

Wijngaard Sint-Catharina
Kloosterdreef 5
4901PH Oosterhout

Datum	Uw kenmerk	Ons kenmerk	In behandeling bij
PM	2026010200315	1091277	<NAAM> Tel. 14 0162 <E-MAIL>

Onderwerp

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor aanpassing materialisatie en landschappelijke inpassing parkeergelegenheid Sint-Catharinadal, Kloosterdreef 5 in Oosterhout.

Beste meneer Verschuren,

Op 02 januari 2026 diende u een aanvraag in voor een omgevingsvergunning. U vraagt een omgevingsvergunning aan voor de aanpassing van de materialisatie en de landschappelijke inpassing van de parkeergelegenheid voor het Sint-Catharinadal, Kloosterdreef 5 in Oosterhout.

Gelieve het zaaknummer 1091277 te noteren bij eventuele correspondentie.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteiten

- omgevingsplanactiviteit "afwijken van regels in het omgevingsplan";
- omgevingsplanactiviteit "werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren".

Wij besluiten als volgt:

- wij zijn voornemens de gevraagde omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteiten "afwijken van regels in het omgevingsplan" en "werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren", conform artikel 5.1, eerste lid, 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.

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 werkzaamheden 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.

Adviesrecht gemeenteraad en 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. Daarnaast wordt dit ontwerpbesluit aan de gemeenteraad voorgelegd voor een bindend advies.

Verdere procedure

Op het moment dat de termijn voor ter inzage legging voorbij is en de raad advies heeft uitgebracht kan het college een definitief besluit nemen op uw aanvraag. Dit besluit zal onder afweging van de eventueel ingediende zienswijze(n) moeten plaats vinden en onder opvolging van het advies van de raad. Afhankelijk van het advies van de raad en 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 tot wij de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit hebben verleend. Zo heeft u meer zekerheid over de haalbaarheid van uw aanvraag, voordat u deze nader technisch uitwerkt. Echter is dit geen verplichting.

Wij publiceren het ontwerpbesluit

Wij publiceren dit ontwerpbesluit in op www.officielebekendmakingen.nl en in Weekblad Oosterhout.

U moet leges betalen voor de behandeling van uw aanvraag omgevingsvergunning ter hoogte van € 1.661,55

Volgens de legesverordening moet u ons leges betalen 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 de heer M. van Vught via telefoonnummer 14 0162. Vermeld het zaaknummer. Deze staat bovenaan de brief.

Oosterhout, **PM**

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Oosterhout

, burgemeester,

, secretaris.

LEGESOVERZICHT 1091277
VERSCHULDIGDE LEGES

De verschuldigde leges zijn berekend op basis van de legesverordening 2026

Onderdeel	Legescode	Omschrijving	Bedrag
Omgevingsplanactiviteit - geen sprake van een bouwactiviteit	2.2.9.2 onder b	Voor een activiteit 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 b. in overige gevallen	€ 927,55
Omgevingsplanactiviteit - aanleggen	2.2.11	Indien de aanvraag betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit, waarvoor het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan een omgevingsvergunning verplicht stelt voor uitvoeren van een werk (geen bouwwerk zijnde) en werkzaamheden, bedraagt het tarief onverminderd het bepaalde in de andere onderdelen van deze titel indien tevens sprake is van de in die onderdelen bedoelde activiteiten:	€ 228,00
Omgevingsplanactiviteit - monument, beschermde stads en dorpsgezichten, archeologie	2.2.16.	Indien de aanvraag betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit, waarvoor het (tijdelijk deel van het) Omgevingsplan een omgevingsvergunning verplicht stelt in verband met monumentale waarden, archeologische verwachtingswaarde of status als beschermde stads- of dorpsgezicht bedraagt het tarief, onverminderd het bepaalde in de andere artikelen van deze titel als het ook gaat om de in die artikelen bedoelde activiteiten:	€ 228,00
Welstand- en/of monumententoets – regulier	2.4.44.	Onverminderd het bepaalde in de voorgaande onderdelen van deze titel bedraagt het tarief, als een aanvraag omgevingsvergunning of een conceptverzoek daartoe wordt voorgelegd aan de Adviescommissie Omgevingskwaliteit of aan het kwaliteitsteam de Contreie, ter verkrijging van een advies:	€ 278,00
Totaal te betalen:			€ 1.661,55

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 het ontwerpbesluit met verzoeknummer 2026010200315 en ons zaaknummer 1091277 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.

Voorschriften:**1. Uitvoering volgens de voorschriften:**

Het plan hoort u uit te voeren volgens de voorschriften.

2. Schade openbare ruimte:

Mogelijke schade door 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 werkterrein tijdens de werkzaamheden afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de aangrenzende erven.

4. Burgerlijk Wetboek:

Volgens het Burgerlijk Wetboek mag u geen werkzaamheden uitvoeren op het erf van de burens. Dit mag u wel doen als u hier over 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.

U mag 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 werkzaamheden buizen en/of kabels van gemeentewegen moeten worden omgelegd betaalt de vergunninghouder hiervoor de kosten.

7. Afval:

U moet uw afval 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 voor dat u het afvoert. Geeft u het afval aan een sorteerbedrijf? Dan hoeft u het afval niet gescheiden te bewaren. Het afval moet binnen twee maanden afgevoerd worden.

8. Stof door werkzaamheden:

Om stofwolken te voorkomen of te beperken moet u water sproeien op de betreffende onderdelen.

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.

11. 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 m2 u in gebruik gaat nemen. Hieraan zitten leges verbonden.

12. Start en beëindiging werkzaamheden

De vergunninghouder dient de start en beëindiging van de werkzaamheden bij het Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving te melden via het Omgevingsloket, middels telefoon 14 0162, e-mail bouwtoezicht@oosterhout.nl of onder vermelding van zaaknr. 1091277 en adres Kloosterdreef 5 in Oosterhout via ons contactformulier:

<https://samenwerkendegemeenten.equalit.nl/formulier/nl-NL/Oosterhout/scContactformulier.aspx>

13. Aanwezige documenten:

Op het werkterrein moeten de volgende zaken / gegevens aanwezig zijn:

- Omgevingsvergunning: inclusief de bijlagen die bij de omgevingsvergunning horen;
- Veiligheidsplan: onder andere inrichting werkterrein en afscheiding;
- Documenten: Overige vergunningen en documenten met voorwaarden en ontheffingen die belangrijk zijn voor de werkzaamheden.

14. 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 werklocatie of als iemands gezondheid in gevaar is.

15. Bronnering

Indien eventuele bronnering aan de orde is, dient met het volgende rekening te worden gehouden:

- Onttrekking van grondwater in geval van bronnering moet gemeld worden bij het Waterschap Brabantse Delta via het Omgevingsloket;
- Bronnering van grondwater dat geloosd wordt op oppervlakte water moet gemeld worden bij het Waterschap Brabantse Delta;
- Bronnering van grondwater dat op het riool geloosd wordt, moet gemeld worden bij de gemeente;
- Als er kans is op verkleuring door bijvoorbeeld ijzer in het grondwater (dit dient door de aanvrager getoetst te worden voor bronnering) dan dient er een filter gebruikt te worden voordat er op oppervlaktewater geloosd wordt (zorgplicht).

16. Bodem

Indien tijdens de werkzaamheden grond vrijkomt of grond wordt toegepast dient te worden gehandeld conform de vigerende voorwaarden die zijn opgenomen in de Nota bodembeheer

van de gemeente Oosterhout, Regeling bodemkwaliteit en Beluit bodemkwaliteit. Voor nadere informatie wordt kunt u de website van de gemeente Oosterhout raadplegen.

17. Planologische voorschriften

- Voor de nieuw aan te leggen verharding op eigen terrein moeten water-compenserende voorzieningen met een capaciteit van 70 mm per vierkante meter verhard oppervlak worden getroffen. Op basis van de berekeningen in paragraaf 3.6 van de ruimtelijke motivering komt dit in de beoogde situatie uit op 337m³;
- De voorgestelde kwaliteitsverbetering landschap zoals beschreven in paragraaf 3.3 van de ruimtelijke motivering en nader geduid in bijlage 1 bij de ruimtelijke motivering dient binnen twee jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor de BOPA te zijn gerealiseerd en duurzaam in stand te worden gehouden;
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening gehouden wordt met de ecologische maatregelen zoals benoemd in paragraaf 3.8.1;
- Om de instandhouding van de bomen duurzaam te waarborgen moeten de boom-beschermende maatregelen zoals benoemd in paragraaf 3.8.2 worden getroffen;
- De bomen 226, 228, 149 en 157 uit de BEA moeten gedurende de werkzaamheden adequaat worden beschermd middels toezicht tijdens de grondwerkzaamheden (en het plaatsen van de brug);
- Bij de bomen aan de buitenrand van de wijngaard dienen behalve het dode hout ook de ver doorhangende takken te worden verwijderd;
- Snoeien mag alleen plaatsvinden bij toestemming van de opdrachtgevende partij en mag alleen worden uitgevoerd door een gecertificeerde European Tree Worker (ETW'er);
- Voor een goede naleving van de gestelde eisen en randvoorwaarden en de in de BEA genoemde boombeschermende maatregelen, is het noodzakelijk een goede boete- en schaderegeling op te stellen tijdens het werkplan;
- Voorafgaand aan de werkzaamheden moet een startgesprek plaats vinden tussen de boombeheerder, boomtechnisch toezichthouder en aannemer. Het uitvoerend personeel moet voorafgaand aan de werkzaamheden goed op de hoogte worden gebracht van de 'speciale' regels die gelden met betrekking tot werken rondom bomen (poster 'Werken rond bomen' zoals opgenomen in bijlage 5 van de BEA).

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

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

Uw aanvraag is compleet

De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteiten op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen. 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.

Adviesrecht gemeenteraad en 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. Ook moet de gemeenteraad (hierna: raad) een bindend advies uitbrengen.

Terinzagelegging

PM

Bindend advies van de raad

PM

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op 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 – werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren**

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

Het project is getoetst aan het omgevingsplan

Uw aanvraag valt binnen het Omgevingsplan gemeente Oosterhout inclusief het onherroepelijke bestemmingsplan "Bestemmingsplan Leijsenakkers 2020" (vastgesteld op 15 december 2020)"

welke conform artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet en artikel 22.1 van de Omgevingswet onderdeel uit maakt van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan.

Voor het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Leijsenakkers 2020" zijn de bestemming "Agrarisch" (artikel 3) en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" (artikel 17), "Waarde - Beschermd stadsgezicht" (artikel 18) en "Waarde - Monumentale bomen" (artikel 19) van toepassing.

Waarde – Beschermd stadsgezicht

Op basis van artikel 18.4.1. is het verboden in verband met de bescherming van het beschermd stadsgezicht op de in dit artikel bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op deze percelen de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- c. het beplanten van gronden met houtopstanden en houtgewas;
- d. het wijzigen van de bestaande perceelsindeling en kavelpatronen, zoals door sloten, greppels, paden, wegen en beplantingselementen is aangegeven;
- f. het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem, alsmede het diepploegen en diepwortelen van deze bodem;
- g. het aanleggen van oppervlakteverhardingen, groter dan 50 m².

Op grond van artikel 18.4.2. kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 18.4.1. voor de in uw aanvraag opgenomen werken en werkzaamheden waarvoor een verbod geldt in verband met de bescherming van het beschermd stadsgezicht. De in artikel 18.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien noodzakelijk voor het in de andere daar voorkomende bestemmingen toegestane gebruik van de grond, en in geval van gedeeltelijke sloop, indien door de sloopwerkzaamheden en/of aanlegwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarde en het beeldbepalende karakter van de aanwezige bebouwing en de karakteristieke inrichting van het aangewezen gebied. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 18.4.1. wordt advies ingewonnen bij de monumentencommissie (adviescommissie Omgevingskwaliteit Oosterhout) omtrent de mogelijke aantasting van de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

Op 13 februari 2026 is uw aanvraag voorgelegd aan de adviescommissie Omgevingskwaliteit Oosterhout (monumentencommissie). Zij heeft een positief advies gegeven op uw aanvraag. Wij hebben besloten het advies over te nemen. Daarnaast is bij de aanvraag een notitie bomen en ruimtelijke motivering bijgevoegd. Op basis van voornoemde documenten en het positieve advies van de commissie Omgevingskwaliteit Oosterhout blijkt dat door de aanlegwerkzaamheden geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarde en het beeldbepalende karakter van de aanwezige bebouwing en de karakteristieke inrichting van het aangewezen gebied.

Waarde – Monumentale bomen

Op basis van artikel 19.4.1. is het verboden in verband met de bescherming van de monumentale bomen, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning binnen deze bestemming de volgende werkzaamheden te verrichten:

- b. aanleggen en verharderen van wegen, paden en aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. verlagen van de bodem en afgraven, verlagen, ophogen en egaliseren van gronden;
- f. het verrichten van handelingen die de dood of ernstige beschadiging van deze bomen tot gevolg hebben of kunnen hebben.

Op grond van artikel 19.4.2. kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 19.4.1. voor de in uw aanvraag opgenomen werkzaamheden waarvoor een verbod geldt in verband met de bescherming van de monumentale bomen. De in artikel 19.4.1 bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien wordt

aangetoond dat door het gebruik van de gronden als hiervoor aangegeven de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)-kwaliteit van de ter plaatse aanwezige boom of bomen niet onevenredig worden aangetast. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.4.1 kan het bevoegd gezag een rapportage verlangen, waaruit blijkt dat de werken en/of werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de ter plaatse aanwezige boom of bomen. Het bevoegd gezag is tevens bevoegd bij het verlenen van de omgevingsvergunning nadere eisen te stellen ter bescherming van de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de ter plaatse aanwezige boom of bomen.

Bij de aanvraag is een Bomen Effect Analyse (hierna: BEA) uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de ter plaatse aanwezige boom of bomen. Om de waarden zoveel als mogelijk te beschermen dienen de volgende voorschriften in acht te worden genomen:

- De bomen 226, 228, 149 en 157 uit de BEA moeten gedurende de werkzaamheden adequaat worden beschermd middels toezicht tijdens de grondwerkzaamheden (en het plaatsen van de brug);
- Bij de bomen aan de buitenrand van de wijngaard dienen behalve het dode hout ook de ver doorhangende takken te worden verwijderd;
- Snoeien mag alleen plaatsvinden bij toestemming van de opdrachtgevende partij en mag alleen worden uitgevoerd door een gecertificeerde European Tree Worker (ETW'er);
- Voor een goede naleving van de gestelde eisen en randvoorwaarden en de in de BEA genoemde boombeschermende maatregelen, is het noodzakelijk een goede boete- en schaderegeling op te stellen tijdens het werkplan;
- Voorafgaand aan de werkzaamheden moet een startgesprek plaats vinden tussen de boombeheerder, boomtechnisch toezichthouder en aannemer. Het uitvoerend personeel moet voorafgaand aan de werkzaamheden goed op de hoogte worden gebracht van de 'speciale' regels die gelden met betrekking tot werken rondom bomen (poster 'Werken rond bomen' zoals opgenomen in bijlage 5 van de BEA).

Op basis van de BEA en door de in de BEA opgenomen adviezen als voorwaarden te verbinden aan deze omgevingsvergunning blijkt dat de werkzaamheden geen onevenredige gevolgen hebben voor de levensvatbaarheid en de ruimtelijke, monumentale of ecologische betekenis van de ter plaatse aanwezige boom of bomen.

Omgevingsplanactiviteit – afwijken van de regels in het omgevingsplan

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

Het project is getoetst aan het omgevingsplan

Uw aanvraag valt binnen het Omgevingsplan gemeente Oosterhout inclusief het geldende bestemmingsplan "Bestemmingsplan Leijzenakkers 2020" welke conform artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet en artikel 22.1 van de Omgevingswet, onderdeel uit maakt van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan.

Bij het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Leijzenakkers 2020" zijn de bestemming "Agrarisch" (artikel 3) en de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie" (artikel 17), "Waarde – Beschermde stadsgezicht" (artikel 18) en "Waarde – Monumentale bomen" (artikel 19) van toepassing.

Na toetsing is gebleken dat uw project in strijd is met de volgende onderdelen:

- artikel 3.1., omdat u de gronden wil gebruiken als parkeerterrein, terwijl de aanwezige bestemming agrarisch is bedoeld voor agrarisch grondgebruik.

In het bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkmogelijkheden opgenomen om af te wijken van de aanwezige strijdigheid met de planregels uit artikel 3.1. Dat betekent dat voor deze activiteit alleen medewerking kan worden verleend aan uw aanvraag met een "buitenplanse omgevingsplanactiviteit" (hierna: BOPA). Een omgevingsvergunning voor een BOPA kan alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit de ingediende ruimtelijke motivering "Ruimtelijke Motivering BOPA Parkeervoorziening Sint-Catharinadal Verharding en landschappelijke inpassing" (2 december 2026), die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning, blijkt dat met het afwijken van de regels uit artikel 3 in het omgevingsplan en onder het stellen van onderstaande planologisch voorschriften sprake is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties:

- Voor de nieuw aan te leggen verharding op eigen terrein moeten water-compenserende voorzieningen met een capaciteit van 70 mm per vierkante meter verhard oppervlak worden getroffen. Op basis van de berekeningen in paragraaf 3.9 van de ruimtelijke motivering komt dit in de beoogde situatie uit op 337m³;
- De voorgestelde kwaliteitsverbetering landschap zoals beschreven in paragraaf 3.3 van de ruimtelijke motivering en nader geduid in bijlage 1 bij de ruimtelijke motivering, dient binnen twee jaar na verlening van de omgevingsvergunning voor de BOPA te zijn gerealiseerd en duurzaam in stand te worden gehouden;
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening gehouden wordt met de ecologische maatregelen zoals benoemd in paragraaf 3.8.1;
- Om de instandhouding van de bomen duurzaam te waarborgen moeten de boom-beschermende maatregelen zoals benoemd in paragraaf 3.8.2 worden getroffen.

Belangenafweging

Wij hebben het algemeen belang, de belangen van de aanvrager en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden, zover ons huidige 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

Voorliggende ontwikkeling is niet kostenverhaal plichtig.

Advies Provincie Noord-Brabant

De Provincie Noord-Brabant (hierna: Provincie) heeft gevallen aangewezen waarin zij benadert wil 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 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.

Uw aanvraag voldoet aan de gemeentelijke regels over bodem

Uw aanvraag is getoetst aan de regels over bodem in het omgevingsplan. Uw aanvraag heeft geen betrekking op een bodemgevoelige activiteit.

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 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 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 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.

Bij uw aanvraag omgevingsvergunning heeft u een ruimtelijke motivering met AERIUS-berekening aangeleverd. Uit deze ruimtelijke motivering en AERIUS-berekening blijkt dat de stikstofemissie vanwege uw project in de aanleg- en gebruiksfase 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.

Wij hebben gebruik gemaakt van de volgende wet- en regelgeving

Meer informatie hierover kunt u vinden op 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;
- artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan;
- Omgevingsplan gemeente Oosterhout, inclusief bestemmingplan "Bestemmingsplan Leijsenakkers 2020" (vastgesteld 15 december 2020);
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/viewer/;
- Nota uiterlijk van bouwwerken 2025.

Conclusie

Voor de omgevingsplanactiviteiten "afwijken van regels in het omgevingsplan" en "werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren", conform artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet ontvangt u van ons het gevraagde ontwerpbesluit.

BIJLAGE 3: DOCUMENTEN

Bij het ontwerpbesluit met zaaknummer 1091277 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit.

Nr	Omschrijving	Datum	Wijziging
01	Verzoek 2026010200315_000	02-01-2026	
02	Verzoek 2026010200315_001	02-02-2026	
03	Verzoek 2026010200315_002	04-02-2026	
04	20260202 Verzoek toepassing bijzondere procedure	02-02-2026	
05	Ruimtelijke Motivering BOPA definitief	02-02-2026	
06	BEA Catharinadal 2024	19-09-2024	
07	22041 DLA 20251216 DO100-DO100	16-12-2026	
08	22041 DLA 20251216 DO100-DO102.1	16-12-2026	
09	22041 DLA 20251216 DO100-DO102.2	16-12-2026	
10	22041 DLA 20250116 DO100-DO110 greppels	20-01-2025	
11	22041 DLA 20251216 DO300-DO301	16-12-2026	
12	22041 DLA 20251216 DO300-DO302	16-12-2026	
13	22041 DLA 20251216 DO300-DO303	16-12-2026	
14	22041 DLA 20251216 DO300-DO304	16-12-2026	
15	22041 DLA 20250606 Notitie bomen	06-06-2025	
16	20260204 Bijlage 1 nieuw samengevoegd	16-12-2025	
17	251013 Verslag Adviescommissie Omgevingskwaliteit Oosterhout Kloosterdreef 3	13-10-2025	
18	Infobrief Parkeerplaats 31 10 2025	10-2025	
19	Besprekingsverslag fam Peeters	01-10-2025	
20	Besprekingsverslag St Heilige Driehoek	29-10-2025	
21	JV Bijlage omgevingsdialoog okt 2025	10-2025	
22	Bijlage 4, omgevingsdialoog samengevoegd	-	