

Stichting Ahmet Yesevi Moskee

5.1.2.e

Klappeijstraat 57  
4901 HD OOSTERHOUT

<b>Datum</b>	<b>Uw kenmerk</b>	<b>Ons kenmerk</b>	<b>In behandeling bij</b>
	2025101900112	1082447	5.1.2.e Tel. 14 0162

### **Onderwerp**

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het realiseren van een nieuwe moskee aan de Meerpaal 20.

Beste 5.1.2.e

Op 19 oktober 2025 diende u een aanvraag in voor een omgevingsvergunning. U vraagt een omgevingsvergunning aan voor het realiseren van een nieuwe moskee aan de Meerpaal 20 te Oosterhout.

Gelieve het zaaknummer 1082447 te noteren bij eventuele correspondentie.

### **Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten**

- omgevingsplanactiviteit (bouwen);
- omgevingsplanactiviteit (afwijken); en
- bouwactiviteit technisch.

### **Wij besluiten als volgt:**

- wij zijn voornemens de gevraagde omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit "bouwen" en "afwijken van regels in het omgevingsplan" conform artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet te verlenen; en
- wij zijn voornemens de gevraagde omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit "technisch" conform artikel 5.1, lid 2, onder a van de Omgevingswet te verlenen;

Het besluit tot voornemen om u deze omgevingsvergunning te geven, doen wij op basis van de voorschriften (bijlage 1), de overwegingen per activiteit (bijlage 2) en de ontvangen documenten (bijlage 3). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

### **Meld sloopwerkzaamheden**

Indien er meer dan 10 m<sup>3</sup> sloopafval vrijkomt en/of asbest verwijderd wordt, moet u een sloopmelding doen. Doe dit minimaal 4 weken voor het begin van de sloopwerkzaamheden via [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl). Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen – melding. U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen.

### **Houd bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening met uw burens**

Uw burens kunnen bezwaar indienen tegen de werkzaamheden. Voorkom vervelende situaties en overleg met uw burens voordat u start met de werkzaamheden.

### **U moet mogelijk veiligheidsmaatregelen nemen**

Om onveilige situaties tijdens kap-, bouw- of sloopwerkzaamheden te voorkomen kan het zijn dat u maatregelen moet nemen. U doet dit om schade aan personen, beschadiging of hinder op wegen, werken of roerende zaken die zich in de omgeving bevinden, te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en of schade aan personen? Dan bent u verantwoordelijk.

### **Ter inzage legging ontwerpbesluit**

Deze beschikking betreft een ontwerpbesluit. Dit ontwerpbesluit wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode van ter inzagelegging heeft iedereen de mogelijkheid een schriftelijke zienswijze in te dienen.

### **Verdere procedure**

Op het moment dat de termijn voor ter inzage legging voorbij is, kan het college een definitief besluit nemen op uw aanvraag. Dit besluit zal onder afweging van de eventueel ingediende zienswijze(n) moeten plaats vinden. Afhankelijk van de ingediende zienswijze(n) kan het ongeveer 4 tot 8 weken duren voordat het college een definitief besluit heeft genomen.

Op het moment dat het college definitief besloten heeft op uw aanvraag staat beroep open tegen dat besluit. Op het moment dat het college een definitief besluit heeft genomen zullen we u daarvan in kennis stellen en verder informeren over de procedure.

Ons advies is te wachten met het uitvoeren van de werkzaamheden tot de omgevingsvergunning verleend en onherroepelijk is. Zo heeft u meer zekerheid over de haalbaarheid van uw aanvraag. Echter is dit geen verplichting.

### **Wij publiceren het ontwerpbesluit**

Wij publiceren dit ontwerpbesluit in het elektronisch Gemeentebled [www.officialebekendmakingen.nl](http://www.officialebekendmakingen.nl) en in Weekbled Oosterhout.

### **U dient legeskosten te betalen voor de behandeling van uw aanvraag omgevingsvergunning ter hoogte van: € 5.1.2.b**

Volgens de legesverordening dient u leges te betalen aan ons voor het behandelen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning.

In de bijlage kunt u zien hoe dit bedrag is ontstaan. U krijgt binnenkort een factuur om dit bedrag te betalen.

**Bel of mail gerust als u nog vragen heeft**

Heeft u vragen? Neemt u dan gerust contact op met <sup>5.1.2.e</sup> via telefoonnummer 14 0162. Of mail naar <sup>5.1.2.e</sup>. Vermeld het zaaknummer 1082447.

Oosterhout,

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Oosterhout

, burgemeester,

, secretaris.

**LEGESOVERZICHT 1082447**

**BOUWKOSTEN**

De door u opgegeven bouwkosten exclusief BTW voor dit project bedragen € 5.1.2.b

De door u opgegeven bouwkosten exclusief BTW worden door ons gehandhaafd.

**VERSCHULDIGDE LEGES**

De verschuldigde leges zijn berekend op basis van de legesverordening 2025, zoals deze geldend was op het moment van indiening van de aanvraag.

Onderdeel	Legescode	Omschrijving	Bedrag
Bouwactiviteit (bouwtechnische toets)	2.2.4.4.	als de bouwkosten meer bedragen dan € 1.000.000,00 (exclusief omzetbelasting): 1,8% van de bouwkosten	€ 5.1.2.b
Omgevingsplanactiviteit	2.2.8.2b	voor een bouwactiviteit die in strijd is met het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan en waarvoor geen mogelijkheid bestaat voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, op basis van dat (tijdelijk deel van het) omgevingsplan, ingeval:	€ 5.1.2.b
<b>Totaal te betalen:</b>			<b>€ 5.1.2.b</b>

Voor het te betalen bedrag krijgt u spoedig een factuur toegestuurd.

**Bezwaar**

Op de factuur staat vermeld hoe u bezwaar kunt maken tegen de verschuldigde leges.

## **BIJLAGE 1: VOORSCHRIFTEN EN AANDACHTSPUNTEN**

Bij de omgevingsvergunning met verzoeknummer 2025101900112 en ons zaaknummer 1082447 horen de onderstaande voorschriften en aandachtspunten. Wij vragen u deze goed door te lezen. Het gaat om aandachtspunten en acties die u moet doen voor, tijdens en na de werkzaamheden.

### **Nader in te dienen gegevens**

#### **1. Gegevens en bescheiden – Stikstofemissie & Risicomatrix**

Omdat niet gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit, onderstaande gegevens zijn overlegd moeten de volgende gegevens en bescheiden alsnog worden verstrekt, uiterlijk 3 weken voor de start van de uitvoering van het project:

- o een beschrijving van de maatregelen om te voldoen aan artikel 7.19a, eerste lid van Bbl en
- o de risicomatrix en, voor zover van toepassing, het bouwveiligheidsplan en de naam en contactgegevens van de veiligheidscoördinator directe omgeving, en andere gegevens en bescheiden over de maatregelen om de veiligheid te waarborgen en de gezondheid te beschermen in de directe omgeving van de bouw- of sloopwerkzaamheden.

Als de bouw- of sloopwerkzaamheden op een andere manier worden verricht dan overeenkomstig de gegevens en bescheiden, bedoeld als hierboven omschreven, moeten de gewijzigde gegevens en bescheiden zo spoedig mogelijk verstrekt.

#### **2. Gegevens en bescheiden – Constructie**

De volgende gegevens moeten minimaal 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend bij de gemeente:

- o Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft. Minimaal inhoudende gedetailleerde constructieve berekeningen en tekeningen.

#### **3. Gegevens en bescheiden – Brandveiligheid**

De volgende gegevens moeten minimaal 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend bij de gemeente:

- o Van de scheidingsconstructie met een brandwerendheid van ten minste 60 minuten dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden aangeboden waaruit blijkt dat het betreffende bouwdeel voldoet volgens NEN 6069 (Art. 4.53-1);
- o Van de scheidingsconstructies met een weerstand tegen rookdoorgang van Ra dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden aangeboden waaruit blijkt dat de weerstand tegen rookdoorgang van het betreffende bouwdeel voldoet aan Ra volgens NEN 6075 (Art. 4.61-1);
- o Van de scheidingsconstructies met een weerstand tegen rookdoorgang van R200 dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden aangeboden waaruit blijkt dat de weerstand tegen rookdoorgang van het betreffende bouwdeel voldoet aan R200 volgens NEN 6075 (Art. 4.61-4);
- o De uitgangspunten van de brandmeldinstallatie dienen ter goedkeuring te worden aangeboden aan het bevoegd gezag (Art. 4.208-1); en
- o De uitgangspunten van de ontruimingsalarminstallatie dienen ter goedkeuring te worden aangeboden aan het bevoegd gezag (Art. 4.213-1).

#### 4. Gegevens en bescheiden – Bibob

De Bibob toetsing is onder voorwaarden akkoord. Er zijn geen feiten of omstandigheden bekend die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat de betrokkenen in relatie staan tot strafbare feiten. Met de betrokkenen is afgesproken dat, zodra de gelden voor de verbouwing binnen zijn, dit bij de Bibob-coördinator moet worden gemeld. Over deze gelden dient nog een Bibob-toets te worden uitgevoerd. De gegevens moeten minimaal 6 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend bij de gemeente.

##### **Voorschriften:**

1. Uitvoering volgens de voorschriften:  
Het (bouw)plan hoort u uit te voeren volgens de voorschriften.
2. Schade openbare ruimte:  
Mogelijke schade door (bouw)werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
3. Omgevingsveiligheid:  
Als er een kans bestaat op gevaar of overlast, moet het bouwterrein tijdens de bouw afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de aangrenzende erven.
4. Burgerlijk Wetboek:  
Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u niet bouwen op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hierover met uw burens afspraken hebt gemaakt.
5. Natuurbescherming:  
In de Omgevingswet is ook geregeld dat planten en dieren moeten worden beschermd. Iedereen in Nederland is verplicht rekening te houden met de dieren en planten. Dit betekent dat u geen dingen mag doen die dieren en planten in gevaar kunnen brengen.

Als u uw oude gebouw gaat slopen, mag u nesten en verblijfplaatsen van beschermde dieren en planten niet vernielen. U mag deze dieren en planten ook niet weggagen of weghalen. In dat geval kunt u contact opnemen met de Provincie Noord-Brabant. Zij kunnen u uitleggen wat u dan het beste kunt doen.

6. Kabels en Leidingen:  
Als bij de uitvoering van de (bouw)werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd, betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.
7. Bouwafval:  
U moet uw bouwafval op het terrein zoveel mogelijk scheiden. U dient asbest, bitumineuze stoffen, hout en board, metsel- en betonpuin, ijzer, zink, lood, koper, glas en met PAKS verontreinigde materialen gescheiden te bewaren voordat u het afvoert. Geeft u het afval aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. Het sloopafval moet binnen twee maanden afgevoerd worden.
8. Stof door sloop- en of bouwwerkzaamheden:  
Om stofwolken te voorkomen of te beperken, dient u water te sproeien op de onderdelen die u sloopt.

9. Asbesthoudende materialen:  
U mag pas asbest verwijderen als u hiervoor toestemming hebt gekregen nadat u de sloopmelding heeft gedaan via <https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen>. Kies hiervoor de activiteit, slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan of asbest verwijderen – melding.
10. Mechanische graafwerkzaamheden:  
Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via [www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding](http://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding).
11. Vrijgekomen grond op eigen terrein:  
Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
12. Vrijgekomen grond afvoeren:  
Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van de Besluit kwaliteit leefomgeving § 5.1.4.5. Bodemkwaliteit. Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt, moet u dit melden via het meldpunt bodemkwaliteit: <https://loket.rijkswaterstaat.nl/home/product/meldpunt-bodemkwaliteit>. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staat hoe u de grond moet wegbrengen.
13. Gebruik maken van gemeentegrond:  
Indien u gebruik maakt van gemeentegrond, bijvoorbeeld container plaatsen op parkeervak, dient u hiervoor een omgevingsvergunning aan te vragen via <https://omgevingswet.overheid.nl/aanvragen>, activiteit 'opslag roerende zaken', in omschrijving begin- en einddatum en hoeveel m<sup>2</sup> u in gebruik gaat nemen. Hieraan zitten leges verbonden.
14. Bouwen volgens besluit bouwwerken leefomgeving:  
U moet bouwen volgens de regels van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
15. Start en beëindiging bouwwerkzaamheden  
De vergunninghouder dient de start en beëindiging van de bouwwerkzaamheden bij het Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving te melden via het Omgevingsloket of middels telefoon 140162 of email [bouwtoezicht@oosterhout.nl](mailto:bouwtoezicht@oosterhout.nl) of via ons contactformulier <https://samenwerkendegemeenten.equalit.nl/formulier/nl-NL/Oosterhout/scContactformulier.aspx> onder vermelding van zaaknummer 1082447 en Meerpaal 20, te Oosterhout.
16. Uitzetten:  
Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat door Geo-informatie, voor zover nodig, de rooilijnen zijn uitgezet en de afbouwhoogte ter plaatse van de perceelsgrens is aangegeven. Het vloerpeil moet hieraan worden gerelateerd. Tenminste 7 dagen voor de start van uitzetten neemt u hiervoor contact op met de toezichthouder.
17. Aanwezige documenten:  
Op het bouwterrein moeten de volgende zaken / gegevens aanwezig zijn:
  - Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die bij de omgevingsvergunning horen;
  - Veiligheidsplan: onder andere inrichting bouwplaats en afscheiding;

- Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor het bouwen.

#### 18. Kennis stellen:

Het team Toezicht en Handhaving van het team Vergunningen, Toezicht en Handhaving dient ten minste 2 dagen voor aanvang van de hierna genoemde onderdelen van het bouwproces, voor zover aan de orde, in kennis te worden gesteld:

- De aanvang van de werkzaamheden, inclusief ontgravingswerkzaamheden;
- De aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden;
- De aanvang van het inbrengen van de funderingspalen;
- De aanvang van het stellen van de wapening;
- De aanvang van het storten van beton;
- De aanvang van het aanleggen van de riolering.

#### 19. Aanwijzingen

De toezichthouder kan aanwijzingen geven voor de werkzaamheden. Dit doet de toezichthouder om gevaarlijke situaties, schade of overlast voor andere bouwwerken en personen te voorkomen of te stoppen. Ook kan de toezichthouder aanwijzingen geven als er onveilig wordt gewerkt op de bouwlocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.

#### 20. Brandveiligheid

De onderstaande voorwaarden dienen nageleefd te worden:

- Uiterlijk bij oplevering van de bouwactiviteit en ten minste voor de ingebruikname van het bouwwerk worden de volgende gegevens aangeboden respectievelijk de voorzieningen getroffen:
  - o Van de brandmeldinstallatie dient een Installatiecertificaat of een Rapport van Oplevering te worden aangeboden waaruit blijkt dat de brandmeldinstallatie is ontworpen, aangelegd en in bedrijf gesteld overeenkomstig NEN 2535;
  - o Van de brandmeldinstallatie dient een geldig inspectiecertificaat te worden aangeboden dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandmeldinstallaties;
  - o Van de ontruimingsalarminstallatie dient een Installatiecertificaat of een Rapport van Oplevering te worden aangeboden waaruit blijkt dat de ontruimingsalarminstallatie is ontworpen, aangelegd en in bedrijf gesteld overeenkomstig NEN 2575;
  - o Van de ontruimingsalarminstallatie dient een geldig inspectiecertificaat te worden aangeboden dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Ontruimingsalarminstallaties;
  - o Het logboek brandwerende afdichtingen waaruit blijkt dat de brandwerende afdichting van doorvoeringen van kabels, leidingen, kanalen en dilataties voldoen aan de vereiste brandwerendheid.
- Conform artikel 6.7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving is op basis van het feit dat er meer dan 50 personen tegelijk aanwezig kunnen zijn voor het bouwwerk een meldingsplicht voor het Brandveilig gebruik van toepassing. (Art. 6.7 lid 1,2 en 3). De gebruiksmelding dient ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik te worden ingediend via <https://omgevingswet.overheid.nl>.

#### 21. Planologische voorschriften

Om te voldoen aan de wet- en regelgeving maakt dat er specifieke voorschriften worden verbonden aan deze omgevingsvergunning. Te weten:

- Er mogen maximaal 180 bidplaatsen worden gerealiseerd;

- Er moet worden voldaan aan de "Verordening, regelende de voorwaarden voor het verwerken van hemelwater in de gemeente Oosterhout (Verordening Hemelwater 2023)";
- Er moet worden voldaan aan de "Verordening afvalwater 2021";
- Er moet minimaal 77,54 m<sup>3</sup> waterberging op eigen terrein worden gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden, inclusief een noodoverloop naar het gemeentelijke hwa-riool;
- Er moeten minimaal 36 autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd;
- Er moeten minimaal 30 fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd;
- Er moet ten minste één laadvoorziening voor elektrische fietsen worden aangebracht;
- Langs de perceelsgrenzen worden na de realisatie enkele hagen aangebracht. Aan de straatzijde dient een haag van 1,5 meter breed te worden aangebracht, met uitzondering van de inritten van het terrein, conform het ontwerp in bijlage 1 bij de ruimtelijke motivering.

## **BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN**

Hier leest u hoe wij tot dit besluit zijn gekomen en welke regelgeving wij hebben gebruikt.

### **Uw aanvraag is compleet**

Op 11 december 2025 hebben wij u tot en met 22 januari 2026 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De ontbrekende gegevens hebben wij op 23 januari 2026 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom compleet en wij hebben deze in behandeling genomen.

### **Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld**

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van zesentwintig weken.

### **U heeft met de omwonenden overlegd (Participatie)**

Bij de aanvraag omgevingsvergunning heeft overleg plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd bij dit besluit en maakt ook onderdeel uit van dit besluit.

Uit het verslag en de bijbehorende stukken blijkt dat er is voldaan aan de richtlijnen van de omgevingsdialoog zoals vastgesteld op 22 december 2021 door de gemeenteraad. Gezien de aard van het project en de impact op de omgeving, is met het volgen van deze richtlijnen sprake van voldoende participatie.

### **Ter inzage legging ontwerpbesluit**

Voor uw aanvraag geldt dat gedurende 6 weken een ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ter inzage moet worden gelegd.

#### Terinzagelegging

De aanvraag en het ontwerp van dit ontwerpbesluit met bijbehorende gegevens zal op grond van de Algemene wet bestuursrecht, voor de duur van 6 weken, ter inzage gelegd worden. Tijdens deze periode van terinzagelegging wordt een ieder de mogelijkheid gegeven een zienswijze in te dienen.

*Na de terinzagelegging worden hier de resultaten benoemd van de terinzagelegging*

#### Provincie advies

De Provincie Noord-Brabant heeft eveneens gevallen aangewezen waarin zij benadert wilt worden voor advies. De Provincie heeft ervoor gekozen geen gebruik te maken van de mogelijkheid om instemmingsrecht te eisen, maar enkel niet-bindend advies. Wanneer er sprake is van adviesrecht van de Provincie, verandert de procedure voor het verlenen van de omgevingsvergunning niet. Het initiatief valt niet onder de gevallen waarvoor het adviesrecht geldt.

### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op <https://wetten.overheid.nl/>.

- § 5.1.3 van de Omgevingswet, om de aanvraag te beoordelen;
- § 5.1.4 van de Omgevingswet, om voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning;
- Artikel 16.65 lid 4 en artikel 16.66 van de Omgevingswet in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, waarin de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van 26 weken;
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen.
- Artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan

### **OVERWEGINGEN PER ACTIVITEIT**

#### **Omgevingsplanactiviteit - bouwen en afwijken van regels in het omgevingsplan**

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

#### **Uw aanvraag is getoetst aan het omgevingsplan**

Uw aanvraag valt binnen het Omgevingsplan gemeente Oosterhout inclusief het geldende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2017" welke onderdeel uitmaakt van het (tijdelijke) omgevingsplan conform artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet en artikel 22.1 Omgevingswet.

Bij het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2017" is de bestemming "Bedrijf" volgens artikel 3 en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" volgens artikel 19 van toepassing. Tevens is de functieaanduiding "bedrijf van categorie 2" van toepassing.

Na toetsing is gebleken dat uw project in strijd is met artikel 3.1 van het bestemmingsplan, omdat het gebruik niet is toegestaan. Verder is uw project in strijd met de maximale toegestane bouwhoogte van 7 meter. Deze wordt overschreden.

Wanneer een aanvraag niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan (of bestemmingsplan), toetsen wij de aanvraag aan (landelijke) regels om af te wijken van het omgevingsplan.

#### **Afwijken van het omgevingsplan**

In het bestemmingsplan zijn geen afwijkingsmogelijkheden opgenomen om af te wijken van de aanwezige strijdigheden met de planregels.

Een omgevingsvergunning voor een "buitenplanse omgevingsplanactiviteit" (BOPA) kan alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit de ingediende gegevens (Onderbouwing BOPA Meerpaal 20 te Oosterhout inclusief bijlagen) blijkt dat bij de door u gevraagde activiteiten sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### **Planologische voorschriften**

Om te voldoen aan de wet- en regelgeving maakt dat er specifieke voorschriften worden verbonden aan deze omgevingsvergunning. Te weten:

- Er mogen maximaal 180 bidplaatsen worden gerealiseerd;

- Er moet worden voldaan aan de "Verordening, regelende de voorwaarden voor het verwerken van hemelwater in de gemeente Oosterhout (Verordening Hemelwater 2023)";
- Er moet worden voldaan aan de "Verordening afvalwater 2021";
- Er moet minimaal 77,54 m<sup>3</sup> waterberging op eigen terrein worden gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden, inclusief een noodoverloop naar het gemeentelijke hwa-riool;
- Er moeten minimaal 36 autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd;
- Er moeten minimaal 30 fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd;
- Er moet ten minste één laadvoorziening voor elektrische fietsen worden aangebracht;
- Langs de perceelsgrenzen worden na de realisatie enkele hagen aangebracht. Aan de straatzijde dient een haag van 1,5 meter breed te worden aangebracht, met uitzondering van de inritten van het terrein, conform het ontwerp in bijlage 1 bij de ruimtelijke motivering.

### **Belangenafweging**

Wij hebben het algemeen belang, de belangen van de aanvrager en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden, zover ons huidig bekend, gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan. Voor meer inzage in deze belangenafweging wordt verwezen naar de voornoemde ruimtelijke motivering en (indien van toepassing) de Reactienota zienswijze (zie bijlage <X>).

*Wordt nader ingevuld, nadat de ter inzage legging is afgerond.*

### **Grondexploitatie**

De aangevraagde activiteit valt onder de categorie van gevallen die (ex artikel 8.13 Omgevingsbesluit) kostenverhaal plichtig zijn en met de aanvrager is dan ook een anterieure overeenkomst gesloten.

### **Uw aanvraag ligt binnen welstandsvrij gebied**

Uw aanvraag is getoetst aan het vastgestelde Welstandsbeleid Nota uiterlijk van bouwwerken 2025 en blijkt binnen het welstandsvrij gebied te vallen. Vandaar dat uw aanvraag niet voorgelegd is aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit Oosterhout.

Bij de uitvoering en onderhoud van het project dient er wel rekening gehouden te worden met de omgeving om welstandsexcessen te voorkomen.

### **Uw aanvraag voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem**

Uw aanvraag is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet een onderzoeksrapport worden aangeleverd naar (mogelijke) verontreiniging in de bodem.

### **Natura 2000-activiteit**

Voor zover vanwege het gehele project, waar de activiteiten in de aanvraag betrekking op hebben en bij horen, stikstofemissie niet is uitgesloten, is daarvoor een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit vereist indien de stikstofdepositie op een daarvoor gevoelig gebied van de beoogde activiteiten (gehele project) de grenswaarde van 0,00 mol N/ha/jaar overschrijdt. Daarvoor mag er echter geen rekening meer worden gehouden met een zogenaamde referentiesituatie (bestaand "recht"). Stikstofberekeningen moeten worden uitgevoerd met de meest recente AERIUS-calculator.

Gelet op jurisprudentie van de Raad van State kan een dergelijke omgevingsvergunning ook nodig zijn voor situaties die in het verleden al zijn gestart en waarvoor eerder is geoordeeld of aangenomen dat er geen vergunning is vereist. Activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning

natuur is vereist mogen niet worden uitgevoerd. Voor bestaande situaties van ná 1 januari 2020 en voor 1 januari 2025 geldt tijdelijk een handbodsverbod voor Gedeputeerde Staten tot 1 januari 2030. Dat houdt niet in dat er geen toezicht kan worden gehouden.

Bij een verandering van de stikstofemissie boven de grenswaarde, en zeker bij een toename daarvan, bestaat de kans dat de daarvoor benodigde vergunning niet kan worden verleend.

Bij de vergunningverlening kan Gedeputeerde Staten besluiten dat rekening mag worden gehouden met een referentiesituatie in de passende beoordeling. Of en hoe dat is aan het bevoegd gezag. Voor zowel vergunningverlening als handhaving is Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant het bevoegd gezag.

Het is uw verantwoordelijkheid als aanvrager om na te gaan of die omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit is vereist.

Een omgevingsvergunning voor de aangevraagde activiteit wordt daarom verder niet getoetst op het aspect stikstof.

Wel maken we informatief, voor zover mogelijk een inschatting of we verwachten dat er sprake is van een Natura 2000-activiteit waarvoor een vergunning is vereist of niet. Daaraan kunnen echter geen rechten worden ontleend. In beginsel informeren we u gedurende de behandeling van de aanvraag over mogelijke obstakels.

Uit deze inschatting blijkt dat de stikstofemissie vanwege uw project ruimschoots voldoet aan de grenswaarde voor stikstofdepositie bij ieder Natura 2000-gebied, uitgaande van het gehele project waar de aangevraagde activiteit betrekking op heeft. Er zou dan geen omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit zijn vereist.

Uit bij de gemeente bekende informatie inzake de maximale stikstofemissie vanwege een project op het grondgebied van de gemeente Oosterhout is bekend dat het met het realiseren of verbouwen van 50 woningen of minder, inclusief eventueel bouwrijp maken, er altijd aan de grenswaarde kan worden voldaan. Dat geldt ook voor bouwactiviteiten die qua aard en omvang daarmee vergelijkbaar zijn, bijvoorbeeld kleinere bedrijven.

### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

Meer informatie hierover kunt u vinden op <https://wetten.overheid.nl/>.

- artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet, waarin staat dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren;
- § 8.1.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving voor beoordelingsregels van de aanvraag om een omgevingsplanactiviteit;
- Besluit bouwwerken leefomgeving;
- artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan;
- Omgevingsplan gemeente Oosterhout, inclusief bestemmingplan "Bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2017";
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op [www.omgevingswet.overheid.nl/viewer](http://www.omgevingswet.overheid.nl/viewer;);
- Welstandsbeleid Nota uiterlijk van bouwwerken 2025.

### **Conclusie**

Voor de omgevingsplanactiviteit "bouwen" en "afwijken van regels in het omgevingsplan" conform artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet ontvangt u van ons het gevraagde ontwerpbesluit.

### **Bouwactiviteit technisch**

Uw aanvraag voor een omgevingsvergunning hebben wij getoetst aan onderstaande toetsing onderdelen.

### **Uw aanvraag is getoetst aan het Besluit bouwwerk leefomgeving**

Uw aanvraag is getoetst aan het Besluit bouwwerk leefomgeving en we hebben vastgesteld dat het aannemelijk is dat uw project voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving onder voorwaarden. De voorwaarden zijn terug te vinden in bijlage 1 van dit besluit.

### **Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving**

- Artikel 5.1, lid 2 onder a van de Omgevingswet waarin staat het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren;
- § 8.3.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving voor beoordelingsregels van de aanvraag om een bouwactiviteit;
- Besluit bouwwerken leefomgeving waarin eisen zijn opgenomen waaraan een bouwwerk moet voldoen.

### **Conclusie**

Voor de bouwactiviteit "technisch" conform artikel 5.1, lid 2, onder a van de Omgevingswet ontvangt u van ons het gevraagde ontwerpbesluit.

### BIJLAGE 3: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 1082447 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Omschrijving	Datum	Wijziging
01	Verzoek 2025101900112_002.pdf	20-10-2025	11-03-2026
02	Onderbouwing BOPA Meerpaal 20 te Oosterhout.pdf	18-09-2025	11-03-2026
03	BOPA Bijlage 1 Ontwerp	18-09-2025	
04	BOPA Bijlage 2 Quickscan flora fauna	26-05-2025	
05	BOPA Bijlage 3 Nader onderzoek vleermuizen	18-02-2025	
06	BOPA Bijlage 4 Waterparagraaf incl bijlagen	04-06-2025	
07	BOPA Bijlage 5 Archeologisch onderzoek	16-11-2022	
08	BOPA Bijlage 6 Archeologisch Selectiebesluit	26-2-2024	
09	BOPA Bijlage 7 Verkennend bodemonderzoek	16-02-2023	
10	BOPA Bijlage 8 Doorlatendheidsonderzoek	11-03-2025	
11	BOPA Bijlage 9.0 Integraal verslag Omgevingsdialoog	22-01-2026	
12	BOPA Bijlage 9.1 Omgevingsdialoog 2025	04-09-2025	
13	BOPA Bijlage 9.2.0 Omgevingsdialoog 2022	23-11-2022	
14	BOPA Bijlage 9.2.1 Omgevingsdialoog 2022 Reactie op verslag	06-04-2023	
15	BOPA Bijlage 9.2.2 Omgevingsdialoog 2022 Beantwoording reactie	06-05-2023	
16	BOPA Bijlage 9.3 Omgevingsdialoog 2018	2018	
17	11665_BA-CO.01_Constructieve omschrijving_18-09-2025.pdf	18-09-2025	
18	11665 - BA00001 Constructie vakwerkspant--.pdf	18-09-2025	
19	11665 - BA00001 Constructie vakwerkspant SCIA uitvoer.pdf	18-09-2025	
20	11665 - BA00001 Constructie definitief 18-09-2025.pdf	18-09-2025	
21	R0250032 Brandveiligheid 18 september 2025.pdf	18-09-2025	
22	uniec3_Meerpaal Oosterhout - OMV_2025-09-19_130300.pdf	24-06-2025	