

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING 1070901

Op 24 maart 2025 diende u een aanvraag in voor een omgevingsvergunning. U vraagt een omgevingsvergunning aan voor de herontwikkeling van een 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.

Ons besluit

Wij zijn voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Voorwaarden

Wij zijn voornemens de omgevingsvergunning te verlenen, dat doen wij op basis van voorschriften en aandachtspunten (bijlage 1) en de ontvangen documenten (bijlage 2). Deze gegevens maken onderdeel uit van dit ontwerpbesluit. De omgevingsvergunning wordt verleend voor een omgevingsplanactiviteit, conform artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet.

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 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, om af te wijken van het omgevingsplan.

Uw 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.

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 omgevingsdialog 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.

Terinzagelegging ontwerpbesluit

De aanvraag en het ontwerp van dit besluit met bijbehorende stukken heeft op grond van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van **<datum>**, voor de duur van 6 weken, ter inzage gelegd. Tijdens deze periode van ter inzagelegging is een ieder de mogelijkheid gegeven een zienswijze in te dienen.

Na de ter inzage legging worden hier de resultaten benoemd van de ter inzage legging

Adviesrecht raad

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 een bindend advies moet uitbrengen.

Nadat de aanvraag voor advies is voorgelegd aan de raad, wordt hier het advies verwoord.

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.

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 bouwplan conform de tekeningen zoals opgenomen in bijlage 1 en 2.
- 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.

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.

Belangenafweging

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

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

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.

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 de herontwikkeling van een voormalig bankgebouw naar 17 appartementen.

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.

ONTWERP

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.

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. Vrijgekomen grond afvoeren:

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.

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. 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>

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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).

19. 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 wordt 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;

20. 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 bouwplan conform de tekeningen zoals opgenomen in bijlage 1 en 2.
- 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.

ONTWERP

BIJLAGE 2: 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 008.pdf	24-03-2025	03-11-2025
02	Tekeningen set bestaande bestaande uit: - Tekeninglijst, tek.nr. 0.BT.000; - Tekening Situatie, tek.nr. 0.BT.001; - Tekening Begane grond, tek.nr. 0.BT.100; - Tekening 1 ^e verdieping, tek.nr. 0.BT.101; - Tekening 2 ^e verdieping, tek.nr. 0.BT.102; - Tekening Dak, tek.nr. 0.BT.103; - Tekening Voorgevel, tek.nr. 0.BT.200; - Tekening Linker zijgevel, tek.nr. 0.BT.201; - Tekening Achtergevel, tek.nr. 0.BT.202; - Tekening Rechter zijgevel, tek.nr. 0.BT.203; - Tekening Doorsnede A-A, tek.nr. 0.BT.300;	24-03-2025	
03	Ruimtelijke onderbouwing aanvraag omgevingsvergunning (BOPA), kenmerk OOBA/2025/JSRobopa/06	31-10-2025	
04	Bijlage 1 – Ontwerpboek	September 2025	
05	Bijlage 2 - Tekeningen set Arendsplein nieuw bestaande uit: - Tekeninglijst, tek.nr. 0.DO.000; - Tekening Situatie, tek.nr. 0.DO.001; - Tekening Begane grond, tek.nr. 0.DO.100; - Tekening Verdieping 1, tek.nr. 0.DO.101; - Tekening Verdieping 2, tek.nr. 0.DO.102; - Tekening Verdieping 3, tek.nr. 0.DO.103; - Tekening Voorgevel, tek.nr. 0.DO.200; - Tekening Linker zijgevel, tek.nr. 0.DO.201; - Tekening Achtergevel, tek.nr. 0.DO.202; - Tekening Rechter zijgevel, tek.nr. 0.DO.203; - Tekening Doorsnede A-A, tek.nr. 0.DO.300; - Tekening Doorsnede B-B, tek.nr. 0.DO.301;	08-07-2025	
06	Bijlage 3 – Omgaan met bestaande bomen, kenmerk 24-017 BE	24-02-2025	
07	Bijlage 4 - Rapportage Bezonningsstudie, projectnr. 2025366 Versie 2	10-10-2025	
08	Bijlage 5 – Privacystudie	September 2025	
09	Bijlage 6 – Ecologische quickscan, rapportnr. EQ-1287	06-12-2024	
10	Bijlage 7 – Memo Stikstofdepositie, projectnr. 327101422	29-11-2024	
11	Bijlage 8 - Uitwerking waterberging	Oktober 2025	

12	Bijlage 9 – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, documentnaam: 327101422_AKO_RAP_Areandsplein 30 (Oosterhout)_d01.docx	16-12-2024	
13	Bijlage 10 Historisch vooronderzoek Bodem Areandsplein 30 te Oosterhout, projectnr. 250584.BKK Versienr. D1	30-06-2025	
14	Bijlage 11 - Asbestonderzoek, projectcode RIW 25-021	19-02-2025	
15	Bijlage 12 - Omgevingsdialoog		
16	Bijlage 13 Rapportage vleermuisonderzoek Areandsplein 30, te Oosterhout, kenmerk 25- 1898	23-09-2025	
17	Tekening fietsenberging, teknr. 0.DO.800;	18-07-2025	

ONTWERP