliere termijn van inspraak) een pro-forma inspraakreactie wordt ingediend, die uiterlijk 16 augustus 2020 zou worden aangevuld. Deze data zijn in overleg met reclamant vastgesteld. Daarmee zijn de belangen van reclamant niet geschaad en is men voldoende in de gelegenheid gesteld een onderbouwde inspraakreactie in te dienen. Daarnaast zal reclamant bij de

	terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan voor een tweede maal in de gelegenheid worden gesteld om zijn bezwaren kenbaar te maken. Ditmaal voor een wettelijk vastgestelde termijn van 6 weken.
Reclamant is van mening dat de bouwhoogte stedenbouwkundig aanvaardbaar is voor wat betreft de aansluitende straten, maar niet voor de Kloosterstaat. Reclamant is van mening dat de drie bouwlagen niet passen bij het straatbeeld van de historische Kloosterstraat met haar monumentale bebouwing en dat deze straat door de onderhavige ontwikkeling aan alle zijden wordt ingesloten door hoogbouw. Hiermee wordt afbreuk gedaan aan het karakteristieke van deze straat en haar functie als toegangspoort naar De Heilige Driehoek. Gepleit wordt voor maximaal 2 bouwlagen.	Het appartementengebouw wordt gesitueerd tussen het appartementengebouw De Burcht en de grondgebonden woningen aan de Kloosterstraat. De grondgebonden woningen aan de Kloosterstraat bestaan overwegend uit drie bouwlagen (begane grond, 1^e verdieping en de 2^e verdieping uitgevoerd met een kap), en in beperkte mate uit twee bouwlagen (begane grond en de 1^e verdieping uitgevoerd met een kap). Het appartementengebouw De Burcht wordt gekenmerkt door vier bouwlagen langs de Keiweg en drie bouwlagen langs de gelijknamige straat De Burcht. Met het oorspronkelijke plan is aansluiting gezocht op deze bestaande situatie door een geleidelijke en logische overgang qua bouwhoogte te creëren vanaf De Burcht naar de Kloosterstraat, waarbij het appartementengebouw als intermediair zou fungeren. Vanaf de Kloosterstraat gezien zou dan de volgende opbouw ontstaan: de grondgebonden woningen bestaande uit 1 tot 2 lagen met een kap, het appartementengebouw bestaat uit 3 bouwlagen en het appartementengebouw De Burcht bestaat uit 3 tot 4 bouwlagen. Ondanks dat de oorspronkelijke opbouw zoals hiervoor beschreven stedenbouwkundig en qua bijdrage aan de woningbouwopgave de voorkeur geniet, wordt er tegemoet gekomen aan de bezwaren. En wel door het appartementengebouw aan de achterzijde, grenzend aan de Kloosterstraat te verlagen van 3 bouwlagen (10 meter) naar 2 bouwlagen (7 meter). Omwille van stedenbouwkundige argumenten blijft de bouwhoogte aan de zijde van de Keiweg gehandhaafd op 3 bouwlagen (10 meter). Om zodoende, vanaf de Keiweg gezien een ruimtelijke begeleiding van het straatprofiel en de aansluiting op het bestaande bebouwingsbeeld langs de Keiweg te creëren van het appartementencomplex De Burcht (4 tot 5 lagen) naar de woningen aan de Kloosterstaat (1 tot 2 lagen met een kap). Om niet te veel afbreuk te doen aan de bijdragen aan de woningbouwopgave, zal deze verlaging gepaard gaan met een verlenging van het appartementengebouw in noordoostelijke richting. Uiteindelijk zal het aantal appartementen dalen van 27 naar 22.
Het feit dat er sprake is van een braakliggend terrein met een geldend recht tot het starten van een bedrijf die milieubelastend is, mag volgens reclamant geen reden zijn om medewerking verlenen aan het onderhavige initiatief. Er zijn tal van alternatieve invullingen mogelijk binnen de	Niet betwist wordt dat er alternatieve invullingen mogelijk zijn. Echter is de gemeente door de eigenaar gevraagd om aan onderhavig initiatief medewerking te verlenen. Dit is initiatief is getoetst op het voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, waaronder een aanvaardbaar woon- en

huidige toegestane bouwhoogte van 7 meter, die niet milieubelastend zijn.	leefklimaat voor de omgeving. Nu uit nadere onderzoeken blijkt dat daaraan wordt voldaan, is de gemeente bereid medewerking te verlenen. Dat daarmee de mogelijkheid om ter plaatse een milieubelastende activiteit te ontplooiën wordt weggenomen is een fijne bijkomstigheid. Echter geen op zichzelf staande reden voor het verlenen van medewerking of het coulanter toetsen op de eisen die gesteld worden aan een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast wordt met de verlaging van een substantieel deel van het appartementencomplex (zie hiervoor) aangetoond dat gemeente en ontwikkelaar open staan voor een alternatieve invulling.
Reclamant vindt woningbouw een prima invulling voor dit perceel. Als daar buiten een verhoging van de maximale bouwhoogte, aanpassingen voor nodig zijn in het huidige bestemmingsplan (zoals aanpassing in de bouwoppervlakte), dan is dit voor reclamant geen belemmering. Nogmaals wordt gevraagd mee te denken over mogelijke alternatieven.	Met de reactie hiervoor is tegemoetgekomen aan dit bezwaar. De hoogte neemt af, de bebouwde oppervlakte neemt toe.
Reclamant geeft aan dat het plaatsen van de galerij aan de kant van de Kloosterstraat een beperkte invloed heeft op de vermindering van de privacy. Ramen bevinden zich immers ook aan deze kant van het appartementencomplex.	Met de opzet van het appartementengebouw is ervoor gekozen de galerij-ontsluiting van de appartementen aan de noordzijde te situeren. Op deze wijze worden de effecten voor de woningen aan de Kloosterstraat tot een minimum beperkt. De buitenruimtes (balkons) en de belangrijkste verblijfsfuncties zijn immers aan de zuidzijde van het appartementengebouw gesitueerd. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de wettelijke eisen ten aanzien van privacy¹ en de jurisprudentie² daarover. Ondanks dit gegeven wordt tegemoet te komen aan dit bezwaar door het appartementencomplex (zie reactie hiervoor) deels te verlagen naar twee bouwlagen. Hetgeen ten goede komt aan de beleving van privacy
Ter bepaling van het effect op de privacy wordt er een vergelijk gemaakt tussen het huidige planologisch maximum en het toekomstig planologisch maximum. Het bouwen van een bedrijfsgebouw met vensters op een afstand van 2	Het is gangbaar om bij privacy studies een vergelijk te maken tussen het huidige en het nieuw planologisch maximum. In tegenstelling tot wat reclamant stelt, staat niet vast dat een eigenaar geen gebruik zal maken van de huidige

¹ Artikel 5:50 lid 1 Burgerlijk wetboek bepaalt dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de erfgrens vensters of andere muuropeningen dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Het bouwvlak welke de bouw van een appartementencomplex mogelijk maakt ligt op meer dan 2 meter van de meest nabij gelegen erf.

² Zie onder andere de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 februari 2020 (kenmerk: 201901149/1/R3) en die van 15 januari 2020 (kenmerk: 201906614/1/R3). Uit deze jurisprudentie blijkt onder andere dat enig verlies van privacy (waar blijkens bijlage 1 bij het bestemmingsplan hier geen sprake van is) geen reden kan zijn om te oordelen dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zeker niet in een verstedelijkte omgeving, waar enige afstemming is gezocht op de bouwhoogte van omliggende panden. Aspecten die terugkomen in de onderhavige ontwikkeling.

meter van de erfscheiding is volgens reclamant geen optie die past in het huidige tijdsbeeld en is stedenbouwkundig onverantwoord. Reclamant is van mening dat niemand in zo'n pand geïnteresseerd zal zijn. De betreffende vergelijking is puur gericht om tot een suggestieve conclusie te komen.	planologische rechten. Rechten die ieder moment in kunnen worden gevuld, zonder nadere toets aan aspecten als stedenbouw, bezonning en privacy. Er wordt dan ook bestreden dat er sprake is van een suggestieve conclusie. Daarnaast en bovenal stelt de gemeente zich op het standpunt dat, ook bij het weglaten van een vergelijk met de huidige situatie, de privacy voldoende is gewaarborgd. Daarbij komt dat als gevolg van de inspraakreactie de bouwhoogte van de achterzijde van het gebouw wordt verlaagd tot 2 bouwlagen. Dit komt de privacy ten goede.
Reclamant brengt in dat de privacy-studie is uitgevoerd voor één huisnummer aan de Kloosterstraat (huisnummer 49). Waarbij de situatie niet overeenkomst met de werkelijkheid. Aangezien de situatie per huisnummer verschilt, voldoet de huidige privacy-studie met daarin maar 1 huisnummer niet aan het zorgvuldigheidsbeginsel. Reclamant wenst dat er een volledige en correcte privacy studie wordt uitgevoerd voor alle huisnummers van 39 t/m 55 in de Kloosterstraat.	De privacy studie is gebaseerd op een representatieve situatie. Hierbij is er gekozen om de woning met huisnummer 49 maatgevend te laten zijn. Hierbij is uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden voor het nieuwe appartementencomplex en de planologische maximale mogelijkheden voor de woningen aan de Kloosterstraat tot het plaatsen van afscheidingen (maximaal 2 meter hoog). Het doorrekenen van iedere woning op basis van de feitelijke situatie zal niet tot substantieel andere resultaten en inzichten leiden. Er is dan ook een voldoende reëel beeld gecreëerd van de werkelijkheid om te komen tot een zorgvuldige belangenafweging. Dit gegeven en gezien het gestelde hiervoor met betrekking tot de jurisprudentie op dit vlak en de wettelijke norm uit het Burgerlijk Wetboek, zal het doorrekenen van alle mogelijke situaties niet leiden tot de conclusie dat het belang van privacy dusdanig doorslaggevend is dat de onderhavige ontwikkeling in strijd met een goede ruimtelijke ordening moet worden geacht. Temeer daar (ook zonder vergelijk met de huidige situatie) reeds op basis van het Burgerlijk wetboek moet worden geconcludeerd dat de privacy voldoende is geborgd. Ter verduidelijking zal bovenstaande worden verwerkt in de toelichting op het bestemmingsplan en zal de bijlage 8 worden voorzien van maatvoeringen en een vergelijk met de huidige situatie en de situatie waarbij de aangrenzende percelen gebruik maken van de maximale mogelijkheden voor het plaatsen van een erfafscheiding.
In de toelichting wordt bij het onderwerp privacy studie het volgende gesteld: <i>“Duur van aanwezigheid van personen: Bij een bedrijfsfunctie zullen personen over het algemeen tijdens reguliere bedrijfstijden constant aanwezig zijn. Buiten reguliere bedrijfstijden zullen nauwelijks personen aanwezig zijn. Bij een woonfunctie zullen personen over een langere periode gedurende een etmaal gebruik maken van de galerij en verkeersruimten in vergelijking met een bedrijfsfunctie.”</i> Reclamant geeft aan dit als een voordeel te zien. Of zoals reclamant stelt, liever gedurende bedrijfsuren	In toelichting op het bestemmingsplan wordt op basis van een privacy studie (bijlage 8 bij het bestemmingsplan) geconcludeerd dat er sprake is van een nagenoeg gelijkblijvende, dan wel een verbeterde situatie voor de grondgebonden woningen aan de Kloosterstraat ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Aanvullend op deze conclusie wordt verderop in de tekst aanvullende argumenten gegeven dat er geen sprake is van een grotere inbreuk op de privacy dan thans mogelijk is (zijnde de passage die reclamant aanhaalt). De gemeente betwist niet

beweging, als bij nacht en ontij op de galerij.	dat dit door omwonenden anders kan worden ervaren. De door reclamant aangehaalde passage zal dan ook worden verwijderd uit de toelichting. De conclusie die voorafgaand aan die passage wordt gesteld, zal gehandhaafd blijven en ter verduidelijking tekstueel worden aangevuld met hetgeen hiervoor is gesteld ten aanzien van het Burgerlijk Wetboek en de jurisprudentie op het vlak van privacy. Om ondanks vorenstaande tegemoet te komen aan de bezwaren vanuit de omgeving, zal het appartementengebouw aan de achterzijde worden verlaagd naar 2 bouwlagen, wat een positief effect heeft op de genoemde privacy.
Reclamant geeft aan dat ten aanzien van de bezonningstudie een vergelijk wordt gemaakt tussen de huidige planologische mogelijkheden en de nieuwe planologische mogelijkheden. Hierbij wordt gekeken naar het worst-case-scenario. Ingeval van de bezonningstudie wordt uitgegaan van een gebouw dat conform het huidig planologisch recht op de perceelgrens staat en daarmee maximale schaduw geeft. Echter ingeval van de privacy studie wordt uitgegaan van een gebouw die in verband met het Burgerlijk Wetboek op 2 meter staat. Hiermee wordt uitgegaan van 2 verschillende scenario's en wordt toegewerkt naar een conclusie. Daarnaast is het stedenbouwkundig niet aanvaardbaar om tot op de perceelgrens te bouwen.	Zoals eerder gesteld is het gangbaar om bij vergelijkingen uit te gaan van het maximaal planologisch potentieel. Ingeval van de onderhavige ontwikkeling zou voor het bepalen van de huidige maximale mogelijkheden uit moeten worden gegaan van een gebouw tot op de perceelgrens. Dit is namelijk nu op basis van een aanvraag omgevingsvergunning, zonder toets aan bezonning, privacy (voor zover men in die wand geen ramen plaatst op de 1^e verdieping – wat mogelijk is) of stedenbouw bij recht mogelijk. Ondanks dat het standaard en rechtsgeldig is om uit te gaan van het planologisch maximum (en daarmee in dit geval de perceelsgrens) bij het bepalen van schaduw, is er een nieuwe bezonningstudie gemaakt (zie bijlage 3) die uitgaat van 2 meter afstand van de perceelgrens. En daarmee met eenzelfde situatie als bij de privacy-studie. Ook is uitgegaan van een verlaging van het appartementencomplex (zie reacties hiervoor). Door de bezonningsdiagrammen van de nieuwe situatie te vergelijken met de huidige mogelijkheden is te zien dat er geen sprake is van een verslechtering. Zo is er in de nieuwe situatie in de achtertuinen en op de achtergevels van de woningen aan de Kloosterstraat géén sprake van schaduw op 'nieuwe' plekken of grotere schaduwen ten opzichte van de vigerende situatie. Geconcludeerd kan worden dat (voor wat betreft de schaduwwerking in de achtertuinen en op de achtergevels van de woningen aan de Kloosterstraat) in de nieuwe situatie een nagenoeg vergelijkbare of betere situatie ontstaat vergeleken met de vigerende situatie.
Reclamant is van mening dat er niet wordt voldaan aan de strenge TNO-norm, zijnde het hebben van minimaal 3 uur per dag zon op het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam van de woonkamer, gedurende de periode van 21 januari t/m 22 november. Indien geen vensterbank aanwezig is, moet worden uitgegaan van een meetpunt op 75 cm hoogte. Daarnaast is reclamant van mening dat de TNO-norm voor ieder relevant adres in de Kloosterstraat in een tabel moet worden	Bij het ontbreken van wettelijke normen voor bezonning, kunnen gemeente terugvallen op de zogenaamde TNO-norm en op basis daarvan bepalen of er strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Hierbij is er een lichte en een zware TNO-norm. In dit geval is getoetst aan de 'strenge' TNO-norm. De schaduwwerking van de maximale bouwmogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan zijn op de betreffende dagen om 9.00, 12.00, 15.00, 18.00 en 20.00 uur beeld

beoordeeld.	gebracht. Op basis van de schaduwstudie wordt geconcludeerd dat er sprake is van tenminste drie mogelijke bezonningsuren voor iedere woning.
Uit eigen onderzoek van reclamant is gebleken dat bij een bouwhoogte van 10 meter er wel degelijk schaduw valt op de achtergevels van de huizen in de Kloosterstraat in de gemeten periode. Vermindering van daglicht of zonlicht leidt tot onrechtmatige hinder van de omwonenden.	Dat er enige schaduwwerking ontstaat door onderhavige ontwikkeling wordt niet betwist. Daarmee kan echter niet worden gesteld dat de onderhavige ontwikkeling in strijd moet worden geacht met een goede ruimtelijke ordening. Er wordt immers voldaan aan de TNO-norm. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat enige schaduwwerking, zeker in verstedelijkt gebied, niet maakt dat een gemeente zich op het standpunt moet stellen dat er sprake is van een slechte ruimtelijke ordening. Daarnaast zal de verlaging van het appartementencomplex dit effect verder verminderen. Zie ook voorgaande reacties.
Reclamant ondervindt op dit moment regelmatig overlast van geluid vanuit de galerij van De Burcht. Dit zal alleen maar erger worden met een appartementencomplex van dezelfde hoogte dat een stuk dichter op de percelen komt te staan aan de Kloosterstraat.	Een sterk verstedelijkte omgeving als de onderhavige gaat gepaard met enige vorm van geluiden veroorzaakt door bewoners. Dit is geen reden om een ontwikkeling die voldoet aan een goede ruimtelijke ordening geen doorgang te laten vinden. Door het verlagen van de achterzijde van het gebouw van 3 naar 2 bouwlagen is sprake van minder woningen en slechts één galerij. Dit vermindert eventuele overlast, zoals die door reclamant wordt ervaren. En wordt tegemoet gekomen aan dit bezwaar.
Reclamant geeft aan dat de bewoners van de Pastoor Bressersstraat en de Ridderstraat zich zorgen maken over de toename van het aantal verkeersbewegingen, de extra parkeerplaatsen, de bereikbaarheid van die parkeerplaats en de veiligheid voor de huidige bewoners. Hiertoe worden de volgende suggesties gedaan: 1. Veilige fiets en wandelroute door De Burcht en via de parallelweg Ridderstraat, waarbij de aansluiting op de Keiweg (onder de Burcht door) behouden blijft. 2. Een veilige verkeerssituatie in De Burcht door er een maximale snelheid van 15 km/uur in te stellen, denk hierbij aan de uitgangen van de tuinen van de drive-in woningen en wandelverkeer richting de Keiweg. 3. Eenrichtingsverkeer vanaf de Pastoor Bressersstraat richting de parkeerplaatsen bij De Burcht en het appartementencomplex Keiweg 57 (dus langs de achterzijde van de tuinen van de drive-in woningen). 4. Eenrichtingsverkeer vanaf de Keiweg richting de parkeerplaatsen bij De Burcht en het Complex Keiweg 57 (via de doorgang onder De Burcht). 5. Eenrichtingsverkeer vanaf de parkeerplaatsen via de parallelweg Ridderstraat richting de Pastoor Bresserstraat (dus langs de voorzijde van de drive-in woningen).	Bij het maken van het plan is met de ingebrachte zorgen rekening gehouden. Hierbij is in het kader van een zorgvuldige belangenafweging geconstateerd dat het woon- en leefklimaat niet dusdanig onevenredig in het geding (mede gezien de sterk verstedelijkte context van de locatie) dat er geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien van de gedane suggesties, wordt het volgende opgemerkt: 1. In de nieuwe situatie is een voet-/fietspad voorzien tussen de nieuwe woningen en het bestaande pand van De Burcht. Hiermee ontstaat een veilige langzaam verkeersroute tussen de Keiweg en het achter terrein van de woningen aan De Burcht. Deze langzaam verkeersverbinding sluit aan op de weg aan de achterzijde van de woningen aan de Ridderstraat. 2. Er is een standaard wegcategorisering toegepast met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur. Een max. snelheid van 15 km/uur wordt enkel toegepast in een woonerf. Van een woonerf is, gelet het gebruik van de openbare ruimte, geen sprake. 3. Aan de achterzijde is eenrichtingsverkeer voorzien omdat de fysieke ruimte onvoldoende breed is voor verkeer in twee richtingen 4. Gelet op de geringe intensiteiten is een aanvullende ontsluiting via de onderdoorgang van De Burcht niet noodzakelijk. Daarnaast is een aansluiting via de onderdoorgang bij De

6. Bij alle eenrichtingsverkeer; “met uitzondering van fietsers en voetgangers”. 7. De parkeerplaatsen zo in te richten dat donkere achterafplekken zo veel mogelijk ontbreken.	Burcht vanuit verkeersveiligheid niet gewenst: de verkeersintensiteit van de Keiweg is hoog en de aansluiting bij de Burcht ligt op korte afstand van de met verkeerslichten geregelde kruising Keiweg/Ridderstraat. 5. De noodzaak om ook aan de voorzijde van de woningen aan de Ridderstraat éénrichtingsverkeer in te stellen ontbreekt. De verkeersintensiteit is beperkt en de weg is voldoende breed voor verkeer in twee richting. 6. Eenrichtingsverkeer aan de achterzijde van De Burcht wordt uitgevoerd met uitzondering van (brom)fietsers. Eenrichtingsverkeer geldt niet voor voetgangers. 7. Bij het inrichtingsplan van de openbare ruimte is rekening gehouden met sociale veiligheid. Zowel de ligging van de parkeerplaatsen, de groene aankleding en de verlichting van de openbare ruimte zullen ervoor zorgen dat, ten opzichte van de bestaande situatie, een betere sociale veiligheid zal ontstaan.
Reclamant geeft aan dat in de bijlage van het voorontwerpbestemmingsplan, met name de bijlage 10 “verslag omgevingsdialoog” sprake is van mogelijk eenrichtingsverkeer vanaf de parkeerplaatsen bij De Burcht en het appartementencomplex Keiweg 57 in de richting van de Pastoor Bressersstraat langs de achterzijde van de drive-inwoningen aan de Ridderstraat (dus de andere kant op ten opzichte van het voorstel). In het verleden is diverse keren gebleken dat dit een potentieel gevaarlijke situatie oplevert omdat het zicht op het overige verkeer in de Pastoor Bressersstraat vaak sterk belemmerd wordt door geparkeerde voertuigen aan die zijde van de straat en het feit dat het toch een vrij drukke straat is met veel verkeer vanuit beide richtingen. Reclamant wil daarom nadrukkelijk pleiten voor eenrichtingsverkeer de andere kant op. Hierdoor wordt deze gevaarlijke situatie nagenoeg opgeheven omdat ter hoogte van de parallelweg Ridderstraat het zicht op de verkeerssituatie veel vrijer is (geen of veel minder belemmerende factoren). Daarnaast zijn er alternatieven te bedenken voor de parkeercapaciteit door deze te plaatsen in de kelder van het appartementencomplex.	Over de richting van het eenrichtingsverkeer zal contact worden gezocht met omwonenden. Mocht hierbij gekozen worden voor eenrichtingsverkeer in de richting van de Pastoor Bressersstraat dan zal hierbij rekening worden gehouden met het oprijzicht. Dit staat echter de verdere procedure voor onderhavig bestemmingsplan niet in de weg. De aanvrager voldoet aan de geldende parkeernormering en maakt gebruik van parkeren op maaiveld. Er is geen noodzaak om dit in een kelder mogelijk te maken.
Reclamant geeft aan dat het voorgestelde alternatief met 2 bouwlagen zal leiden tot een lagere verkeersdruk, lager aantal benodigde parkeerplaatsen en een veiligere verkeerssituatie.	Zoals hiervoor aangegeven zal het appartementencomplex deels worden verlaagd. Als gevolg hiervan zal het aantal appartementen dalen van 27 naar 22 appartementen. Dit zal leiden tot een lagere verkeersintensiteit en parkeerdruk.
Bij vele omwonenden aan de Kloosterstraat zijn er zorgen over de bergingen welke gepland staan recht op de erfafscheiding. Deze zorgen hebben betrekking op inbraakveiligheid en onderhoud van de eigen erfafscheiding. Reclamant geeft aan graag	De toegang tot de bergingen en het binnenterrein wordt afgesloten door een hekwerk, zodat alleen bewoners van de appartementen toegang tot de bergingen hebben.

samen met omwonenden en de ontwikkelaar te willen meedenken over alternatieven, zoals bijvoorbeeld bergingen en parkeer gelegenheid in de kelder van het appartementencomplex	Daarnaast zal dit aanbod vanuit gemeentelijke zijde ter kennisgeving worden aangenomen en worden doorgegeven aan de ontwikkelaar.
Reclamant geeft aan tevreden te zijn dat de vervuilde grond eindelijk wordt gesaneerd.	Wordt ter kennisgeving aangenomen.
Reclamant vraagt of de vervuiling van de percelen van de woningen aan de Kloosterstraat in beeld is gebracht en hoe daar mee wordt omgegaan in het saneringsplan? In dit kader is het van belang te kijken naar de meetwaardes van de meetpunten A01, A03, A04, A09, A10 welke aan de noordzijde grenzen aan de percelen aan de Kloosterstraat.	De bodemkwaliteit van de percelen van de woningen aan de Kloosterstraat zijn niet onderzocht. Aangezien daar geen herontwikkeling is voorzien, is daar ook geen wettelijke verplichting toe. Ter plaatse van de genoemde meetpunten is een verontreiniging aangetroffen met lood. Deze verontreiniging heeft een historische oorsprong (namelijk de voormalige pottenbakkerijen) en komt voor in het gehele centrum. Deze vervuiling is niet toe te wijzen aan de vorige gebruiker van het perceel Keiweg 57.
Reclamant geeft aan dat indien blijkt dat de grond onder de percelen aan de Kloosterstraat vervuild zijn, zij de grondeigenaar van de ontwikkellocatie aansprakelijk stellen. Ook gaat men er ervanuit dat de grondeigenaar, de potentiële koper en de projectontwikkelaar hiervan op de hoogte stelt.	Wordt ter kennisgeving aangenomen en doorgegeven aan de ontwikkelaar.
Reclamant geeft aan dat in het verslag van de omgevingsdialoog (vraag 8) door de ontwikkelaar is gesteld dat de hoogte van de saneringskosten ertoe leiden dat er 3 woonlagen moeten worden gerealiseerd om het project financieel haalbaar te maken. Reclamant stelt dat grondeigenaar en projectontwikkelaar op de hoogte waren van de verontreinigde grond bij aanvang van het project. En dat dit geen argument kan zijn om omwonenden met een extra bouwlaag te confronteren.	De gemeente beoordeeld of een initiatief in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Financiële aspecten worden hierin niet meegenomen, of als argument gebruikt om een derde bouwlaag aanvaardbaar te achten. Wel heeft de gemeente een algemeen maatschappelijk belang om voldoende woningen te realiseren om daarmee een bijdrage te leveren aan woningbouwopgave. In die zin zou het handhaven van een derde bouwlaag meer het algemeen belang dienen. Ondanks vorenstaande en het gegeven dat het oorspronkelijke plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening zal gezien de specifieke bezwaren en belangen vanuit de Kloosterstraat, de derde bouwlaag over een groot deel van het appartementengebouw komen te vervallen (zie ook de reactie hiervoor).
Reclamant vraagt aandacht voor het bouwverkeer tijdens de constructiefase van het complex. Aan en afvoer van zwaar verkeer via de Pastoor Bressersstraat en De Burcht naar het toekomstige parkeerterrein achter het complex Keiweg 57 is geen optie. Een tijdelijke constructieweg vanaf de Keiweg, tussen de Burcht en de nieuwbouw is de enige veilige en verantwoorde oplossing, zeker gezien de 8 meter vrije ruimte die daar aanwezig is.	De bouwplaats-inrichting en de routing maakt geen onderdeel uit van een planologische procedure. Na afronding van deze procedure zal de ontwikkelaar in overleg moeten gaan met de gemeente om te komen tot een bouwplaats-inrichting en routing van het bouwverkeer, gericht op het zoveel als mogelijk voorkomen van overlast en onveilige (verkeer) situaties. De gedane suggestie zal daarin ter afweging worden meegenomen.
Reclamant stelt de projectontwikkelaar vooraf aansprakelijk voor de eventuele schade die door de werkzaamheden aan de woningen wordt ondervonden. Enkele van de woningen zijn meer dan 100 jaar oud en hebben geen fundering. De zorgen betreffen voornamelijk trillingen door bouwwerkzaamheden of zwaar bouwverkeer	De ontwikkelaar is verplicht om een nulmeting te laten uitvoeren. Om zo tijdens en na de werkzaamheden te bepalen of er schade is ontstaan bij de omliggende woningen en zo ja, in welke mate. De schade, voor zover te wijten aan de ontwikkelaar/ bouwer, zal vervolgens voor rekening komen van de veroorzakende partij.

4.3.2. Reclamant 2

<i>Inspraakreactie reclamant</i>	<i>Standpunt gemeente</i>
Reclamant ondervindt veel overlast van jongeren die woonachtig zijn in De Burcht. De bouw van een appartementencomplex voor starters zal tot nog meer overlast leiden.	In de toelichting op het bestemmingsplan is aangegeven dat het voorliggend plan voorziet in kleine appartementen die niet bestemd zijn voor een specifieke doelgroep, zoals starters. Voor de ervaren overlast van jongeren die woonachtig zijn in De Burcht, zal reclamant zich moeten wenden tot de eigenaar van dit pand.
Reclamant klaagt zich erover dat sommige bewoners van De Burcht wel een verhuisvergoeding hebben gekregen van eigenaar van het pand en andere niet.	Dit is niet aan de gemeente. Hiervoor moet reclamant zich wenden tot de eigenaar van het pand.
Reclamant geeft aan dat de bouw van het appartementencomplex, ook zonder verhoging van de geluidsnorm, voor veel overlast zorgt. Niet alleen geluidsoverlast maar ook andere overlast. Dit geldt ook voor renovatie van De Burcht. Reclamant geeft aan fel gekant te zijn tegen de verhoging van de geluidsnorm.	De verhoging van de geluidsnormen heeft geen betrekking op het geluidsniveau wat het appartementencomplex in de bouw- of gebruiksfase genereert. Maar het geluidsniveau afkomstig van de weg en het effect wat dat heeft op het nieuwe appartementengebouw. Tijdens de bouw en de renovatie zal er moeten worden voldaan aan wettelijke normen, die toezien op een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5. Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren in het voorontwerp van het bestemmingsplan "Centrum Oosterhout 2017, herziening 1 – Keiweg 57".

1. De bouwlaag aan aan de zijde van Kloosterstraat wordt verlaagd van 3 bouwlagen naar 2 bouwlagen;
2. De bezonningstudie wordt opnieuw gemaakt, waarbij deze uitgaat van deze nieuwe bebouwingsopzet en uit van een planologische vergelijking die voor de huidige situatie uitgaat van een afstand van 2 meter tot de perceelsgrens met de Kloosterstraat;
3. Ten aanzien van privacy wordt een passage geschrapt die ingaat op de beleving van aantasting daarvan indien het perceel wordt ingezet voor woondoeleinden in plaats van bedrijfsdoeleinden, daarnaast wordt de tekst aangevuld met jurisprudentie op dit vlak en wordt de tekst herschreven, uitgaande van een verlaging van 3 naar bouwlagen voor een deel van het nieuw te bouwen appartementencomplex.