

XXX
XXX
XXX

Datum	Uw kenmerk	Ons kenmerk	In behandeling bij
4 september 2025	2024072200709	1053164	De XX Tel. 14 0162

Onderwerp

Definitief besluit omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit Rijksweg 133, Dorst.
Voor een appartementsgebouw met 25 appartementen en een parkeervoorziening, 2
vrijstaande, geschakelde woningen en 6 geschakelde patiowoningen nabij Rijksweg 133 te
Dorst.

Beste meneer/mevrouw,

U heeft op 22 juli 2024 een aanvraag omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit
ingediend met het verzoeknummer 2024072200709 voor het planologisch mogelijk maken
van een appartementsgebouw met 27 appartementen en een parkeervoorziening,
2 vrijstaand geschakelde woningen en 6 geschakelde patiowoningen nabij Rijksweg 133 te
Dorst.

Vanaf 20 maart 2025 heeft het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor de buitenplanse
omgevingsplanactiviteit ter inzage gelegen.

Op 12 maart 2025 hebben wij een bindend advies gevraagd bij de gemeenteraad.

Op 3 juni 2025 hebben wij het advies met voorwaarden ontvangen.

Op 29 juli 2025 heeft u een wijziging van de aanvraag ingediend. Die heeft in hoofdzaak
betrekking op het vervallen van de vijfde bouwlaag uit de oorspronkelijke aanvraag. Daarmee
zijn ten opzichte van die oorspronkelijke aanvraag 2 appartementen komen te vervallen,
waarmee het toegelaten aantal appartementen maximaal 25 bedraagt.

Aan de woningen en parkeervoorziening zullen de volgende adressen worden toegekend:
Rijksweg 125 en 127 en Baarschotsestraat 72 t/m 134 (even) te Dorst.

Uw aanvraag wordt bij ons behandeld onder zaaknummer 1053164. Gelieve deze te
vermelden bij eventuele correspondentie.

Uw aanvraag heeft betrekking op een omgevingsplanactiviteit "Afwijken regels in het
omgevingsplan", conform artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. In dit geval
betreft het alleen een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

U ontvangt van ons de omgevingsvergunning

Dit besluit is uw omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit. U ontvangt deze omgevingsvergunning per e-mail. Lees dit besluit door en bewaar deze goed.

Inwerkingtreding besluit

De omgevingsvergunning treedt in werking 4 weken na de dag van de ter inzage legging van het besluit, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de rechtbank, als bedoeld in artikel 16.79, vierde lid, van de Omgevingswet.

In het geval dat binnen de genoemde termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Bindend advies gemeenteraad

Het college heeft de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om gebruik te maken van haar bevoegdheid om op het ontwerpbesluit een bindend advies uit te brengen. Op 3 juni 2025 heeft de gemeenteraad een besluit genomen waarin een positief advies is gegeven mits aan de daarin genoemde voorwaarden is voldaan (zie bijlage 5 bij het besluit)

De voorwaarde is, samengevat, dat in het besluit de bovenste bouwlaag als bedoeld in de oorspronkelijke aanvraag, waarin 2 appartementen waren beoogd, moet vervallen en dat daarbij het aandeel betaalbare appartementen in de lagere prijsklassen niet zal afnemen. Het college moet het bindend advies in acht nemen bij de verdere besluitvorming.

Op 29 juli 2025 heeft u zelf de aanvraag gewijzigd en hiervoor aanvullende en/of gewijzigde gegevens ingediend.

Met deze wijziging is de in de oorspronkelijke aanvraag beoogde vijfde bouwlaag vervallen en is het totale aantal aangevraagde appartementen met 2 verminderd tot maximaal 25. Het aantal appartementen in de goedkopere prijsklasse is ongewijzigd gebleven.

Met de gewijzigde aanvraag wordt voldaan aan de voorwaarden van het bindend advies van de gemeenteraad en is er sprake van een positief advies van de gemeenteraad. Dat is nader toegelicht in de onderbouwing bij dit besluit.

U hebt bij uw aanvraag, gelet op artikel 16.65 Omgevingswet, verzocht om toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.

Wij maken het definitief besluit bekend

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

Wij brengen u kosten in rekening

Volgens de Legesverordening Oosterhout 2025 bent u voor uw ingediende aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd ter hoogte van €XX.

Voor de betaling van dit bedrag ontvangt u binnenkort een factuur.

Heeft u vragen?

Heeft u naar aanleiding van deze brief nog vragen? Neemt u dan gerust contact op met ons klantcontact-centrum via 14 0162. Als zij uw vraag niet kunnen beantwoorden, wordt u zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk binnen 48 uur, opgebeld door een specialist.

Met vriendelijke groet,

HET COLLEGE VAN OOSTERHOUT,

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend

BESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING - OMGEVINGSPLANACTIVITEIT HERONTWIKKELING RIJKSWEG 133 (zaaknummer 1074777)

Op 22 juli 2024 heeft **<naam>** een aanvraag om een omgevingsvergunning met verzoeknummer 2024072200709 ingediend voor het planologisch mogelijk maken van 27 appartementen, 2 vrijstaand geschakelde woningen en 6 geschakelde patiowoningen nabij Rijksweg 133 op de hoek van Rijksweg / Baarschotsestraat te Dorst.

Op 29 juli 2025 heeft u een wijziging van de aanvraag ingediend. Die heeft in hoofdzaak betrekking op het vervallen van de vijfde bouwlaag uit de oorspronkelijke aanvraag. Daarmee zijn die aanvraag beoogde 2 appartementen komen te vervallen, waarmee het toegelaten aantal maximaal 25 bedraagt.

Aan de woningen en parkeervoorziening zullen de volgende adressen worden toegekend: Rijksweg 125 en 127 en Baarschotsestraat 72 t/m 134 (even) te Dorst.

Wij besluiten :

- de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor de door u gevraagde activiteit, te weten een omgevingsplanactiviteit "Afwijken van regels in het omgevingsplan", conform artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet;
- het gezamenlijke geluid vanwege gemeentewegen vast te leggen, conform bijlage "Gezamenlijke geluid - Besluit kwaliteit leefomgeving - Rijksweg 133 te Dorst.

Voorwaarden

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen onder de bepaling dat de onder "documenten" omschreven gegevens deel uitmaken van de vergunning.

Inwerkingtreding besluit

De omgevingsvergunning treedt in werking 4 weken na de dag van de ter inzage legging van het besluit, tenzij binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de rechtbank, als bedoeld in artikel 16.79, vierde lid, van de Omgevingswet.

In het geval dat binnen de genoemde termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

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 het verboden is om zonder omgevingsvergunning deze activiteit uit te voeren;
- § 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, artikel 8.0b en (indien van toepassing) artikel 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan;
- En de relevante aanvullingswetten;
- En voor het overige de wet- en regelgeving genoemd in de onderbouwing van het besluit en de onderzoeken.

Beroepsclausule

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht binnen vier weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen bij:

Rechtbank Zeeland-West Brabant
sector Bestuursrecht
Postbus 90006
4800 PA Breda

Vermeld in uw beroepschrift altijd de datum, uw naam, adres, handtekening, het referentienummer/kenmerk van dit besluit en de reden(en) waarom u beroep instelt. Stuur indien mogelijk een kopie van dit besluit mee.

In aanvulling op het voorgaande geldt volgens recente uitspraken van de rechter het volgende:

Als belanghebbende kunt u beroep instellen zonder dat u een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbesluit.

Als niet-belanghebbende kunt u ook beroep instellen maar dan moet u wel eerder een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. In spoedgevallen kan tijdens de termijn dat beroep kan worden ingesteld een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de genoemde rechtbank.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden. Voor het behandelen van het verzoek en het beroep worden griffiekosten in rekening gebracht.

Voor meer informatie over het instellen van beroep kunt u kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen via telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) of downloaden van deze site:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2015/04/14/bezwaar-en-beroep-tegen-een-beslissing-van-de-overheid>.

De aanvraag is compleet

De aanvraag bevat voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit(en) op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is daarom compleet en wij hebben deze in behandeling genomen.

Er is met de omwonenden overlegd

Voordat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, is er door de initiatiefnemer overleg gevoerd met omwonenden en andere betrokkenen. Het verslag van dit overleg is als bijlage toegevoegd aan de ruimtelijke motivering, welke beiden onderdeel uitmaken van de bij dit besluit behorende stukken.

Uit het verslag en de bijbehorende stukken blijkt dat er is voldaan aan de richtlijnen van de omgevingsdialoog zoals vastgesteld op 21 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.

Terinzagelegging ontwerpbesluit

De aanvraag en het ontwerp van dit besluit met bijbehorende gegevens heeft op grond van de Algemene wet bestuursrecht, voor de duur van 6 weken, ter inzage gelegen. Op 19 maart 2025 is dit gepubliceerd en hebben de gegevens tot en met 30 april 2025 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder de mogelijkheid gegeven een zienswijze in te dienen.

Tijdens de inzage periode hebben wij diverse zienswijzen ontvangen tegen het project. Voor de ingediende zienswijzen en de reactie hierop verwijzen wij naar de “Reactienota zienswijzen – Herontwikkeling Rijksweg 133”. Deze maakt onderdeel uit van de besluitvorming en het besluit. De nota is als bijlage 6 bij het besluit gevoegd.

Bindend advies gemeenteraad

Op 21 december 2021 heeft de gemeenteraad een besluit vastgesteld waarin zij hebben aangegeven wanneer zij een “bindend advies” willen uitbrengen bij toepassing van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Op grond van artikel 2 van dit besluit valt uw project binnen deze categorie. Dit gezien het project betrekking heeft de realisatie van meer dan twee woningen binnen het stedelijk gebied. Voor de aanvraag geldt dus dat de raad in de gelegenheid gesteld moet worden om een bindend advies uitbrengen.

Op 12 maart 2025 heeft het college de gemeenteraad verzocht om een bindend advies uit te brengen op het voorgenomen besluit waarvan de toen bekende aanvraag deel van uitmaakte.

De gemeenteraad heeft op 3 juni 2025 daar gebruik van gemaakt en bij besluit een bindend advies uitgebracht. Er is een positief advies gegeven mits aan de daarin genoemde voorwaarden is voldaan (zie bijlage 5 bij het besluit).

De voorwaarde is, samengevat, dat in het besluit de bovenste bouwlaag als bedoeld in de oorspronkelijke aanvraag, waarin 2 appartementen waren beoogd, moet vervallen en dat daarbij het aandeel betaalbare appartementen in de lagere prijsklassen niet zal afnemen. Het college moet het bindend advies in acht nemen bij de verdere besluitvorming.

Op 29 juli 2025 heeft u de aanvraag gewijzigd en hiervoor aanvullende en/of gewijzigde gegevens ingediend.

Met deze wijziging is de in de oorspronkelijke aanvraag beoogde vijfde bouwlaag vervallen en is het totale aantal aangevraagde appartementen met 2 verminderd tot maximaal 25. Het aantal appartementen in de goedkopere prijsklasse is ongewijzigd gebleven.

Met de gewijzigde aanvraag wordt voldaan aan de voorwaarden van het bindend advies van de gemeenteraad en is er sprake van een positief advies van de gemeenteraad. Dat is nader toegelicht in de onderbouwing bij dit besluit.

Het project is getoetst aan het omgevingsplan gemeente Oosterhout

Het project valt in het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Dorst 2023”, welke onderdeel uitmaakt van het (tijdelijke) omgevingsplan conform artikel 4.6 Invoeringswet Omgevingswet en artikel 22.1 Omgevingswet.

Het projectgebied is geprojecteerd op de bestemmingen “Horeca” (artikel 8), “Wonen” (artikel 15) en “Tuin” (artikel 12) en op de dubbelbestemmingen “Leiding – Belemmeringstrook” (artikel 16) en “Waarde – Archeologie” (artikel 17). Tevens is het projectgebied geprojecteerd op de gebiedsaanduiding “milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied” en “veiligheidszone – minder zelfredzame personen”.

De gronden met de bestemming “Horeca”, zijn op grond van artikel 8.1, bestemd voor horeca in de horecacategorieën 1 t/m 3, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen,

nutsvoorzieningen, ondergeschikte voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het oprichten en gebruiken van gebouwen en bijbehorende gronden ten behoeve van wonen en woningen is niet toegestaan. Tevens wordt de maximale toegestane bouwhoogte van gebouwen overschreden.

De gronden met de bestemming “Wonen”, zijn op grond van artikel 15.1, onder andere bestemd voor wonen en aan de woonfunctie ondergeschikte activiteiten. Woningen mogen uitsluitend in een bouwvlak worden opgericht. De nieuwe woningen worden buiten een bouwvlak opgericht en dit is niet toegestaan.

De gronden met bestemming “Tuin”, zijn op grond van artikel 12.1 bestemd voor tuinen en groenvoorzieningen bij woningen, inritten en parkeren. Het oprichten en gebruiken van gebouwen en bijbehorende gronden ten behoeve van wonen en woningen is niet toegestaan.

De gronden met de dubbelbestemming “Leiding – Belemmeringstrook”, zijn op grond van artikel 16.1, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen of leidingen voor drinkwater, persleidingen voor afvalwater of rioolwater en hoogspanningslijnen ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – A t/m U'. In de omgeving van het werkingsgebied zijn er geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Gelet op het voorgaande is het vanuit het oogpunt kabels en leidingen aanvaardbaar de betreffende functies aan de projectlocatie toe te delen.

De gronden met de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”, zijn op grond van artikel 17.1, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Op grond van artikel 17.2 mogen op deze gronden geen gebouwen worden gebouwd. Op grond van artikel 17.3 kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van artikel 17.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de andere geldende bestemming(en), nadat aan de hand van een door de bevoegde overheid goedgekeurd rapport heeft aangetoond, dat door de oprichting van het gebouw het archeologische bodemarchief niet wordt verstoord.

Op grond van artikel 22.3.1 zijn ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

Op grond van artikel 22.5.1 zijn ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – minder zelfredzame personen' de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede aangewezen voor de beperking van het externe veiligheidsrisico vanwege de aanwezigheid van de spoorweg Breda-Tilburg. Ter plaatse mag geen nieuwe functie waar regelmatig minder zelfredzame personen kunnen verblijven worden opgericht, uitgebreid, of als zodanig worden gebruikt. Onderhavige herontwikkeling voorziet niet in het oprichten van gebouwen voor het verblijven van minder zelfredzame personen.

Wanneer een project niet voldoet aan het omgevingsplan, toetsen wij het project aan (landelijke en provinciale) regels en het gemeentelijke beleid om af te wijken van het omgevingsplan.

Afwijken van het omgevingsplan

In het bestemmingsplan zijn geen afwijkmogelijkheden opgenomen om af te wijken van de aanwezige strijdigheden met de planregels. Daarom is er sprake van een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in art. 5.1 Omgevingswet.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een “buitenplans omgevingsplanactiviteit” (BOPA) kan alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Ruimtelijke motivering

Uit de ingediende ruimtelijke motivering “omgevingsvergunning Rijksweg 133 e.o. Dorst Oosterhout” van RHO adviseurs, projectnummer 20191289, NL.IMRO.0826.Rijksweg1330001 van d.d. 29 juli 2025, die onderdeel uitmaakt van deze omgevingsvergunning (bijlage 2), is aangetoond dat het strijdig gebruik en het oprichten van de bebouwing, 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:

1. Het gebruik van bebouwing en/of gronden ten behoeve van een horeca-functie is niet toegestaan indien één of meer van de (nieuwe) woningen wordt gebruikt.
2. Een bij de omgeving passende maatvoering en positionering conform opgenomen tekeningen in bijlage 2 en 3 van de ruimtelijke motivering wordt voorgeschreven aan de nieuw te bouwen woningen.
3. Voor wat betreft de aanleg en instandhouding van parkeerplaatsen wordt er voldaan aan de 'Nota Parkeernormen 2022', waaronder het voorgestelde concept deelauto inclusief bijbehorende terugvaloptie.
4. Iedere woning het afvalwater (gescheiden van hemelwater), ten behoeve van een aansluiting op het bestaande rioolstelsel, op de perceelsgrens aanbiedt. Hemelwater mag niet op het riool worden geloosd.
5. In het geval door de bouw van gebouwen en bouwwerken dan wel het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden op een bouwperceel verhard oppervlak zal ontstaan, dan dient 70 mm waterberging per vierkante meter van de totale oppervlakte aan verharding te zijn gecompenseerd. Op basis van de berekeningen in bijlage 9 van de ruimtelijke motivering komt dit in de beoogde situatie uit op 157,36 m³. De waterberging dient te allen tijde zorgvuldig te worden aangelegd en dient te allen tijde zorgvuldig te worden onderhouden;
6. Wat betreft archeologie een inventariserend veldonderzoek, verkennende/karterende fase, door middel van proefsleuven (IVO-P) wordt uitgevoerd en uit dat onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat de bouw niet leidt tot aantasting van archeologische waarden. Dit onderzoek moet worden uitgevoerd aan de hand van een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen.
7. Binnen het projectgebied is het gebruik van een binnen en buiten de in bijlage 2 van de ruimtelijke motivering op tekening DO C 01, nr. 1914, 16.12.2024, aangegeven bouwgrenzen (okerbruin) gelegen nevengebruiksfunctie als geluidgevoelig gebouw niet toegestaan.
8. Een geluidgevoelig gebouw waarop het berekende geluid op een gevel bedoeld in bijlage 4, kolom HW N282, van het geluidrapport (bijlage 12) bij de aanvraag, hoger is dan 60 dB en niet hoger dan 65 dB, moet bij ten minste één geluidgevoelige ruimte beschikken over een geluidluwe zijde met ten minste één te openen deel.

9. Er is sprake van een geluidluwe zijde als is bedoeld in het voorschrift 8. Indien middels een bouwkundige geluidmaatregel voor de gevel het gecumuleerde geluid (L_{cum}) wordt gereduceerd tot 50 dB of lager en de bouwkundige maatregel in stand wordt gehouden.
10. Het gestelde in voorschrift 8 geldt niet, indien middels een bouwkundige geluidsmaatregel voor de gevel het berekende geluid voor een gevel als is bedoeld in voorschrift 9 met ten minste 2 dB wordt gereduceerd en die bouwkundige maatregel voor de gevel blijvend in stand wordt gehouden.
11. Wat het aspect soortenbescherming voor de gewone dwergvleermuis betreft is een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming verleend. Daarnaast moeten de werkzaamheden worden uitgevoerd in overeenstemming met de algemene zorgplicht, wat inhoudt dat er buiten het broedseizoen gesloopt wordt en dat bij het onverhoopt toch aantreffen van (beschermde) soorten de werkzaamheden direct stil te leggen en een ecologisch deskundige in te schakelen. Daarnaast moeten tijdens de werkzaamheden rekening worden gehouden met de aanwezige vliegroutes ten noorden van het werkingsgebied en deze niet actief te verlichten. Hiermee kunnen negatieve effecten uitgesloten worden.
12. Binnen het projectgebied is het gebruik van een binnen en buiten de in bijlage 2 van de ruimtelijke motivering op tekening DO C 01, nr. 1914, 16.12.2024, aangegeven bouwgrenzen (okerbruin) gelegen nevengebruiksfunctie als geurgevoelig gebouw niet toegestaan.

Geluid

Uit het ingediende “Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï woningbouw Baarschotsestraat Dorst., 20191289/148303/PJBr, 23 september 2024, Rho adviseurs” en de ingediende ruimtelijke motivering blijkt dat het gezamenlijke geluid als bedoeld in de Besluit kwaliteit leefomgeving vanwege gemeentewegen, en hogere waarden Wet geluidhinder vanwege de Rijksweg N282, moeten worden vastgelegd respectievelijk vastgesteld.

Het onderzoek heeft betrekking op:

- De geluidbelasting vanwege (spoor)wegen met een geluidaanachtsgebied in de zin van het Besluit kwaliteit leefomgeving (incl. overgangsrecht) dan wel een geluidzone in de zin van de Wet geluidhinder; - Geluidmaatregelen.

Uit het geluidonderzoek (wegverkeerslawaaï) is gebleken dat vanwege het geluid van gemeentewegen en de provinciale weg op de gevel van de woningen:

- De standaardwaarde dan wel de voorkeurswaarde wordt overschreden;
- De grenswaarde en de maximaal vast te stellen hogere waarde niet wordt overschreden;
- Er geen doelmatige geluidmaatregelen kunnen worden genomen, dan wel dat daartegen één of meer wettelijke bezwaren zijn in te brengen.

Daarom moet vanwege het geluid van gemeentewegen het zogenaamde gezamenlijke geluid worden vastgelegd in het onderhavige besluit voor de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (Omgevingswet), en vanwege het geluid van de provinciale weg een apart hogere waardebesluit (Wet geluidhinder). Voor dit laatste is reeds op 11 maart 2025 het “Besluit hogere waarde wet geluidhinder (voor besluit omgevingsvergunning (BOPA) Rijksweg 133 te Dorst)” vastgesteld. Dat besluit is onherroepelijk. De woningen mogen niet in gebruik zijn, voor zover dit besluit niet in werking is getreden. Dit voorschrift is dan ook als voorwaarde opgenomen bij deze omgevingsvergunning (zie hiervoor onder “planologische voorschriften”).

Het gezamenlijke geluid vanwege gemeentewegen moet worden vastgelegd. Dit doen wij doormiddel en conform bijlage “Gezamenlijke geluid - Besluit kwaliteit leefomgeving - Rijksweg 133 te Dorst”).

Gelet op bovenstaande en onze besluiten zijn er vanuit “geluid” geen zwaarwegende gronden om de gevraagde ontwikkeling met woningbouw niet ruimtelijk toe te staan.

Mer-beoordelingsbeslissing

Gelet op de milieueffectbeoordeling in de ruimtelijke motivering is op 11 maart 2025 door het college besloten geen milieueffectrapport als bedoeld in het Omgevingsbesluit op te laten stellen.

Provincie advies

De Provincie Noord-Brabant heeft gevallen aangewezen waarin zij om advies willen worden gevraagd. 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.

Ondanks dat de provincie geen adviesrecht heeft, is zij wel in kennis gesteld van het ontwerpbesluit inclusief het Besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor het project. De provincie heeft geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbesluit en heeft ook geen bezwaar ingediend tegen het Besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder.

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 van de beoogde situatie (gehele project) de grenswaarde van 0,00 mol N/ha/jaar overschrijdt. In die situatie mag echter geen rekening meer worden gehouden met een zogenaamde referentiesituatie (bestaand “recht”). Stikstofberekeningen moeten worden uitgevoerd met het de meest recente AERIUScalculator.

Gelet op jurisprudentie van de Raad van State kan een dergelijke vergunning ook nodig zijn voor situaties die in het verleden al zijn gestart en waarvoor eerder is geoordeeld dat er geen vergunning is vereist. Activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning natuur is vereist mogen niet worden uitgevoerd zonder die omgevingsvergunning. Voor bestaande situaties van ná 1.1.2020 en voor 1.1.2025 geldt tijdelijke een handhavingsverbod voor Gedeputeerde Staten tot 1.1.2030. Dat betekent dat bij een verandering van de stikstofemissie boven de grenswaarde, en zeker bij een toename daarvan, de kans bestaat dat die 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 echter de verantwoordelijkheid van u als aanvrager zelf 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 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 wij u gedurende de behandeling van de aanvraag over mogelijke obstakels.

Uit een inschatting blijkt dat met de stikstofemissie vanwege het project er ruimschoots kan worden voldaan 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 oprichten van een woongebouw met 25 appartementen en 8 grondgebonden woningen.

Belangenafweging

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

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de omgevingsplanactiviteit "Afwijken van regels in het omgevingsplan", (conform artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet), met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Documenten

Bij de omgevingsvergunning met verzoeknummer 2024072200709 en zaaknummer 1074777 horen de onderstaande documenten. Deze documenten maken onderdeel uit van dit besluit.

1. Verzoek 2024072200709_004
2. Ruimtelijke motivering "omgevingsvergunning Rijksweg 133 e.o. Dorst Oosterhout" van RHO adviseurs, projectnummer 20191289, NL.IMRO.0826.Rijksweg133-0001 van d.d. 29 juli 2025.
3. Bijlagen bij Ruimtelijke motivering "omgevingsvergunning Rijksweg 133 e.o. Dorst Oosterhout" van RHO adviseurs, projectnummer 20191289, NL.IMRO.0826.Rijksweg1330001 van d.d. 29 juli 2025.
4. Gezamenlijke geluid Besluit kwaliteit leefomgeving (in besluit omgevingsvergunning (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) Rijksweg 133 te Dorst).
5. Raadsbesluit Advies omgevingsvergunning herontwikkeling Rijksweg 133
6. Reactienota zienswijzen herontwikkeling Rijksweg 133

VOORSCHRIFTEN

1. Uitvoering volgens de voorschriften:
Het project hoort te worden uitgevoerd volgens de voorschriften.
2. Planologische voorschriften:
Om te voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moeten de volgende voorschriften worden opgevolgd en uitgevoerd:
 - Het gebruik van bebouwing en/of gronden ten behoeve van een horeca-functie is niet toegestaan indien één of meer van de (nieuwe) woningen wordt gebruikt.

- Een bij de omgeving passende maatvoering en positionering conform opgenomen tekeningen in bijlage 2 en 3 van de ruimtelijke motivering wordt voorgeschreven aan de nieuw te bouwen woningen.
- Voor wat betreft de aanleg en instandhouding van parkeerplaatsen wordt er voldaan aan de 'Nota Parkeernormen 2022', waaronder het voorgestelde concept deelauto inclusief bijbehorende terugvaloptie.
- Iedere woning het afvalwater (gescheiden van hemelwater), ten behoeve van een aansluiting op het bestaande rioolstelsel, op de perceelsgrens aanbiedt. Hemelwater mag niet op het riool worden geloosd.
- In het geval door de bouw van gebouwen en bouwwerken dan wel het uitvoeren van werken, geen gebouwen zijnde, of van werkzaamheden op een bouwperceel verhard oppervlak zal ontstaan, dan dient 70 mm waterberging per vierkante meter van de totale oppervlakte aan verharding te zijn gecompenseerd. Op basis van de berekeningen in bijlage 9 van de ruimtelijke motivering komt dit in de beoogde situatie uit op 157,36 m³. De waterberging dient te allen tijde zorgvuldig te worden aangelegd en dient te allen tijde zorgvuldig te worden onderhouden;
- Wat betreft archeologie een inventariserend veldonderzoek, verkennende/karterende fase, door middel van proefsleuven (IVO-P) wordt uitgevoerd en uit dat onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, dan wel dat de bouw niet leidt tot aantasting van archeologische waarden. Dit onderzoek moet worden uitgevoerd aan de hand van een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen.
- Binnen het projectgebied is het gebruik van een binnen en buiten de in bijlage 1 van de ruimtelijke motivering op tekening DO C 01, nr. 1914, 16.12.2024, aangegeven bouwgrenzen (okerbruin) gelegen nevengebruiksfunctie als geluidgevoelig gebouw niet toegestaan.
- Een geluidgevoelig gebouw waarop het berekende geluid op een gevel bedoeld in bijlage 4, kolom HW N282, van het geluidrapport bij de aanvraag, hoger is dan 60 dB en niet hoger dan 65 dB, moet bij ten minste één geluidgevoelige ruimte beschikken over een geluidluwe zijde met ten minste één te openen deel.
- Er is sprake van een geluidluwe zijde als is bedoeld in het voorschrift 8. Indien middels een bouwkundige geluidmaatregel voor de gevel het gecumuleerde geluid (L_{cum}) wordt gereduceerd tot 50 dB of lager en de bouwkundige maatregel in stand wordt gehouden.
- Het gestelde in voorschrift 8 geldt niet, indien middels een bouwkundige geluidsmaatregel voor de gevel het berekende geluid voor een gevel als is bedoeld in voorschrift 9 met ten minste 2 dB wordt gereduceerd en die bouwkundige maatregel voor de gevel blijvend in stand wordt gehouden.
- Wat het aspect soortenbescherming voor de gewone dwergvleermuis betreft is een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming verleend. Daarnaast moeten de werkzaamheden worden uitgevoerd in overeenstemming met de algemene zorgplicht, wat inhoudt dat er buiten het broedseizoen gesloopt wordt en dat bij het onverhoopt toch aantreffen van (beschermde) soorten de werkzaamheden direct stil te leggen en een ecologisch deskundige in te schakelen. Daarnaast moeten tijdens de werkzaamheden rekening worden gehouden met de aanwezige vliegroutes ten noorden van het werkingsgebied en deze niet actief te verlichten. Hiermee kunnen negatieve effecten uitgesloten worden.
- Binnen het projectgebied is het gebruik van een binnen en buiten de in bijlage 2 van de ruimtelijke motivering op tekening DO C 01, nr. 1914, 16.12.2024, aangegeven bouwgrenzen (okerbruin) gelegen nevengebruiksfunctie als geurgevoelig gebouw niet toegestaan.

3. Schade openbare ruimte:
Mogelijke schade door werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen (zoals openbare wegen) wordt door de gemeente hersteld. De vergunninghouder betaalt de kosten.
4. Omgevingsveiligheid:
Als er een kans bestaat op gevaar of overlast, moet het terrein tijdens de werkzaamheden afgesloten zijn van de (openbare) weg en van de aangrenzende percelen.
5. 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.
6. Mechanische graafwerkzaamheden:
Wilt u mechanische graafwerkzaamheden uitvoeren? Dan moet u een graafmelding doen via www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding.
7. Vrijgekomen grond
Als er bij graafwerkzaamheden grond over blijft, dan kunt u deze grond weer gebruiken op dezelfde locatie. U hoeft dit niet te melden.
Als u grond wegbrengt, moet u rekening houden met de richtlijnen van de Besluit kwaliteit leefomgeving: wetten.overheid.nl. Vijf werkdagen voordat u de grond wegbrengt, moet u dit melden via het meldpunt bodemkwaliteit: wetten.overheid.nl. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staat hoe u de grond moet wegbrengen.
8. Start en beëindiging bouwwerkzaamheden:
De vergunninghouder dient de start en beëindiging van de werkzaamheden bij het Team Vergunningen, Toezicht en Handhaving te melden middels telefoon 140162 of email bouwtoezicht@oosterhout.nl of via ons contactformulier <https://samenwerkendegemeenten.equalit.nl/formulier/nl-NL/Oosterhout/scContactformulier.aspx> o.v.v. ZAAKNR. 1064538 en LOCATIE EN PLAATS.