

**Reactienota zienswijzen
Herontwikkeling Rijksweg 133**

Inhoud:

1. Inleiding	3
2. Lijst indieners zienswijzen	3
3. Ontvankelijkheidstoets	3
4. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt	3
5. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen	30
6. Aanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen	30

Bijlagen:

1. Geanonimiseerde zienswijze;
2. Lijst indieners zienswijzen (vertrouwelijk).

1. Inleiding

Het ontwerpbesluit heeft van 20 maart 2025 tot en met 30 april 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen waarop een ieder zienswijzen konden worden ingediend.

Gelijktijdig is aan de gemeenteraad bindend advies gevraagd op het voorgenomen besluit (ontwerpbesluit).

Op 3 juni 2025 heeft de gemeenteraad een besluit genomen waarin een positief advies onder voorwaarden is opgenomen.

Gelet op het advies van de gemeenteraad heeft de aanvrager de aanvraag gewijzigd.

Daarmee is de beoogde vijfde bouwlaag vervallen en is het aantal aangevraagde appartementen met 2 verminderd tot maximaal 25 appartementen. Het aantal appartementen in de goedkopere prijsklasse is ongewijzigd gebleven.

Met de wijziging wordt voldaan aan de voorwaarden van het advies van de gemeenteraad en is er dus sprake van een positief advies.

Gelet op de wijziging van de aanvraag zijn de onderbouwing en onderzoeken waar nodig aangepast. Waar en de wijze waarop is in paragraaf 1.3 van de ruimtelijke motivering opgenomen. In de ruimtelijke motivering inclusief bijlagen is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Door 74 instanties/ rechtspersonen is een zienswijze ingediend. De zienswijzen zijn in zijn geheel, geanonimiseerd, opgenomen in bijlage 1 bij deze reactienota.

2. Lijst indieners zienswijzen

In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming worden de persoonsgegevens van de indieners van een zienswijze uitsluitend weergegeven in de vertrouwelijke bijlage 1 "Lijst indieners zienswijze". In deze lijst wordt aan iedere indiener van een zienswijze een uniek reclamantnummer toegekend, bedoeld voor correspondentie met deze reclamant en ter bepaling door het bevoegd gezag wat het daadwerkelijk belang is van de betreffende reclamant. Deze persoonsgegevens worden niet openbaar gemaakt en zullen uiterlijk na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning worden vernietigd.

3. Ontvankelijkheidstoets

De 74 zienswijzen zijn voor 30 april 2025 ontvangen en zijn ontvankelijk.

4. Samenvatting zienswijzen en gemeentelijk standpunt

De zienswijzen zijn hieronder samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. Opgemerkt wordt dat, hoewel de zienswijzen samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling heeft plaatsgevonden.

Om praktische redenen is er gekozen voor een behandeling per onderwerp en niet voor een behandeling per ingediende brief.

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
Omgevings-dialogoog	3, 5, 7, 13, 22, 26, 32, 54, 68	
3, 26, 68	Reclamanten vragen zich af of de omgevingsdialogoog voldoet aan de eisen van een omgevingsdialogoog	Een omgevingsdialogoog is oorspronkelijk bedoeld als een informeel proces, onder de

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
	<p>aangezien er is gekozen voor een persoonlijke aanpak en geen gezamenlijke bijeenkomst. Reclamanten geven aan dat het plan mogelijk een andere indeling had kunnen hebben wanneer er voor een gezamenlijke bijeenkomst was gekozen.</p> <p>Reclamant vraagt ook zich af waarom de gemeente er niet bij de indiener op heeft aangedrongen om de omgevingsdialoog ruimer op te zetten, zeker gezien de gevoeligheid van de locatie binnen het Masterplan. Ook vraagt reclamant zich af waarom het college een verslag van een omgevingsdialoog accepteert dat geen goed inzicht geeft in de wijze waarop deze is gevoerd.</p>	<p>verantwoordelijkheid van een ontwikkelaar. Dit bezien zijn er geen eisen gesteld dat een bijeenkomst openbaar of persoonlijk moet zijn. De ontwikkelaar heeft gekozen voor een persoonlijke aanpak. Met een persoonlijke aanpak wordt bedoeld dat de projectontwikkelaar bij de mensen aan de keukentafel heeft gezeten om de plannen toe te lichten. Dit voldoet aan de eisen van de omgevingsdialoog. Reden is dat de eisen toezien op wie er wordt uitgenodigd, welke informatie er wordt verschaft, en op welke wijze het verslaglegging wordt gedaan.</p> <p>Het Masterplan Dorst is op 02-07-2024 door de gemeenteraad vastgesteld. De dialogen voor de herontwikkeling Rijksweg 133 hebben zoals eerder aangegeven in 2021, 2022 en 2024 plaatsgevonden.</p> <p>De minimum vereisten voor een omgevingsdialoog zijn in artikel 4 tot en met 7 van het Omgevingswetbesluit omgevingsdialoog Oosterhout 2022 te vinden, zie ook de volgende link: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR671151/1. De uitgevoerde omgevingsdialoog is conform deze vereisten uitgevoerd.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
13, 32	<p>Reclamant geeft aan dat de omgevingsdialoog voor de vorm heeft plaatsgevonden maar is van mening dat de dialoog nimmer serieus is uitgevoerd. Reclamant geeft aan dat de gemeente door de projectontwikkelaar wordt misleid doordat ze stelt dat de direct omwonenden en Platform goed zijn geïnformeerd en betrokken. Dit is niet het geval. Een aantal direct omwonenden stelt dat ze bevraagd zijn voor een appartementencomplex</p>	<p>Op de verschillende momenten waarop de omgevingsdialoog gevoerd is, is het plan toegelicht. Er is op meerdere momenten gesproken met omwonenden, daarnaast zijn de omwonenden per brief geïnformeerd over de voortgang van het proces. In 2021 heeft de ontwikkelaar gesprekken gevoerd op adressen Rijksweg 106 t/m 116, Rijksweg 129 en 131. Baarschotsestraat 69 t/m 79. Pastoor de Rondestraat 9 en 20. Deze zijn in 2022 wederom benaderd. Deze adressen zijn per</p>

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
	<p>met 3 bouwlagen in plaats van de huidige 5 bouwlagen, een aantal anderen geeft aan dat ze het plan voor het eerst hebben gezien in het krantenartikel. Het Platform is op hun herhaaldelijk verzoek voor het eerst geïnformeerd op 11 november 2024.</p>	<p>brief in 2024 geïnformeerd over de stand van zaken van het plan met een afbeelding van het plan hoe het nu voorligt.</p> <p>In 2021 heeft de ontwikkelaar een artist impression laten zien (digitaal op een Ipad) hoe het plan is vorm gegeven. In 2022 zijn er meerdere artist impressions gepresenteerd.</p> <p>In 2021 heeft de initiatiefnemer een omgevingsdialoog gehouden met de omgeving met het plan zoals dat nu voorligt. Dit plan zag nog op een half verdiepte parkeerlaag onder de appartementen, dit is later gewijzigd waarbij deze niet meer verdiept aangelegd zal worden maar op het maaiveld.</p> <p>In het proces van het Masterplan Dorst is het platform geïnformeerd over alle ontwikkelingen die spelen in Dorst. Zo ook over dit initiatief. Verder is het platform op 25 februari 2025 nader geïnformeerd over het vervolgproces.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
5, 7, 22, 54	<p>Onjuiste en gebrekkige informatievoorziening</p> <p>Tijdens een gesprek met de projectontwikkelaar in juli 2024 heeft reclamant hun bezwaren al kenbaar gemaakt. Desondanks is in de huidige plannen geen rekening gehouden met deze bezwaren en wordt er nu ten onrechte gesuggereerd dat er geen weerstand is tegen het bouwplan. Bovendien is de informatievoorziening over de hoogteontwikkeling inconsistent geweest.</p>	<p>Er is in het kader van de omgevingsdialoog op meerdere momenten gecommuniceerd met de omgeving. Van de gesprekken in 2022 zijn verslagen gemaakt, op basis hiervan is de conclusie getrokken dat er geen weerstand was tegen het plan. In 2024 zijn de adressen die in 2022 benaderd zijn per brief geïnformeerd over de stand van zaken van het plan. De gemeente heeft geen informatie ontvangen dat hierbij wel bezwaren tegen het plan naar voren zijn gebracht.</p> <p>De opzet van het plan is sinds 2021 zo goed als gelijk gebleven. Het plan uit 2021 zag op een half verdiepte parkeerlaag onder de appartementen, dit is in het plan uit 2022 gewijzigd waarbij deze niet meer verdiept aangelegd zal worden maar op maaiveld. Na de</p>

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
		<p>2022 zijn de grondgebonden woningen zeer beperkt gewijzigd (positie garage).</p> <p>In 2024 is de omgeving per brief geïnformeerd over de voortgang van het plan, de gemeente heeft geen terugkoppeling ontvangen over weerstand die hierbij is geuit tegen het plan.</p>
Onderwerp Verkeer Rijksweg	Zienswijze 6, 8, 11, 12, 13, 14, 16, 22, 23, 32, 40, 41, 45, 48, 51, 60, 63, 64, 65, 70, 71	Reactie gemeente
22, 23	Reclamant geeft aan dat het bestaande fietspad nabij de Rijksweg 133 in één richting gebruikt mag worden. Feitelijk wordt er op dit fietspad in twee richtingen gefietst.	<p>Het fietspad mag inderdaad in één richting gebruikt worden. Dat sommige fietsers het fietspad in twee richtingen gebruiken is een kwestie van handhaving. Dit staat los van de ontwikkeling aan de Rijksweg 133.</p> <p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op het plangebied en/of de ruimtelijke procedure.</p>
14, 22, 23, 41, 64	Reclamant vraagt zich af of het bestaande fietspad verbreed wordt.	<p>Met de realisatie van de snelfietsroute/doorfietsroute wordt de Baarschotsestraat bij de kerk een fietsstraat en wordt het deel tussen de Spoorstraat en de Pastoor den Rondenstraat éénrichtingsverkeer in de richting van de Spoorstraat naar de kerk een eenrichting weg voor auto's. De fietsstraat wordt aangelegd tot en met de bocht van de Rijksweg bij het beoogde appartementencomplex aan de Rijksweg 133. Het bestaande fietspad aan de Rijksweg wordt niet verbreed (daar is onvoldoende ruimte voor).</p> <p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op het plangebied en/of de ruimtelijke procedure.</p>
22	Reclamant geeft aan dat het fietspad regelmatig gebruikt wordt om uit te wijken wanneer er hulpdiensten op de rijksweg met signaallichten er langs willen. Er wordt dan gewoon over de betonnen randen tussen het fietspad en de rijbaan gereden. Reclamant heeft zijn twijfels over	Ingeval dat er inderdaad hulpdiensten langs moeten kan het zo zijn dat er tijdelijk over het fietspad gereden wordt om ruimte te maken voor de hulpdiensten. Het gebruik van sirenes en zwaailichten door hulpdiensten is wettelijk vastgelegd.

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
	de noodzaak van het gebruik van de signaal-lichten door sommige "hulpdiensten".	Deze zienswijze heeft geen betrekking op het plangebied en/of de ruimtelijke procedure.
12, 22, 23, 45, 60, 63, 65	Reclamant geeft aan dat het fietspad aan de Rijksweg nu door voetgangers en fietsers gebruikt wordt dit is onveilig. Reclamant vindt het jammer dat er weer niet gekeken wordt naar de veiligheid van de voetgangers en weet niet hoe zijn dochter straks naar de basisschool moet. Lopend over een te smal snelfietspad?	Met de ontwikkeling wordt rekening gehouden met het tracé van het fietspad en wordt ruimte gemaakt om bijvoorbeeld het trottoir langs de Rijksweg aan te laten sluiten op de Baarschotsestraat. Deze zienswijze heeft geen betrekking op het plangebied en/of de ruimtelijke procedure.
32, 40, 63	Reclamant geeft aan bang te zijn dat (een deel van) de Baarschotsestraat gedurende het grootste deel van de bouw gevaarlijk wordt, aangezien er (vooral bij het appartementencomplex) tot de perceelgrens gebouwd wordt. De andere zijde van het perceel is een provinciale weg dus daar zal nooit de weg afgesloten mogen worden. Maar de Baarschotsestraat is een weg waarover elke dag heel erg veel kinderen naar school fietsen en lopen. Naast dat het sowieso al een erg drukke weg is, omdat de andere straten vrij smal zijn.	Voor de bouwwerkzaamheden wordt contact opgenomen met de directe omgeving (inclusief de school) wanneer er meer duidelijkheid is over wanneer en hoe er gebouwd gaat worden. De gemeente zet hierbij in om in overleg met de verschillende partijen afspraken te maken om de bouw zo veilig mogelijk te laten verlopen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
6, 8, 11, 13, 14, 16, 48, 51, 70, 71	Reclamant vraagt zich ook af of de flinke belemmeringen van de Rijksweg N282 een passend programma en gebouw op deze locatie geen aanleiding geeft voor de gemeente om eerst werk te maken van het wegnemen/verminderen van de belemmeringen? Reclamant geeft ook aan dat er een enorme verkeersstrop ontstaat met het schoolgaande verkeer en met de opvang Op Stoom, waardoor hier onveilige situaties voor kinderen worden gecreëerd. Vanuit de Rijksweg is een toe/ afrit ook niet mogelijk, daar hier dan een verkeersstrop door ontstaat. Tevens is het al een behoorlijk	Uit de CROW publicatie 744 blijkt dat de woningen en de appartementen aan de Baarschotsestraat een toename van 195,8 mvt /etmaal op een werkdag genereren. Dit komt overeen met een verkeersgeneratie van 19,6 mvt in de spits. Deze toename is dusdanig beperkt dat deze zal opgaan in het huidige verkeer. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
	<p>smalle straat, waardoor je in het bochtje bij de kerk er niet altijd met 2 auto's samen langs kunt. Al met al gaat dit hele project zeker tot ongelukken en irritaties lijden in de toekomst. Het is alleen maar zoveel mogelijk vol bouwen op iedere mogelijke centimeter. Er zijn zoveel kinderen in Dorst en dit worden er alleen maar meer.</p> <p>Reclamant geeft ook aan dat het aangekondigde ontsluiting van het plan is verdwenen. Reclamant geeft aan dat de ontsluiting van Dorst nu al onmogelijk is en op sommige punten gevaarlijk. Op het meest cruciale stuk in de ontsluiting van dit deel van het dorp worden nu dus ca 35 woningen extra gebouwd. Dit kan niet volgens reclamant.</p>	
23	<p>Reclamant geeft aan dat wanneer ze met de auto weg willen rijden dat dit vaak een gevaarlijke situatie is. Vaak moeten ze achteruit de Rijksweg oprijden omdat er op het eigen perceel amper ruimte is om te draaien.</p>	<p>Dit is een situatie welke in het verleden zo is ontstaan. Deze situatie staat los van de ontwikkeling Rijksweg 133. Ook is de Rijksweg in eigendom van de provincie en niet van de gemeente.</p> <p>Deze zienswijze heeft geen betrekking op het plangebied en/of de ruimtelijke procedure.</p>
Onderwerp <i>Water</i>	Zienswijze 23, 68	Reactie gemeente
23	<p>Reclamant geeft aan lekkages in de kelder te hebben en wateroverlast bij hevig regenval doordat de provincie de weg heeft aangepast.</p> <p>Reclamant geeft aan dat ze de waterberging berekening niet vinden kloppen.</p>	<p>De Rijksweg is eigendom van de provincie en niet van de gemeente. Voor de beoogde herontwikkeling van de Rijksweg 133 is er een waterberging berekening gemaakt zodat de afvoer van water op het eigen perceel geregeld wordt. Bij de grondgebonden woningen worden infiltratiekratten aangelegd en het hemelwater wat op het appartementencomplex valt wordt afgevoerd naar een bergingskelder hierna gaat het water naar het riool.. De ontwikkeling aan de Rijksweg 133 voldoet aan de Verordening Hemelwater 2023 van de gemeente. Zie ook paragraaf 3.7.4.2 van de ruimtelijke motivering en bijlage 8 bij de ruimtelijke motivering.</p>

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
		Deze zienswijze heeft geen betrekking op het plangebied en/of de ruimtelijke procedure.
23	Reclamant geeft aan dat ze bang zijn dat door het gebruik van infiltratiekratten bij de beoogde woningen dat het grondwaterpeil gaat stijgen en dat het water in hun kelder daardoor hoger komt te staan.	<p>Als het regent, wordt het regenwater tijdelijk opgevangen in de open ruimte van de infiltratiekratten. Door de werking van de infiltratiekratten zakt dit water geleidelijk weg in de grond. Door de bufferende werking dragen de kratten bij aan een stabiele en constante grondwaterstand. Dit zorgt ervoor dat het grondwaterpeil beter op niveau blijft en de bodem minder snel uitdroogt in droge periodes.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
23	Reclamant geeft aan dat de sloot aan de Rijksweg voor een deel dicht gelegd wordt ten behoeve van een nieuwe inrit.	<p>Aan de Rijksweg worden twee grondgebonden woningen beoogt. Ten behoeve van deze woningen wordt een nieuwe inrit gerealiseerd. In een deel van de bestaande sloot wordt een duiker aangelegd, de sloot wordt dus niet voor een deel dicht gelegd.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
68	Voor de retentieopgave van het hemelwater wordt een bak gerealiseerd van 88 m3. Water is een steeds schaarser aan het worden. In plaats van afvoeren kan het ook gebruikt worden als grijswatercircuit voor het doorspoelen van wc's.	<p>De waterberging berekening van de beoogde ontwikkeling aan de Rijksweg 133 voldoet aan de Verordening Hemelwater 2023. Zie ook paragraaf 3.7.4.2 van de ruimtelijke motivering en bijlage 8 bij de ruimtelijke motivering. Het gebruik van een grijswatercircuit is een keuze maar geen eis.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
Onderwerp <i>Parkeren</i>	Zienswijze 2, 7, 9, 13, 14, 22, 23, 26, 28, 48, 50, 60, 62, 63, 68, 69, 72	Reactie gemeente
2,7,9, 13,14, 23, 26, 28, 48, 50, 54, 60, 62, 63, 68	Reclamant geeft aan dat er straks 35 woningen bijkomen en dat het parkeren (50 tot 70 auto's meer) in de buurt echt een groot probleem wordt.	Een nieuwe ontwikkeling kan niet het bestaande parkeerprobleem oplossen. Een nieuwe ontwikkeling moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de eigen

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
	Reclamant geeft ook aan dat er in de huidige situatie niet voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om de het toekomstige aandeel bezoekers op te vangen.	ontwikkeling. De herontwikkeling Rijksweg 133 voldoet aan de Nota parkeernormen 2022, zie ook paragraaf 3.3.3 van de ruimtelijke motivering. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
23, 69, 72	Bewoner is bang dat de toekomstige bewoners van het beoogde appartementencomplex niet parkeren in de parkeergarage van het appartementencomplex maar in het openbaar gebied of bij De Klip.	Bij de aankoop van het appartement zit ook de koop van een parkeerplaats. Het is daarom aannemelijk dat de bewoner van het appartement de parkeerplaats in de parkeergarage gebruikt. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
50, 68, 69, 72	De parkeeroplossing is veel te mager, het inzetten van de green car/deelauto is voor de Bühne. Hoe wordt aangetoond dat, indien het concept met de deelauto niet werkt, het parkeren in de omgeving opgelost kan worden? Heeft initiatiefnemer hieraan voldaan en zo ja: waar zijn deze gegevens te vinden?	Het parkeerbeleid van de gemeente Oosterhout verlangt bij de inzet van deelauto's dan ook een terugvaloptie voor het geval het concept niet werkt. De toets of het concept wel of niet werkt, wordt uitgevoerd middels tellingen. Hierbij wordt gekeken naar (1) het gebruik van de betreffende deelauto('s) en (2) het autobezit van de bewoners van de nieuwbouw waarvoor de deelauto's bestemd zijn. Een eerste beoordeling vindt plaats binnen 3 jaar (in de vorm van een tussenevaluatie) en een tweede (finale) beoordeling binnen 5 jaar na gereed melding bouw. Indien uit de finale beoordeling blijkt dat de deelauto('s) niet functioneren, dan moet de terugvaloptie worden uitgevoerd. Dit aspect is geborgd in de gesloten anterieure overeenkomst. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
Onderwerp <i>Fundering</i>	Zienswijze 23	Reactie gemeente
23	Reclamant wil graag weten van wat voor soort fundering gebruik wordt gemaakt bij de bouw van de woningen en het appartementencomplex. Bewoner wil dit graag weten uit angst voor scheuren in de woning en trillingen.	Het is nog niet bekend van wat voor soort fundering er gebruik gemaakt gaat worden. Wanneer er geheid gaat worden dan dient er een nulmeting van de woningen in de omgeving uitgevoerd te worden.

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
		De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
Onderwerp <i>Dorpsbeeld en hoogte</i>	Zienswijze 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 40, 41, 44, 45, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73	Reactie gemeente
1,2, 3, 4, 5, 6, 9, 11, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 31, 32, 33, 36, 37, 38, 40, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73	<p>Reclamant vindt hoogbouw op zo'n locatie versobering van het zicht voor het dorp. Als je nu op de Rijksweg rijdt kijk je uit op de kerk. En vanuit Dorst heb je nu vrij zicht. Het plan heeft volgens reclamant geen landelijke uitstraling.</p> <p>Reclamant geeft ook aan dat het bouwplan Rijksweg 133 niet past in het dorpshart, het is te kolossaal en te hoog waardoor het conflicteert met de 2 tegenovergelegen monumentale panden Baarschotsestraat 79 en 85 en daardoor de dorpskern en het dorpse karakter verstoord. De 2 monumentale panden behorende bij de dorpskern, zijn beeldbepalend voor het dorpse karakter. Dit dorpse karakter wordt door het nieuw te bouwen moderne appartementencomplex van 5 verdiepingen op Rijksweg 133 ernstig verstoord.</p> <p>...Een appartementencomplex sluit op deze locatie goed aan op de omgeving...</p> <p>Reclamant vraagt op basis van welke argumenten en stedenbouwkundige analyses bovenstaande stelling gesteld kan worden? Hiervan is niets terug te vinden in de Ruimtelijke motivering.</p> <p>...Tevens zorgt de ontwikkeling voor behoud van de karakteristieke, oude linten als structuurdragers van Dorst.</p> <p>Reclamant geeft aan dat de onderbouwing van bovenstaande stelling nergens terug te vinden is. De bouwmassa van het</p>	<p>Zoals in de inleiding van deze reactienota zienswijze is aangegeven is het plan voor Rijksweg 133 inmiddels aangepast, waarbij de bouwhoogte van het appartementengebouw is verlaagd van 5 bouwlagen naar maximaal 4 bouwlagen en zijn de twee appartementen op de bovenste verdieping komen te vervallen.</p> <p>In de nabijheid van het oorspronkelijke dorpshart wordt een appartementengebouw in maximaal 4 bouwlagen gerealiseerd. Het nieuwe appartementengebouw wordt in het verlengde van de Rijksweg (doorgaande route met een kenmerkende as-verdraaiing) geplaatst en vormt daarmee een nieuw herkenningspunt en ruimtelijke begeleiding van de Rijksweg.</p> <p>Met het nieuwe bouwplan wordt de maximale bouwhoogte van het appartementengebouw verlaagd naar 13,40 meter en is daarmee ondergeschikt aan de torenromp van de H. Marcoenkerk. Verder wordt het appartementengebouw buiten de gevellijnen van de kenmerkende langgevelboerderij geplaatst.</p> <p>Met het nieuwe bouwplan wordt voorzien in een geleidelijke overgang van maximaal 4 bouwlagen naar 3 bouwlagen, 2 bouwlagen met kap en 1 bouwlaag met kap.</p> <p>In de ruimtelijke motivering inclusief bijlagen van de Rijksweg</p>

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
	<p>appartementengebouw is volgens reclamant op geen enkele manier in verband te brengen met karakteristieke lintbebouwing en de aanwezigheid van de historische gebouwen als de kerk. Wat is de onderbouwing van deze stelling?</p> <p>Reclamant geeft ook aan dat zo'n groot complex tegen alle richtingen in gaat van een kerkdorp. Reclamant vraagt zich af hoe men zo'n gedrocht van de tekentafel kan halen en serieus kan nemen. Reclamant geeft aan dat het appartementencomplex totaal niet past in het totaalplaatje van Dorst en zeker niet zo naast de kerk.</p> <p>Reclamant geeft ook aan dat het plan/gebouw van laag naar hoog opgebouwd zou moeten worden, verder van de erfgrens moeten liggen en minder hoog moet zijn.</p> <p>Reclamant vraagt zich ook af op basis van welke analyses, argumenten en referenties het college concludeert dat de bouwhoogte ruimtelijk aanvaardbaar is.</p>	<p>133 is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
7, 9	<p>Reclamant geeft aan dat het appartementencomplex te dicht op de moestuin/huis komt en reclamant is bang voor waardevermindering van het huis.</p>	<p>De te behouden moestuinen bevinden zich tussen het plangebied en de bestaande woonpercelen Baarschotsestraat en Rijksweg. Aan deze zijde van het plangebied bestaat het programma uit grondgebonden woningen (1 bouwlaag met kap / 2 bouwlagen met kap). Hiermee wordt aangesloten op de bestaande karakteristiek van de Baarschotsestraat en de Rijksweg.</p> <p>Een waardevermindering van de woning is geen aspect dat bij de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning aan de orde mag komen.</p> <p>Mocht de reclamant vinden dat er sprake is van waarde vermindering van de woning dan kan die later worden beoordeeld met de regeling voor nadeelcompensatie zoals</p>

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
		<p>opgenomen in afdeling 15.1 van de Omgevingswet. Reclamant kan dan een verzoek daarvoor indienen.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
12, 14, 34, 41, 53, 60	<p>Reclamant geeft aan dat het appartement complex eerst maximaal 3 lagen hoog zou worden. Reclamant vond 3 lagen al hoog maar geeft aan dat het nu ineens 5 lagen worden wat volgens reclamant niet past bij de omgeving. Reclamant geeft aan dat nergens in Dorst zo hoog gebouwd mag worden en nu ineens, zonder overleg konden er 2 bouwlagen bij.</p>	<p>Het plan is in de loop van de tijd inderdaad wat veranderd, sinds de start van de omgevingsdialoog is het plan echter maar beperkt gewijzigd.</p> <p>Zoals in de inleiding van deze reactienota zienswijze is aangegeven is het plan voor de Rijksweg 133 inmiddels aangepast, waarbij de bouwhoogte van het appartementengebouw is verlaagd van 5 bouwlagen naar maximaal 4 bouwlagen en zijn de twee appartementen op de bovenste verdieping komen te vervallen.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
23	<p>Reclamant is het niet eens met de hoogte van de 6 woningen aan de Baarschotse straat. Aanvankelijk zouden er 10 lage woningen worden gebouwd</p>	<p>Het initiatiefplan voor Rijksweg 133 bestond oorspronkelijk uit een appartementen-gebouw op de hoek van de Rijksweg en de Baarschotsestraat, 10 aaneengesloten woningen langs de Baarschotsestraat en 2 geschakelde woningen langs de Rijksweg.</p> <p>Bij de uitwerking van het initiatiefplan zijn de 10 aaneengesloten woningen (1 bouwlaag met kap) ingewisseld voor 6 geschakelde/ vrijstaande woningen (1 bouwlaag met kap/ 2 bouwlagen met kap). Met deze aanpassing is nadrukkelijk aansluiting gezocht op het bestaande bebouwingsbeeld van de Baarschotsestraat (wisseling in woningtype, rooilijn, kaprichting, bouwhoogte en korrelgrootte).</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
Onderwerp <i>Locatie</i>	Zienswijze 1,2, 4, 11, 22,23,31,32, 49, 55, 67, 68, 70	Reactie gemeente
1,2,4, 22, 31,32	Reclamant vindt de locatie volledig ongeschikt en vindt het een geluidswal voor tussen de rijksweg en de rest van het dorp. Ook vindt reclamant het appartementencomplex niet passen bij de dorpskern, zo dicht op de kerk met te veel woningen op een te kleine plek. Reclamant geeft aan wel huizen te willen maar niet op deze plek.	<p>Zoals in de inleiding van deze reactienota zienswijze is aangegeven is het plan voor Rijksweg 133 inmiddels aangepast, waarbij de bouwhoogte van het appartementengebouw is verlaagd van 5 bouwlagen naar maximaal 4 bouwlagen en zijn de twee appartementen op de bovenste verdieping komen te vervallen.</p> <p>Met het aangepaste plan wordt een verouderd en leegstaande horecavoorziening (her)ontwikkeld naar een nieuw woongebied met een gedifferentieerd woningaanbod. Het plan voorziet hiermee in de woningbehoefte, is economisch uitvoerbaar en heeft tevens een geluidswerende functie voor het achtergelegen woongebied.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
67, 70	Reclamant geeft aan dat er geen (fysieke) verbinding meer is tussen de Pastoor de Rondenstraat en de woningen aan de Rijksweg.	<p>In de huidige situatie is er ook geen rechtstreekse formele doorgang voor langzaam verkeer tussen Pastoor de Rondenstraat en de Rijksweg. Langzaamverkeer maakte voorheen gebruik van de doorgang over particuliere grond (voormalig parkeerterrein van dorpscafé. Op dit moment is deze doorgang reeds door bouwhekken afgesloten. In de nieuwe situatie komt er een nieuw voetpad vanaf Rijksweg 131 langs het appartementengebouw naar de Baarschotsestraat. Voor Rijksweg 131 en Rijksweg 129 blijft de huidige situatie zoals die nu ook is, fietspad en smalle loopstrook/trottoir.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
68	Reclamant vraagt zich af hoe wordt gewaarborgd dat het gebouw een dorps karakter krijgt en recht doet aan de zichtlocatie waar het is gepland?	In de ruimtelijke motivering voor de BOPA-procedure is een uitgebreide plantoelichting opgenomen, inclusief de planuitwerking van de bebouwing (plattegronden en gevelbeelden) en

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
		<p>de inrichting van de openbare ruimte. Met betrekking tot de verschijningsvorm van de gebouwen (architectuur, kleur- en materiaalgebruik) zijn er geen eisen gesteld, aangezien er voor het gebied geen welstandseisen gelden (ligging binnen welstandsvrij gebied).</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
68	Reclamant vraagt zich af hoe het college de stelling motiveert dat deze ontwikkeling leidt tot een opwaardering, anders dan dat de huidige situatie ook niet best is.	<p>Inmiddels is het plan voor Rijksweg 133 aangepast, waarbij de bouwhoogte van het appartementengebouw is verlaagd van 5 bouwlagen naar maximaal 4 bouwlagen en zijn de twee appartementen op de bovenste verdieping komen te vervallen.</p> <p>Met het aangepaste bouwplan wordt een verouderd en leegstaande horecavoorziening (her)ontwikkeld naar een nieuw woongebied met een gedifferentieerd woningaanbod. Het plan voorziet hiermee in de woningbehoefte voor Dorst. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
11	Reclamant geeft aan dat het plan 500 meter verder beter bij de nieuw te realiseren kruising Broekstraat past.	Deze zienswijze heeft betrekking op een andere locatie in Dorst en heeft geen relatie met het plangebied en/of de ruimtelijke procedure.
Onderwerp <i>Verkeerslawaa i/geluid</i>	Zienswijze 1, 3, 12, 18, 22, 23, 26, 32, 53, 64, 67, 68, 70	Reactie gemeente
1	Reclamant geeft aan dat mensen nu al klagen over het verkeerslawaaï, en vraagt zich af waarom er nog meer woningen op deze locatie worden bijgebouwd.	<p>Reclamant is gelet op de afstand tot zijn perceel en de genoemde aspecten geen belanghebbende. Verder is het een belang van derden en een vraag.</p> <p>Overigens is de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder het woon- en leefklimaat en gezondheid. Uit de onderbouwing en onderzoeken, waaronder onderzoek naar geluid, blijkt dat wordt voldaan aan de geldende wetgeving.</p>

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
		De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
3	Reclamant stelt: Het staat strak aan de Rijksweg waarbij geluidsoverlast waarschijnlijk is.	<p>Reclamant is gelet op de afstand tot zijn perceel en de genoemde aspecten geen belanghebbende. Verder is het een belang van derden.</p> <p>Overigens is de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder het woon- en leefklimaat en gezondheid. Uit de onderbouwing en onderzoeken, waaronder onderzoek naar geluid, blijkt dat wordt voldaan aan de geldende wetgeving.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
18	Reclamant geeft aan dat de nieuwe woningen langs de rijksweg moeten worden beschermd tegen geluid overlast.	<p>Reclamant is gelet op de afstand tot zijn perceel en de genoemde aspecten geen belanghebbende.</p> <p>Het gestelde ziet op een te beschermen het belang van derden en niet van reclamant.</p> <p>Overigens is de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder het woon- en leefklimaat en gezondheid. Uit de onderbouwing en onderzoeken, waaronder onderzoek naar geluid, blijkt dat wordt voldaan aan de geldende wetgeving.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
22, 23, 49	<p>Reclamant stelt: We ervaren nu al heel veel geluids- stank en fileoverlast. Dat gaat zeker toenemen.</p> <p>Reclamant geeft ook aan dat het hele project met ca 100 nieuwe bewoners op een relatief klein oppervlakkig zeker wel invloed zal hebben op de leefomgeving/leefbaarheid.</p>	<p>Het perceel van reclamant ontsluit aan de Rijksweg. Het project zal zowel negatieve als positieve effecten hebben op de genoemde effecten vanwege het verkeer bij het perceel van reclamant. Met het project wordt het gebruik van de horecafunctie vervangen door het gebruik van de gronden voor de woonfuncties. Daarmee vervallen activiteiten (o.a. horecageluid, verkeer, stemgeluid)</p>

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
	<p>Reclamant vindt ook dat de locatie met de zeer drukke Rijksweg en Spoorstraat pal voor de deur zeer ongelukkig is gekozen.</p>	<p>en komen er nieuwe voor terug (verkeer, stemgeluid). Uit de onderbouwing, het geluidonderzoek en luchtkwaliteit onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan het wettelijk kader en er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij is ervan uitgegaan alsof er geen afname van verkeer is wegens het wegvallen van activiteiten. Tevens is de toename van verkeer ter hoogte van het perceel van reclamant minder dan 1 % en daarmee verwaarloosbaar.</p> <p>Het project zal zowel negatieve als positieve effecten hebben op de leefbaarheid bij het perceel van reclamant. Daarbij is van belang dat er weliswaar veel meer bewoners mogelijk zijn, maar dat die in hoofdzaak zullen wonen in een appartementsgebouw met beperkte buitenruimte. Voor zover er een balkon of loggia mogelijk is zijn er slechts enkele in de nabijheid van het perceel van reclamant mogelijk. Gelet daarop is er geen onaanvaardbare hinder van bijvoorbeeld stemgeluid te verwachten.</p> <p>De huidige leefbaarheid bij het perceel van reclamant wordt echter ook vooral bepaald door het huidige verkeer en het geluid en de luchtkwaliteit daarvan. De aanvraag omgevingsvergunning voor 33 woningen is getoetst aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder het woon- en leefklimaat. Uit de onderbouwing en onderzoeken blijkt dat, zonder rekening te houden met de afname van verkeer, er wordt voldaan aan de wetgeving. Daarbij is ook de veronderstelde toename van verkeer betrokken (indirecte akoestische effecten bij woningen van derden). De invloed is verwaarloosbaar en aanvaardbaar.</p> <p>Tevens is de toename van verkeer ter hoogte van het perceel van</p>

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
		<p>reclamant minder dan 1 % en daarmee verwaarloosbaar.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
26	Reclamant stelt dat het parkeren zal toenemen. "Ramen mochten aan Rijkswegzijde niet open vanwege geluid en fijn stof. Nu kan alles in één keer wel."	<p>Een nieuwe ontwikkeling moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor de eigen ontwikkeling. De herontwikkeling Rijksweg 133 voldoet aan de Nota parkeernormen 2022, zie ook paragraaf 3.3.3 van de ruimtelijke motivering.</p> <p>Voor het onderdeel geluid en fijn stof wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 22, 23 hiervoor.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
64	Reclamant stelt: Verder heb ik mijn bedenkingen bij de geluidoverlast die bewoners zullen ervaren van het verkeer op de Rijksweg.	<p>Reclamant is gelet op de afstand tot zijn perceel en de genoemde aspecten geen belanghebbende.</p> <p>Het gestelde ziet op een te beschermen het belang van derden en niet van reclamant.</p> <p>Overigens is de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder het woon- en leefklimaat en gezondheid. Uit de onderbouwing en onderzoeken, waaronder onderzoek naar geleuid, blijkt dat wordt voldaan aan de geldende wetgeving.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
67	Reclamant stelt: Er zijn zorgen over weerskaatsing van geluid vanaf het spoor.	<p>Het perceel van reclamant bevindt zich op een redelijke afstand van het projectgebied. Een gebouw kan in beginsel geluid reflecteren. De bijdrage aan geluid is meestal klein. Echter het geluid van de spoorweg is verwaarloosbaar gelet op de grote afstand (meer dan 400 m) tot het object.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
68, 70	Reclamant vraagt of er is onderzocht wat de extra geluidbelasting op de omliggende panden is vanwege reflectie op de gevel van de nieuwbouw.	<p>Reclamant is gelet op de afstand tot zijn perceel (ca. 575 m) en de genoemde aspecten geen belanghebbende.</p> <p>Overigens ziet het gestelde op een te beschermen belang van derden en niet van reclamant.</p> <p>Ter info. De invloed van reflectie van geluid, bijvoorbeeld verkeer, op een gebouw van de beoogde hoogte heeft slechts een beperkte invloed. Het is standaard verwerkt in de uitgevoerde geluidberekeningen.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
23	Reclamant geeft aan dat er een toename geluid vanwege galm/echo-aspect tussen de appartementsgevels en de tegenoverliggende panden plaatsvindt.	<p>Galm is het verschijnsel waarbij geluid door het reflecteren tegen meerdere vlakken, vooral in een ruimte, na het produceren gedurende een bepaalde tijd herhaaldelijk blijft naklinken (heen en weer).</p> <p>Echo is het verschijnsel waarbij geluid van de geluidbron tegen een harde (gladde) wand (zuiver) wordt gereflecteerd richting de bron waardoor het tweemaal hoorbaar is. Het geluid komt alleen terug bij de bron als de bron en de ontvanger ongeveer op één lijn staan.</p> <p>Bij de aanwezigheid van slechts twee vlakken (van appartementsgebouw en aan overzijde) en de ligging van het perceel van reclamant is galm verwaarloosbaar. Van een relevante echo kan ook geen sprake zijn bij het perceel.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
23	Reclamant vindt dat de gemeente Oosterhout zich via een aparte verordening hiervoor heeft ingedekt door geen MER te laten plaats vinden. Reclamant geeft aan dat er een loopje wordt genomen met de leefbaarheid.	Reclamant doelt met "verordening" kennelijk op de beslissing op de aanmeldnotitie, de zogenaamde milieueffectbeoordeling als bedoeld in de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit. Die beslissing is conform een afweging wel overwogen tot stand gekomen. De deelaspecten zijn daarnaast afzonderlijk getoetst en verantwoord in de onderbouwing. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
12, 23, 32	Reclamant geeft aan dat aan de oostkant een 8 tal balkons geprojecteerd waarbij de bewoners direct worden blootgesteld aan lawaai, stank en stof. Ook hier wordt de leefbaarheid volgens reclamant buiten spel gezet.	Dit deel van de zienswijze van reclamant ziet op een belang van derden en niet van dat van reclamant komt daarom verder niet aan de orde. Overigens is de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder het woon- en leefklimaat en gezondheid. Uit de onderbouwing en onderzoeken, waaronder onderzoek naar geluid, geur en luchtkwaliteit, blijkt dat wordt voldaan aan de geldende wetgeving. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
26, 53	Reclamant geeft aan mensen bij de provincie te hebben gesproken over de ontwikkeling aan de Rijksweg deze heren waren volgens reclamant stomverbaasd dat zo iets mag ,dus waarschijnlijk is provincie ook niet van deze plannen op de hoogte zeiden deze heren.	Ondanks dat de provincie geen adviesrecht heeft, is zij wel in kennis gesteld van het ontwerpbesluit inclusief het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder. De provincie heeft geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit en heeft ook geen bezwaar ingediend tegen het besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
68	Reclamant vraagt wat de criteria zijn van de gemeente om te voorkomen dat er al te lichtzinnig wordt overgegaan tot een besluit hogere waarden.	In de onderbouwing van het besluit en in het geluidonderzoek is het wettelijk kader uitgebreid toegelicht. Dat kader is gevolgd.

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
		De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
Onderwerp	Zienswijze	Reactie gemeente
<i>Masterplan Dorst</i>	1, 23, 68, 73	
1, 23, 73	Reclamant is van mening dat het plan niet aan sluit bij het Masterplan Dorst.	Het voorliggende plan wijkt af van het Masterplan. Voor wat betreft de samenhang met het Masterplan geldt dat bij de opstelling van het Masterplan afgesproken dat lopende projecten en ontwikkelingen niet 'on hold' worden gezet in afwachting van het Masterplan. Op dat moment was het plan voor Rijksweg 133 zoals het nu voorligt bekend. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
68	Reclamant vraagt zich af hoe het college de stelling motiveert dat Rijksweg 133 'bekende toekomst' was, terwijl er nog geen formeel besluit over was genomen.	Bij het opstellen van het Masterplan is afgesproken dat lopende projecten en ontwikkelingen niet 'on hold' worden gezet in afwachting van het Masterplan. Het Masterplan noemt deze plannen "bekende toekomst", hierbij wordt dit project genoemd waarbij opgemerkt wordt dat er nog geen formele besluitvorming heeft plaatsgevonden. Op dat moment was het plan voor Rijksweg 133 zoals het nu voorligt bekend. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
68	Reclamant vraagt zich af of de bouwhoogte en de omvang van het plan voor Rijksweg 133 vanaf het eerste initiatief heeft vastgelegd of dat er sprake is geweest van doorontwikkeling met een grotere bouwhoogte en omvang tot gevolg.	De opzet van het plan is sinds 2021 zo goed als gelijk gebleven. Het plan uit 2021 zag op een half verdiepte parkeerlaag onder de appartementen, dit is in het plan uit 2022 gewijzigd waarbij deze niet meer verdiept aangelegd zal worden maar op maaiveld. Na de 2022 zijn de grondgebonden woningen zeer beperkt gewijzigd (positie garage).

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
68, 73	<p><i>Hiermee sluit de beoogde ontwikkeling aan op het Masterplan Dorst...</i></p> <p>Reclamant geeft aan dat de initiatiefnemer met bovenstaande bewering terecht aan geeft dat wel degelijk getoetst dient te worden aan het Masterplan. Reclamant geeft aan dat de argumentatie voor deze conclusie ontbreekt en vraagt naar de onderbouwing van deze stelling.</p>	<p>Bij het opstellen van het Masterplan is afgesproken dat lopende projecten en ontwikkelingen niet 'on hold' worden gezet in afwachting van het Masterplan. Het Masterplan noemt deze plannen "bekende toekomst". Het plan wordt dus niet getoetst aan het Masterplan.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
68	<p>Reclamant vraagt hoe de gemeente 'dorps bouwen' definieert zoals aangegeven in het Masterplan Dorst 2030.</p>	<p>Het Masterplan geeft geen definitie voor "dorps bouwen". Het Masterplan stelt ten aanzien van de ambitie "<i>Toevoeging op de dorpse identiteit en (landschappelijke) karakteristieken</i>"</p> <p>Bij het opstellen van het Masterplan is afgesproken dat lopende projecten en ontwikkelingen niet 'on hold' worden gezet in afwachting van het Masterplan. Het Masterplan noemt deze plannen "bekende toekomst". Het plan wordt dus niet getoetst aan het Masterplan.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
Onderwerp	Zienswijze 3, 18, 40, 53, 60	Reactie gemeente
Gezondheid		
3	<p>Reclamant geeft aan dat de te drukke rijksweg voor flink wat gezondheidsproblemen zal kunnen gaan zorgen in verband met uitstoot van uitlaatgassen.</p>	<p>Reclamant is gelet op de afstand tot zijn perceel en de genoemde aspecten geen belanghebbende.</p> <p>De reclamant heeft geen belang bij het aspect leefbaarheid bij de woningen van derden.</p> <p>Overigens is de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder het woon- en leefklimaat en gezondheid. Uit de onderbouwing en onderzoeken, waaronder onderzoek naar de luchtkwaliteit, blijkt dat, zonder rekening te houden met de afname van verkeer, er wordt voldaan aan de wetgeving en dat het aanvaardbaar is.</p>

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
		<p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
18	<p>Reclamant wil dat de impact van fijnstof op de gezondheid wordt gecontroleerd. Reclamant woont een stukje van de rijksweg verwijderd en geeft aan dat het ongekend is wat zij aan (fijn)stof in huis aantreffen.</p>	<p>Reclamant is gelet op de afstand tot zijn perceel en de genoemde aspecten geen belanghebbende.</p> <p>Dit is geen zienswijze die bij het besluit kan worden betrokken, maar een vraag.</p> <p>Daarover zal afzonderlijk met de indiener van de zienswijze contact worden opgenomen over de gestelde vraag.</p>
40	<p>Reclamant snapt niet dat woningbouw op die locatie zo dicht op een drukke weg is toegestaan gelet op fijn stof.</p>	<p>Dit is een vraag en heeft betrekking op een te beschermen belang van derden, niet van reclamant.</p> <p>Hierbij geldt dat de aanvraag omgevingsvergunning getoetst is aan de geldende wet- en regelgeving, waaronder het woon- en leefklimaat en gezondheid. Uit de onderbouwing en onderzoeken, waaronder onderzoek naar de luchtkwaliteit, blijkt dat wordt voldaan aan de geldende wetgeving.</p>
53, 60	<p>Reclamant vindt het vreemd "dat er zo kort op de drukke Rijksweg N282 gebouwd mag worden i.v.m. uitstoot fijn stof, dit is niet gezond voor de mens zeker als er al meerdere hoge gebouwen staan, dat het fijnstof blijft hangen en ook niet weg kan."</p>	<p>De reclamant heeft geen belang bij het aspect fijn stof bij de woningen van derden omdat het een te beschermen belang van derden betreft.</p> <p>Overigens is de aanvraag omgevingsvergunning getoetst aan</p>

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
		<p>de geldende wet- en regelgeving, waaronder het woon- en leefklimaat en gezondheid. Uit de onderbouwing en onderzoeken, waaronder onderzoek luchtkwaliteit, blijkt dat wordt voldaan aan de geldende wetgeving.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
Onderwerp <i>Gemeente moet plan voor Dorst maken</i>	Zienswijze 8	Reactie gemeente
8	<p>Reclamant geeft aan dat de gemeente echt een plan voor Dorst moet maken in de huidige opgaaf van groei. Denk aan: - Rijksweg en ontsluiting - Educatie (capaciteit) – Commerciële zone - Herinrichting dorpsplein. Pas dan kan Dorst volgens reclamant een gedegen groei door gaan maken omdat aan de randvoorwaarden wordt voldaan.</p>	<p>Het Masterplan Dorst 2030 gaat in op een aantal verschillende thema's. Uit alle opgehaalde informatie komen hierbij vijf majeure thema's naar voren: identiteit, mobiliteit, voorzieningen, wonen en samenhang. Deze thema's zijn in het Masterplan in samenhang bekeken.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
Onderwerp <i>Prijs woningen</i>	Zienswijze 13, 14, 30, 41, 44, 57, 61, 62, 68	Reactie gemeente
13, 14, 41	<p>Reclamant geeft aan dat de woningen merendeel dure woningen zijn en dat dit niet is waar het dorp op wacht.</p>	<p>Onderhavig initiatief betreft het mogelijk maken van in totaal 33 woningen in de kern van Dorst. Zowel in kwalitatieve, als kwantitatieve zin draagt de ontwikkeling bij aan het woningaanbod. Er is sprake van een gevarieerd aanbod van woningen via het mogelijk maken van appartementen, vrijstaand geschakelde woningen (Rijksweg) en geschakelde patiowoningen (Baarschotsestraat).</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
30, 61	<p>Reclamant geeft aan dat er geen starterswoningen voor de jeugd uit Dorst worden gerealiseerd. Weinig balkons voor zover reclamant kan zien.</p>	<p>Dit plan voorziet inderdaad niet in starterswoningen. Alle appartementen hebben een balkon.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
41	Reclamant geeft aan dat er geen woningen voor huurders/ oudere die kleiner willen wonen voor een schappelijke prijs worden gerealiseerd. Reclamant geeft aan dat er geen dure woningen zouden komen. Nu komen er toch alleen maar dure woningen.	Het is onduidelijk waar de stelling "er zouden geen dure woningen komen" op gebaseerd is. Het plan draagt bij aan de invulling van een woningbehoefte binnen Dorst. Met het plan is gezocht naar een opzet waarin het beoogde programma in de omgeving ingepast wordt. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
44	Reclamant geeft aan dat de prijzen van de huizen in het hogere segment zijn en dat er niet tegemoet wordt gekomen aan de wens om goedkopere en betaalbare woningen te bouwen die ook wij als dorp hard nodig hebben.	Zowel voor het middeldure- als het dure segment is de vraag groter dan de harde plancapaciteit die hierin voorziet. Het plan voor de locatie Rijksweg 133 kan voorzien in een deel van deze behoefte. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
57	Reclamant geeft aan dat er geen levensloop bestendige woningen worden gerealiseerd.	De te realiseren appartementen zijn levensloopbestendig, de woningen aan de Baarschotstraat zijn relatief eenvoudig levensloopbestendig te maken. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
62	Reclamant geeft aan dat de 30-40-30 regeling wordt genegeerd, waardoor met name de jeugd wederom buiten de boot valt.	Het plan dateert van voor de afspraak rond de verdeling 30-40-30. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
68	Reclamant vraagt zich af hoe is aangetoond dat een programma met sociale woningen financieel niet haalbaar is.	Met Thuisvester is onderzocht of er sociale woningen gerealiseerd zouden kunnen worden, dit zou betekenen dat het plan qua opzet anders wordt (er kan dan geen gebouwde parkeervoorziening gerealiseerd worden). Hiermee is het weliswaar financieel haalbaar, maar achtten wij het plan ruimtelijk niet inpasbaar/aanvaardbaar. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
Onderwerp <i>Past niet in het</i>	Zienswijze 17, 32, 54, 68	Reactie gemeente

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
<i>bestemmings-plan</i>		
17, 32, 54	Reclamant vindt het werkelijk onbegrijpelijk dat de gemeente voor een dergelijk gebouw/plan de bestaande regelgeving wil gaan aanpassen om de projectontwikkelaar de ruimte te geven om te gaan bouwen. In de omgevingsvisie van de gemeente wordt namelijk opgetekend dat de identiteit van de kerkdorpen moet worden behouden en zo mogelijk moet worden versterkt door passende ontwikkelingen.	Voor de herontwikkeling Rijksweg 133 is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd aangezien de beoogde ontwikkeling niet (geheel) mogelijk is op basis van het Omgevingsplan van Oosterhout. In de ruimtelijke motivering inclusief bijlagen van de Rijksweg 133 is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
68	Reclamant geeft aan dat het feit dat is voldaan aan de voorwaarden om een omgevingsplan aan te passen, niets afdoet aan de plicht om in de besluitvorming over de vaststelling van een wijzigingsplan ook na te gaan of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming en bouwregels gerechtvaardigd is.	Voor de herontwikkeling Rijksweg 133 is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) aangevraagd. Het betreft geen wijzigingsplan en ook geen wijziging van het Omgevingsplan van Oosterhout. Uit de toelichting van de ruimtelijke motivering en de bijbehorende bijlagen blijkt dat er sprake is van een Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
Onderwerp <i>Groen</i>	Zienswijze 54, 68	Reactie gemeente
54	Reclamant geeft aan dat het plan behoud van het huidige groen beloofd en geeft aan dat er slechts weinig groen op deze locatie aanwezig is, en binnen het huidige ontwerp lijkt hier ook geen ruimte voor te zijn. Voor de leefbaarheid in het dorp is het volgens reclamant essentieel om voldoende groenvoorzieningen te realiseren.	Het appartementengebouw is zodanig geplaatst, zodat aan de kopse kant ruimte is gekomen om groen in te passen. Daarnaast wordt in de openbare ruimte rond het gebouw gezocht naar een invulling waarbij ruimte is voor groen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
68	Reclamant geeft aan dat om aan de retentieopgave te voldoen wordt aangegeven dat een groen dak zal worden gerealiseerd. Ook wordt	Op het dak wordt sedum toegepast, wat het groene dak zal vormen. Dit is gewaarborgd in de randvoorwaarden en tevens in

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
	aangegeven dat er zonnepanelen op de daken komen te liggen. Uit de illustraties blijkt niet dat de daken groen zullen worden uitgevoerd.	paragraaf 3.4.3 Klimaatadaptatie van de vastgestelde ruimtelijke motivering. Ook is het weergegeven in bijlage 1 stedenbouwkundig ontwerp. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
Onderwerp Afvalinzameling	Zienswijze 70	
70	Zijn ondergrondse containers in de openbare ruimte nodig? Graag alle voorzieningen inpandig of op privé grond	De gemeente hanteert het beleid dat bij hoogbouw ondergrondse afvalinzameling plaatsvindt, deze ondergrondse containers moeten op openbaar gebied staan.
Onderwerp <i>privacy</i>	Zienswijze 67,70	Reactie gemeente
67, 70	Reclamant heeft zorgen om privacy / zon in en rondom onze woningen Balkons hangen nu over het voetpad (Baarschotsestraat) heen.	De aspecten privacy en bezonning zijn onderzocht, de onderzoeken maken onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing. Hieruit blijkt dat er geen onaanvaardbare situatie ontstaat. Door de wijziging van het aantal bouwlagen (maximaal 4 bouwlagen) en het terugbrengen van het aantal appartementen (maximaal 25 appartementen) zal de mate van privacy en behoud van bezonning voor de directe omgeving toenemen. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
Onderwerp <i>Omgevingsvisie Oosterhout</i>	Zienswijze 68	Reactie gemeente
68	Reclamant vraagt zich af hoe het college motiveert dat voorgenomen planontwikkeling voor wat betreft identiteit, cultuurhistorische waarden en samenwerken aan de leefbaarheid en de ruimtelijke- en sociale ontwikkeling van Dorst voldoet.	Het plan draagt bij aan de invulling van een woningbehoefte binnen Dorst. Met het plan is gezocht naar een opzet waarin het beoogde programma in de omgeving ingepast wordt. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
68	Reclamant vraagt zich af waarom wordt voorbijgegaan aan de cultuurhistorische functie van deze	Het is niet helemaal duidelijk wat met de cultuurhistorische functie van de locatie bedoeld wordt. Wij

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
	locatie, mede gelet op wat hierover wordt gesteld in de Omgevingsvisie Oosterhout.	zijn van mening dat de beoogde functie (wonen) en het beoogde programma passend zijn op deze locatie. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
Onderwerp <i>welstand</i>	Zienswijze 68, 70	Reactie gemeente
68, 70	Reclamant vraagt zich af hoe de gemeente kan garanderen dat dit plan nog enige esthetische kwaliteit krijgt. Ook vraagt reclamant zich af hoe de gemeente de redelijke eisen van welstand definieert als er geen criteria worden opgesteld.	In de ruimtelijke motivering voor de BOPA-procedure is een uitgebreide plantoelichting opgenomen, inclusief de planuitwerking van de bebouwing (plattegronden en gevelbeelden) en de inrichting van de openbare ruimte. Met betrekking tot de verschijningsvorm van de gebouwen (architectuur, kleur- en materiaalgebruik) zijn er geen eisen gesteld, aangezien er voor het gebied geen welstandseisen gelden (ligging binnen welstandsvrij gebied). De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
Onderwerp <i>sociale cohesie</i>	Zienswijze 68	Reactie gemeente
68	<i>...Met de oriëntatie van de bebouwing wordt de sociale cohesie tussen de bewoners van het plan en de wijk vergroot. Het appartementgebouw is alzijdig en heeft aan alle kanten ogen op de straat, hetgeen een positieve invloed heeft op de sociale veiligheid...</i> Het gebouw heeft aan de zijde van de N282 geen enkele interactie met de omgeving. Op de begane grond nodigt de rondom volledig gesloten gevel van de parkeergarage meer uit tot vandalisme (graffiti) dan dat de sociale cohesie wordt bevorderd. Reclamant vraagt zich af of het college meer argumenten kan geven met betrekking tot de bijdrage van het gebouw aan de sociale cohesie en veiligheid.	De bebouwing in de huidige situatie staat leeg, de huidige functie was een horeca functie. In de nieuwe situatie worden er meerdere woningen gerealiseerd die zich zowel op de Rijksweg N282 als op de Baarschotsestraat oriënteren, hiermee is vanuit de woningen verbinding met de omgeving. Hiermee nemen de sociale veiligheid en sociale cohesie toe. Daarnaast draagt de invulling bij aan de opwaardering van een zichtlocatie aan de Rijksweg. De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.
Onderwerp <i>Bijlagen</i>	Zienswijze 68	Reactie gemeente

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
<i>ruimtelijke motivering</i>		
68	<p>Bijlage 1: stedenbouwkundig ontwerp Reclamant geeft aan dat de gevelbeelden van het appartementengebouw ontbreken.</p>	<p>De gevelbeelden van het appartementen-gebouw zijn per abuis niet opgenomen in bijlage 1 van de ruimtelijke motivering. Deze ommissie is in de aangepaste versie van de ruimtelijke motivering hersteld.</p> <p>De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van bijlage 1.</p>
68	<p>Bijlage 5: studie bezonning en schaduwwerking Reclamant geeft aan dat de huidige situatie niet is opgenomen zodat er geen vergelijk mogelijk is.</p>	<p>Bij de studie naar bezonning en schaduwwerking zijn de animatiebeelden van de huidige situatie achterwege gelaten.</p> <p>Voor het onderdeel bezonning wordt met de beelden aangetoond dat er in de nieuwe situatie wordt voldaan aan de geldende TNO-norm. Voor het onderdeel schaduwwerking is op basis van de bestaande en nieuwe situatie beoordeeld dat de effecten voor de omgeving beperkt zijn. Deze effecten worden in de studie specifiek benoemd.</p> <p>Voor het overzicht (en vergelijking) zullen de animatiebeelden van de bestaande situatie worden toegevoegd</p> <p>De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van bijlage 5.</p>
68	<p>Bijlage 11: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Reclamant geeft aan dat er geen bijlage is opgenomen met de verkeersintensiteiten die zijn gebruikt voor de berekeningen. Zo valt niet te controleren met welke uitgangspunten er gerekend is en of de uitkomsten van de berekening valide zijn.</p> <p>Reclamant geeft ook aan dat er niet is onderzocht wat de extra geluidbelasting op de omliggende panden is vanwege reflectie op de gevel van de nieuwbouw.</p>	<p>Reclamant is gelet op de afstand tot zijn perceel en de genoemde aspecten geen belanghebbende.</p> <p>Ter info: Bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn behalve een ruimtelijke onderbouwing ook onderzoeken gevoegd, waaronder een geluidonderzoek (bijlage 11). Op pag. 4 van dat onderzoek zijn de gehanteerde verkeersintensiteiten weergegeven evenals in de uitdraai van het geluidmodel die in de bijlage van dat onderzoeksrapport is opgenomen.</p>

Onderwerp	Zienswijze (samenvatting)	Reactie bevoegd gezag
		<p>Verder is de invloed van reflectie tegen een gebouw altijd gering en weegt in dit geval niet op tegen de veel grotere afschermende werking van de nieuwe gebouwen.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>
68	<p>Bijlage 19: verslag omgevingsdialoog</p> <p>Reclamant geeft aan dat de omgevingsdialoog is gevoerd conform de regels van de gemeente en aan de hand van een document dat hiervoor is opgesteld door de gemeente. Naar welke regels en welk document wordt hier verwezen.</p>	<p>De minimum vereisten voor een omgevingsdialoog zijn in artikel 4 tot en met 7 van het Omgevingswetbesluit omgevingsdialoog Oosterhout 2022 te vinden, zie ook de volgende link: https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR671151/1. De uitgevoerde omgevingsdialoog is conform deze vereisten uitgevoerd.</p> <p>De zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het plan.</p>

5. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren:

1. Bijlage 1 wordt aangepast
2. bijlage 5 wordt aangepast

6. Aanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen

Ambtshalve overwegingen geven aanleiding om de volgende wijzigingen door te voeren:

1. Onder paragraaf 1.1 wordt de volgende tekst toegevoegd:

Op 3 juni 2025 heeft de gemeenteraad een besluit genomen waarin een positief advies onder voorwaarden is opgenomen (zie bijlage 1 met het raadsbesluit). Gelet op het advies van de gemeenteraad heeft de aanvrager de aanvraag gewijzigd. Daarmee is de beoogde vijfde bouwlaag vervallen en is het aantal aangevraagde appartementen met 2 verminderd tot maximaal 25. Het aantal appartementen in de goedkopere prijsklasse is ongewijzigd gebleven. Met de wijziging zal worden voldaan aan de voorwaarden van het advies van de gemeenteraad en is er dus sprake van een positief advies. Gelet op de wijziging van de aanvraag zijn de onderbouwing en onderzoeken waar nodig aangepast. Waar en de wijze waarop is in paragraaf 1.3 opgenomen.

2. Onder paragraaf 1.3 wordt de volgende tekst toegevoegd:

Verwerking wijziging van de aanvraag
Met de wijziging van de aanvraag zoals beschreven in paragraaf 1.1 vervalt de in de oorspronkelijke aanvraag opgenomen vijfde bouwlaag evenals de twee daar geprojecteerde appartementen. Het aantal appartementen in de aanvraag bedraagt daarmee 25. Het betreffen geen appartementen in de lagere prijsklassen zodat het niet ten koste gaat van het aandeel daarvan in het project.

In deze onderbouwing zijn de aantallen woningen en bouwlagen en tekeningen daarop integraal aangepast.

Alleen daar waar het in beginsel gevolgen kan hebben is dat in de betreffende paragraaf specifiek vermeld met als kopje "Gevolgen gewijzigde aanvraag". Hieronder zijn de verschillende thema's opgesomd met verwijzing naar de paragraaf.

2.1.3 Laddertoets;

3.1.3 Schaduwwerking en daglichttoetreding;

3.1.5 Windhinder;

3.3.1 Verkeer;

3.3.3 Parkeren;

3.9.2 Geluid (incl. conclusie).

Daarnaast kunnen er wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve wijzigingen hebben plaatsgevonden. Ook die zijn dan specifiek aangegeven.

3. Onder paragraaf 2.1.3 wordt de volgende tekst toegevoegd:

De opgenomen laddertoets is worst-case opgezet. Dat wil zeggen dat de motivering, vanwege de tussentijdse wijziging van de aanvraag omgevingsvergunning, ruimer is opgezet dan daadwerkelijk in de boogde situatie wordt gerealiseerd. De planwijziging zoals beschreven in paragraaf 1.3 zorgt er niet voor dat resultaten uit deze toets veranderen waardoor gesteld kan worden dat de opgenomen laddertoets nog steeds bruikbaar is als motivering van dit aspect.

4. Onder hoofdstuk 3 wordt de volgende tekst toegevoegd:

Verwerking wijziging van de aanvraag

Zoals beschreven in paragrafen 1.1 en 1.3 vervalt met de wijziging van de aanvraag de in de oorspronkelijke aanvraag opgenomen vijfde bouwlaag evenals de twee daar geprojecteerde appartementen. Het aantal appartementen in de aanvraag bedraagt daarmee 25.

In deze onderbouwing zijn de aantallen woningen, bouwlagen en tekeningen integraal aangepast op de onderdelen zoals beschreven in paragraaf 1.3. De afbeeldingen in de gebiedsgerichte onderzoeksrapporten behorend bij dit hoofdstuk, zijn illustratief opgenomen en kunnen achterhaald zijn of worden. Dit heeft geen gevolgen voor de resultaten en conclusies van deze onderzoeksrapporten.

5. Paragraaf 3.3 is aangepast aan het gewijzigde programma

6. In paragraaf 3.5.2 wordt de volgende tekst toegevoegd:

De dichtstbijzijnde geitenhouderij ligt op circa 4,8 kilometer ten noordwesten van het werkingsgebied (Blauwhoefseweg 3, Breda). Het werkingsgebied ligt dan ook niet binnen het invloedsgebied van een geitenhouderij.

7. In paragraaf 3.9.2.2 wordt de volgende tekst toegevoegd:

"Het uitgevoerd akoestisch onderzoek is worst-case opgezet. De gewijzigde aanvraag zoals beschreven in paragrafen 1.1 en 1.3 heeft ervoor gezorgd dat er 25 in plaats van 27 appartementen worden gerealiseerd en dat de oorspronkelijk voorziene vijfde bouwlaag is komen te vervallen. Deze doorgevoerde wijziging heeft gezorgd voor een afname van de verkeersgeneratie en zorgt ervoor dat de rekenpunten op de oorspronkelijk voorziene bouwlaag formeel kunnen komen te

vervallen. Daarmee is het akoestisch onderzoek ruimer opgezet dan dat feitelijk met de bopa mogelijk gemaakt wordt. Geconcludeerd kan worden dat resultaten uit het onderzoek niet verslechteren en nog steeds bruikbaar zijn als motivering van dit aspect. Het akoestisch onderzoek is daarom niet aangepast."

"Er moet wel worden ingegaan op de gevolgen van het vervallen van de bouwlaag voor het geluid op de overige toetspunten en het woon- en leefklimaat (bij derden). Een lager gebouw biedt minder afscherming. Hierbij is de vraag wat dat effect is en of het ertoe kan leiden dat er op meer punten de standaardwaarde dan wel voorkeursgrenswaarde kan worden overschreden, met name vanwege de provinciale weg. Tevens heeft het een gunstiger effect op reflectie, maar reflectie is niet expliciet (kwalitatief) in het geluidrapport en de onderbouwing verwoord, ook niet bij indirecte hinder. In dat kader is deze paragraaf een aanvullende onderbouwing gericht op het woon- en leefklimaat opgenomen."

Woon- en leefklimaat

Met het project moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe en bestaande geluidgevoelige gebouwen. Gelet op de gewijzigde aanvraag is er aanleiding om dat nader te toe te lichten.

Op de gevels van de nieuwe woningen wordt met het project, al dan niet met maatregelen, voldaan aan de van toepassing zijnde wettelijke geluidnormen van het Besluit kwaliteit leefomgeving en Wet geluidhinder. In de berekeningen is daarvoor rekening gehouden met de van toepassing zijnde wettelijke reken- en meetvoorschriften. Daarin wordt onder andere ook rekening gehouden met de afscherming en reflectie van gebouwen. Bij de bestaande woningen is er ook sprake van aanvaardbare indirecte akoestische effecten zoals is bedoeld in art. 5.78af, Besluit kwaliteit leefomgeving, omdat volgens het onderzoek de toename van geluid door verkeer met 0,6 dB minder bedraagt dan 1,5 dB. Er mag dan worden aangenomen dat het geluid aanvaardbaar is.

Met het project wordt een appartementsgebouw en grondgebonden woningen toegelaten. De bestaande bebouwing met maximaal 2 bouwlagen wordt verwijderd. De grondgebonden woningen hebben maximaal 3 bouwlagen. Het appartementsgebouw had in de oorspronkelijke aanvraag 5 bouwlagen en in de gewijzigde aanvraag 4 bouwlagen. Voor het geluid bij de bestaande woningen is de afschermdende werking en de reflectie van belang. Daarvan is de afschermdende werking van een gebouw qua effect in de praktijk veel groter dan van reflectie door datzelfde gebouw. Met het project komt er meer en hogere bebouwing dan in de huidige situatie aanwezig.

Het projectgebied is gelegen tussen de Baarschotsestraat en de Rijksweg N282. Aan de westzijde, noord- en zuidzijde zijn woningen en andere gebouwen aanwezig met 1 tot maximaal 3 bouwlagen. De hoeveelheid verkeer op de Rijksweg N282 is veel hoger dan op de Baarschotsestraat en daarmee ook het geluid. De nieuwe bebouwing zal zorgen voor een relevante afscherming van het geluid vanwege de genoemde wegen bij de bestaande woningen en andere geluidgevoelige gebouwen. Voor gebouwen in de directe nabijheid zal dat op basis van praktijkervaring enkele dB's betreffen. In beginsel zal een groter oppervlak van bebouwing ook zorgen voor extra reflectie. Echter in de praktijk is de waarde voor reflectie meestal niet hoger dan 0,5 dB. Het effect treedt daarbij alleen op in de nabijheid van het reflecterende gebouw (enkele tientallen meters). Gelet daarop is het effect van de afscherming groter tot veel groter dan de reflectie.

In de oorspronkelijke aanvraag waren vijf bouwlagen voorzien. Met de gewijzigde aanvraag zijn dat maximaal 4 bouwlagen. In dat geval zal zowel het positieve afschermingseffect als het negatieve reflectie-effect iets afnemen. Netto zal er met de nieuwe bebouwing echter in beide gevallen een positief effect zijn ten opzichte van de huidige situatie. Een specifieke vorm van reflectie zijn de

geluidverschijnselen van echo en galm. Geluidstechnisch zijn die verschijnselen gelet op de omvang van de bestaande en nieuwe bebouwing niet te verwachten. Daarnaast kunnen de beschreven effecten nog worden afgezet tegen de huidige geluidbelastingen bij de bestaande woningen. Uit het geluidonderzoek is af te leiden dat het geluid bij de bestaande woningen langs de Rijksweg N282 in de orde grootte van 60 dB of hoger en langs de Baarschotsestraat in de orde van 53 dB of hoger ligt. Dat betekent dat vooral de afschermende werking van het gebouw van het geluid vanwege de Rijksweg positief zal bijdragen aan de noordzijde van de Baarschotsestraat. Het geluid van de Baarschotsestraat draagt aan de zuidzijde slechts weinig bij aan het totale geluid.

Gelet op het voorgaande zal er met het project er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de geluidgevoelige gebouwen.

8. Paragraaf 4.5.1 ruimtelijke motivering is de volgende tekst toegevoegd:
Platform Dorst

In het proces van het Masterplan Dorst (paragraaf 2.3.2) is het platform geïnformeerd over alle ontwikkelingen die spelen in Dorst. Zo ook over dit initiatief. Verder is het platform op 25 februari 2025 nader geïnformeerd over het vervolgproces. Vanwege goed partnerschap vond de gemeente Oosterhout het belangrijk om het platform mee te nemen en te informeren over de vervolgstappen van het proces rond de ontwikkeling van de locatie Rijksweg 133.

9. In paragraaf 4.5.5 wordt de volgende tekst gewijzigd:

Onderhavige ontwerp beschikking heeft van 20 maart 2025 tot en met 30 april 2025 voor een ieder ter inzage gelegen. Hierop zijn zienswijzen ingediend bij het college. In de te verlenen vergunning zijn wijzigingen en aanvullingen aangebracht die in de bijbehorende reactienota zijn opgenomen.