

**REACTIENOTA ZIENSWIJZEN**

**ONTWERP-OMGEVINGSVERGUNNING BUITENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT**

**ARENDSPLEIN 30 HERONTWIKKELING VOORMALIG BANKGEBOUW NAAR 17  
APPARTEMENTEN**

## Inhoud

|                                                                   |   |
|-------------------------------------------------------------------|---|
| 1. Inleiding .....                                                | 3 |
| 2. Indieners zienswijzen .....                                    | 3 |
| 3. Ontvankelijkheidstoets .....                                   | 3 |
| 4. Samenvatting zienswijze en gemeentelijk standpunt.....         | 4 |
| 5. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen .....             | 7 |
| 6. Aanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen ..... | 7 |

## Bijlagen:

1. Geanonimiseerde zienswijzen;
2. Lijst indieners zienswijzen (vertrouwelijk).

## 1. Inleiding

Het ontwerp van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit heeft met ingang van donderdag 20 november 2025 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze terinzagelegging bestond de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen in te dienen. Deze terinzagelegging is op de wettelijk voorgeschreven wijze op woensdag 19 november 2025 bekend gemaakt in het Gemeenteblad, en het weekblad Oosterhout.

De ter inzagelegging heeft geleid tot één schriftelijke zienswijze. De ingediende zienswijze wordt in deze reactienota samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt. Hierbij moet worden opgemerkt, dat hoewel de zienswijze samengevat wordt weergegeven, een integrale beoordeling van de gehele zienswijze heeft plaatsgevonden en dus alle aangevoerde aspecten zijn meegewogen bij het komen tot een gemeentelijk standpunt op deze zienswijze.

De zienswijze is in zijn geheel, geanonimiseerd opgenomen in bijlage 1 bij deze reactienota.

## 2. Indieners zienswijzen

In verband met de Algemene Verordening Gegevensbescherming worden de persoonsgegevens van de indieners van de zienswijzen uitsluitend weergegeven in de vertrouwelijke bijlage 2 “Indieners zienswijzen”. In deze lijst wordt aan de indieners van de zienswijzen een uniek reclamanthnummer toegekend, bedoeld voor correspondentie met deze reclamant en ter bepaling door het bevoegd gezag wat het daadwerkelijk belang is van de betreffende reclamant. Deze persoonsgegevens worden niet openbaar gemaakt.

## 3. Ontvankelijkheidstoets

In onderstaande tabel is weergegeven wanneer de zienswijzen zijn ontvangen en of met die datum van ontvangst, de desbetreffende zienswijze ontvankelijk is. Gezien de datum van aanvang van de terinzagelegging geldt dat, indien de zienswijze uiterlijk woensdag 31 december 2025 is ontvangen, deze ontvankelijk is<sup>1</sup>. Voor verzending per post, geldt dat niet de ontvangstdatum maar de datum van aanbidding van de stukken per post bepalend is voor de termijnen<sup>2</sup>.

| <i>Reclamant-nummer</i> | <i>Datum van ontvangst/aanbidding ter post</i> | <i>Ontvankelijk</i> |
|-------------------------|------------------------------------------------|---------------------|
| 1                       | 8 december 2025                                | Ja                  |

<sup>1</sup> Zie artikel 6:9, lid 1, Algemene wet bestuursrecht.

<sup>2</sup> Zie artikel 6:9, lid 2, Algemene wet bestuursrecht.

#### 4. Samenvatting zienswijze en gemeentelijk standpunt

##### Reclamant nummer 1

| <i>Inhoud zienswijze</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <i>Standpunt gemeente</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. Reclamant stelt dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar schaduwwerking en vermindering van zoninval. Reclamant is woonachtig in het recent gerealiseerde appartementengebouw Arendstaete, welke ten noorden van de ontwikkeling is gelegen. Gesteld wordt dat de toevoeging van een 4<sup>e</sup> bouwlaag resulteert in een onevenredige vermindering van de zoninval en aantasting van het wooncomfort.</p> | <p>1. Binnen de studie naar bezonning en schaduwwerking is uitvoerig onderzoek gedaan naar de effecten op de directe omgeving. Op basis van het onderzoek naar de schaduwwerking kan worden gesteld dat de effecten op het appartementengebouw Arendstaete en in het bijzonder de genoemde appartementen beperkt is. Over het gehele jaar zijn er tijdens het onderzoeksmoment 21 december (namiddag) 2 uren waar meer schaduw op het appartementengebouw wordt verwacht. Dit is de periode dat de zon het laagst staat.</p> <p>Hierbij kan worden opgemerkt dat binnen deze studie naar schaduwwerking de effecten van de bestaande bomen niet zijn meegenomen. Hoewel de bomen in deze periode geen blad dragen, zullen de effecten op het appartementengebouw door de hoeveelheid en omvang van de bomen minder verschil opleveren.</p> <p>Op basis van het onderzoek naar de bezonning kan worden gesteld dat voor het appartementengebouw Arendstaete en in het bijzonder de genoemde appartementen ruimschoots wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. In de periode tussen 19 februari en 21 oktober is aangetoond dat er meer dan 2 bezonningsuren per dag aanwezig zijn op de relevante gevels en ramen.</p> <p>Hierbij kan worden opgemerkt dat er ten aanzien van bezonning geen wettelijke normen zijn vastgesteld. Binnen de gemeente Oosterhout wordt de lichte TNO-norm gehanteerd voor de beoordeling van een goed en acceptabel woon- en leefklimaat.</p> |
| <p>2. Reclamant stelt dat de parkeerdruk in het toch al zwaar belaste gebied zal toenemen als gevolg van de ontwikkeling. Waarbij een aanname wordt gedaan dat er per huishouden 1,5 auto aanwezig zal zijn. Tevens wordt gesteld dat de verkeersintensiteit zal toenemen en omdat de wijk één ontsluitingsroute (Arendsplein -&gt; Gasstraat)</p>                                                                      | <p>2. Door het college zal een besluit worden genomen om de locatie Arendsplein 30 in de zogenaamde LAP-lijst op te nemen, waarbij enkele afspraken worden opgenomen zoals dat de bewoners niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Dit geldt voor de 1e bewoners en voor alle opvolgende bewoners, deze beperking ligt op het adres en</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>kent, dit zal leiden tot een verhoogde parkeerdruk, verslechterde doorstroming en verminderde verkeersveiligheid.</p>                                                                                                                                                  | <p>niet op de eigenaar. Zoals bij iedere ontwikkeling gebeurd is ook deze ontwikkeling getoetst aan het relevante geldende beleid, waaronder de Nota parkeernormen 2022. De ontwikkeling voldoet aan de in deze nota opgenomen parkeernormen die gelden voor deze ontwikkeling op deze locatie. Op basis van de drie normeringen die van toepassing zijn, is het vereiste aantal parkeerplaatsen 19,3 afgerond 20. Hiervan worden er 4 op eigen terrein gerealiseerd en 16 middels een huurovereenkomst in een nabijgelegen parkeergarage mogelijk gemaakt. In paragraaf '3.4.3 Parkeren' van de ruimtelijke onderbouwing is de nadere onderbouwing van dit aantal weergegeven. Parkeren in de openbare ruimte kan alleen tegen de daar geldende reguliere parkeertarieven en zal voor een bewoner financieel zeer onaantrekkelijk zijn. Het risico op een toename van de parkeerdruk in de omgeving is daarmee zeer onwaarschijnlijk.</p> <p>De beoogde ontwikkeling voorziet in de transformatie van een voormalige kantoorfunctie (ING-kantoor) naar 17 appartementen. Zoals in paragraaf 3.4.1 Verkeersafwikkeling nader is onderbouwd, neemt de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling zelfs af. De huidige infrastructuur, met name de Gasstraat en Kegelstraat, is ruim voldoende in staat om deze (bestaande) verkeersintensiteit af te wikkelen zonder knelpunten te veroorzaken. Er is dan ook geen sprake van een belemmering ten aanzien van verkeerscapaciteit.</p> |
| <p>3. Reclamant stelt dat door de ontwikkeling sprake zal zijn van aantasting (ingrijpende snoei) van monumentale bomen en een verslechtering van het leefklimaat door negatieve gevolgen voor luchtkwaliteit schaduwwerking wateropvangcapaciteit en biodiversiteit.</p> | <p>3. De vier platanen aan de Gasstraat die naast het kantoorgebouw staan, zijn niet opgenomen op de lijst van monumentale bomen in Oosterhout en zijn daarom niet aan te merken als monumentale boom. Met de geplande herontwikkeling is rekening gehouden met en ingezet op behoud van deze vier platanen. Er is hiervoor onderzoek gedaan door een externe deskundige. De resultaten zijn opgenomen in de notitie die is opgenomen in de bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing.</p> <p>De meest zuidelijke boom zal moeten worden gesnoeid om te voorkomen dat deze het gebouw zal raken. De overige bomen hoeven</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>in dit stadium niet te worden gesnoeid. Van een afname van biodiversiteit door de voorgenomen snoeimaatregelen is geen sprake. In de bomen zijn geen bijzondere waarden aanwezig. Platanen dragen beperkt bij aan de biodiversiteit; slechts weinig dieren, mossen of korstmossen zijn gebonden aan plataan of leven op/in plataan.</p> <p>Het ontwerp van het nieuwe appartementengebouw is aangepast. Ter plaatste van de meest zuidelijke plataan, wordt 3<sup>e</sup> woonlaag teruggelegd en met een setback ontworpen, zodat de boom daarboven vrij kan uitgroeien zonder het gebouw te raken of te beschadigen. Beperkte onderhoudssnoei zal ook in de toekomst nodig blijven.</p> <p>De openbare ruimte direct aangrenzend aan het gebouw rondom de bomen zal worden aangepast. Verharding zal worden verwijderd en worden er ruimere plantvakken aangelegd. De bomen krijgen daarmee meer groei ruimte wat naar verwachting een positief gevolg zal hebben voor de vitaliteit en de groei. Van negatieve effecten op schaduwwerking en de luchtkwaliteit zal, zeker op langere termijn, geen sprake zijn.</p> <p>Minder verharding betekent tevens meer ruimte voor infiltratie van regenwater en wateropvang. De ruimte die vrijkomt door het inrichten van platvakken biedt kansen voor vergroting van de diversiteit en biodiversiteit, waarbij opgemerkt moet worden dat de invulling daarvan nog vormgegeven moet worden en niet zondermeer eenvoudig is.</p> |
| <p>3. Reclamant stelt dat met de ontwikkeling en met name voor de toekomstige bewoners van de 4<sup>e</sup> woonlaag er vrij zicht ontstaat op de woningen van het appartementengebouw Arendstaete en dat dit leidt tot een permanente vorm van inkijk die de privacy en woonrust ernstig schaadt. Tevens wordt gesteld dat de huidige bouwhoogte een redelijke balans biedt tussen bebouwing en persoonlijke levenssfeer en dat het doorbreken van dit evenwicht door een extra bouwlaag dit onevenredig belastend voor omwonenden is en in strijd met een zorgvuldige afweging van belangen.</p> | <p>4. Binnen de context van het centrumgebied vormt het nieuwe appartementengebouw de intermediair tussen de grondgebonden woningen van de Gasstraat en de recent opgeleverde appartementengebouwen van het Arendsplein. De bouwhoogte van het nieuwe appartementengebouw, bestaande uit vier bouwlagen en twee bouwlagen met een terugliggende derde bouwlaag (setback) is met zorg bepaald en afgestemd op de omgeving.</p> <p>Gelet op de bestaande afstand tussen beide gebouwen is de toevoeging van een extra</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>bouwlaag ruimtelijk voorstelbaar. De effecten op de mate van privacy (aanzicht en inkijk) zullen hierdoor beperkt zijn. Verder kan worden opgemerkt dat tussen beide gebouwen twee volwassen boomgroepen aanwezig zijn. Deze bomen hebben een omvangrijke boomkroon, bieden voldoende afscherming en beperken de mate van inkijk.</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Vorenstaande bezien is de zienswijze ongegrond.

#### **5. Aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen**

Er zijn geen aanpassingen benodigd naar aanleiding van ingediende zienswijzen.

#### **6. Aanpassingen naar aanleiding van ambtshalve overwegingen**

Er zijn geen aanpassingen benodigd naar aanleiding van ambtshalve overwegingen.