

Gemeente Oosterhout
Slotjesveld 1
4902 ZP Oosterhout

Datum	Uw kenmerk	Ons kenmerk	In behandeling bij
	2025052000991	1071638	De 5.1.2.e Tel. 14 0162

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning voor het aanpassen van winkelcentrum Arendshof II naar gemeentehuis en ten dienste daarvan wordt de bestaande parkeergarage deels aangepast en worden ondergrondse tanks, zonnepanelen en vlaggenmasten geplaatst op het adres Arendshof te Oosterhout.

Beste 5.1.2.e

Op 20 mei 2025 diende u een aanvraag in voor een omgevingsvergunning. U vraagt een omgevingsvergunning aan voor het aanpassen van winkelcentrum Arendshof II naar gemeentehuis en ten dienste daarvan wordt de bestaande parkeergarage deels aangepast en worden ondergrondse tanks, zonnepanelen en vlaggenmasten geplaatst op het adres Arendshof te Oosterhout.

Gelieve het zaaknummer 1071638 te noteren bij eventuele correspondentie.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteit(en)

- omgevingsplanactiviteit bouwen en afwijken van regels in het omgevingsplan;
- bouwactiviteit – technisch.

Wij besluiten als volgt:

- wij verlenen de gevraagde omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwen en afwijken van regels in het omgevingsplan, conform artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet;
- wij verlenen de gevraagde omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit technisch, conform artikel 5.1, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet.

Het besluit 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 besluit.

U mag op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning is geldig vanaf de dag na de verzenddatum van deze brief. Op die dag begint ook de bezwaartermijn van zes weken waarin u bezwaar kunt maken. Ook anderen kunnen dan bezwaar maken. Misschien moet u dan stoppen met de werkzaamheden of uw werkzaamheden ongedaan maken. Een bezwaarmaker kan dit aanvragen via de (voorzieningen)rechter. Daarom wijzen wij u erop dat het uw eigen risico is om direct te beginnen met de werkzaamheden.

U heeft andere toestemmingen nodig

Voordat u start met de werkzaamheden en/of voordat u uw pand en perceel in gebruik mag nemen dient u nog, voor zover wij kunnen nagaan, de volgende vergunningen aanvragen/meldingen in te dienen en heeft u nog de volgende voorzieningen/toestemmingen nodig:

Meldingen en informatieplichten

Voor de volgende activiteiten moeten gegevens of een melding worden ingediend op grond van het Besluit activiteit leefomgeving (Bal) en Omgevingsplan gemeente Oosterhout (Omgevingsplan):

Parkeergelegenheid

Op grond van paragraaf 22.3.20 van het Omgevingsplan, artikel 22.219 lid 2 moet bij een wijziging van de activiteit zoals beschreven in artikel 22.218 gegevens en bescheiden (informatieplicht) worden ingediend. De informatieplicht omvat;

- a. informatie over de aard en omvang van de activiteit en de aard en omvang van de daarbij behorende processen;
- b. gegevens over de indeling van de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het volgende wordt aangegeven:
 1. de grenzen van het terrein;
 2. de ligging en de indeling van de gebouwen;
 3. het gebruik van de te onderscheiden ruimten; en
 4. de ligging van de bedrijfsriolering;
- c. een situatietekening met een schaal van ten minste 1:10.000 waarop de activiteit is aangegeven en die is voorzien van een noordpijl.

Restaurant

Ook moet er op grond van het Omgevingsplan voor de activiteit beschreven in paragraaf 22.3.15 Niet-industriële voedselbereiding, worden voldaan aan een informatieplicht. Hiertoe moet ten minste vier weken voor het begin van een activiteit als bedoeld in artikel 22.190 van het Omgevingsplan aan het college van burgemeester en wethouders de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. informatie over de aard en omvang van de activiteit en de aard en omvang van de daarbij behorende processen;
- b. gegevens over de indeling van de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het volgende wordt aangegeven:
 1. de grenzen van het terrein;
 2. de ligging en de indeling van de gebouwen;
 3. het gebruik van de te onderscheiden ruimten;
 4. de ligging van de bedrijfsriolering; en
 5. de plaats van de lozingspunten;
- c. een situatietekening met een schaal van ten minste 1:10.000 waarop de activiteit is aangegeven en die is voorzien van een noordpijl; en
- d. gegevens over de verwachte datum van het begin van de activiteit.

Vetafscheider

Als uit uw informatieplicht blijkt dat er binnen het bedrijf voedingsmiddelen worden bereid dient in dit geval een vetafscheider aanwezig te zijn. Op grond van artikel 22.198, vierde lid, van het Omgevingsplan, dient vethoudend afvalwater in een vuilwaterriool, voordat vermenging met ander afvalwater kan plaatsvinden, door een vetafscheider en slibvangput te worden geleid alvorens het op de gemeentelijke riolering wordt geloosd. Een vetafscheider en slibvangput moeten voldoen aan en worden gebruikt conform NEN-EN 1825-1 en -2). Dat betekent o.a. dat de capaciteit moet zijn afgestemd op de hoeveelheid afvalwater dat er doorheen wordt geleid. Om dit te controleren verzoeken wij u de volgende gegevens m.b.t. de vereiste vetafscheider te overleggen in de informatieplicht:

- a. merk/type van de afscheider;
- b. capaciteit van de afscheider;
- c. een capaciteitsberekening van de vetafscheider op basis van de aanwezige keukenapparatuur en afvoeren (schroputten, spoelbakken, etc.);
- d. CE-markering met DoP (Declaration of performance = prestatie-verklaring).

Leveranciers van vetafscheiders verzorgen doorgaans ook en capaciteitsberekening

Mocht u nog geen vetafscheider hebben aangeschaft, dan adviseren wij om voorafgaand aan de aanschaf de gegevens die hierboven zijn benoemd, ter controle te overleggen met de OMWB. Hiermee voorkomt u dat u een verkeerde vetafscheider aanschaft, die later alsnog vervangen moet worden.

Melding winkelpand (H&M)

Mogelijk moet er nog een melding worden gedaan voor de winkel. Dit is afhankelijk van of er sprake is van een inrichting als bedoeld in de Bruidsschat, type B, en er nog niet zou zijn gemeld, dan wel de inrichting wordt gewijzigd en dat tot een andere melding zou leiden. Daarvoor is de vergunninghouder (H&M) verantwoordelijk, en niet de gemeente.

Melding sloopwerkzaamheden

Indien er meer dan 10 m³ slooppafval 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. 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, en hinder voor, personen, gebouwen en wegen te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of hinder? Dan bent u daarvoor verantwoordelijk.

Wij publiceren het besluit

Wij publiceren dit besluit in het elektronisch Gemeenteblad www.officielebekendmakingen.nl en in het Weekblad Oosterhout. U doet dit om schade aan, en hinder voor, personen, gebouwen en wegen te voorkomen. Bent u de veroorzaker van schade en/of hinder? Dan bent u daarvoor verantwoordelijk.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u hiertegen bezwaar maken. Dit kan tot zes weken na de datum bovenaan deze brief. Ook andere belanghebbenden kunnen bezwaar maken tegen dit besluit.

Uw bezwaarschrift kunt u indienen bij burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterhout, Postbus 10150, 4900 GB Oosterhout. Bezwaar indienen kan ook digitaal via <https://www.oosterhout.nl/melding-klacht-en-bezwaar/gemeentelijke-organisatie/bezwaar-maken>

Het besluit treedt in werking na de datum waarop deze brief is verzonden, ook als u hiertegen bezwaar maakt. Als u een bezwaarschrift indient en u wilt de inwerkingtreding van het besluit tegenhouden, dan kunt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

In het geval een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend treedt de omgevingsvergunning pas in werking op het moment dat op het verzoek om voorlopige voorziening negatief is beslist. Dat betekent dat u in dat geval nog geen gebruik kunt maken van de aan u verleende omgevingsvergunning en dat u de beslissing van de voorzieningenrechter moet afwachten.

U dient legeskosten te betalen voor de behandeling van uw aanvraag omgevingsvergunning ter hoogte van: € 286.583,45

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 L de Klerk via telefoonnummer 14 0162. Of mail naar 5.1.2.e@oosterhout.nl. Vermeld het zaaknummer. Deze staat bovenaan de brief.

Oosterhout, 21 oktober 2025

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Oosterhout

, burgemeester,

, secretaris.

LEGESOVERZICHT 1071638**BOUWKOSTEN**

De door u opgegeven bouwkosten exclusief BTW voor dit project bedragen € 15.842.189,00-

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

VERSCHULDIGDE LEGES

De verschuldigde leges zijn berekend op basis van de legesverordening 2025.

Onderdeel	Legescode	Omschrijving	Bedrag
Bouwactiviteit (bouwtechnische toets)	2.2.4.4	Als de bouwkosten meer bedragen dan € 1.000.000,- (exclusief omzetbelasting): 1,8% van de bouwkosten	€ 285.159,40
Omgevingsplan- activiteit	2.2.8.2 onder b	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: b. in overige gevallen:	€ 904,05
Beoordeling onderzoeks- rapporten	2.4.42.1 onder b	Indien de aanvraag een verkennend onderzoek volgens NEN 5740 (NEN Connect), uitgave 2009 – of latere versie – naar de bodemgesteldheid betreft:	€ 260,00
Beoordeling onderzoeks- rapporten	2.4.42. 4	voor de beoordeling van een ecologisch onderzoeksrapport	€ 260,00
Totaal te betalen:			€ 286.583,45

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 2025052000991 en ons zaaknummer 1071638 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.

Later in te dienen stukken:

Definitief plan voor bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie uitvoeringsfase:

Er dient minimaal 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden een definitief plan voor bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie uitvoeringsfase te worden aangeleverd;

Constructie:

Er dienen minimaal 3 weken voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden de volgende onderdelen te worden aangeleverd:

1. Alle gedetailleerde constructieve berekeningen en tekeningen beiden in een UO fase t.b.v. controle van de constructieve veiligheid van het bouwwerk / de bouwwerkzaamheden en sloopwerkzaamheden;
2. Verdere constructieve uitwerking van de bestaande prefab betonnen kern in bouwdeel A;
3. Constructieve sloop tekeningen waarop duidelijk staat aangegeven welke constructieve onderdelen gesloopt moeten worden en hoe dit moet gebeuren, incl. evt. benodigde constructie berekeningen waaruit blijkt dat de bestaande constructie na sloop al dan niet met aanpassingen voldoet
4. Constructieve uitwerking van de in het openbaar toegankelijke terrein te realiseren voorzieningen / technische installaties zoals bijvoorbeeld WKO en waterbuffers voor grijs en bluswater. Waarbij opgemerkt dat hier naast de belasting op dergelijk constructies in eindfase ook belastingen in bouwphase maatgevend kunnen zijn;

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.

De volgende opmerkingen/aandachtspunten zijn van toepassing:

- Er dienen een aantal huisaansluitingen te worden aangepast c.q. te worden verwijderd tot aan de hoofd kabel/leiding. Let hierbij op dat ook de meterkasten worden verwijderd;
- Graag grondtransactie opnemen met grondzaken voor de plaats waar het gebouw wordt uitgebreid (ondanks dat hier geen kabels/leidingen zichtbaar zijn) en ook voor waar het gebouw kleiner wordt i.v.m. gemeente privé naar openbaar en andersom;
- De werkzaamheden in de openbare ruimte zullen vooraf aan de uitvoering in overleg met de gemeente moeten worden besproken.
Er zullen nl. alternatieve tracés moeten worden besproken (i.v.m. het aanwezige kabels en leidingennet en met name de ondergronds sprinklerbassin kunnen daar niet staan i.v.m. kabels en leidingen en riolering);
- Binnen de plangrens ligt openbaar gebied met o.a. kabels en leidingen kasten, bomen, lichtmasten enz. Ten aanzien van het gebruik zal vooraf aan de uitvoering in overleg met de gemeente hierover afspraken moeten worden gemaakt;
- Indien er plannen zijn voor de inrichting van de openbare ruimte, graag deze vooraf aan de uitvoering af te stemmen met de betrokken disciplines van de openbare ruimte;

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de 5.1.2.e te bereiken op het volgende telefoonnummer: 14 0162;

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.

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. Bodem – Grond aan- en afvoeren:

Indien tijdens de bouwwerkzaamheden 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 kunt u de website van de gemeente Oosterhout raadplegen via <https://www.oosterhout.nl/bouwen-verbouwen-en-wonen/regels-rondom-bouwen/toepassen-van-grond-en-baggerspecie>;

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 m² 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 telefonisch via het nummer 140162, per email via bouwtoezicht@oosterhout.nl of via ons contactformulier <https://samenwerkendegemeenten.equalit.nl/formulier/nl-NL/Oosterhout/scContactformulier.aspx> onder vermelding van 1071638 en Arendshof 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 moet 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 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 van:

- 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. 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 via het Omgevingsloket.
- Bronnering van grondwater dat op het riool geloosd wordt, moet gemeld worden bij de gemeente via het Omgevingsloket.
- 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).

21. Riolering:

De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

De vuilwaterleidingen uitvoeren in kleur oranje-bruin.

De hemelwaterleidingen uitvoeren in kleur grijs.

De overloopleiding van HWA-tank naar infiltratievoorzieningen in kleur groen.

De bob-hoogtes van de leidingen moeten nog met gemeente overlegd worden. Ivm afvoer naar infiltratievoorziening.

Zonder overleg geldt dat de leiding op een hoogte uit de gevel moet komen waarbij de bovenkant van de buis 50 cm onder het vloerpeil komt.

Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de 5.1.2.e te bereiken op het volgende telefoonnummer: 14 0162.

22. Brandweer:

De onderstaande voorwaarden zijn van toepassing.

Indien tussen haakjes een artikelnummer wordt genoemd, betreft dat een verwijzing naar het van toepassing zijnde artikel vanuit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving.

1. Van de toe te passen houten gevelbekleding (bamboelatten) dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden aangeboden waaruit blijkt dat het voldoet aan brandklasse D (Art. 4.44-1);
2. Van de toe te passen dakbedekking dient een erkende kwaliteitsverklaring of beproevingsrapport te worden aangeboden waaruit blijkt dat de dakbedekking, bepaald volgens NEN 6063, niet brandgevaarlijk is (Art. 4.47-1);
3. Van de scheidingsconstructies met een brandwerendheid van tenminste 30 of 60 minuten dient een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport te worden aangeboden waaruit blijkt dat het betreffende bouwdeel voldoet volgens NEN 6069. Een erkende kwaliteitsverklaring of een beproevingsrapport dient te worden aangeboden (Art. 4.53-1).
4. Van de scheidingsconstructies met een rookwerendheid 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. 4.62)
5. De uitgangspunten van de sprinklerinstallatie van het gemeentehuis dienen ter goedkeuring te worden ingediend;
6. De uitgangspunten van de brandmeldinstallatie (gemeentehuis, parkeergarage) dienen ter goedkeuring te worden ingediend (art. 4.208);
7. De uitgangspunten van de ontruimingsalarminstallatie (gemeentehuis, parkeergarage) dienen ter goedkeuring te worden ingediend (art. 4.213);
8. Uiterlijk bij oplevering van de bouwactiviteit en ten minste voor de ingebruikname van het bouwwerk worden de volgende gegevens aangeboden respectievelijk de voorzieningen getroffen:
 - Van de brandmeldinstallatie dient een geldig inspectiecertificaat te worden afgegeven dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandbeveiliging;
 - Van de ontruimingsalarminstallatie dient een geldig inspectiecertificaat te worden afgegeven dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandbeveiliging;
 - Van de automatische brandblusinstallatie dient een geldig inspectiecertificaat te worden aangeboden dat is afgegeven op grond van het CCV-inspectieschema Brandbeveiliging.
 - Het logboek brandwerende afdichtingen waaruit blijkt dat de brandwerende afdichting van doorvoeringen van kabels, leidingen, kanalen en dilataties voldoen aan de vereiste brandwerendheid;

- Van de droge blusleidingen dient een opleveringsrapport overlegd te worden waaruit blijkt dat deze zijn aangelegd en in bedrijf gesteld conform de NEN1594;
9. 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>.

Gelijkwaardigheden

In de aanvraag wordt een beroep gedaan op de gelijkwaardigheidsbepaling, artikel 4.7 Omgevingswet. Onderstaand is een overzicht opgenomen van de betreffende artikelen en de eventuele randvoorwaarden waar aan voldaan moet worden.

- Gebruiksoppervlakte brandcompartiment parkeergarage is groter dan de toegestane gebruiksoppervlakte op basis van het niveau bestaande bouw (3000 m²).
Dit betreft een kleiner brandcompartiment ten opzichte van de bestaande situatie (ruim 7000 m²).
Het gedeelte waar auto's parkeren is in de nieuwe situatie daarbij wel kleiner dan 3000 m². Het nader opdelen met extra brandwerende rolschermen bij bijvoorbeeld de hellingbanen is daarnaast in het kader van een repressieve inzet niet gewenst (zie verder onderdeel 'toelichting op advies – integrale brandveiligheid, risicogerichte benadering').
- Reductie van sterkte bij brand hoofddraagconstructie gemeentehuis
Toepassing van een gecertificeerde sprinklerinstallatie
- Gebruiksoppervlakte brandcompartiment gemeentehuis groter dan 1000 m² (niveau nieuwbouw)
Toepassing van een gecertificeerde sprinklerinstallatie
- 30 minuten reductie van de WBDBO van het gemeentehuis naar andere brandcompartiment
Toepassing van een gecertificeerde sprinklerinstallatie

Toelichting op advies – integrale brandveiligheid, risicogerichte benadering

De voorliggende aanvraag voldoet, met de gemaakte opmerkingen in ogenschouw genomen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Daarmee voldoet de aanvraag aan de regelgeving, maar is het niet per definitie daadwerkelijk veilig. De brandweer heeft volgens de Wet veiligheidsregio's (artikel 25) onder andere de taak om overheden en andere organisaties te adviseren op het gebied van het voorkomen, beperken en bestrijden van brand.

Met name voor het scenario brand in de parkeergarage zien wij nog knelpunten in relatie tot het beschermen van de omgeving en daarnaast ook een veilige en effectieve inzet voor de brandweer.

Rechtens verkregen niveau parkeergarage

Voor de parkeergarage wordt het rechtens verkregen niveau als uitgangspunt gehanteerd. Wettelijk gezien mag het niveau brandveiligheid daarbij niet minder worden dan in de bestaande situatie aanwezig is, waarbij de uiterste ondergrens het niveau bestaande bouw betreft.

In de nieuwe situatie wordt de parkeergarage uitgevoerd in 2 brandcompartimenten van circa 3000 m² met onderling een WBDBO van 30 minuten. Er wordt hiermee wat betreft de grootte van brandcompartimenten niet direct voldaan aan het niveau bestaande bouw (zie onderdeel gelijkwaardigheid) en voor de WBDBO tussen brandcompartimenten aan het verbouwniveau. Naast de verplichte brandmeldinstallatie met volledige bewaking, zijn er verder geen brandveiligheidsinstallaties vereist in de parkeergarage.

Scenario brand in de parkeergarage (risicogericht)

Een scenario autobrand in de parkeergarage kan in de praktijk vrij snel leiden tot het in brand staan van meerdere auto's. Om vervolgens door te ontwikkelen tot een onbeheersbare brand in de parkeergarage die door de brandweer niet (direct) te blussen is. Flinke rookvorming en hoge temperaturen zal een brandweerinzet zeer lastig maken. Met een WBDBO van 30 minuten tussen parkeerlaag 1 en 2, zal bij aankomst brandweer geen veilige brandweerinzet meer mogelijk zijn. Dat betekent concreet dat er een uitbrandscenario van toepassing is en de brandweer alleen defensief vanaf buiten op de brand in kan zetten. Het gaat daarbij dan in eerste instantie om een brand op één parkeerlaag, maar het is zeker niet ondenkbaar dat beide parkeerlagen na verloop van tijd betrokken raken bij de brand, al dan niet door het deels instorten van de vloeren.

Een dergelijke brand zal in basis grote gevolgen hebben voor het gebouw zelf, maar zal enerzijds door de rookontwikkeling, maar ook door een forse brandweerinzet, gevolgen hebben voor de omgeving (dichtbevolkte binnenstad met woongebouwen en winkelcentrum). Er zullen daarbij vrijwel zeker ontruimingën plaats moeten vinden van de benedenwinds gelegen gebouwen.

Een grootschalige brandweerinzet zal daarnaast voor de bereikbaarheid van het centrum ook gevolgen hebben, maar ook voor de beschikbaarheid van de brandweer voor een eventueel ander incident in Oosterhout en omgeving.

Uiteindelijke gevolg zal ook zijn dat de parkeergarage voor langere tijd niet te gebruiken is en dat geldt mogelijk ook voor de ondergelegen winkelruimte en delen van het gemeentehuis. In het kader van maatschappelijke continuïteit zal dat ook zeker negatieve gevolgen hebben.

Het is aan het bevoegd gezag om nader te bepalen of het wenselijk is dat voor de parkeergarage gekozen wordt voor een minimaal niveau van brandveiligheid. Daarbij dient een uitbrandscenario van de parkeergarage, gelegen in de binnenstad van Oosterhout, als realistisch en maatgevend scenario beschouwd te worden.

Vanuit de Veiligheidsregio zien wij zeker nog mogelijkheden om het niveau van brandveiligheid voor de parkeergarage te verhogen en daarmee de kans op een dergelijk scenario drastisch te verkleinen.

Wij zien hiervoor de volgende mogelijkheden:

1. Brandcompartimenten in parkeergarage (laag 1 en laag 2) uit te voeren met een WBDBO van minimaal 60 minuten om een veilige brandweerinzet mogelijk te maken. Dit geeft overigens geen directe garantie op het ontstaan van een onbeheersbare brand, maar geeft de brandweer wel meer mogelijkheden om nog offensief in te zetten.
2. Parkeergarage voorzien van een automatische blusinstallatie. Optie is om de aan te brengen sprinklerinstallatie van het gemeentehuis door te trekken naar de parkeergarage zodat een beginnende brand beheerst kan worden door de sprinklerinstallatie. Bij deze maatregel is tussen de parkeerlagen ook geen nadere indeling in brandcompartimenten meer van toepassing.

De toepassing van maatregel 2 is vanuit de brandweer een dringend advies en is de enige maatregel waarbij de kans op een uitbrandscenario wordt geminimaliseerd. Daarnaast is al een keuze gemaakt om het gemeentehuis al wel te voorzien van een sprinklerinstallatie en zou uitbreiding hiervan naar de parkeergarage een logische maatregel zijn. In vooroverleggen is de optie sprinkler in parkeergarage in eerste instantie meegenomen, maar deze is later uit de plannen geschrapt.

23. Vlaggenmasten:

Indien de exacte positie van de 3 vlaggenmasten gaat wijzigen dient dit vooraf ter goedkeuring aan de gemeente te worden voorgelegd.

24. Planologisch:

Omdat niet bekend is wat de gevolgen zijn voor de mogelijke archeologische waarden, wordt aan de te verlenen omgevingsvergunning het voorschrift opgenomen dat de werkzaamheden waar deze omgevingsvergunning zich op richt, pas kunnen aanvangen op het moment dat het gebied vanuit archeologie is vrijgegeven.

BIJLAGE 2: MOTIVERING EN OVERWEGINGEN

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

Wij hebben uw aanvraag inhoudelijk beoordeeld. Uw aanvraag is compleet

Hiervoor geldt standaard een beslistermijn van acht weken. Wij hebben de beslistermijn verlengd met zes weken omdat wij meer tijd nodig hadden voor de beoordeling en inhoudelijke afstemming van uw aanvraag.

Op 18 juni 2025 hebben wij u tot en met 13 augustus 2025 de tijd gegeven om uw aanvraag aan te vullen. De ontbrekende gegevens hebben wij op meerdere data, te weten 11 augustus 2025, 13 augustus 2025, 22 september 2025, 24 september 2025 en 7 oktober 2025 ontvangen en beoordeeld. De aanvraag bevat voldoende informatie zodat wij de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving kunnen beoordelen. De aanvraag is daarom compleet en wij hebben deze in behandeling genomen. Op 8 oktober hebben wij met u instemming de beslistermijn opgeschort omdat wij meer tijd nodig hadden voor de beoordeling en inhoudelijke afstemming van u aanvraag.

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.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Het besluit 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 besluit.

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;
- § 16.5.2 van de Omgevingswet, waarin de reguliere voorbereidingsprocedure wordt beschreven met een termijn van acht weken;
- Artikel 16.64, lid 2 van de Omgevingswet en artikel 4:14 van de algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn eenmalig te verlengen met zes weken;
- Artikel 4:15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht, om de beslistermijn op te schorten;
- Artikel 7.4 van de Omgevingsregeling, waarin gestimuleerd wordt om bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning aan participatie te doen.

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 "Paraplusherziening Oosterhout 2023, Wonen ('Centrum', 'Gemengd' en/of 'Gemengd-1') en kamerverhuur (algemeen)" en het bestemmingsplan "Centrum 2017." welke onderdeel uitmaken van het (tijdelijke) omgevingsplan conform artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet en artikel 22.1 Omgevingswet.

Bij het bestemmingsplan "Centrum 2017" is de bestemming "Centrum" volgens artikel 5, de bestemming "Verkeer" volgens artikel 15 en de bestemming "Waarde-Archeologie" volgens artikel 17 van toepassing.

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

- met artikel 5.1.b (i.v.m. maatschappelijke voorziening) omdat de gebruiksfunctie dienstverlening (maatschappelijke voorziening) enkel op de begane grond is toegestaan, terwijl gevraagd wordt om het nieuwe gemeentehuis ook op de 1^e en 2^e verdieping te gebruiken;
- met artikel 5.2.2.b omdat de goothoogte respectievelijk bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 8 m, terwijl gevraagd wordt om goot- en bouwhoogte van 8,438 m, 8,938 m, 12,813 m, 13,688 m, 13,02 m en 14,05 m (verhoging t.b.v. glazen dakkappen), 16,938 m (verhoging t.b.v. techniek) en 10,648 m ter plaatse van de zonnepergola;
- met artikel 15.1 omdat de gebruiksfunctie maatschappelijke voorziening niet is toegestaan binnen de bestemming verkeer, terwijl gevraagd wordt om op 2 plekken het nieuwe gemeentehuis deels binnen de bestemming verkeer te gebruiken;
- met artikel 15.2.1 omdat op of in deze gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van een maatschappelijke voorziening, terwijl gevraagd wordt om op 2 plekken het nieuwe gemeentehuis deels te bouwen;
- met artikel 21.2.1 omdat boven ondergronds bouwen een gebouw aanwezig moet zijn of gebouwd mag worden en er niet dieper ondergronds gebouwd mag worden dan 3 m onder het maaiveld, terwijl gevraagd wordt om ondergrondse tanks te bouwen waarboven geen gebouw aanwezig is of gebouwd mag worden en de diepte 4,5 m bedraagt;
- met artikel 17.2 omdat binnen de bestemming waarde-archeologie geen gebouwen mogen worden gebouwd, terwijl gevraagd wordt om deels ondergrondse tanks te bouwen binnen deze bestemming;

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 motivering buitenplanse omgevingsplanactiviteit (rapport Toelichting Vernieuwbouw Gemeentehuis Oosterhout met d.d. 7 oktober 2025) blijkt dat bij de door u gevraagde activiteiten sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Wij hebben het algemeen belang, uw belangen en ook de belangen van omwonenden en (eventuele) andere belanghebbenden gewogen. Wij vinden dat deze belangen niet onevenredig worden aangetast. Wij werken daarom mee aan een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan.

Uw aanvraag voldoet aan de welstandseisen

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

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. Dit rapport is aangeleverd en akkoord bevonden.

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. In dit geval betreft het aanpassen van winkelcentrum Arendshof II naar gemeentehuis en ten dienste daarvan wordt de bestaande parkeergarage deels aangepast en worden ondergrondse tanks, zonnepanelen en vlaggenmasten geplaatst op het adres Arendshof te Oosterhout.

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 "Parapluherziening Oosterhout 2023, Wonen ('Centrum', 'Gemengd' en/ of 'Gemengd-1') en kamerverhuur (algemeen)" en het bestemmingsplan "Centrum 2017.";
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op www.omgevingswet.overheid.nl/viewer;
- Welstandsnota

Conclusie

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

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 technische 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 de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 3: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 1071638 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Omschrijving	Datum	Wijziging
01	Verzoek 20250520 00991 000 t/m 010.pdf	20-05-2025	24-09-2025
02	Toelichting Vernieuwbouw Gemeentehuis Oosterhout	07-10-2025	
03	Bijlage 1.1 Verkennend bodemonderzoek, projectnummer 0483076.120	13-11-2023	
04	Bijlage 1.2 Historisch bodemonderzoek/samenvatting nieuw gemeentehuis	08-06-2023	
05	Bijlage 1.3 Managementsamenvatting verontreinigingssituatie Arendsplein Oosterhout, kenmerk 175344	02-12-2019	
06	Bijlage 2.1 Quickscan flora en fauna t.b.v. Nieuw gemeentehuis Oosterhout Arendshof II P23-093 / W2305	12-06-2025	
07	Bijlage 2.2 Aanvullend onderzoek vleermuizen P23-149 / W2492	November 2024	
08	Bijlage 3 Mobiliteitstoets, projectnummer 0502101.100	19-05-2025	
09	Bijlage 4 Rapport parkeeropgave Herontwikkeling Arendshof 2, Oosterhout, werknr. 2025/1393	11-09-2025	
10	Bijlage 5 Verslag omgevingsdialoog	15-04-2025	

11	Bijlage 6 Vooronderzoek Conventionele Explosieven Centrum Oosterhout, documentcode: 18S069-VO-02	10-09-2018	
12	Bijlage 7 Brandveiligheidsconcept t.b.v. aanvraag omgevingsvergunning, documentcode: VGO2201R008	15-07-2025	
13	Bijlage 8 Beschikking van Gedeputeerde Staten Noord Brabant		
14	Bijlage 9 Bezonningsstudie Gemeente Oosterhout A 2 1 0 8 2.0 0 B B	16-05-2025	
15	Bijlage 10 Tekening gevels nieuw gemeentehuis, teknr. DO A -- 201	19-09-2025	
16	Bijlage 11 Tekening Werktuigbouwkundige installaties Sanitair en Riolering kelder Bouwdeel A, teknr. 4872W-OVB-A-S-01	10-09-2025	
17	Bijlage 12 Stikstofberekening t.b.v. aanvraag omgevingsvergunning, documentcode VGO2201M013	20-05-2025	
18	Tekening situatie bestaand, teknr. DO-001	16-05-2025	
19	Tekening situatie nieuw, teknr. DO-002	16-05-2025	
20	Risicomatrix-veiligheid-en-gezondheid-bij-bouw-en-sloopwerkzaamheden-241009	19-05-2025	
21	Plan voor bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie, kenmerk 20250520v1.0_4565alu01	20-05-2025	
22	13 x Constructieve tekeningen bestaande uit: - Documentenlijst - Bouwdeel A : Palenplan, teknr. DO 2-01A; - Bouwdeel A : Funderingoverzicht & begane grondvloer, teknr. DO 2-02A; - Detaillering onder peil, teknr. DO 2-11A; - Bouwdeel A : Eerste verdiepingvloer, teknr. DO 3-01A; - Bouwdeel C : Eerste verdiepingvloer, teknr. DO 3-01C; - Bouwdeel A : Tweede verdiepingvloer, teknr. DO 3-02A; - Bouwdeel C : Tweede verdiepingvloer, teknr. DO 3-02C; - Bouwdeel A : Dakvloer, teknr. DO 3-03A; - Bouwdeel C : Ondersteuningsconstructie PV-panelen, teknr. DO 3-03C; - Bouwdeel A : Dakopbouw, teknr. DO 3-04A; - Detaillering eerste verdiepingvloer, teknr. DO 3-11A; - Detaillering tweede verdiepingvloer & dakvloer, teknr. DO 3-12A;	28-03-2025	15-05-2025
23	Rapportage Onderdeel A: Inventarisatie bestaande constructie, werknr. 22-131	05-12-2022	22-12-2022
24	Rapportage Onderdeel B: Constructieve uitgangspunten DO-fase, werknr. 22-131	15-10-2024	20-06-2025

25	Statische berekening Onderdeel C: Bestaande en nieuwe constructies bouwdeel A tussen as 16/22 – A/F, werknr. 22-131	24-10-2023	19-02-2025
26	Statische berekening Onderdeel D: Hoofdberekening nieuwbouw bouwdeel A as 22 en verder, werknr. 22-131	18-04-2025	
27	Ventilatietabel t.b.v. D-02	23-04-2025	
28	Berekening lozingscapaciteit en tapwater aansluiting	16-05-2025	
29	Tekening Elektrotechnische installaties symbolenlijst, tek.nr. 4872E-OVB-A02	15-07-2025	
30	Tekening Elektrotechnische installaties Begane grond Bouwdeel A, tek.nr. 4872E-OVB-A-D00	15-07-2025	
31	Tekening Elektrotechnische installaties 1 ^e Verdieping Bouwdeel A, tek.nr. 4872E-OVB-A-D01	15-07-2025	
32	Tekening Elektrotechnische installaties 2 ^e Verdieping Bouwdeel A, tek.nr. 4872E-OVB-A-D02	15-07-2025	
33	Tekening Elektrotechnische installaties Begane grond Bouwdeel B, tek.nr. 4872E-OVB-B-D00	15-07-2025	
34	Tekening Elektrotechnische installaties 1 ^e Verdieping Bouwdeel B, tek.nr. 4872E-OVB-B-D01	15-07-2025	
35	Tekening Elektrotechnische installaties 2 ^e Verdieping Bouwdeel B, tek.nr. 4872E-OVB-B-D02	15-07-2025	
36	Herontwikkeling Arendshof te Oosterhout Advies fundering op palen, Fugro-documentnr. 6422-224506.R01 Versie 1	27-01-2023	
37			
38	Tekening Buitendetails V01-V04/ H001, tek.nr. DO A -- 300	15-07-2025	
39	Tekening Buitendetails V05-V07/H002/ H100-H101/ H200, tek.nr. DO A -- 301	15-07-2025	
40	Tekening Buitendetails V08-V09/ H003-H004, tek.nr. DO A -- 302	15-07-2025	
41	Tekening Buitendetails V10-V13/ H006, tek.nr. DO A -- 303	15-07-2025	
42	Tekening Buitendetails V14-V16, tek.nr. DO A -- 304	15-07-2025	
43	Tekening Buitendetails V17-V18/ H102-H103, tek.nr. DO A -- 305	15-07-2025	
44	Tekening Buitendetails V19-V21/ H005/ H104, tek.nr. DO A -- 306	15-07-2025	
45	Tekening Buitendetails V22-V23/ H201, tek.nr. DO A -- 307	15-07-2025	
46	Tekening Buitendetails V24-V25, tek.nr. DO A -- 308	15-07-2025	
47	Tekening Buitendetails V26, tek.nr. DO A -- 309	15-07-2025	
48	Tekening Buitendetails V27-V30/ H007, tek.nr. DO A -- 310	15-07-2025	

49	Tekening Buitendetails V31-V33, tek.nr. DO A -- 311	15-07-2025	
50	Tekening Buitendetails V34-V35, tek.nr. DO A -- 312	15-07-2025	
51	Tekening Buitendetails V36, tek.nr. DO A -- 313	15-07-2025	
52	Tekening doorsneden A – B – C- D gemeentehuis, tek.nr. DO A -- 251	15-07-2025	
53	Tekening doorsneden I - J gemeentehuis, tek.nr. DO A -- 252	15-07-2025	
54	Tekening plattegrond begane grond gemeentehuis, tek.nr. DO A 00 100	19-09-2025	
55	Tekening plattegrond verdieping 01 gemeentehuis, tek.nr. DO A 01 100	19-09-2025	
56	Tekening plattegrond verdieping 02 gemeentehuis, tek.nr. DO A 02 100	19-09-2025	
57	Tekening plattegrond dak 03 gemeentehuis, tek.nr. DO A 03 100	15-07-2025	
58	Tekening plattegrond verdieping 01 bestaand, tek.nr. DO B 01 090	16-05-2025	
59	Tekening plattegrond verdieping 02 bestaand, tek.nr. DO B 02 090	16-05-2025	
60	Tekening Buitendetails V100-V103, tek.nr. DO C -- 300	15-07-2025	
61	Tekening Buitendetails V104-V105, tek.nr. DO C -- 301	15-07-2025	
62	Tekening Buitendetails V106-V108, tek.nr. DO C -- 302	15-07-2025	
63	Tekening Buitendetails V109-V112, tek.nr. DO C -- 303	15-07-2025	
64	Tekening Buitendetails V113-V115, tek.nr. DO C -- 304	15-07-2025	
65	Tekening Buitendetails V116-V118, tek.nr. DO C -- 305	15-07-2025	
66	Tekening Buitendetails V119, tek.nr. DO C -- 306	15-07-2025	
67	Tekening gevels nieuw parkeergarage, tek.nr. DO C -- 201	23-09-2025	
68	Tekening doorsneden E – F – G- H parkeergarage, tek.nr. DO C -- 251	15-07-2025	
69	Tekening plattegrond begane grond parkeergarage, tek.nr. DO C 00 100	15-07-2025	
70	Tekening plattegrond verdieping 01 bestaand, tek.nr. DO C 01 090	16-05-2025	
71	Tekening plattegrond verdieping 01 parkeergarage, tek.nr. DO C 01 100	15-07-2025	
72	Tekening plattegrond verdieping 02 parkeergarage, tek.nr. DO C 02 100	19-09-2025	
73	Tekening plattegrond verdieping 02 bestaand, tek.nr. DO C 02 090	16-05-2025	
74	Tekening dak 03 parkeergarage, tek.nr. DO C 03 100	15-07-2025	
75	Tekening plattegrond begane grond totaal, tek.nr. DO OV 00 100	15-07-2025	

76	Tekening plattegrond verdieping 01 totaal, tek.nr. DO OV 01 100	15-07-2025	
77	Tekening plattegrond verdieping 02 totaal, tek.nr. DO OV 02 100	15-07-2025	
78	Tekening plattegrond dak 03 totaal, tek.nr. DO OV 03 100	15-07-2025	
79	Tekening gevels nieuw totaal, tek.nr. DO OV 205	15-07-2025	
80	5 x tekeningen bouwbesluit BV0, tek.nr. DO 900	15-07-2025	
81	5 x tekeningen bouwbesluit GO, tek.nr. DO 901	15-07-2025	
82	4 x tekeningen bouwbesluit VG, tek.nr. DO 902	15-07-2025	
83	Geotechnisch onderzoek en funderingsadvies, opdrachtnr. D-6444	27-04-1995	
84	V&G plan Ontwerpfase A21082.00	23-04-2025	
85	Bouwfysica t.b.v. aanvraag omgevingsvergunning documentcode: VGO2201R009	03-09-2025	
86	BENG berekening	21-05-2025	
87	Rapportage Onderdeel X: Reactie n.a.v. vragen / opmerkingen gemeente Oosterhout, werknr. 22-131	23-06-2025	
88	Tekening elektrotechnische installaties armaturenlijst, tek.nr. 4872E-OVB-A03	15-07-2025	
89	Tekening Werktuigbouwkundige installaties Luchtbehandeling en Ventilatie Begane grond Bouwdeel A, tek.nr. 4872W-OVB-A-L00	15-07-2025	
90	Tekening Werktuigbouwkundige installaties Luchtbehandeling en Ventilatie 1 ^e Verdieping Bouwdeel A, tek.nr. 4872W-OVB-A-L01	15-07-2025	
91	Tekening Werktuigbouwkundige installaties Luchtbehandeling en Ventilatie 2 ^e Verdieping Bouwdeel A, tek.nr. 4872W-OVB-A-L02	15-07-2025	
92	Tekening Werktuigbouwkundige installaties Luchtbehandeling en Ventilatie Dak Bouwdeel A, tek.nr. 4872W-OVB-A-L03	15-07-2025	
93	Tekening E+W installaties terreintekening, tek.nr. 4872W-OVB-A-T00	12-09-2025	
94	Tekening werktuigbouwkundige installaties Brandbestrijding Begane grond Bouwdeel B, tek.nr. 4872W-OVB-B-B00	15-07-2025	
95	Tekening werktuigbouwkundige installaties Brandbestrijding 1 ^e Verdieping Bouwdeel B, tek.nr. 4872W-OVB-B-B01	15-07-2025	
96	Tekening werktuigbouwkundige installaties Brandbestrijding 2 ^e Verdieping Bouwdeel B, tek.nr. 4872W-OVB-B-B02	15-07-2025	
97	Tekening Werktuigbouwkundige installaties Luchtbehandeling en Ventilatie 1 ^e Verdieping Bouwdeel B, tek.nr. 4872W-OVB-B-L01	15-07-2025	

98	Tekening Werktuigbouwkundige installaties principe schema, tek.nr. 4872W-OVB-P04	15-07-2025	
99	Tekening Legenda leidingen Arendshof	02-07-2025	
100	Checklist Veiligheid onderhoud op en aan gebouwen		
101	Tekening principe binnendetails 001-003, tek.nr. DO A – 350	15-07-2025	
102	Tekening principe binnendetails 004-008, tek.nr. DO A – 351	15-07-2025	
103	Tekening principe binnendetails 009-013, tek.nr. DO A – 352	15-07-2025	
104	Tekening principe binnendetails 014-018, tek.nr. DO A – 353	15-07-2025	
105	Tekening principe binnendetails 019-023, tek.nr. DO A – 354	15-07-2025	
106	Tekening principe binnendetails 024-025, tek.nr. DO A – 355	15-07-2025	
107	Tekening principe binnendetails 026, tek.nr. DO A – 356	15-07-2025	
108	Tekening principe binnendetails 027-029, tek.nr. DO A – 357	15-07-2025	
109	Tekening principe binnendetails 030-033, tek.nr. DO A – 358	15-07-2025	
110	Tekening principe binnendetails 034-037, tek.nr. DO A – 359	15-07-2025	
111	Tekening principe binnendetails 038-041, tek.nr. DO A – 360	15-07-2025	
112	Tekening principe binnendetails 042-044, tek.nr. DO A – 361	15-07-2025	
113	Voorlopig energielabel	21-05-2025	
114	Tekening Elektrotechnische installaties 2 ^e Verdieping Bouwdeel B, tek.nr. 4872E-TO-B-D02	19-09-2025	