

Arendsplein Oosterhout Ontwikkeling B.V.
Fabriekstraat 1b
5038 EM TILBURG

Datum	Uw kenmerk	Ons kenmerk	In behandeling bij
17 maart 2026	2025032402019	1070901	De heer L. de Klerk Tel. 14 0162

Onderwerp

Besluit omgevingsvergunning voor herontwikkeling voormalig bankgebouw naar 17 appartementen op het adres Arendsplein 30 te Oosterhout.

Beste meneer Brekelmans,

Op 24 maart 2025 diende u een aanvraag in voor een omgevingsvergunning. U vraagt een omgevingsvergunning aan voor herontwikkeling voormalig bankgebouw naar 17 appartementen op het adres Arendsplein 30 te Oosterhout.

Gelieve het zaaknummer 1070901 te noteren bij eventuele correspondentie.

Uw aanvraag bevat de volgende activiteit(en)

- omgevingsplanactiviteit - bouwen;

Verder is na toetsing gebleken dat tevens de omgevingsplanactiviteit - afwijken van de regels in het omgevingsplan van toepassing is. De omgevingsplanactiviteit – afwijken van de regels in het omgevingsplan zal daarom ook onderdeel uitmaken van dit besluit.

Wij besluiten als volgt:

- wij verlenen 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.

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 nog niet direct beginnen met de werkzaamheden

Voordat u start met de werkzaamheden heeft u nog, voor zover wij kunnen nagaan de volgende toestemming nodig:

- bouwactiviteit technisch.

Meld sloopwerkzaamheden

Indien er meer dan 10 m³ slooafval 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 bure

Uw buren kunnen beroep indienen tegen de werkzaamheden. Voorkom vervelende situaties en overleg met uw buren 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.

Adviesrecht raad en ter inzage legging ontwerpbesluit

Voor uw aanvraag geldt dat de raad een bindend advies moet uitbrengen. Welke het college moet opvolgen bij haar definitieve besluit over uw aanvraag. Op 9 december 2025 heeft de raad een positief advies gegeven.

Op grond van artikel 16.65 lid 1 onder b van de Omgevingswet is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht op verzoek of met instemming van de aanvrager.

U heeft bij uw aanvraag verzocht om toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Toepassing hiervan heeft geleid tot een zienswijze. Deze zienswijze is bij ons besluit tot verlening van de omgevingsvergunning betrokken. In de reactienota, die onderdeel uitmaakt van de bijlagen bij ons besluit, treft u deze zienswijze aan alsmede onze reactie daarop.

Wij publiceren het besluit

Wij publiceren dit besluit in het elektronisch Gemeenteblad, www.officiëlebekendmakingen.nl en in Weekblad Oosterhout.

Bent u het niet eens met dit besluit?

Als u het niet eens bent met dit besluit kunt u daags na aanvang van de terinzagelegging, gedurende 6 weken, beroep instellen bij de Rechtbank Zeeland-West Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Uw beroepschrift moet tenminste het volgende bevatten:

- a. Uw naam en adres;
- b. De dagtekening;
- c. De omschrijving van het besluit waartegen u beroep instelt;
- d. De reden dat u het niet eens bent met het besluit (gronden van het beroep).

Als u de werking van het besluit wilt tegenhouden, kunt u als u beroep heeft ingesteld, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Zeeland-West Brabant, sector Bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda.

Uw verzoekschrift moet tenminste het volgende bevatten:

- a. Uw naam en adres;

- b. De dagtekening;
- c. De omschrijving van het besluit waarvoor een voorlopige voorziening moet worden getroffen;
- d. Wat deze voorlopige voorziening volgens u moet inhouden, en;
- e. Wat het spoedeisend belang is voor deze voorlopige voorziening.

Voor het indienen van beroep of een verzoek om voorlopige voorziening moet u griffiegeld betalen.

Beroepstermijn: op eigen risico beginnen met de werkzaamheden

De omgevingsvergunning treedt in werking daags na de terinzagelegging van ons besluit. Op die dag begint ook de beroepstermijn van zes weken te lopen.

Als de rechter de omgevingsvergunning vernietigt naar aanleiding van een ingesteld beroep, dan moet u eventueel gedane werkzaamheden ongedaan maken.

Wij adviseren u dan ook te wachten totdat er zekerheid is dat er van deze mogelijkheid geen gebruik is gemaakt, of totdat er een uitspraak is, voordat u gebruik maakt van de omgevingsvergunning.

U dient legeskosten te betalen voor de behandeling van uw aanvraag omgevingsvergunning ter hoogte van: € 6.185,20

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 de heer L. de Klerk via telefoonnummer 14 0162. Vermeld het zaaknummer. Deze staat bovenaan de brief.

Oosterhout, 17 maart 2026

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Oosterhout

, burgemeester,

, secretaris.

LEGESOVERZICHT 1070901
VERSCHULDIGDE LEGES

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

Onderdeel	Legescode	Omschrijving	Bedrag
Omgevingsplan-activiteit	2.2.8.2 onder a	de raad (ex artikel 16.15a, sub b Omgevingswet) heeft besloten dat zij om bindend advies moet worden gevraagd, zijnde activiteiten die naar mening van de raad aanzienlijke gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, en waarvoor in beginsel (ex artikel 3.4 Awb) de uniforme openbare voorbereidingsprocedure wordt gevoerd:	€ 5.015,20
Beoordeling onderzoeks-rapporten	2.4.42.1 onder a	Indien de aanvraag uitsluitend een vooronderzoek als bedoeld in de NEN 5740 (NEN Connect), uitgave 2009 – of latere versie – of een historisch onderzoek als bedoeld in de NEN 5725 (NEN Connect), uitgave 2017 – of latere versie – naar het historisch gebruik naar de bodemgesteldheid betreft:	€ 130,00
Beoordeling onderzoeks-rapporten	2.4.42. 4	voor de beoordeling van een ecologisch onderzoeksrapport	€ 260,00
Beoordeling onderzoeks-rapporten	2.4.42. 7	voor de beoordeling van een bezonningsstudie:	€ 260,00
Beoordeling onderzoeks-rapporten	2.4.42. 8	voor de beoordeling van een privacy-studie:	€ 260,00
Beoordeling onderzoeks-rapporten	2.4.42. 9	voor de beoordeling van een niet in de voorgaande onderdelen genoemd rapport:	€ 260,00
Totaal te betalen:			€ 6.185,20

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 2025032402019 en ons zaaknummer 1070901, 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 (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. Tevens mogen de gemeente en de kabel en leidingnetbeheerders ten alle tijden het aanleggen, onderhouden en het verwijderen van kabels c.q. leidingen onder de uitkragende balkons/terrassen op de begane grond. Vergunninghouder is verplicht dit voorschrift op te nemen in de akte van splitsing en/of de akte van oprichting van de Vereniging van Eigenaars (VvE), alsmede in het huishoudelijk reglement van de VvE.

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. 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 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 of onder vermelding van zaaknr. 1070901 en adres Arendsplein 30 te Oosterhout via ons contactformulier:

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

U mag overigens niet eerder starten met de bouw alvorens u de vergunning voor de bouwactiviteit technisch heeft ontvangen.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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).

17. Bodem

Afvoer en aanvoer grond

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.

Omgevingsverordening Brabant 2024

In de Omgevingsverordening Brabant 2024 zijn milieuregels opgenomen ter bescherming van het waterwingebied. Uw bouwproject valt binnen een grondwaterbeschermingszone van de gemeente Oosterhout. Activiteiten binnen de grondwaterbeschermingszone zijn onder voorwaarden mogelijk. Om dit te kunnen beoordelen moet u vooraf een melding doen in het Omgevingsloket;

18. Planologische voorschriften

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

- Er moet worden voldaan aan het bouwplanconform de tekeningen zoals opgenomen in bijlage 1 en 2 bij de BOPA-motivering.
- Er moet worden voldaan aan de "Verordening, regelende de voorwaarden voor het verwerken van hemelwater in de gemeente Oosterhout (Verordening Hemelwater 2023)" of diens opvolger.
- Er moet worden voldaan aan de "Verordening afvalwater 2021" of diens opvolger.
- Er moet worden voldaan aan de "Nota Parkeernormen 2022" of diens opvolger.
- Er moet worden voldaan aan de "beslisboom verwerken van hemelwater" of diens opvolger.

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 25 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 juli 2025, 11 augustus 2025, 13 augustus 2025, 11 september 2025, 15 september 2025, 26 september 2025, 13 oktober 2025 en 3 november 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 7 november 2026 hebben wij met u instemming de beslistermijn opgeschort tot 31 maart 2026 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, in de vorm van een omgevingsdialoog, plaatsgevonden met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag omgevingsdialoog is als bijlage 12 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;
- 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 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;

Terinzagelegging ontwerpbesluit

De aanvraag en het ontwerp van dit besluit met bijbehorende stukken heeft op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 20 november 2025, voor de duur van 6 weken (t/m 31 december 2025), ter inzage gelegen. Het ontwerpbesluit heeft van voor een ieder ter inzage gelegen en tijdens deze periode van terinzagelegging is een ieder de mogelijkheid gegeven een zienswijze in te dienen. Hierop is een zienswijze ingediend. De zienswijze is verwerkt in de 'Reactienota zienswijzen herontwikkeling Arendsplein 30'. De zienswijze zag o.a. op aantasting van privacy/bezinning, afname van biodiversiteit en verkeersintensiteit. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van de vergunning.

Adviesrecht raad

Op 21 december 2021 heeft de gemeenteraad een besluit vastgesteld waarin zij heeft aangegeven wanneer zij een "bindend advies" willen uitbrengen bij toepassing van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.¹ Op grond van artikel 2 van dat besluit valt uw project binnen deze categorie omdat het betrekking heeft op de realisatie van meer dan twee woningen binnen het stedelijk gebied. Voor de aanvraag geldt dus dat de raad een bindend advies moet uitbrengen. Daarom is door het college op 4 november 2025 bindend advies gevraagd aan de gemeenteraad. Op 9 december 2025 heeft de gemeenteraad een besluit genomen en een positief advies gegeven.

Overwegingen per activiteit

Omgevingsplanactiviteit – bouwen en afwijken van 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 "Centrum 2017." welke onderdeel uitmaakt van het (tijdelijke) omgevingsplan conform artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet en artikel 22.1 Omgevingswet.

Bij het bestemmingsplan "Centrum 2017" is de bestemming "Kantoor" volgens artikel 11 en de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" volgens artikel 17 van toepassing. Tevens is de gebiedsaanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied" volgens artikel 23 van toepassing.

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

- met artikel 11 omdat er 17 woningen (appartementen) worden gerealiseerd met de bestemming wonen, terwijl de aanwezige bestemming kantoor is;
- met artikel 11.2.1 waarbij het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 60%, terwijl gevraagd wordt om meer dan 60% te bebouwen i.v.m. met geplande overkappingen bij de fietsenstallingen;
- met artikel 11.2.2.a waarbij gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd, terwijl de bestaande gevel aan de voorgevel en linkerzijgevel voorzien wordt van isolatie en balkons waardoor deze iets buiten het bouwvlak komen te liggen.
- met artikel 11.2.2.b waarbij de goothoogte niet meer mag bedragen dan 7 m en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 11 m, terwijl gevraagd wordt om een goothoogte van 14,4 m en een bouwhoogte van 14,7 m (volgens de ruimtelijke onderbouwing).

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.

¹ <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR671152/1>

Afwijken van het omgevingsplan

In het bestemmingsplan zijn geen afwijkmogelijkheden 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 ruimtelijke motivering “Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning (BOPA) Herontwikkeling Arendsplein 30, Oosterhout van de essentie van gebiedsontwikkeling, kenmerk OOBA/2025/JSRobopa/06 van d.d 31-10-2025, die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning, is aangetoond dat de afwijkingen van artikel 11, onder het stellen van planologisch voorschriften voldoet aan de geldende wet- en regelgeving.

Planologische voorschriften

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

- Er moet worden voldaan aan het bouwplanconform de tekeningen zoals opgenomen in bijlage 1 en 2 in het bijlagenboek bij de BOPA-motivering.
- Er moet worden voldaan aan de “Verordening, regelende de voorwaarden voor het verwerken van hemelwater in de gemeente Oosterhout (Verordening Hemelwater 2023)” of diens opvolger.
- Er moet worden voldaan aan de “Verordening afvalwater 2021” of diens opvolger.
- Er moet worden voldaan aan de “Nota Parkeernormen 2022” of diens opvolger.
- Er moet worden voldaan aan de “beslisboom verwerken van hemelwater” of diens opvolger.

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 de Reactienota zienswijze herontwikkeling Arendsplein 30.

Grondexploitatie

Voorliggend project wordt uitgevoerd door een ontwikkelaar met wie, in het kader van het verplichte kostenverhaal, de gemeente een anterieure overeenkomst heeft gesloten.

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.

Uw aanvraag voldoet aan de welstandseisen

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.

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 handhavingsverbod 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 de herontwikkeling van een voormalig bankgebouw naar 17 appartementen.

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 "Centrum 2017";
- Meer informatie over het omgevingsplan kunt u vinden op 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 de gevraagde omgevingsvergunning.

BIJLAGE 3: DOCUMENTEN

Bij de omgevingsvergunning met zaaknummer 1070901 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

Nr.	Omschrijving	Datum	Wijziging
01	Verzoek 20250324 02019 000 t/m 009.pdf	24-03-2025	20-02-2026
02	Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning (BOPA), kenmerk Ooba/2025/JSRobopa/08	04-03-2026	
03	Bijlagen - Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning (BOPA)	04-03-2026	