

**Ruimtelijke onderbouwing
aanvraag
omgevingsvergunning (BOPA)
“Herontwikkeling Arendsplein
30, Oosterhout”**

**Gemeente
Oosterhout**



Colofon

Titel: Ruimtelijke onderbouwing "Herontwikkeling Arendsplein 30, Oosterhout"
Opdrachtgever: New Elements Real Estate

Auteur(s): 5.1.2.e
Versie: 8
Kenmerk: OOBA/2025/JSRobopa/08
Datum: 4 maart 2026

Hambakenwetering 5, Toren B Etage 4, 5231 DD 's-Hertogenbosch
Tel 073 744 0182 | info@ditisdeessentie.nl | www.ditisdeessentie.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Locatie	4
1.3	Huidige situatie.....	5
1.4	Beoogde situatie	7
1.5	Omgevingsplan	12
1.6	Strijdigheid	14
1.7	Procedure	14
1.8	Leeswijzer	15
2	Beleidskader Omgevingswet	16
2.1	Nationaal beleid	16
2.2	Provinciaal beleid	19
2.3	Waterschap beleid	21
2.4	Gemeentelijk beleid.....	21
3	Omgevingsaspecten	25
3.1	Wonen.....	25
3.2	Stedenbouw en Welstand	26
3.3	Archeologie en cultuurhistorie	29
3.4	Verkeer	31
3.5	Duurzaamheid.....	34
3.6	Gezondheid.....	36
3.7	Voorziening en bereikbaarheid brandweer.....	37
3.8	Groen	37
3.9	Water	42
3.10	Milieu.....	50
3.11	Kabels en Leidingen.....	61
4	Uitvoerbaarheid	63
4.1	Economisch uitvoerbaarheid	63
4.2	Kostenverhaal	63
4.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid (Participatie).....	64
5	Conclusie en voorschriften	68
5.1	Voorschriften omgevingsvergunning	68
	Bijlagen	



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan het Arendsplein in Oosterhout bevindt zich een kantoorpand dat momenteel leegstaat. Het gebouw heeft jarenlang dienstgedaan als vestiging van de ING, maar is sinds het vertrek van deze gebruiker niet opnieuw verhuurd. Ondanks herhaalde inspanningen om een nieuwe huurder aan te trekken, is dit tot op heden niet gelukt. Mede om die reden wordt overwogen het pand een andere functie toe te kennen.

In de afgelopen jaren zijn in het centrum van Oosterhout meerdere transformaties gerealiseerd waarbij kantoorgebouwen en winkelpanden zijn herbestemd tot woonruimte, al dan niet in combinatie met (gedeeltelijke) sloop. Deze ontwikkelingen passen in een breder verband, waarbij het ruimtegebruik in binnenstedelijke gebieden geleidelijk verschuift.

Het centrum van Oosterhout is van oudsher sterk commercieel ingericht, met een duidelijke winkelfunctie in het straatbeeld. Deze functionele eenzijdigheid heeft ertoe geleid dat de woonfunctie grotendeels is verdwenen, wat resulteert in een beperkte variatie aan gebruiksvormen. De gemeente heeft de ontwikkeling van een eenzijdige functieverdeling in het centrumgebied gesignaleerd en onderkent de noodzaak om deze ruimtelijke monocultuur, waar mogelijk, te doorbreken. Het herbestemmen van bestaande bebouwing ten behoeve van woningbouw wordt daarbij beschouwd als een relevante maatregel om te komen tot een meer evenwichtige verdeling van functies binnen het stedelijk centrum.

Tegen deze achtergrond is het voornemen ontstaan om het pand aan het Arendsplein 30 te transformeren van kantoor naar woonfunctie. In dit kader wordt tevens voorgesteld het gebouw op te toppen tot een hoogte van maximaal 3 en 4 bouwlagen. Deze uitbreiding maakt de realisatie van in totaal 17 woningen mogelijk.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het geldende omgevingsplan. Daarom is voor de uitvoering van dit plan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) vereist. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een BOPA kan alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze motivering wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan het uitgangspunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Locatie

Het projectgebied beslaat een oppervlakte van circa 736 m² en is gelegen aan het Arendsplein en de Gasstraat in Oosterhout. Kadastraal is het terrein geregistreerd onder gemeente Oosterhout, sectie S, nummer 5297. In de onderstaande figuur is de begrenzing van het projectgebied schematisch weergegeven.



figuur 1. Globale Ligging van de projectlocatie luchtfoto en kadastraal (Rood gestippeld)



1.3 Huidige situatie

De binnenstad van Oosterhout kent een rijke historie. Het centrum is tot na de Tweede Wereldoorlog een organisch gegroeide kern waarbij de straten tussen de Heuvel en de Markt al eeuwenlang het stadsgezicht bepalen. De hoofdontsluitingen van de stad liepen van oost naar west (van Kaatsheuvel-Dongen naar Dordrecht) en voor een deel van zuid naar noord (van Breda naar Utrecht). Door stedelijke ontwikkelingen in de stad zijn een deel van deze oorspronkelijke straten verdwenen. Veel van de oorspronkelijke bebouwing aan deze straten heeft plaatsgemaakt voor commerciële ontwikkelingen van winkels en kantoren.

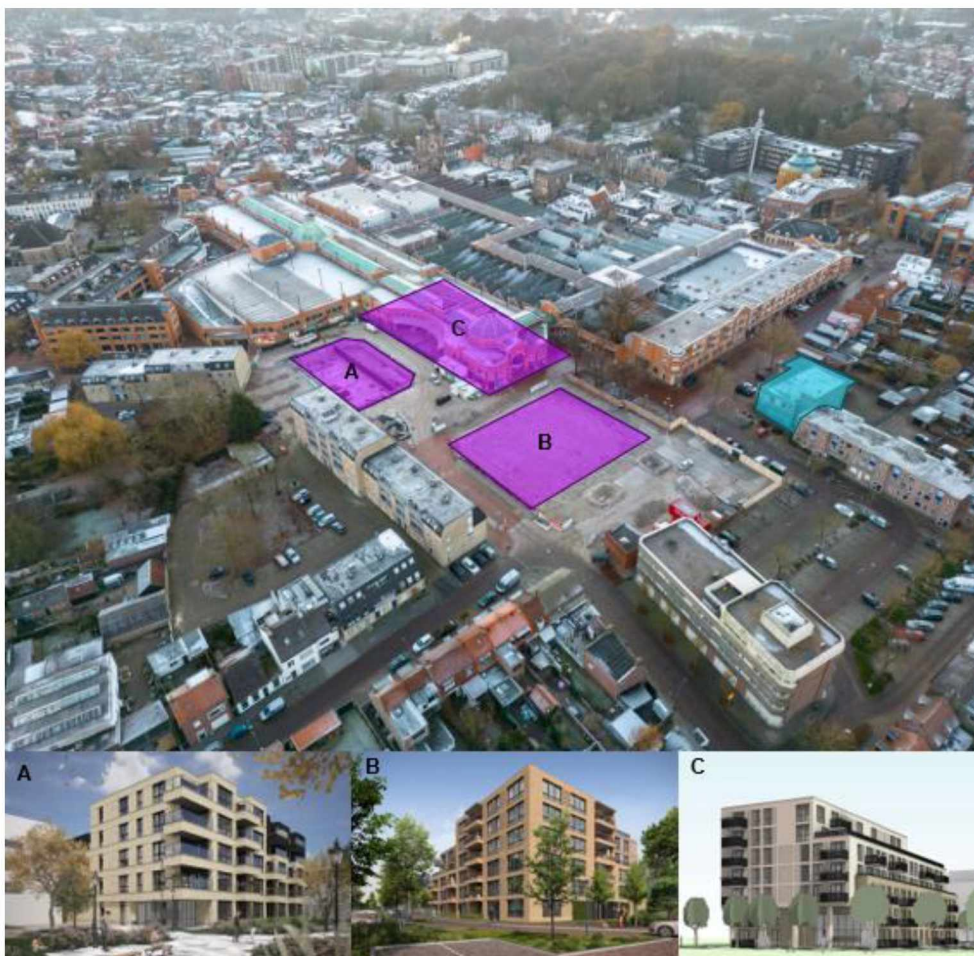
De meest evidente verandering in het verleden heeft plaatsgevonden bij de bouw van Arendshof I en II. In de jaren '70 van de vorige eeuw was als gevolg van de enorme groei van de bevolking in Oosterhout de urgentie van een uitgebreid winkelcentrum groot. Oude, historische straten als de Kegelstraat, de Gasthuisstraat en de Gasstraat kregen daardoor een andere betekenis of bestemming of verdwenen zelfs van de kaart. In de jaren '90 van de vorige eeuw hebben in de nabijheid van het Arendshof en het Arendsplein opnieuw transformaties plaatsgevonden. Diverse bankgebouwen worden gerealiseerd en het oude Arendshof I wordt overkapt en uitgebreid met een nieuw winkelcentrum met een passage met winkels, genaamd Arendshof II, die aansluit op het tot dan toe aanwezige winkelcircuit. De binnenstad bloeit op door deze uitbreiding en heeft tot de crisis een grote uitstraling naar de regio gehad. Keerzijde van deze ontwikkeling is dat er in een groot gedeelte van de binnenstad niet of nauwelijks meer gewoond wordt en veel straten na sluitingstijd een verlaten, anonieme indruk achterlaten.

De economische crisis, in combinatie met structurele veranderingen in winkelgedrag en de afnemende behoefte aan benodigde verkoopoppervlakte, heeft geleid tot toenemende leegstand in de binnenstad en een aanzienlijke daling van het aantal bezoekers. Tegelijkertijd heeft zich binnen de bankensector een ontwikkeling voorgedaan waarbij de traditionele aanwezigheid in prominente panden in het centrum plaatsmaakt voor een efficiëntere, dienstverleningsgerichte benadering. In dit kader hebben processen van schaalvergroting en centralisatie ertoe geleid dat de bankvestigingen aan het Arendsplein hun functie hebben verloren.

De afgelopen jaren heeft de omgeving van het Arendsplein daardoor aanzienlijke veranderingen ondergaan. Zo zijn de voormalige panden van de ABN-AMRO en de Rabobank al gesloopt en worden de gronden herontwikkeld. In 2024 verrijzen hier woontorens in verschillende segmenten, waarmee wordt ingespeeld op de behoefte aan moderne en diverse woonvormen. Ook het nabijgelegen winkelcentrum Arendshof I en II ondergaat een metamorfose. Arendshof II zal deels worden getransformeerd tot het nieuwe gemeentehuis van Oosterhout. Anno december 2024 is de ontwikkeling van dit gebied in volle gang. De herontwikkeling van het Arendsplein omvat de realisatie van drie nieuwe appartementencomplexen: Arendsplein 70 (A), Arendstaete (B) en Altera (C). Deze herontwikkeling gaat gepaard met een herinrichting van de openbare ruimte rondom het plein, met een sterke focus op vergroening, klimaat en verblijf. Zo wordt er een autovrije zone gecreëerd, die niet alleen bijdraagt aan een aangename leefomgeving maar ook inspeelt op klimaatverandering door verkoeling en betere waterinfiltratie.

Met deze plannen wordt het Arendsplein omgevormd tot een moderne, groene en leefbare omgeving in het hart van Oosterhout, waarbij de nieuwe functies beter aansluiten bij de veranderende behoeften van de stad en haar bewoners.

In onderstaande afbeelding wordt de ontwikkeling van drie woontorens weergegeven, aangeduid met de letters A, B en C. Daarnaast is in blauwe markering het voormalige ING-kantoor zichtbaar. Hoewel de beoogde herontwikkeling van het ING-kantoor niet direct gekoppeld is aan de grootschalige transformatie van het Arendsplein, wordt deze wel beïnvloed door de veranderende functionele behoeften in het gebied, waaronder de aanpak van structurele leegstand van kantoorpanden.



figuur 2. Arendsplein 70 (A), Arendsteete (B) en Altera (C)

Het projectgebied waarop de onderhavige vergunningaanvraag betrekking heeft, omvat het voormalige ING-kantoor aan het Arendsplein 30 te Oosterhout. Dit gebouw vormde jarenlang een functioneel onderdeel van het plein en maakte deel uit van het cluster bankgebouwen dat hier gevestigd was. Sinds de sluiting van de ING-vestiging in juni 2021 is het pand beschikbaar gekomen voor herontwikkeling. De onderstaande afbeelding toont het huidige straatbeeld ter hoogte van het voormalige bankgebouw.



figuur 3. Arendsplein 30 Huidig ING-kantoorpand bestaande situatie

Het huidige ING-kantoorpand bestaat uit een begane grond, een eerste verdieping en een terugliggende tweede verdieping. De hoofdentree is gesitueerd aan de noordoostzijde van het gebouw, op een zichtlocatie vanaf de aangrenzende straat, wat de toegankelijkheid voor bezoekers vergemakkelijkt. De bestaande goothoogte en bouwhoogte varieert tussen circa 3,50 en 10,50 meter.



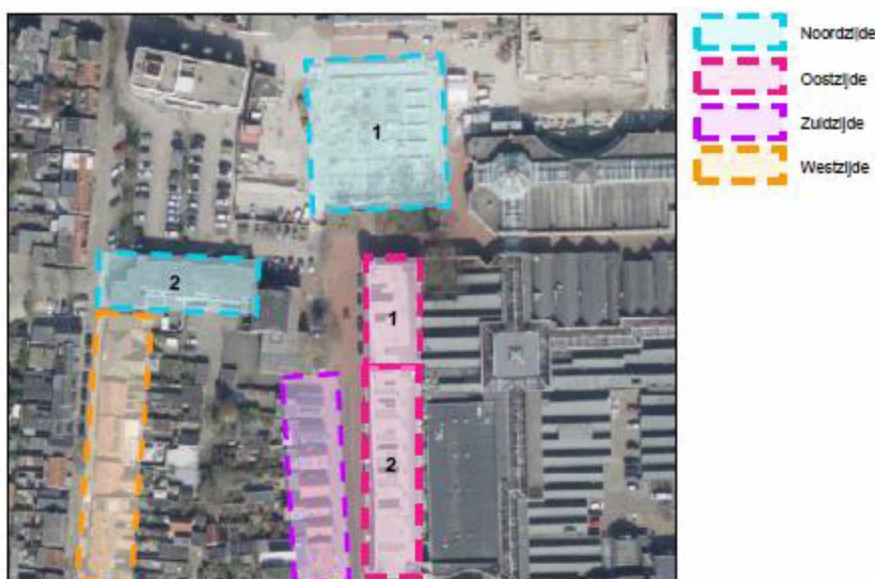
De directe omgeving van het ING-kantoor kenmerkt zich door een mix van functies. Aan de oostzijde bevindt zich Winkelcentrum Arendshof I, een belangrijk lokaal winkelgebied. Het ING-kantoor kijkt uit op de achterzijde van dit winkelcentrum. Aan de zuid- en westzijde wordt het pand omringd door woonbebouwing, wat bijdraagt aan een gemengd stedelijk milieu waarin werken, winkelen en wonen samenkomen.

Anno 2024 ondergaat de noordelijke en noordoostelijke omgeving een transformatie door de realisatie van nieuwe wooncomplexen. Deze ontwikkelingen passen binnen een bredere stedelijke vernieuwingsstrategie en dragen bij aan de versterking van het woon- en leefklimaat in het centrum. De toevoeging van deze wooncomplexen biedt nieuwe kansen voor sociale interactie en stedelijke dynamiek.

In onderstaande tabel zijn de goot- en bouwhoogten van de gebouwen in de directe omgeving van het ING-kantoor opgenomen, zoals verbeeld in figuur 5. Deze gegevens bieden een helder inzicht in de bouwkundige context en schaal van de omliggende bebouwing en zijn gebruikt voor de ruimtelijke inpassing van het initiatief.

tabel 1. Aanduiding bouwhoogte omgeving Arendsplein 30.

Omgeving	Bouwhoogte
Noordzijde (1)	Circa 19,0 meter
Noordzijde (2)	Circa 9,0 meter
Oostzijde (1)	Circa 12,0 meter
Oostzijde (2)	Circa 10,5 meter
Zuidzijde	Circa 7,0 tot 9,0 meter
Westzijde	Circa 7,0 tot 9,0 meter



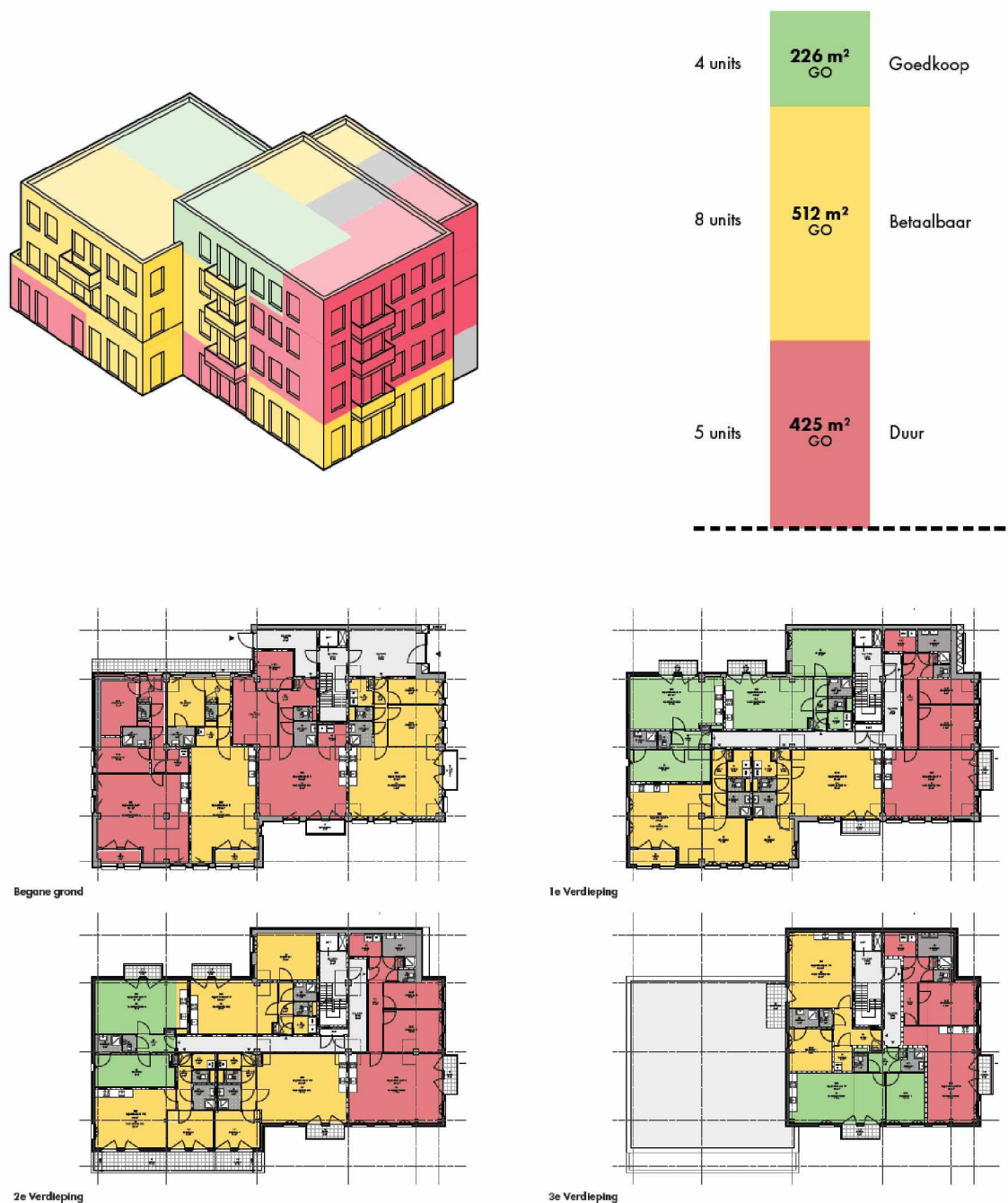
figuur 4. Bouwhoogte van bebouwing in de directe omgeving

1.4 Beoogde situatie

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal 17 appartementen, waarvan 4 units binnen het goedkope koopsegment vallen, 8 units in het betaalbare koopsegment en 5 units in het dure koopsegment. Dit wordt bewerkstelligd door een verbouwing van het bestaande kantoorgebouw tot een appartementengebouw met een hoogte van maximaal 3 en 4 bouwlagen.



Het nieuwe appartementengebouw kent een variërende goot- en bouwhoogte tussen circa 8,50 en 14,50 meter. De opbouw van het gebouw is zorgvuldig afgestemd op zowel de bestaande omgeving als de uitgangspunten uit de stedenbouwkundige visie voor het Arendsplein.



figuur 5. Verdeling van segmenten per appartement per verdieping.

Aan de zijde van de Gasstraat is gekozen voor een lagere bouwhoogte om een passende overgang te realiseren naar de aangrenzende bestaande bebouwing. Hiermee wordt het schaalverschil verzacht en sluit het nieuwe volume aan op de karakteristiek van de straat. Op de hoek van het gebouw – waar de Gasstraat en het Arendsplein samenkomen – is bewust een ruimtelijk accent aangebracht. Hier is het gebouw vier bouwlagen hoog en uitgevoerd in metselwerk, waarmee het als herkenningspunt en markering van de hoek fungeert.



In lijn met de herontwikkeling van de overige gebouwen rondom het Arendsplein zijn de overige delen van het nieuwe volume vanaf de derde bouwlaag terugliggend vormgegeven. Door deze setbacks ontstaat een lichter en meer genuanceerd gevelbeeld. Deze terugliggende bouwlagen zijn uitgevoerd in een ondergeschikt materiaalgebruik, zodat het hoekaccent visueel versterkt wordt en de totale massa zich geleidelijk voegt in de bestaande context.

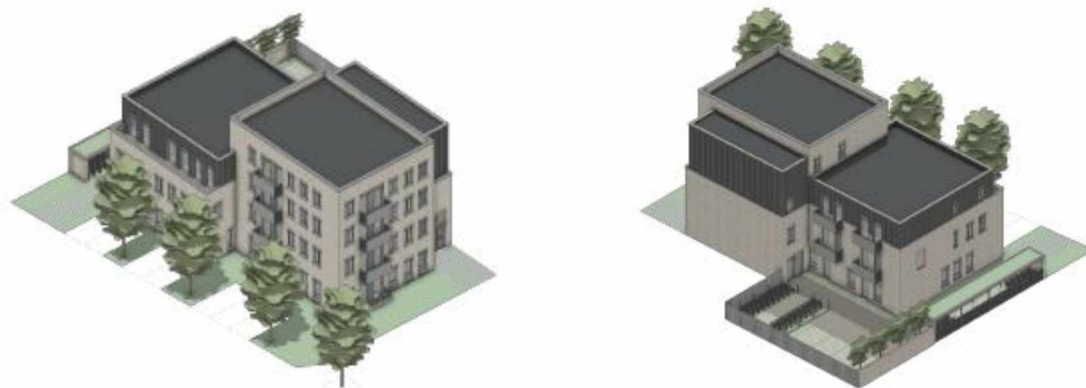
Met deze opbouw wordt enerzijds een krachtig stedenbouwkundig accent gecreëerd op de hoek, en anderzijds een zorgvuldige inpassing in de bestaande omgeving gerealiseerd.



figuur 6. Voor- en zij aanzicht in relatie tot bestaande bebouwing



figuur 7. Impressie toekomstige bouwmassa in bestaande omgeving



figuur 8. Impressies toekomstige situatie.

De buitenruimtes vormen een onderdeel van de architectuur en zijn zorgvuldig ingepast als loggia's, uitkragende balkons en dakterrassen. Deze buitenruimtes zijn ontworpen vanuit de ambitie om een rijke woonkwaliteit te bieden, waarbij zowel privacy als ontmoeting centraal staan.

De toepassing van loggia's zorgt voor beschutte privéruimtes die onderdeel zijn van de massa van het gebouw, terwijl uitkragende balkons juist de gevel activeren en de relatie met de openbare ruimte versterken. Samen zorgen deze verschillende vormen van buitenruimte voor een gedifferentieerd gevelbeeld en een gelaagdheid in de architectuur, waarbij zowel ritme als variatie zichtbaar worden.

De combinatie van deze elementen draagt bij aan een levendig en uitnodigend straatbeeld, waarin de overgang tussen openbaar en privé subtiel wordt vormgegeven. Deze opzet wordt nader toegelicht in het ontwerpboek (bijlage 1) en tekeningsset (bijlage 2) welke zijn opgenomen als bijlagen bij de onderbouwing.

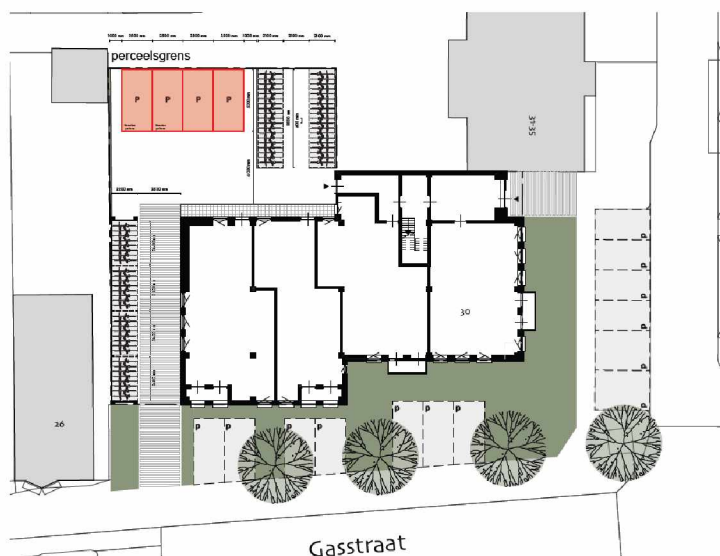


figuur 9. Gevelaanzichten toekomstige situatie

De overgang tussen de woningen en het omliggende maaiveld is met zorg afgestemd op de stedenbouwkundige visie voor het Arendsplein. Door de positionering van het hoofdvolume iets verder van de straat ontstaat ruimte voor groene omzoming, waarin de buitenruimtes subtiel worden opgenomen. Deze opzet zorgt voor een



natuurlijke overgang van openbaar naar privé, waarbij het bestaande groen niet alleen beschutting biedt, maar ook sociale interactie stimuleert. De entrees zijn centraal en herkenbaar vormgegeven en dragen bij aan een gevoel van thuiskomen. Parkeren wordt deels op eigen terrein opgelost; een nadere toelichting daarop is opgenomen in paragraaf 3.4.3 van het plan.



figuur 10. Situatietekening toekomstige situatie, met aandacht voor parkeren

1.4.1 OMGANG BESTAANDE BOMEN

Aan de oostzijde van het plangebied bevinden zich vier platanen (*Platanus hispanica*), die behouden dienen te blijven. Deze bomen vertegenwoordigen het enige significante groen in de volledige Gasstraat, zijn beeldbepalend voor de omgeving en dragen bij aan de gewenste transitie van ontstening naar vergroening. In het bijzonder geldt dit voor boom 1, waarvan de markante kroon deels over het bestaande gebouw reikt.

Binnen de beoogde ontwikkeling ontstaat hierdoor een ruimtelijk conflict, aangezien de kroon van boom 1 interfereert met de geplande toevoeging van een extra bouwlaag. Dit wordt ondervangen door bouwkundige ingrepen, waaronder het inpandig realiseren van buitenruimtes (loggia's) en het terugleggen van de derde bouwlaag (set-back). Aanvullend wordt het groenbeheer afgestemd op de nieuwe situatie, onder meer door zorgvuldig onderhoud en gerichte snoei van de boomkroon.

Aan de noordzijde van het plangebied staan tevens leilindes die behouden blijven. Dit is mogelijk zonder bijzondere maatregelen.



figuur 11. De platanen langs de Gasstraat en de noordzijde



Op 18 februari 2025 heeft een boomdeskundige de projectlocatie bezocht en een visuele analyse uitgevoerd van de kroon:



figuur 12. Tak(ken) A en B van Plantaan 1.

Voor de boven het dak uitstekende tak (A) zijn verschillende opties besproken. Het is mogelijk om deze tak een stuk terug te zetten. Dit wordt normaliter gedaan net voor een minder sterke zijtak, zodat na de snoei de sapstroom in de hoofdtak overeind blijft. Bij deze tak bieden zich vanuit de ruimtelijke eisen hiervoor twee plekken aan. Boomtechnisch gezien ontstaat dan wel het probleem dat de ingekorte tak minder licht krijgt door de kroon erboven en in de jaren na de snoei door de boom geleidelijk zal worden afgestoten. Deze vorming van dood hout is in dat geval een natuurlijk proces. Het is bij een boom in de openbare ruimte echter niet wenselijk. Daarom is gekeken naar de optie om de tak geheel te verwijderen tot aan de stam. Dit zou een snoeiingreep betekenen die qua omvang in eerste vaktechnische benadering (te) groot is. Doordat snoeiwonden bij platanen meestal niet diep inrotten en boom 1 door zijn redelijke tot goede conditie in staat is om een goede en sterke overgroeiing rond en over de snoeiwond te realiseren, is een dergelijke ingreep hier wel mogelijk zonder de boom te beschadigen.

Bij de grote tak die aan de zuidzijde lang uitgroeit (tak B) speelt een vergelijkbare discussie. Hier moet de groei-energie 'getemd' worden om te voorkomen dat de kroon in de toekomst in onbalans raakt. Een gunstige plek om de tak fors in te nemen is er echter niet zomaar, omdat het eerste gedeelte vanaf de stam geen wezenlijke zijtakken heeft. Deze tak wordt daarom niet fundamenteel ingekort, maar wel een stuk teruggesnoeid worden. Hierdoor zal de rest van de kroon in verhouding sterker doorgroeien. Het geheel wegnemen van de grote hoofdtak aan de zuidzijde (B) is voor de bouw niet noodzakelijk en zou een te zware ingreep voor de boom betekenen aangezien er al een andere hoofdtak wordt verwijderd. Door de voorgestelde snoeiingreep wordt naar schatting ca. 20% van het totale kroonvolume verwijderd. De platanen kan hier door haar goede groei voldoende op reageren.

De voorgestelde ingrepen vormen geen belemmering voor de vitaliteit of stabiliteit van de boom. Voor de rapportage wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze onderbouwing.

1.5 Omgevingsplan

Het geldende ruimtelijk kader wordt gevormd door het omgevingsplan. Onderdeel van dit omgevingsplan is het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit tijdelijke deel is per 1 januari 2024 (met de inwerkingtreding van de Omgevingswet) van rechtswege in werking getreden. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder plaatselijke verordeningen en bestemmingsplannen. In de bestemmingsplannen zijn de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen.



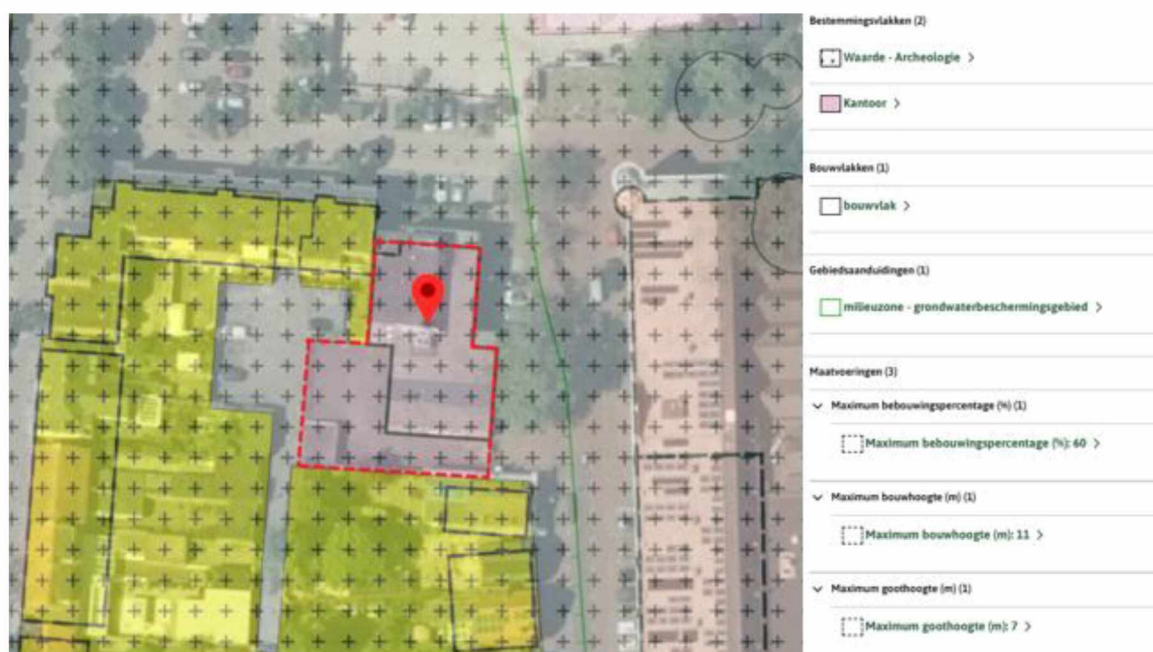
Op de gronden van het werkingsgebied maken de volgende bestemmingsplannen deel uit van het omgevingsplan:

- Bestemmingsplan Centrum 2017;
- Parapluherziening Oosterhout 2023, wonen ('Centrum', 'Gemengd' en/ of 'Gemengd-1') en kamerverhuur (algemeen).

Naast bovengenoemde onderdelen bestaat het tijdelijke omgevingsplan uit de bruidsschatregels. Dit zijn voormalige rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden.

1.5.1 BESTEMMINGSPLAN CENTRUM 2017

De meeste regels over de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden die voor het projectgebied gelden, zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Centrum 2017' (vastgesteld 6 januari 2017). In onderstaande figuur is de bijbehorende verbeelding opgenomen. Conform dit plan is het projectgebied bestemd als 'Kantoor'. De als zodanig aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor kantoorfuncties en bijbehorende vormen van dienstverlening.



figuur 13. Uitsnede verbeelding "Arendsplein 30 en omgeving" (Projectlocatie Rood gestippeld)

Binnen het aangegeven bouwvlak zijn gebouwen en overkappingen toegestaan, met inachtneming van de volgende bouwregels: een maximale bouwhoogte van 11 meter, een maximale goothoogte van 7 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 60%.

Voor het projectgebied geldt tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Deze bestemming is gericht op de bescherming en veiligstelling van aanwezige of te verwachten archeologische waarden in en op de betreffende gronden. Concreet betekent dit dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een nieuw gebouw op te richten, een bestaand gebouw uit te breiden of werkzaamheden uit te voeren - zoals het slopen van bouwwerken of het verrichten van graafwerkzaamheden - indien deze een oppervlakte van meer dan 100 m² beslaan en dieper reiken dan 0,50 meter onder het maaiveld.

Afwijking van dit verbod is mogelijk, mits vooraf een omgevingsvergunning wordt verkregen waarin de archeologische belangen op zorgvuldige wijze zijn meegewogen.

1.5.2 PARAPLUHERZIENING OOSTERHOUT 2023, WONEN ('CENTRUM', 'GEMENGD' EN/ OF 'GEMENGD-1') EN KAMERVERHUUR (ALGEMEEN)

De parapluherziening heeft betrekking op het reguleren van kamerverhuur op de projectlocatie, aangezien deze locatie niet is bestemd als 'centrum' of 'gemengd'. Binnen het kader van dit parapluplan kan de gemeente een



omgevingsvergunning verlenen voor het gebruik van één (bedrijfs)woning voor de huisvesting van meerdere huishoudens, mits wordt voldaan aan een aantal inhoudelijke en planologische voorwaarden.

1.6 Strijdigheid

De beoogde woningbouw is niet rechtstreeks toegestaan op basis van het omgevingsplan van rechtswege, aangezien het planvoornemen op meerdere onderdelen strijdig is met de geldende bouw- en gebruiksregels. Met name artikel 11 legt relevante beperkingen op. De volgende onderdelen van het plan zijn in strijd met dit bestemmingsplan en dienen derhalve via een omgevingsvergunning voor een *buitenplanse omgevingsplanactiviteit* (BOPA) mogelijk te worden gemaakt:

1. Gebruiksmogelijkheden – In strijd met artikel 11, aangezien het plan voorziet in de realisatie van 17 woningen (appartementen), terwijl het geldende plan enkel de bestemming 'Kantoor' toestaat.
2. Bebouwingspercentage – In strijd met artikel 11.2.1, waarin is bepaald dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 60% mag bedragen. Binnen de beoogde ontwikkeling wordt gevraagd om dit percentage te overschrijden, onder meer vanwege geplande overkappingen bij de fietsenstallingen.
3. Ligging binnen bouwvlak – In strijd met artikel 11.2.2 sub a, waarin is vastgelegd dat gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak mogen worden opgericht. Door het aanbrengen van gevelisolatie en de toevoeging van inpandige balkons aan de voor- en linkerzijgevel komen delen van het gebouw buiten het bouwvlak te liggen. Deze uitbreiding betreft overigens ook gemeentelijke gronden.
4. Goot- en bouwhoogte – In strijd met artikel 11.2.2 sub b, waarin een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter is toegestaan. Voor het voorliggende project is echter een maximale goot- en bouwhoogte van circa 14,5 meter wenselijk.

Daarmee is de beoogde ontwikkeling strijdig met het vigerende omgevingsplan. Het omgevingsplan kent geen afwijkmogelijkheid/omgevingsvergunning voor de beoogde ontwikkeling. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een aanvraag van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit noodzakelijk.

1.7 Procedure

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten (artikel 5.1 lid 1 sub a Ow), tenzij het gaat om een bij AMvB aangewezen geval (zoals een vergunningsvrij bouwwerk). Een omgevingsplanactiviteit is gedefinieerd als een activiteit inhoudende:

- a. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd is met het omgevingsplan (binnenplanse OPA, hierna OPA);
- b. een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan (buitenplanse OPA, hierna BOPA);
- c. een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan (BOPA).

Aangezien het beoogde planvoornemen een activiteit is die in strijd is met het omgevingsplan, is een omgevingsvergunning aangevraagd voor een BOPA. Een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a lid 2 Bkl). Aanvullend moet ook worden voldaan aan de specifieke beoordelingsregels zoals opgenomen in artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl.

Voor een BOPA geldt in beginsel de reguliere voorbereidingsprocedure en bij uitzondering de uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 16.62 Omgevingswet). De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing als de activiteit is aangewezen in de Omgevingswet en/of het Omgevingsbesluit, als de aanvrager daar om verzoekt of als het college van B&W deze van toepassing verklaart. Voor de reguliere voorbereidingsprocedure geldt doorgaans een beslistermijn van 8 weken met een eenmalige verlengingsmogelijkheid van 6 weken. Daarna is bezwaar en (hoger) beroep mogelijk.

Voor deze ontwikkeling is aanvullend het 'Omgevingswetbesluit bindend adviesrecht raad bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit Oosterhout 2022' van toepassing, vastgesteld op 6 januari 2022. Op grond van artikel 1, eerste lid van dit besluit, geldt een bindend adviesrecht van de gemeenteraad bij bepaalde BOPA's. Artikel 2, derde lid, specificeert dat dit onder meer geldt voor: *“de realisatie van meer dan twee woningen.”* Daarmee is het bindend



advies van de gemeenteraad vereist voor het onderhavige planvoornemen, dat voorziet in de realisatie van 17 woningen.

Ten slotte is op grond van de 'Aanwijzing gevallen ex artikel 16.15a, onder d, Omgevingswet' géén sprake van een adviesrecht voor de provincie. Het adviesrecht in dit geval is derhalve uitsluitend van toepassing op de gemeenteraad.

De procedure, wijze van participatie, bestuurlijke overleggen en adviezen zijn nader gemotiveerd in hoofdstuk 4.3.

1.8 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het geldende beleid. In hoofdstuk 3 worden de omgevingsaspecten beschreven en getoetst aan beleid en wetgeving. Hoofdstuk 4 gaat in op de procedure en de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, zowel juridisch, maatschappelijk als economisch. In hoofdstuk 5 wordt tenslotte geconcludeerd of er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. En welke voorwaarden er zijn om te kunnen voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



2 Beleidskader Omgevingswet

De Omgevingswet kent twee wettelijke documenten voor beleid over de fysieke leefomgeving: de omgevingsvisie en het programma. Deze instrumenten binden het bestuursorgaan dat het heeft vastgesteld. In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het recente Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en getoetst of voorliggende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voldoet aan het beleid.

Beleidsregels kunnen doorwerken naar decentraal niveau, zoals via instructieregels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) of de provinciale verordening (OV). De toetsing aan deze beoordelingsregels wordt eveneens in dit hoofdstuk beschreven.

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de lange termijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden.

Er zijn 21 nationale belangen beschreven die het lokale en regionale belang overstijgen:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
- Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
- Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
- Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Beperken van klimaatverandering.
- Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
- Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
- Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
- Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
- Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (in-)ternationaal belang.
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
- Ontwikkelen van een duurzame visserij.



Toetsing aan de NOVI

Met het planvoornemen wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de kleinschaligheid en de aard van het project.

2.1.2 BESLUIT KWALITEIT LEEFOMGEVING (BKL)

Om nationale en provinciale belangen te beschermen, heeft de wetgever door middel van de Omgevingswet, de Invoeringswet Omgevingswet, de Aanvullingswetten Omgevingswet en de Vangnetregeling Omgevingswet de taken en bevoegdheden voor de fysieke leefomgeving geregeld. Hiertoe zijn in het Bkl regels gesteld die leidend zijn voor overheden. De regels gaan onder andere over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor de decentrale overheden (gemeente en provincie) en het Rijk. Hoofdstuk 8 van het Bkl bevat beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen. Deze beoordelingsregels gelden voor omgevingsvergunningen waarvoor het Rijk de vergunningplicht bepaalt in de Omgevingswet, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In het Bkl is in artikel 8.0a lid 2 opgenomen dat een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Bkl bepaalt dat bij een aanvraag om een buitenplanse omgevingsvergunning de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies in het omgevingsplan het beoordelingskader vormen voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Afdeling 5.1 van het Bkl stelt instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze instructieregels gaan over:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen en buisleidingen;
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen, communicatie-, navigatie, en radarapparatuur voor de burgerluchtvaart, landelijke fiets- en wandelroutes, hyperscale datacentra en de aanwijzing van woningbouw categorieën; en
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Afdeling 5.2 van het Bkl bevat instructieregels over de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Deze instructieregels gaan over:

- Voorkomen van belemmeringen voor gebruik en beheer van de hoofdspoorweginfrastructuur en van Rijkswegen (artikel 5.163);
- Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's (artikel 5.164);
- Lozen van industrieel afvalwater in het openbaar vuilwaterriool (artikel 5.165);
- Bebouwingscontour jacht (artikel 5.165a);
- Bebouwingscontour houtkap (artikel 5.165b).

Toetsing aan het Bkl

Het Bkl heeft als doel om de kwaliteit van de leefomgeving in Nederland te verbeteren en te beschermen. Het Bkl moet ervoor zorgen dat mensen in Nederland in een gezonde en veilige omgeving kunnen wonen, werken en recreëren. De instructieregels vanuit het Bkl zijn in de planvorming van onderhavig initiatief meegenomen, hiervoor wordt kortheidshalve verwezen naar hoofdstuk 5 van deze onderbouwing.



2.1.3 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel (artikel 5.129g Bkl) voor zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Deze instructieregel bepaald dat ingeval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, er moet worden aangetoond dat er (kwantitatief en kwalitatief) behoefte is aan die nieuwe stedelijke ontwikkeling. En als die ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, wordt aangetoond dat niet in het stedelijk gebied of binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, in die behoefte kan worden voorzien.

De gemeente Oosterhout beschikt over een onderzoek naar de woningbehoefte. Deze kent twee scenario's. Het reguliere scenario (Primos) en een maatwerkscenario. Bij de toetsing moet worden uitgegaan van beide scenario's, zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin.

Toetsing Ladder voor duurzame verstedelijking

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 17 appartementen. Volgens vaste jurisprudentie en het geldende rijksbeleid is sprake van een stedelijke ontwikkeling vanaf de toevoeging van 12 woningen of meer. Deze ontwikkeling kwalificeert dus als een stedelijke ontwikkeling

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Een stedelijke ontwikkeling is 'nieuw' als het plan leidt tot een groter ruimtelijk beslag dan op grond van het geldende omgevingsplan is toegestaan, of als er sprake is van een functiewijziging met substantiële ruimtelijke effecten. In dit geval maakt het ruimtelijk besluit extra bouwvolume mogelijk ten opzichte van het geldende planologische regime. Daarmee is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor de Laddertoets moet worden uitgevoerd.

Wat is het ruimtelijke verzorgingsgebied en is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De ontwikkeling van 17 appartementen aan het Arendsplein 30 draagt concreet bij aan de uitvoering van de Regionale Woondeal SRBT, zoals vastgesteld op 9 maart 2023. Binnen de regionale woondeal SRBT is de gezamenlijke opgave het bouwen van 42.905 woningen tot en met 2030. De verdeling hiervan over de gemeenten wordt in overleg bepaald via regionale programmering. Ook voor Oosterhout wordt verwacht dat zij hierin substantieel bijdraagt, met nadruk op binnenstedelijke verdichting, betaalbaarheid en doelgroepen zoals starters en senioren, met een duidelijke focus op:

- Betaalbare woningbouw: minimaal 66% van de nieuwbouw moet binnen het goedkope en betaalbare segment vallen;
- Binnenstedelijke transformatie: ten minste 50% van de woningproductie moet plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied;
- Doelgroepenbeleid: meer woningen voor starters, ouderen, kleine huishoudens en doorstromers.

Deze ontwikkeling sluit hier direct op aan:

- Het gaat om een binnenstedelijke transformatie van een bestaand kantoorpand, passend binnen het credo 'bouwen waar de mensen al zijn';
- De geplande 17 appartementen zijn verdeeld over drie segmenten:
 - 4 appartementen in het goedkope koopsegment;
 - 8 in het betaalbare koopsegment;
 - 5 in het dure koopsegment.Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de regionale norm voor betaalbaarheid;
- De compacte appartementen zijn gericht op starters, alleenstaanden en ouderen. Het realiseren van appartementen voor alleenstaanden en ouderen draagt bij aan de doorstroming op de lokale woningmarkt;
- De herontwikkeling past bovendien binnen de regionale lijn van het intensiveren van de woningbouw in OV-knooppunten en centrumlocaties, waarbij functiemenging en leefkwaliteit worden vergroot.

Met deze ontwikkeling levert Oosterhout een concrete, kwalitatief hoogwaardige en beleidsmatig onderbouwde bijdrage aan de uitvoering van de SRBT-woondeal. De gemeente Oosterhout verwacht in haar volkshuisvestingsprogramma 'Goed wonen in Oosterhout – 2024' een woningbouwopgave van 2.500 tot 3.500 woningen in de komende tien jaar. Uit woningbehoefteonderzoek van Stec Groep blijkt dat er een grote behoefte is aan betaalbare woningen – zeker ook in de koopsector – en aan woningen (vooral gericht op alleenstaande en ouderen) die de doorstroming kunnen bevorderen.



Gelet op het bovenstaande voorziet voorliggende ontwikkeling duidelijk in een behoefte.

Ligt de nieuwe stedelijke ontwikkeling in (bestaand) stedelijk gebied?

De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied zoals gedefinieerd in de provinciale omgevingsverordening. Conform de Ladder hoeft dan niet gemotiveerd te worden waarom voor deze locatie is gekozen in plaats van voor een locatie buiten bestaand stedelijk gebied.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 OMGEVINGSVISIE NOORD-BRABANT

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving' vastgesteld. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op de volgende vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Deze vier hoofdpogaven staan ten dienste van de basis-opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Toetsing omgevingsvisie Noord-Brabant

De komende 10 jaar moeten 120.000 woningen worden gebouwd in Noord-Brabant. Het binnenstedelijk oplossen van de woningbouwbehoefte heeft daarbij de voorkeur: inbreiding in plaats van uitbreiding. Met voorliggend plan wordt op een binnenstedelijke locatie, met een relatief beperkt vloeroppervlak, verdere verdichting voorzien voor gestapelde woningbouw. Daarnaast streeft de provincie naar een stedelijk netwerk dat de gezondheid en het leefklimaat van Brabanders verbetert. Dit betekent dat er aandacht is voor milieukwaliteit, een aantrekkelijke groene omgeving, en een goed voorzieningennetwerk. De nabijheid en combinatie van wonen, werken, voorzieningen, parken en natuur draagt bij aan zowel de gezondheid als sociale cohesie in steden en dorpen. In het projectgebied en de directe omgeving zijn voldoende voorzieningen en groen aanwezig. Het plan biedt woningen voor specifieke doelgroepen en het centrum van Oosterhout met voorzieningen is op loopafstand. Daarmee wordt aangesloten bij het beleid van de provincie.

2.2.2 OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT

De provincie Noord-Brabant heeft op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant (Ov) vastgesteld. De Ov is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan ontwikkelingen en vormt een direct toetsingskader voor ontwikkelingen. In de Ov zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Ov staan, vinden hun basis in de op 14 december 2018 vastgestelde Brabantse omgevingsvisie.

Voor elke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2 van de Ov. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet de gemeente de regels uit de Ov toepassen.

Toetsing omgevingsverordening Noord-Brabant

Het projectgebied is in de Omgevingsverordening aangewezen als "Diep grondwaterlichaam", "Geen attentiezone waterhuishouding", "Stedelijk gebied" en "Beperking grootschalige logistiek".



Diep grondwaterlichaam

Conform artikel 3.12 is het binnen de aangewezen locatie “Diep grondwaterlichaam” verboden om de milieubelastende activiteit “Onconventionele winning van koolwaterstoffen” uit te voeren. Het plan omvat deze activiteit niet, waardoor aan de regelgeving wordt voldaan.

Geen attentiezone waterhuishouding

Deze aanwijzing betekent dat voor een open bodemenergiesysteem, zoals beschreven in artikel 3.19 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), geen omgevingsvergunning nodig is, mits de onttrekking van grondwater buiten de “Attentiezone waterhuishouding” plaatsvindt, de maximale hoeveelheid grondwater die wordt onttrokken niet meer dan 10 m³ per uur bedraagt en er een melding wordt ingediend (artikel 3.15 Omgevingsverordening). Het plan vormt hierin geen belemmering.

Stedelijk gebied

Op basis van artikel 5.55, lid 1, van de Omgevingsverordening moet bij het faciliteren van stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen worden aangetoond dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en bijdraagt aan een duurzame stedelijke ontwikkeling. Lid 2 specificeert dat een ontwikkeling duurzaam is indien:

- een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;
- er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- er maximaal gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- er rekening wordt gehouden met klimaatverandering, bijvoorbeeld door het tegengaan van hittestress en voldoende wateropvang;
- de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
- er wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Het projectgebied valt binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor stedelijke ontwikkelingen hier zijn toegestaan. De Omgevingsverordening vereist dat het initiatief een goede omgevingskwaliteit bevordert en dat ruimte zorgvuldig wordt benut. Het plan voorziet in nieuwbouwwoningen op een inbreidings- en herstructureringslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. De geplande woningbouw is in lijn met de regionale en lokale woningbouwkaders, draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit en sluit aan bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Beperking grootschalige logistiek

Artikel 55.6a bepaalt dat grootschalige logistieke ontwikkelingen alleen zijn toegestaan als deze aantoonbare regionale meerwaarde bieden. Dit plan betreft geen grootschalige logistiek, waardoor deze bepaling geen belemmering vormt voor de uitvoering.

Conclusie

Het plan voldoet aan de voorwaarden van de Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De provinciale omgevingsverordening vormt verder geen belemmering voor de ontwikkeling.

2.2.3 REGIONALE SAMENWERKING

De voor de gemeente Oosterhout relevante regionale afspraken zoals bedoeld in artikel 5.55, lid 1, sub a van de OV, zijn vastgesteld in de Woondeal voor de Stedelijke Regio Breda – Tilburg (Woondeal SRBT). Deze Woondeal SRBT is op 9 maart 2023 overeengekomen tussen Rijk, de provincie Noord-Brabant, gemeenten en woningcorporaties gelegen in de stedelijke regio Breda-Tilburg. De afspraken in deze Woondeal gaan over minimale aantallen toe te voegen woningen per gemeente, het zorgen voor voldoende harde plancapaciteit en een verdeling in het soort woningen wat wordt gebouwd.

Ingevolge deze woondeal geldt voor de gemeente Oosterhout dat zij in de periode van 2024 tot en met 2030 in totaal 2.200 woningen netto aan de voorraad mag toevoegen en dat voor de periode 2031 tot en met 2034 nog nadere afspraken gemaakt moeten worden. Qua plancapaciteit is opgenomen dat iedere gemeenten streeft naar een totale (jaarlijkse) planvoorraad (zachte en harde plancapaciteit) van minimaal 130%. Met de betrekking tot de programmering is vastgelegd dat voor nieuwe woningbouwplannen de volgende verdeling (conform voorgeschreven Rijksbeleid) uitgangspunt is: 30% sociale huur, 40% overig betaalbaar (middeldure huur en/of betaalbare koop) en 30% vrije sector (huur en/of koop). Voor de zachte planvoorraad ligt de focus op (snelle) realisatie.

Er is een inspanningsverplichting voor gemeenten (en daarmee ook voor ontwikkelende partijen) om voor de bestaande zachte planvoorraad, waar mogelijk, de betreffende plannen om te vormen naar de 30-40-30 afspraak.



Men is niet per definitie verplicht dit om te vormen. Zeker niet indien dat negatieve gevolgen heeft voor de voortgang, en een eventuele aanpassing daarmee geen bijdrage levert aan het op korte termijn een bijdrage leveren aan tegengaan van het tekort aan woningen. In dergelijk geval moeten gemeenten motiveren waarom deze ontwikkeling niet aan de 30-40-30 regel hoeft te voldoen. Waarbij naast het belang van een snelle realisatie, ook de specifieke lokale behoefte een rol speelt.

Toetsing regionale samenwerking

De voorgenomen woningbouwontwikkeling levert een concrete bijdrage aan de gemeentelijke opgave om woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Daarmee wordt invulling gegeven aan de regionale afspraken tussen het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de betrokken gemeenten en woningcorporaties.

De ontwikkeling is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Oosterhout. Dit sluit aan bij het ruimtelijk beleid om woningbouw zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren en draagt daarmee bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van verdere verstedelijking van het buitengebied.

De verdeling van de appartementen in het plan bedraagt circa 24% goedkope koop (sociaal), 47% betaalbare koop en 29% vrije sector koop. Daarmee wordt afgeweken van de in de Woondeal vastgelegde richtlijn van 30-40-30. De beperkte afwijking (richting het betaalbare segment) heeft verschillende redenen:

1. Voorliggend project voorziet in de transformatie van een bestaand gebouw. Dat betekent dat de indelingsvrijheid in belangrijke mate wordt bepaald door de bestaande constructieve structuur, geveloriëntaties en ontsluitingen. Een exacte toepassing van het 30-40-30-uitgangspunt is hierdoor ruimtelijk niet haalbaar zonder concessies te doen aan de woonkwaliteit, daglichttoetreding en buitenruimte. Binnen deze randvoorwaarden is zorgvuldig gezocht naar een optimale woningmix die recht doet aan de ruimtelijke mogelijkheden en de kwaliteit van het woonproduct.
2. Met het project wordt aansluiting gezocht bij de actuele lokale woningbehoefte. Uit overleg met de lokale woningcorporatie is namelijk gebleken dat zij in het centrum van Oosterhout al voldoende sociaal bezit hebben. Om die reden is er in overleg met de gemeente Oosterhout en op basis van het gemeentelijke Volkshuisvestingsprogramma 'Goed wonen in Oosterhout' (zoals behandeld in paragraaf 2.1.3 en 2.4.2 in deze onderbouwing) voor gekozen om goedkope en vooral meer betaalbare koopwoningen te realiseren. De realisatie van dit type woningen - specifiek geschikt voor onder andere alleenstaanden en ouderen - zorgt voor de nodige doorstroming op de lokale woningmarkt.
3. De programmatische keuze waarborgt de financiële uitvoerbaarheid van de transformatie, waardoor de realisatie op korte termijn haalbaar blijft. Daarmee wordt invulling gegeven aan het doel van de Woondeal om (zachte) plannen die bijdragen aan het verminderen van het woningtekort te versnellen.

Daarbij wordt aanvullend in aanmerking genomen dat met het project nog steeds wordt voorzien in meer dan 70% betaalbare woningen (71%). Al met al is het project in lijn met de Woondeal.

2.3 Waterschap beleid

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, de waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Toetsing waterschap beleid

In hoofdstuk 3, paragraaf 3.9.2 *Water* wordt getoetst aan het beleid van het waterschap.

2.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Oosterhout kent verschillende beleidsdocumenten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Een daarvan is de omgevingsvisie, een instrument van de Omgevingswet. De andere gemeentelijke beleidskaders worden in hoofdstuk 3 per omgevingsaspect (waar relevant) benoemd.

2.4.1 OMGEVINGSVISIE OOSTERHOUT

De gemeente heeft 23 november 2021 de Omgevingsvisie Oosterhout vastgesteld. In deze visie zijn in samenspraak met inwoners de belangrijkste opgaven voor Oosterhout benoemd. Opgaven waar de gemeente

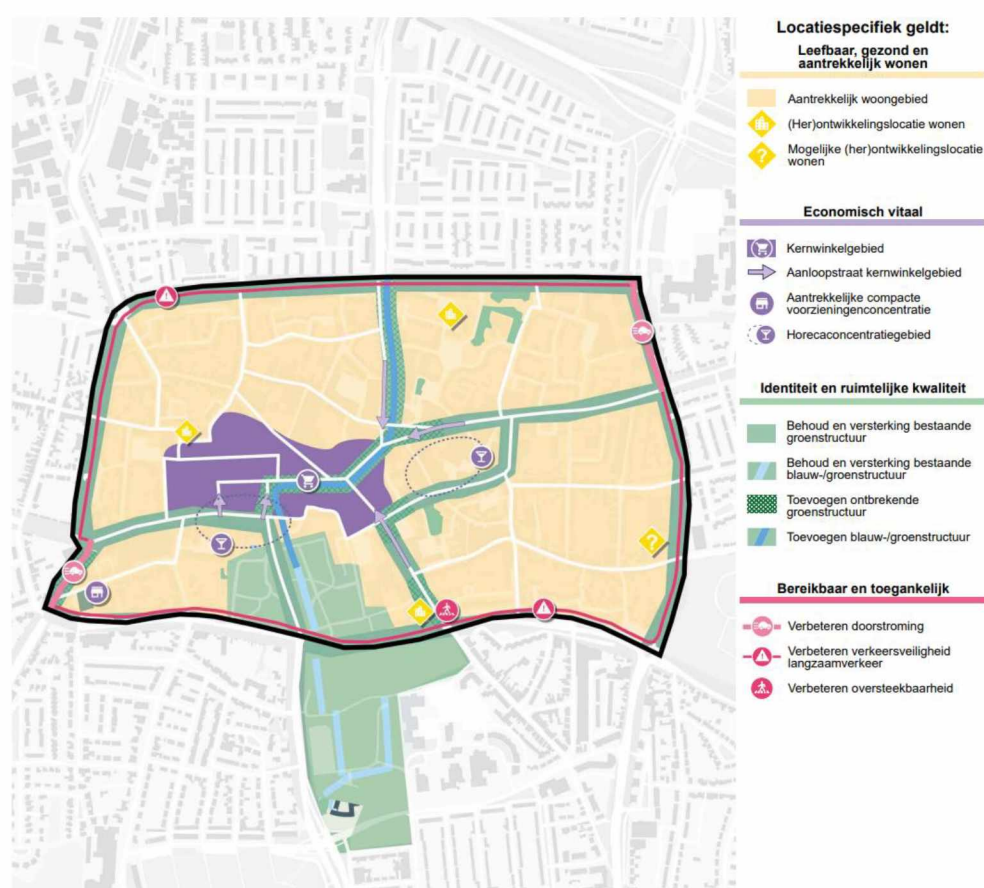


Oosterhout samen met de dorpen, wijken en buurten verder invulling aan gaat geven. De Toekomstvisie 2030, gemeentelijke beleidsopgaven voortvloeiend uit (nieuwe) wet- en regelgeving en nieuwe maatschappelijke opgaven (zoals de energietransitie) liggen aan de basis van deze Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie nodigt uit, inspireert en geeft de kaders om ontwikkelingen op een Oosterhoutse wijze plaats te laten vinden. De Omgevingsvisie wordt gebruikt om te 'toetsen' of ontwikkelingen bijdragen aan de Oosterhoutse ambities.

Voor de gemeente Oosterhout zijn de volgende hoofdthema's van belang:

- Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen;
- Economische vitaliteit;
- Identiteit en ruimtelijke kwaliteit;
- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig;
- Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid.

Bij voorliggende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is rekening gehouden met de Omgevingsvisie Oosterhout. De voorliggende omgevingsvergunning heeft betrekking op het deelgebied 'Centrum' weergegeven in onderstaande figuur.



figuur 14. Plankaart omgevingsvisie Centrum inclusief aanduiding ontwikkellocatie

Toetsing omgevingsvisie Oosterhout

De beoogde herontwikkeling van het voormalige ING-kantoor tot een woongebied met 17 woningen biedt een uitgelezen kans om bij te dragen aan de ambities uit de Omgevingsvisie van de gemeente Oosterhout voor het centrumgebied. Deze locatie vormt een strategisch aanknopingspunt voor het realiseren van een hoogwaardige, toekomstbestendige leefomgeving waarin diverse gemeentelijke beleidsdoelstellingen samenkomen.

De ontwikkeling sluit aan bij de wens om de woonfunctie in het centrum – buiten het kernwinkelgebied en de aanloopstraten – te versterken. Door de toevoeging van woningen wordt de levendigheid en functiemenging binnen het centrum vergroot, zonder dat dit ten koste gaat van het economisch functioneren van het hoofdwinkelgebied. Bovendien draagt de invulling bij aan het verbeteren van de sociale veiligheid, levendigheid en de beleving van de openbare ruimte, in lijn met de gemeentelijke ambitie voor een schoon, heel en veilig centrum.



Duurzaamheid vormt een integraal onderdeel van het plan. De ontwikkeling is afgestemd op de gemeentelijke klimaat- en energiedoelstellingen en levert daarmee een concrete bijdrage aan de transitie naar een energiezuinige en klimaatadaptieve gebouwde omgeving.

Daarnaast bevordert de ligging en ontsluiting van de locatie het gebruik van de fiets als duurzaam vervoermiddel. De goede bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers draagt bij aan een autoluw en aantrekkelijk verblijfsgebied dat uitnodigt tot gezond en actief gebruik van de stad.

De herontwikkeling weerspiegelt in alle opzichten de kernwaarden van de gemeentelijke Omgevingsvisie: het streven naar een compact, vitaal en duurzaam centrumgebied. Door het combineren van ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, mobiliteit en leefbaarheid levert het project een waardevolle bijdrage aan de ontwikkeling van een veerkrachtig en aantrekkelijk stadscentrum.

2.4.2 VOLKSHUISVESTINGSPROGRAMMA 'GOED WONEN IN OOSTERHOUT'

Oosterhout groeit en de verwachting is dat Oosterhout blijft groeien. Naar verwachting gaat dit om een toename van 2.500 tot 3.500 huishoudens, de komende tien jaar. Deze groei wordt voornamelijk gedreven door migratie, aangezien de gemeente geen natuurlijke bevolkingsgroei kent. Om aan deze groei te voldoen en het woningtekort aan te pakken, ligt de focus op het realiseren van een betaalbaar, divers en toekomstbestendig woningaanbod dat aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen.

Een essentieel aandachtspunt is de betaalbaarheid van woningen. De gemeente Oosterhout heeft in haar volkshuisvestingsbeleid het doel gesteld om uiterlijk in 2033, 3.500 nieuwe woningen toe te voegen aan het huidige woningaanbod. Deze uitbreiding omvat een mix van goedkope, betaalbare en dure koopappartementen. Dit is essentieel om starters en jonge gezinnen een kans te bieden op de woningmarkt en hen aan te trekken naar Oosterhout. Tegelijkertijd wordt ingezet op levensloopbestendige woningen om de toenemende vraag van oudere inwoners te accommoderen. Deze woningen stellen ouderen in staat langer zelfstandig te wonen en bevorderen de doorstroming op de woningmarkt. Dit is noodzakelijk omdat een gebrek aan doorstroming momenteel de beschikbaarheid van koopwoningen beperkt.

De gemeente streeft naar een betere balans in de wijken door een mix van woningtypen en prijsklassen te creëren. Dit draagt bij aan sociale cohesie en versterkt de leefbaarheid. Binnenstedelijke ontwikkelingen krijgen prioriteit om optimaal gebruik te maken van bestaande locaties. Echter, gezien de omvang van de opgave, worden strategische uitbreidingen aan de randen van Oosterhout ook overwogen, met name voor grondgebonden woningen die aantrekkelijk zijn voor jonge gezinnen.

Met deze integrale aanpak wil de gemeente niet alleen voorzien in de lokale behoefte, maar ook bijdragen aan de bredere regionale woonopgave. Oosterhout zet in op een toekomstbestendige woningmarkt, waarbij er tot 2033 circa 3.500 woningen worden toegevoegd aan haar woningaanbod.

Toetsing Volkshuisvestingsprogramma 'Goed wonen in Oosterhout'

Op basis van het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma kan de beoogde ontwikkeling worden beschouwd als passend binnen het volkshuisvestelijk kader van de gemeente Oosterhout. In deze nota wordt nadrukkelijk ingezet op een toekomstbestendige woningvoorraad die aansluit bij de veranderende samenstelling van de bevolking, de groeiende woningvraag en de noodzaak tot versnelling van de woningbouwproductie. De gemeente stelt daarin dat een evenwichtige mix van woningtypen, prijsklassen en woonmilieus essentieel is om de stad aantrekkelijk, leefbaar en sociaal inclusief te houden.

De ontwikkeling voorziet in een toevoeging van 17 appartementen, verdeeld over meerdere prijssegmenten. Daarmee wordt concreet invulling gegeven aan de beleidsdoelstelling om verschillende doelgroepen te bedienen en doorstroming binnen de bestaande woningmarkt te faciliteren. In het bijzonder sluit dit aan bij het streven om voldoende aanbod te creëren voor zowel starters, alleenstaanden als ouderen, groepen die volgens het programma in toenemende mate moeite hebben met het vinden van passende woonruimte. Door de differentiatie in prijsklassen wordt bovendien bijgedragen aan de beoogde spreiding van sociaaleconomische groepen binnen de stad, wat als essentieel wordt beschouwd voor de sociale samenhang en vitaliteit van wijken.



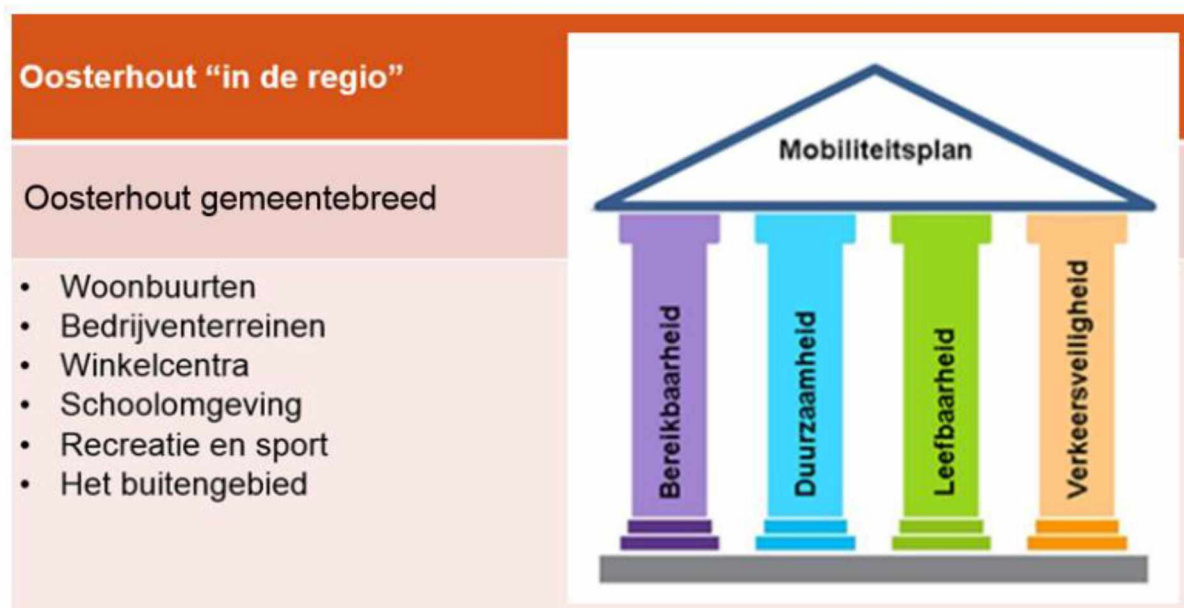
Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling, mede door de spreiding in prijssegmenten en de aansluiting op de behoeften van verschillende doelgroepen, een betekenisvolle bijdrage levert aan de volkshuisvestelijke opgaven zoals die zijn verwoord in het volkshuisvestingsprogramma.

2.4.3 MOBILITEITSVISIE 'OOSTERHOUT VOORUIT'

Het verkeers- en vervoerbeleid van de gemeente Oosterhout ligt vast in de mobiliteitsvisie "Oosterhout Vooruit". Deze is op 21 mei 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. De mobiliteitsvisie geeft een beschrijving van de huidige situatie en schetst een toekomstbeeld 2030. Daarbij worden de ambities voortvloeiend uit de toekomstvisie en het bestuursakkoord belicht alsmede lokale en regionale ontwikkelingen en autonome trends die van invloed (kunnen) zijn op de mobiliteit in Oosterhout. Op basis daarvan wordt in het toekomstbeeld geschetst welke "uitdagingen" er op het gebied van verkeer en vervoer in en rond Oosterhout liggen in 2030.

Het beleid in de mobiliteitsvisie is verwoord in de vorm van doelstellingen op het gebied van bereikbaarheid, leefbaarheid, verkeersveiligheid én duurzaamheid en gezondheid. Deze vier thema's vormen gezamenlijk de pijlers van de visie. Tevens is besloten om, in lijn met de nieuwe Omgevingswet, een gebiedsgewijze benadering toe te passen, die er op neer komt dat niet alleen op het niveau van de hele gemeente, inclusief de kerkdorpen, wordt gekeken, maar dat binnen de gemeente ook een aantal typen gebieden wordt onderscheiden met hun eigen profiel, doelstellingen en opgaves. Immers voor een bedrijventerrein zijn andere zaken van belang dan voor de schoolomgeving.

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient getoetst te worden aan de vier pijlers: Bereikbaarheid, Duurzaamheid, Leefbaarheid en Verkeersveiligheid voor alle modaliteiten (auto, fiets, voetganger, OV). Deze vier pijlers dienen te worden gewaarborgd of te worden verbeterd.



figuur 15. Mobiliteitsvisie Oosterhout

Toetsing mobiliteitsvisie 'Oosterhout Vooruit'

Met betrekking tot het plangebied en de directe omgeving wordt geadviseerd primair aandacht te besteden aan bereikbaarheid en veiligheid. In de omliggende centrumgebieden liggen de prioriteiten vooral bij het stimuleren van fietsgebruik en het verbeteren van de verkeersveiligheid voor langzaam verkeer, met name fietsers en voetgangers. Voor het centrum is een goede bereikbaarheid van belang. Hoewel de bereikbaarheid per fiets en te voet over het algemeen als goed wordt beschouwd, vereist de bereikbaarheid per auto aanvullende maatregelen. Dit is met name van belang vanwege de toenemende druk op de doorstroming van verkeer op de centrumtangente. Binnen het projectgebied blijft de Gasstraat intact, wat ervoor zorgt dat de bereikbaarheid voor verkeer behouden blijft. Dit sluit aan bij de ambitie om een evenwichtige en efficiënte mobiliteitsstructuur te waarborgen in het kader van stedelijke ontwikkeling.



3 Omgevingsaspecten

Op grond van de Omgevingswet dient te worden gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit hoofdstuk worden alle relevante aspecten op voorgaande getoetst.

3.1 Wonen

Binnen de beoogde herontwikkeling is voorzien in de realisatie van in totaal 17 woningen. Deze woningen worden toegevoegd binnen het bestaande stedelijke gebied en vormen een kwalitatieve toevoeging aan het woningaanbod in het centrum van Oosterhout. De transformatie betreft het hergebruik van het voormalige ING-kantoor, dat zal worden omgevormd tot een woongebouw met een eigentijdse, duurzame uitstraling.

De programmering richt zich op het goedkope, betaalbare en dure koopsegment, waarmee wordt aangesloten bij de lokale woningbehoefte en de gemeentelijke ambitie om een gedifferentieerd woningaanbod te realiseren. Er is sprake van voornamelijk appartementen die geschikt zijn voor kleine huishoudens, starters, senioren en één- à tweepersoonshuishoudens. Deze doelgroep sluit aan bij de demografische trends en de beleidsmatige wens tot stedelijke verdichting zonder aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

3.1.1 WOONVISIE 2016-2021 EN WONINGBOUWSTRATEGIE 2030

De gemeente Oosterhout stuurt actief op woningbouw om haar ambities uit de Toekomstvisie Oosterhout 2030 te realiseren. In de Woningbouwstrategie is vastgelegd dat vooral wordt ingezet op betaalbare en diverse woningtypologieën voor jongeren en gezinnen. De strategie bevat een routekaart met concrete sporen, zoals het versnellen van procedures, het benutten van inbreidings- én uitbreidingslocaties, en het versterken van samenwerking met marktpartijen. Ook draagt Oosterhout met deze strategie bij aan de regionale woningbouwopgave uit het Verstedelijkingsakkoord Breda-Tilburg. Nieuwe initiatieven worden getoetst aan het toetsingskader uit de strategie en ingebed in een zorgvuldig participatieproces.

Toetsing woningbouwstrategie 2030

De ontwikkeling van 17 koopappartementen in drie prijssegmenten past binnen het strategisch en beleidsmatig kader van de gemeente Oosterhout. Het initiatief draagt bij aan de woningbouwopgave, vergroot de doorstroming, bevordert differentiatie en sluit aan bij de gemeentelijke wens om regie te houden op een evenwichtige, toekomstgerichte woningvoorraad.

De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en betreft de herbestemming van een leegstaand kantoorpand, waarmee tevens invulling wordt gegeven aan het streven naar duurzame stedelijke verdichting zoals verwoord in de Toekomstvisie Oosterhout 2030 en de Woningbouwstrategie 2030. De doelgroep (starters, kleine huishoudens en senioren) sluit aan op demografische trends en voorziet in aantoonbare behoefte binnen het middeldure segment. Daarmee is sprake van een plan dat maatschappelijk, ruimtelijk en beleidsmatig goed inpasbaar is.

3.1.2 WONINGBOUWBEHOEFTE EN WONINGBOUWPROGRAMMA

De woningbouwambities zijn groot in de gemeente Oosterhout. Om goede keuzes te maken is het belangrijk om scherp zicht te hebben op de woonbehoefte. Welke woningbehoefte is reëel voor Oosterhout en welke voorwaarden horen daarbij? Om antwoord te kunnen geven heeft de gemeente onderzoek laten uitvoeren naar de woningbehoefte in Oosterhout. De resultaten van dit onderzoek vormen een belangrijke bouwsteen voor het meer jaren woningbouwprogramma en het ontwerp Volkshuisvestingprogramma, dat naar verwachting in het voorjaar van 2025 wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

Enkele conclusies uit het onderzoek zijn:

- Oosterhout groeit en dit komt door migratie;
- Het aantal oudere huishoudens en eenpersoonshuishoudens is toegenomen;
- Er is een grote woningbouwopgave, randvoorwaarde hierbij is dat de kwalitatieve woonopgave wordt ingevuld;
- Betaalbaarheid en beschikbaarheid zijn sleutelopgave;
- Er is een robuuste (onafhankelijk van migratie) behoefte aan nul-tredenwoningen.



Toetsing

Op basis van het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma kan de beoogde ontwikkeling worden beschouwd als passend binnen het volkshuisvestelijk kader van de gemeente Oosterhout. In deze nota wordt nadrukkelijk ingezet op een toekomstbestendige woningvoorraad die aansluit bij de veranderende samenstelling van de bevolking, de groeiende woningvraag en de noodzaak tot versnelling van de woningbouwproductie. De gemeente stelt daarin dat een evenwichtige mix van woningtypen, prijsklassen en woonmilieus essentieel is om de stad aantrekkelijk, leefbaar en sociaal inclusief te houden.

De ontwikkeling voorziet in een toevoeging van 17 appartementen, verdeeld over meerdere prijssegmenten. Daarmee wordt concreet invulling gegeven aan de beleidsdoelstelling om verschillende doelgroepen te bedienen en doorstroming binnen de bestaande woningmarkt te faciliteren. In het bijzonder sluit dit aan bij het streven om voldoende aanbod te creëren voor zowel starters, alleenstaanden als ouderen, groepen die volgens het programma in toenemende mate moeite hebben met het vinden van passende woonruimte. Door de differentiatie in prijsklassen wordt bovendien bijgedragen aan de beoogde spreiding van sociaaleconomische groepen binnen de stad, wat als essentieel wordt beschouwd voor de sociale samenhang en vitaliteit van wijken.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling, mede door de spreiding in prijssegmenten en de aansluiting op de behoeften van verschillende doelgroepen, een betekenisvolle bijdrage levert aan de volkshuisvestelijke opgaven zoals die zijn verwoord in het volkshuisvestingsprogramma.

3.2 Stedenbouw en Welstand

In dit deel van het hoofdstuk wordt duidelijk wat de ruimtelijke impact is op de omgeving, hoe de ontwikkeling wordt ingepast in de omgeving en welke belangenafweging daarbij is gemaakt.

3.2.1 STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING

De voorgestelde herontwikkeling aan het Arendsplein 30 betreft de transformatie van een voormalig ING-kantoor tot een eigentijds woongebouw met 17 appartementen. De stedenbouwkundige inpassing is zorgvuldig afgestemd op de bestaande context en draagt bij aan een aantrekkelijk en toekomstbestendig woonmilieu in het centrum van Oosterhout.

Het nieuwe woongebouw sluit qua hoogte, massa en schaal aan bij de omliggende bebouwing en het bestaand stedelijk weefsel. De situering van het volume is zodanig gekozen dat het zowel aansluiting vindt bij de gesloten straatwand aan de Gasstraat als bij de kleinschaligere korrel richting de Kegelstraat. Daarmee vervult het gebouw een overgangspositie tussen oud en nieuw, die recht doet aan de gelaagde stedenbouwkundige structuur van het centrumgebied.

Het woongebouw kent eenzijdige architectuur met aandacht voor de relatie/interactie tussen binnen en buiten. Hierdoor ontstaat een levendig gevelbeeld met een verfijnde uitstraling en passend binnen het bestaande straatbeeld.

De transformatie zorgt er bovendien voor dat een leegstaand gebouw een nieuwe, toekomstbestendige functie krijgt. Daarmee levert het plan een bijdrage aan duurzame verdichting en het versterken van het stedelijk woonmilieu. De voorgestelde ontwikkeling voldoet aan de relevante stedenbouwkundige uitgangspunten en past binnen de ambities van de gemeente op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en binnenstedelijke transformatie.

3.2.2 SCHADUWWERKING EN DAGLICHTTOETREDING

Vanuit gezondheidsoogpunt is het belangrijk dat er voldoende daglicht in bouwwerken komt (daglichttoetreding). Daarnaast is ook voldoende zonlicht op gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken belangrijk. Om inzicht te krijgen in de toename van schaduw op de omgeving door de beoogde nieuwbouw, wordt met een bezonningsstudie de bestaande planologische situatie vergeleken met de toekomstige planologische situatie.

Hiervoor zijn de volgende dagen van de 4 seizoenen maatgevend:

- 21 maart: de dag dat de zon half hoog staat (zomertijd);
- 21 juni: de dag dat de zon het hoogst staat;
- 21 september: de dag dat de zon half hoog staat (wintertijd);
- 21 december: de dag dat de zon het laagst staat.



Waarbij wordt gekeken naar de volgende tijdstippen:

- 9.00 uur;
- 12.00 uur;
- 15.00 uur;
- 18.00 uur (op 21 december niet relevant, omdat de zon dan al onder is);
- 20.00 uur (alleen in juni).

In Nederland zijn er ten aanzien van bezonning geen wettelijke normen vastgesteld. Wel accepteert de rechtspraak het toepassen van de 'lichte' of de 'strengere' TNO-norm. De lichte norm vereist in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober, minstens twee bezonningsuren per dag in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. De strenge norm vereist in de periode van 21 januari tot en met 22 november, minstens drie bezonningsuren per dag in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Binnen de gemeente Oosterhout wordt de lichte norm gehanteerd als acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat.

Toetsing Schaduwwerking en daglichttoetreding

Er is een analyse (bijlage 4) opgenomen van de bezonnings- en daglichtsituatie op verschillende tijdstippen. De bezonningsstudie is opgesteld om te onderzoeken of de volumevergroting door de beoogde verbouwing nadelig is voor de bezonning van de in de omgeving gelegen woningen. Voor de toetsing aan de lichte TNO bezonningsnorm zijn 80 meetpunten bij omliggende woningen gekozen. Hierbij is twee uur bezonning op de meetpunten in de periode van 19 februari tot 21 oktober nodig. In de bestaande situatie hebben de 77 gekozen meetpunten, in de periode van 19 februari tot 21 oktober, meer dan twee zonuren. De realisatie van de verbouwing zorgt bij 66 van de 77 gekozen meetpunten voor een (beperkte) afname in zonuren, maar niet zodanig dat niet meer wordt voldoen aan de lichte TNO bezonningsnorm. De invloed op de directe omgeving blijft daarmee binnen aanvaardbare marges en leidt niet tot een aantoonbare verslechtering van het woon- en leefklimaat.

3.2.3 PRIVACY

In het Burgerlijk Wetboek (artikel 50, lid 1) is opgenomen dat het niet geoorloofd is binnen twee meter van de erf-grens ramen, muuropeningen, balkons of andere soortgelijke werken te hebben die uitzicht geven op een naast-gelegen erf. Alle bouwwerken moeten voldoen aan deze wettelijke eis.

Ondanks deze wettelijke, minimale ondergrens, moet het bevoegd gezag in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van privacy een belangenafweging maken. Waarbij men minimaal moet voldoen aan de wettelijke norm. Om belangen te kunnen afwegen, is inzage nodig in de effecten van een ontwikkeling op de privacy van omliggende panden. Hierbij wordt opgemerkt dat enig verlies van privacy niet altijd betekent dat er geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er wordt ook gekeken naar de omgeving, zoals de bouwhoogtes van omliggende panden, de stedelijkheid van het gebied en het type activiteit die plaatsvindt op omliggende percelen en de voorziene ontwikkeling.

Toetsing Privacy

Er is een analyse opgenomen (bijlage 5) met betrekking tot de visuele relaties en de mate van privacy van de omliggende percelen. Voor de beoordeling van privacy is voor de nieuwe situatie het zicht vanaf de nieuwbouw op de omgeving inzichtelijk gemaakt (op de gevel en tuin - rekening houdend met bijgebouwen, schuttingen en groen). Hiervoor zijn 3 doorsneden opgesteld waarbij de zichtlijnen vanuit ramen en buitenruimtes inzichtelijk worden gemaakt.

Uit de analyse blijkt dat het zicht vanuit de verschillende gevelopeningen van het nieuwe woongebouw niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van de aangrenzende kavels. De bestaande en geplande fysieke elementen in de omgeving – zoals erfafscheidingen, groenvoorzieningen en de positionering van het gebouw ten opzichte van de perceelsgrenzen – beperken het directe zichtveld op omliggende erven en gevels in voldoende mate. Daarmee wordt de privacy van de omwonenden op zorgvuldige wijze gewaarborgd.

3.2.4 WINDHINDER

Windhinder treedt op rond hoge gebouwen. Hier is sprake van verhoogde windsnelheden. Hierdoor kan het verblijf in de directe omgeving van deze gebouwen onaangenaam of zelfs gevaarlijk zijn. Dit geldt ook voor de buitenruimten van het te realiseren gebouw, zoals balkons. Door onderzoek (computeranimatie of windtunnelonderzoek) kan vooraf worden vastgesteld of bij een bepaald stedenbouwkundig ontwerp windhinder of windgevaar zal optreden. Ook kan bekeken worden welke maatregelen mogelijk zijn om windhinder te voorkomen of te beperken.



In de gemeente Oosterhout wordt het volgende beslismodel gehanteerd om te bepalen wanneer een windhinderonderzoek noodzakelijk is (afgeleid van de NEN 8100):

- Gebouwen hoger dan 30 meter: windhinderonderzoek is nodig.
- Gebouwen met een hoogte tussen de 15 tot 30 meter: een specialist beoordeelt of windhinderonderzoek nodig is.

Toetsing Windhinder

De onderhavige ontwikkeling voorziet in een gebouw met een hoogte van maximaal circa 14,5 meter. Gelet op deze bouwhoogte is toetsing aan het hierboven genoemde beslismodel voor windhinder niet noodzakelijk. De bouwhoogte van het gebouw blijft binnen de grenswaarden waarbij sprake kan zijn van relevante windhinder of windcomfortproblematiek. Op basis van de aard, omvang en situering van het gebouw worden geen significante windgerelateerde effecten op de directe omgeving verwacht.

3.2.5 WELSTANDSNOTA

De gemeenteraad heeft op 20 september 2016 de Welstandsnota vastgesteld. Ingevolge het overgangsrecht van de Omgevingswet, wordt deze welstandsnota van rechtswege een beleidsregeling zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.

Zoals voor inwerkingtreding van de Omgevingswet is hiermee voor heel Oosterhout welstand van toepassing in de vorm van een excessenregeling. Hiermee is er geen toetsing of er wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand voor de (ver)bouw van een pand. Echter kan ingeval van een exces wel achteraf worden opgetreden. Er moet dan wel sprake zijn van een ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Daarnaast gelden voor specifieke gebieden en panden (zijnde de beschermde stads- en dorpsgezichten, ingeval van nieuwbouw in de nieuwbouwwijk de Contreie en Rijks- en gemeentelijke monumenten) welstandsregels die voor de (ver)bouw, middels een aanvraag voor een omgevingsvergunning, worden getoetst.

In sommige situaties kan het wenselijk zijn om in aanvulling op de bestaande regeling ten aanzien van welstand, aanvullende regels op te stellen voor een specifiek project middels een beeldkwaliteitsplan. Ingeval van het verleenen van medewerking via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, zal dit beeldkwaliteitsplan moeten worden vertaald en onderdeel uitmaken van de vergunningsvoorschriften. Dit beeldkwaliteitsplan geldt in dergelijk geval alleen voor de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. En ingeval van een planologische omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, de vergunning die daar op volgt en aan die planologische omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt getoetst.

Ingeval er medewerking wordt verleend via een wijziging Omgevingsplan, dan moet via een besluit van de raad, het beeldkwaliteitsplan worden toegevoegd aan de beleidsregeling zoals bedoeld in artikel 4.19 Ow. Dit besluit moet genomen zijn vooraf of (bij voorkeur) gelijktijdig met het vaststellingsbesluit tot wijziging van het Omgevingsplan. Indien er sprake is van een wijziging van het Omgevingsplan die de raad heeft gedelegeerd aan het college, dan moet het besluit van de raad over de aanvulling van de beleidsregeling zoals bedoeld in artikel 4.19 Ow zijn genomen, voordat het college de wijziging van het Omgevingsplan vaststelt.

Toetsing Welstandsnota

Voor de beoogde ontwikkeling is geen welstandsbeleid van toepassing. Het plangebied ligt buiten een welstandsgebied, maakt geen deel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht en bevat geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Conform de Welstandsnota 2016 van de gemeente Oosterhout is het gebied daarmee welstandsvrij. Desondanks is bij de planvorming nadrukkelijk aangesloten op de recente stedenbouwkundige en architectonische ontwikkelingen op en rond het Arendsplein. De beeldkwaliteit is met zorg uitgewerkt en sluit aan bij de bestaande bebouwing. Er is sprake van een duidelijke samenhang tussen de verschillende appartementengebouwen, waarmee op kwalitatieve wijze wordt bijgedragen aan een passende en hoogwaardige ruimtelijke inpassing.



3.3 Archeologie en cultuurhistorie

3.3.1 ERFGOEDWET EN OMGEVINGSWET

De Erfgoedwet en de Omgevingswet zorgen samen voor een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed. Onder cultureel erfgoed valt: archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap etc. Het is verplicht om rekening te houden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij ontwikkelingen moet het archeologisch en cultuurhistorisch belang vanaf het begin meewegen.

Zo zijn er in het Bkl (artikel 5.130) ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd. Deze beginselen richten zich op de omgang met gemeentelijke monumenten (die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd), archeologische monumenten, Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van Rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

3.3.2 PROVINCIAAL BELEID

In de provincie Noord-Brabant zijn waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen opgenomen op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), zie onderstaande figuur. Deze waardevolle elementen zijn beschermd. Bij een ontwikkeling moet worden aangetoond dat deze elementen niet worden aangetast.



figuur 16. Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (uitsnede werkingsgebied en omgeving)

Toetsing Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op grond van het van rechtswege geldende omgevingsplan is het projectgebied dubbelbestemd als 'Waarde – Archeologie', waarbij sprake is van een middelhoge archeologische verwachting. Voor deze categorie geldt dat het realiseren van bouwwerken of het uitvoeren van bodemversturende werkzaamheden dieper dan 0,5 meter of met een oppervlakte groter dan 100 m² slechts is toegestaan indien daarvoor, op basis van een archeologisch rapport, een omgevingsvergunning is verleend door het bevoegd gezag.

De beoogde ontwikkeling voorziet in een optopping van het bestaande gebouw, waarbij geen sprake is van nieuwe funderingswerkzaamheden of ingrepen in de ondergrond. De bestaande fundering wordt volledig hergebruikt. Daarmee blijven zowel de diepte- als de oppervlaktegrens, bedoeld in de planregels, buiten beschouwing.



Er is derhalve geen vergunningplicht op grond van het archeologische regime, hetgeen logisch is aangezien geen (verwachte) archeologische waarden worden aangetast. Archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

Cultuurhistorie

De locatie Arendsplein 30 bevindt zich in een gebied met een rijke industriële geschiedenis. Oosterhout kende vanaf het midden van de 19e eeuw een sterke ontwikkeling als maakstad, met onder meer de vestiging van een grote gasfabriek aan de Willemstraat, Arendsplein en Gasstraat. Deze fabriek groeide uit tot een van de belangrijkste werkgevers in de regio en gaf mede vorm aan de economische en ruimtelijke structuur van de stad. In de loop van de twintigste eeuw werd de industriële functie afgebouwd en maakte deze plaats voor nieuwe stedelijke functies.

Het Arendsplein en de directe omgeving namen hierin geleidelijk een centrale positie in. Waar de stad zich voorheen langs de industriële assen ontwikkelde, vormt het Arendsplein tegenwoordig een scharnierpunt tussen het historisch centrum, de winkelstructuur (Arendshof) en nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De functieverandering van het kantoorpand op nummer 30 past binnen deze bredere transformatie: van een op productie gerichte omgeving naar een stedelijke, gemengde leefomgeving met ruimte voor wonen, ontmoeting en verblijfskwaliteit. De herontwikkeling van Arendsplein 30 sluit daarmee aan op een langere beweging van ruimtelijke vernieuwing binnen Oosterhout, waarbij voormalige economische structuren worden hergebruikt en omgevormd ten behoeve van actuele maatschappelijke behoeften, zoals woningbouw, vergroening en binnenstedelijke verdichting.

De lokale en regionale cultuurhistorische waarden zijn opgenomen in de Cultuurhistorische Waardenkaart van provincie Noord-Brabant. Op deze kaart zijn voor het plangebied Arendsplein geen cultuurhistorische waarden opgenomen. Daarnaast is de bebouwing in de projectlocatie niet aangewezen als monument. Er zijn geen cultuurhistorische waarden in of om het plangebied aanwezig die door de ontwikkeling worden geschaad.

3.3.3 GEMEENTELIJK BELEID

Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie is het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Het doel van de beleidsnota is het beschermen en versterken van archeologische vindplaatsen en cultuurhistorisch waardevolle structuren. In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt.

Erfgoedverordening en Erfgoedkaart

In de erfgoedverordening staan voorschriften en regels met betrekking tot cultureel erfgoed, zowel voor monumenten als archeologie. Om de aanwezige cultuurhistorische waarden (monumentale gebouwen, archeologische terreinen, cultuurhistorische landschapselementen en historische stedenbouwkundige structuren en infrastructuur) in beeld te brengen, is een gemeentelijke erfgoedkaart vervaardigd, die met name een signalerende functie heeft. Hierdoor wordt een integrale afweging mogelijk.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart, beide onderdeel van de Erfgoedkaart. Op basis van de erfgoedkaart, kunnen cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in omgevingsplannen een passende regeling krijgen.

Er is onlangs een nieuwe archeologische beleidskaart opgesteld, welke op 1 april 2025 is vastgesteld door de gemeenteraad.

Toetsing gemeentelijk beleid

Binnen de voorgenomen herontwikkeling van Arendsplein 30 is geen sprake van een gemeentelijk monument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. Het pand kent derhalve geen beschermde status op grond van gemeentelijk erfgoedbeleid. Dit betekent dat het gemeentelijk erfgoedbeleid geen belemmering vormt voor de transformatie en realisatie van de beoogde ontwikkeling op deze locatie.



3.4 Verkeer

Bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling moet met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond worden wat het effect is op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid en parkeerdruk. Deze informatie is ook nodig in verband met het in beeld brengen van de gevolgen voor het geluid door wegen, luchtkwaliteit en de emissie van stikstof.

3.4.1 VERKEERSAFWIKKELING

Bereikbaarheid

Het projectgebied aan het Arendsplein 30 is uitstekend bereikbaar voor alle modaliteiten. De auto-ontsluiting loopt via de route Bredaseweg- Gasstraat- Kegelstraat. Deze route heeft grotendeels een verplichte rijrichting. Voor fietsers en voetgangers is de locatie zeer toegankelijk via het fijnmazige stedelijke netwerk van trottoirs, fietspaden en openbare ruimten die direct aansluiten op het Arendsplein en het naastgelegen winkelgebied Arendshof.

De locatie bevindt zich op loopafstand van diverse haltes voor het openbaar vervoer. In de directe nabijheid ligt de bushalte aan de Bredaseweg, met frequente verbindingen richting onder meer station Breda en Oosterhout-Zuid. Hiermee is sprake van een multimodaal ontsloten locatie, passend binnen het gemeentelijk mobiliteitsbeleid gericht op bereikbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid.

Verkeersgeneratie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de transformatie van een voormalige kantoorfunctie (ING-kantoor) naar 17 appartementen. Op basis van CROW-publicatie 744 ("Parkeerkencijfers 2024 – basis voor parkeernormering") en de classificatie 'sterk stedelijk - centrum' is de verkeersgeneratie van de bestaande en toekomstige situatie als volgt bepaald:

tabel 2. Bestaande situatie

Type	m ²	Verkeersgeneratie per kantoor (100 m ²) per weekdag etmaal	Verkeersgeneratie Totaal per weekdag etmaal
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	921	7,45	68,61 (69)

tabel 3. Toekomstige situatie

Type	Aantal	Verkeersgeneratie per woning per weekdag etmaal	Verkeersgeneratie Totaal per weekdag etmaal
Koop, appartement, 75 - 100 m ² bvo	6	4,5	27
Koop, appartement, vrije sector, < 75 m ² bvo	11	3,6	39,9
Totaal			66,6 (67)

- Bestaande situatie: 69 mvt/etmaal (kantoor met baliefunctie, 921 m² bvo)
- Toekomstige situatie: 67 mvt/etmaal (17 appartementen, verschillende woningtypen)

De verkeersgeneratie daalt daarmee. 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.

Verkeersafwikkeling

De verkeersafwikkeling is in lijn met de vier pijlers van het gemeentelijk mobiliteitsplan van Oosterhout ("Bereikbaarheid, Duurzaamheid, Leefbaarheid en Verkeersveiligheid"):

- **Bereikbaarheid:** De locatie is uitstekend ontsloten via bestaande infrastructuur en openbaar vervoer, zonder extra druk op de bestaande verkeersstructuur.



- **Duurzaamheid:** De ligging nabij het centrum, voorzieningen en OV maakt autoluw wonen mogelijk en stimuleert gebruik van fiets en openbaar vervoer. De fietsparkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein ingevuld (69 plekken).
- **Leefbaarheid:** Het plan vervangt een functie met hogere verkeersdruk en draagt daarmee bij aan een rustiger en aantrekkelijker woonmilieu. Het parkeren wordt deels op eigen terrein en deels in een nabijgelegen parkeergarage (Forvm Parking) opgelost, waarmee overlast in de openbare ruimte wordt voorkomen.
- **Verkeersveiligheid:** Door het beperken van de verkeersgeneratie en het in stand houden van bestaande infrastructuur, blijft de verkeersveiligheid gewaarborgd. Er vinden geen aanpassingen plaats die leiden tot nieuwe verkeerskundige risico's.

3.4.2 TOEGANKELIJKHEID

Het is belangrijk dat de openbare buitenruimte voor iedereen toegankelijk is, ook voor personen met een functiebeperking. Daarom is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl artikel 5.162) vastgelegd dat bij een nieuwe ontwikkeling met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, rekening gehouden moet worden met de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking.

Toetsing toegankelijkheid

Bij de herontwikkeling van Arendsplein 30 is rekening gehouden met de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking, conform het bepaalde in artikel 5.162 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit artikel schrijft voor dat bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de openbare ruimte wordt aangepast of beïnvloed, expliciet aandacht moet worden besteed aan de gebruiksmogelijkheden voor mensen met een lichamelijke, zintuiglijke of cognitieve beperking.

In het plan is dit op de volgende wijze geborgd:

- **Barrièrevrije inrichting:** De directe openbare ruimte wordt ingericht met voldoende brede, drempelloze trottoirs en gelijkvloerse overgangen naar entrees en omliggende paden. Obstakels worden vermeden of overzichtelijk gepositioneerd.
- **Toegankelijke entrees:** De hoofdentree van het gebouw en de toegang tot de woningen worden ontworpen met minimale hoogteverschillen en waar nodig voorzien van een hellingbaan of aangepaste deurbreedtes.
- **Rolstoelvriendelijke parkeervoorzieningen:** Op eigen terrein is ruimte gereserveerd voor parkeerplaatsen; in de aan te huren capaciteit in Forvm Parking is rekening gehouden met de beschikbaarheid van parkeerplaatsen voor mindervaliden, conform de geldende parkeernormen.
- **Zicht en oriëntatie:** De inrichting van het gebied rondom de entreezone en fietsparkeervoorzieningen houdt rekening met duidelijke zichtlijnen en oriëntatiepunten, zodat ook personen met visuele beperkingen zich goed kunnen verplaatsen.
- **Verbinding met bestaand openbaar domein:** De aansluiting van het private terrein op het openbaar gebied (Gasstraat en Kegelstraat) blijft onaangetast en is reeds ingericht conform de toegankelijkheidseisen uit de gemeentelijke standaard.

Door deze maatregelen wordt voldaan aan de vereisten van het Bkl en wordt invulling gegeven aan het streven naar een inclusieve en toegankelijke leefomgeving. De openbare ruimte rondom het plangebied wordt daarmee geschikt voor gebruik door alle doelgroepen, inclusief ouderen en personen met een functiebeperking.

3.4.3 PARKEREN

Het gemeentelijke parkeerbeleid voor zowel auto's als fietsen, is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2022'. Deze nota is door de gemeenteraad op 22 november 2022 vastgesteld. In het beginsel is het uitgangspunt voor de gemeente dat de parkeerbehoefte (zowel voor auto's als fietsen) op eigen terrein of binnen de grenzen van het werkingsgebied gerealiseerd wordt.

Toetsing parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte maakt de gemeente Oosterhout gebruik van de 'Nota Parkeernormen 2022'. De parkeeropgave wordt stapsgewijs berekend. De eerste stap is het bepalen van de parkeeropgave aan de hand van de in de parkeernota opgenomen parkeernormen. Een bouwproject (of het nu nieuwbouw, verbouw- of transformatieprojecten zijn) of in het geval van een nieuwe gebruiker van een bestaande functie, creëert volgens de parkeernota in principe een 'nieuwe' parkeerbehoefte. Daarom wordt de bestaande situatie in eerste instantie niet in ogenschouw genomen.



In onderstaande tabel is de (normatieve) parkeeropgave berekend. Het type woningen wijkt hierbij af van type woningen zoals gebruikt bij het bepalen van de verkeersgeneratie, omdat uit wordt gegaan van het type woningen zoals is opgenomen in de parkeernota.

tabel 4. Berekening (normatieve) parkeeropgave toekomstige situatie

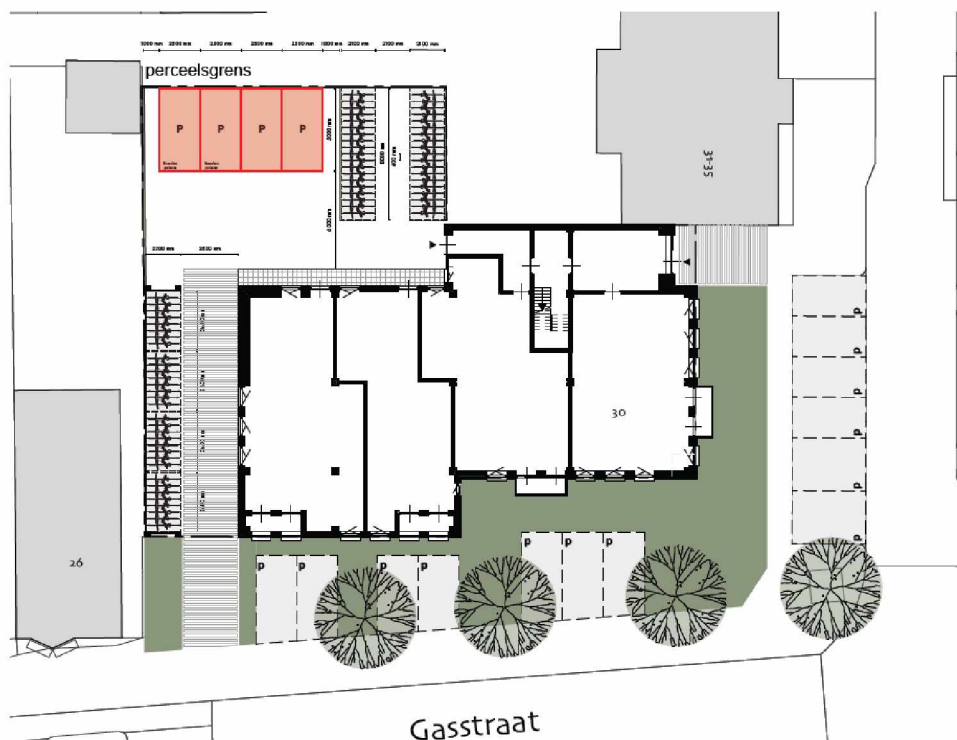
Type	Aantal	Parkeernorm per woning	Aandeel bezoekers per woning	Parkeerplaatsen totaal bewoners	Parkeerplaatsen totaal bezoekers	Totaal
Appartement, koop/huur, duur	5	1,2	0,1	6	0,5	6,5
Appartement, koop/huur, middelduur	8	1,0	0,1	8	0,8	8,8
Appartement, koop, Goedkoop	4	0,9	0,1	3,6	0,4	4
Totaal				17,6	1,7	19,3

* aandeel bezoekers per woning bzk

De beoogde ontwikkeling resulteert in een (normatieve) parkeeropgave van 17,6 (18) parkeerplaatsen, inclusief 2 parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers conform de richtlijnen van de gemeente Oosterhout (1,7 afgerond naar 2). Met het planvoornemen wordt deze opgave deels op eigen terrein opgelost. Op eigen terrein worden, conform de situatietekening zoals hiernaast weergegeven, 4 parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige 16 parkeerplaatsen worden gehuurd ter plaatse van Forvm Parking, om in voldoende parkeergelegenheid te voorzien.

Deze parkeergelegenheid is gevestigd aan het Bouwlingplein 30. Deze parkeerplaatsen liggen binnen de in de parkeernota vastgelegde maximale loopafstand van 200 meter van het projectgebied. De initiatiefnemer heeft deze parkeerplaatsen met een (contractuele) afspraak vastgelegd waarmee het benodigde gebruik langdurig (onbepaalde tijd) is verzekerd. Daarnaast is tussen ontwikkelaar en gemeente een anterieure overeenkomst gesloten, waarin bepaald is dat de verplichting tot het instandhouden van de benodigde (fiets)parkeerplaatsen dient te worden opgenomen in de huurovereenkomst en/of koopovereenkomst met een kettingbeding.

De nieuwe woonadressen zullen niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning voor bewoners. Daarmee wordt het parkeren op eigen terrein en parkeren op afstand in de parkeergarage afgedwongen.



figuur 17. Situatietekening met voorstel autoparkeren op eigen terrein



Daarbij is de ontwikkeling in lijn met de ambities van de gemeente Oosterhout op het gebied van duurzame mobiliteit en bereikbaarheid en is bij het planvoornemen nadrukkelijk rekening gehouden met de vereiste voorzieningen voor fietsparkeren. De gemeente Oosterhout heeft in haar Nota Parkeernormen 2022 specifieke normen vastgesteld voor het aantal fietsparkeerplaatsen per woningtype en prijscategorie. Deze normen zijn van toepassing op nieuwbouwsituaties binnen het stedelijk gebied en beogen een goede afstemming tussen de woningprogrammering en de te verwachten fietsparkeerbehoefte.

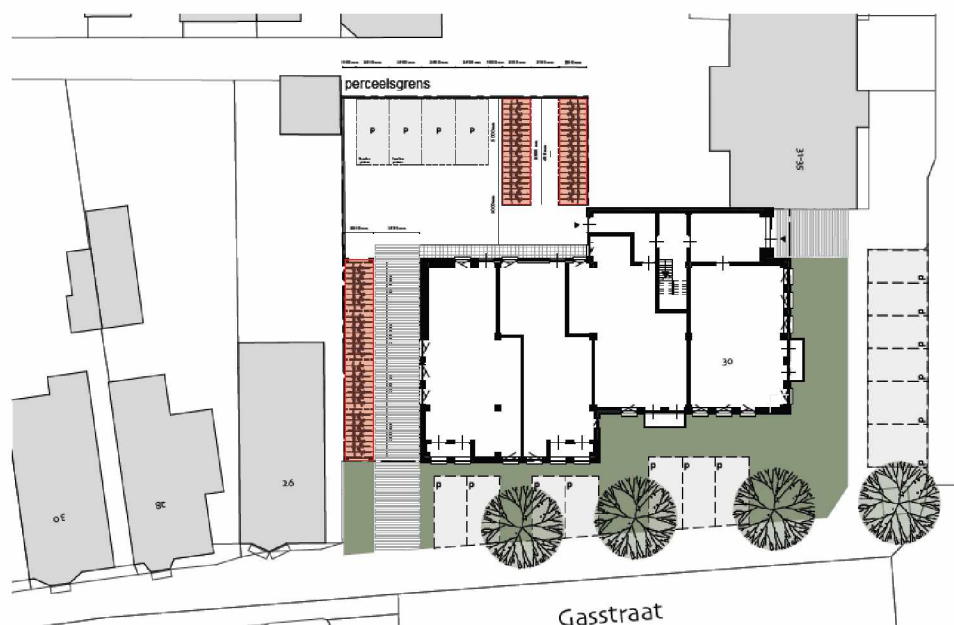
tabel 5. *Berekening (normatieve) fietsparkeeropgave toekomstige situatie*

Type	Aantal	Fietsparkeernorm per woning	Totaal aantal fietsparkeerplaatsen
Appartement, koop/huur, duur	5	5,0	25
Appartement, koop/huur, middelduur	8	4,0	32
Appartement, koop, goedkoop	4	3,0	12
Totaal			69

De normatieve fietsparkeeropgave bedraagt daarmee 69 fietsparkeerplaatsen. In het plan is voorzien in het volledig realiseren van deze fietsparkeerplaatsen op eigen terrein, conform de gemeentelijke parkeernota. De fietsparkeerplaatsen worden op logische en goed toegankelijke locaties binnen het plangebied ingepast, aansluitend op entrees en looproutes. Daarbij wordt rekening gehouden met stallingskwaliteit, sociale veiligheid en bereikbaarheid.

Het gebruik van een fietsenstalling hangt sterk af van de kwaliteit, de bruikbaarheid en het comfort. De aanwezigheid van een fietsenstalling is dus geen garantie dat hij goed wordt gebruikt. Er kunnen diverse redenen zijn voor tegenvallend gebruik van een stalling. Naast slechte vindbaarheid speelt slechte toegankelijkheid een rol: een moeizaam openende toegangsdeur, een te steile hellingbaan of een te steile trap met fietsgoot, lastig te nemen bochten, etc. Ook de routing binnen de stalling, de sociale veiligheid en de afmeting van de fietsparkeerplaatsen en de stabiliteit van de fiets in de aangeboden voorzieningen beïnvloeden het gebruik, evenals de (on)mogelijkheid om fietsen met bijzondere afmetingen te stallen (zie Leidraad Fietsparkeren, CROW publicatie 291, hoofdstuk 6). De Leidraad Fietsparkeren gaat uitgebreid in op de kwaliteitsrichtlijnen voor fietsenstallingen.

Op onderstaande situatietekening is de positionering van de fietsparkeerplaatsen weergegeven. De geplande voorzieningen worden herkenbaar, functioneel en geïntegreerd in de buitenruimte ontworpen. Dit draagt bij aan een duurzame, goed ontsloten en leefbare woonomgeving.



figuur 18. *Situatietekening met voorstel voor fietsparkeren op eigen terrein (parkeerplaatsen rood omlijnd).*

Samengevat vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



3.5 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een breed begrip. In een duurzamere wereld wordt gekeken of mens (*people*), milieu (*planet*) en economie (*profit*) met elkaar in evenwicht kunnen zijn, zodat we de aarde niet uitputten. Om te zorgen voor deze balans heeft Nederland zich geconformeerd aan het klimaatakkoord, wat heeft geresulteerd in de Klimaatwet (2019). Dit zorgt voor nieuwe uitdagingen op het gebied van ontwikkeling voor een duurzame en gezondere leefomgeving, ook in Oosterhout. Naast het feit dat de gemeente hierin een belangrijke voorbeeldrol en eigen verantwoordelijkheid heeft, willen we het nemen van duurzamere keuzes vooral stimuleren en faciliteren. Daarbij moet er meer ruimte zijn voor eigen initiatieven en eigen verantwoordelijkheid van burgers, bedrijven en belangengroeperingen.

De belangrijkste afwegingskaders voor duurzaamheid zijn, naast wet- en regelgeving, de in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde documenten "Ambities voor de energietransitie Oosterhout 2030" en de "Routekaart energietransitie 2019-2022", alsmede de in 2021 vastgestelde "Transitievisie Warmte – Aardgasvrij Oosterhout". Duurzaamheid bestaat voor de gemeente Oosterhout uit drie speerpunten: energietransitie (inclusief warmtetransitie), circulariteit en klimaatadaptatie.

3.5.1 ENERGIETRANSITIE

De huidige samenleving zorgt voor uitputting van de bestaande energiebronnen (fossiel). Met de energietransitie werken we aan een samenleving waarin sprake is van duurzaam opgewekte, hernieuwbare energie. Deze transitie is essentieel om de nationale doelstellingen op het gebied van CO₂-reductie te behalen. De Klimaatwet zegt ons dat we 55% CO₂ moeten reduceren in 2030 ten opzichte van onze uitstoot in 1990. Ook Oosterhout moet voldoen aan de landelijke doelstellingen. Naast het gebruik van duurzame energie, draagt het verminderen van energieverbruik (isoleren) ook bij aan het reduceren van CO₂ uitstoot. De gemeente beoordeelt (ver-)bouwplannen op hun bijdrage aan de lokale, regionale of nationale duurzaamheidsdoelstellingen. Deze doelstellingen zijn verwoord in het ambitie document "Energietransitie Oosterhout 2030" en de "RES West-Brabant". Het absolute minimum staat beschreven in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), waarin naast eisen ten aanzien van de EPC en geluidisolatie, ook eisen ten aanzien van gasloze nieuwbouwwoningen zijn opgenomen. Sinds januari 2021 is de BENG-eis ingevoerd (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De gemeente Oosterhout heeft de ambitie om op het gebied van duurzaamheid een extra inspanning boven op het Bbl te stimuleren.

Op 22 december 2021 heeft de gemeenteraad de Transitievisie Warmte van Oosterhout (TVW) vastgesteld. In deze TVW staan de acties om over te kunnen stappen op duurzame energiebronnen voor de korte, middellange en lange termijn benoemd. In de volgende stap zal meer nauwkeurig de wijkvolgorde worden vastgesteld. Daarbij worden ook externe betrokken, zoals de woningcorporatie. In 2050 moeten alle woningen in Oosterhout aardgasvrij zijn. Het tussendoel is 20% van de bestaande woningvoorraad in 2030 aardgasvrij of aardgasvrij-ready. Daarvoor moeten in Oosterhout ongeveer 5.000 woningen worden aangepakt. De nieuwbouw, die vanaf 2020 al gasloos wordt gerealiseerd, telt hierbij niet mee. Nieuwe (woning)bouwplannen dienen wel aan te sluiten bij de uitgangspunten van de TVW.

De TVW wordt uiteindelijk uitgewerkt in plannen per wijk of buurt, waarin het proces en de alternatieve energiebronnen worden beschreven. Op dit moment heeft de transitievisie nog geen invloed op onderhavige omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Zodra de plannen per wijk of buurt zijn uitgewerkt, worden de kaders duidelijk waaraan ontwikkelingen (en dus deze omgevingsvergunning) dienen te voldoen. De TVW gaat met de ingang van de Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Wgiw) gelden als verplicht programma onder de Omgevingswet. Naar verwachting zal deze wet (die nog niet is aangenomen) per 1 juli 2024 in werking treden.

Toetsing energietransitie

De ontwikkeling aan het Arendsplein 30 levert een concrete bijdrage aan de energietransitie in Oosterhout. Het betreft een gasvrij appartementencomplex met 17 woningen, waarbij wordt gestreefd naar een energielabel A+. Daarmee voldoet het project aan de wettelijke BENG-eisen en draagt het bij aan de nationale doelstelling van 55% CO₂-reductie in 2030.

De herontwikkeling sluit aan op het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de Energietransitie Oosterhout 2030, de RES West-Brabant en de Transitievisie Warmte (TVW). Door hergebruik van het bestaande gebouwvolume wordt bovendien materiaal bespaard en milieubelasting beperkt.



Het plan is duurzaam, toekomstbestendig en in lijn met de lokale en nationale ambities voor een aardgasvrije gebouwde omgeving.

3.5.2 CIRCULARITEIT

We streven als gemeente naar het bundelen van onze lokale kennis, technologie en innovaties om zo een meer circulaire (lokale) economie te krijgen. Een circulaire economie draagt bij aan het hergebruik van materialen, producten en diensten in plaats van de vernietiging daarvan. Het gebruik van biobased producten, gemaakt van hernieuwbare grondstoffen, draagt bij aan circulariteit en een duurzame samenleving, en wordt daarom gestimuleerd door de gemeente Oosterhout.

Toetsing circulariteit

De gemeente Oosterhout stimuleert een circulaire economie waarin hergebruik van materialen en beperking van afval centraal staan. De ontwikkeling aan het Arendsplein 30 betreft een herontwikkeling van een bestaand kantoorpand. Door behoud van de bestaande draagstructuur wordt materiaalgebruik geminimaliseerd en milieubelasting beperkt, in lijn met het gemeentelijk beleid.

Het plan draagt aantoonbaar bij aan de circulaire ambities van de gemeente.

3.5.3 KLIMAATADAPTATIE

Een veranderd klimaat heeft gevolgen voor de samenleving. Wateroverlast, droogte, hitte en bodemdaling komen in meer of mindere mate regelmatig voor en dat neemt de komende jaren verder toe. Vanuit de landelijke overheid is bepaald dat Nederland in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig moet zijn ingericht. In de "Nationale Klimaatadaptatiestrategie 2016", het "Nationaal Uitvoeringsprogramma klimaatadaptatie" en in het "Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie" wordt klimaatadaptatie verder uitgelegd.

Oosterhout streeft er naar om in 2050 een klimaatbestendige gemeente te zijn. Dit betekent dat onze woningen en de ruimtelijke inrichting aangepast moeten worden, zodat ze bestand zijn tegen o.a. hitte, droogte en wateroverlast. Hiertoe heeft de gemeente in 2023 de "Uitvoeringsstrategie klimaatadaptatie (2024-2030)" en de "Uitvoeringsagenda klimaatadaptatie (2024-2026)" vastgesteld. Hierin is beschreven wat de ambities en de doelen zijn van de gemeente, en wat de mogelijke risico's zijn van klimaatverandering op onze leefomgeving. In de agenda zijn projecten benoemd waaraan tot en met 2026 gewerkt gaat worden.

In 2023 heeft het Rijk de Landelijke maatlat voor een groene gebouwde omgeving opgesteld. De maatlat definieert wat er wordt verstaan onder klimaatadaptief bouwen en wat hiervoor nodig is van overheden, vastgoedeigenaren en de bouwsector. De gemeente Oosterhout ziet de landelijke maatlat als leidend met betrekking tot de doelen, normen en richtlijnen voor klimaatadaptief en natuur-inclusief bouwen. De komende jaren gaan wij aan de slag om de landelijke normen per thema om te zetten naar lokale normen. Tot die tijd wordt de landelijke maatlat als leidend principe bij ontwikkelingen gehanteerd. Op die thema's waar wij als gemeente al wel een uitwerking hebben op lokaal niveau (zoals specifiek voor het thema water), gelden de bestaande normen. Zie het gemeentelijk Programma Water en Riolerings in paragraaf 4.6.3.

De gemeente Oosterhout verwacht dat bij nieuwe ontwikkelingen de uitkomsten van de stresstesten worden meegenomen bij de planvorming. Hierbij mag de nieuwe ontwikkeling de situatie in het werkingsgebied en omliggend gebied voor de thema's hitte, droogte, wateroverlast en bodemdaling niet verergeren ten opzichte van de bestaande situatie, en draagt het liefst bij aan de verbetering daarvan. De initiatiefnemer moet aangeven in hoeverre het ontwerp voldoet aan de normen en richtlijnen van de landelijke maatlat (of geldende lokale normen) en welke maatregelen genomen worden om de ontwikkeling klimaatbestendig te maken.

Toetsing klimaatadaptatie

De ontwikkeling aan het Arendsplein 30 draagt bij aan een klimaatbestendige leefomgeving. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de uitgangspunten van de landelijke maatlat voor een groene gebouwde omgeving en het gemeentelijk beleid voor klimaatadaptatie.

Een deel van het dak wordt ingericht als groendak, wat bijdraagt aan waterberging, verkoeling en biodiversiteit. Daarnaast is op het buitenterrein ruimte voor infiltratiekratten onder de verharding, zodat regenwater kan worden opgevangen en de invloed van verharding wordt beperkt. De herontwikkeling leidt tot verbetering van de



bestaande situatie op het gebied van hitte, droogte, wateroverlast of bodemdaling en draagt op perceelniveau bij aan de ambitie om Oosterhout in 2050 klimaatbestendig te maken.

3.6 Gezondheid

Een van de doelen van de Omgevingswet is het beschermen van de gezondheid (zie artikel 2.1, lid 3, onder b). Daarbij wordt (zie artikel 2.1, lid 4) aangegeven dat bij het stellen van regels, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, in ieder geval rekening wordt gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid. Normeringen daartoe, zijn tot nu toe verwerkt in milieunormen. Er gelden dus (nog) geen gezondheidsnormen. Voor een gezonde leefomgeving zijn de volgende elementen van belang: beweging (wandelen, fietsen, spelen), sociaal contact in een goede, klimaatbestendige (in verband met hittestress), omgeving. Om het aspect gezondheid bij een ontwikkeling volwaardig mee te laten wegen (er is immers geen normering voor gezondheid) wordt er gebruik gemaakt van de website GGDomgevingsadvies.nl.

Toetsing gezondheid

De herontwikkeling aan het Arendsplein 30 houdt nadrukkelijk rekening met het bevorderen van een gezonde leefomgeving, zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Omgevingswet. Bij het ontwerp is aangesloten op de adviezen van het GGD-portaal voor een gezonde leefomgeving.

De ontwikkeling stimuleert actieve mobiliteit: er wordt volledig voorzien in de normatieve fietsparkeerbehoefte van 69 plaatsen, die op eigen terrein worden gerealiseerd. Ook de auto is bereikbaar, met parkeerplaatsen op korte loopafstand (maximaal 200 meter), wat uitnodigt tot beweging en ontmoeting in de openbare ruimte. Door de ligging in het centrum, nabij voorzieningen en openbaar vervoer, wordt een gezonde leefstijl ondersteund met goede voorwaarden voor wandelen, fietsen en sociaal contact. Het plan draagt bij aan een gezonde leefomgeving door te voorzien in actieve mobiliteit, nabijheid van voorzieningen en logische looproutes.

3.7 Voorziening en bereikbaarheid brandweer

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt een buitenplanse omgevingsplanactiviteit getoetst aan de “interregionale adviesleidraad voorziening en bereikbaarheid 2022”. Deze leidraad ziet toe op een goede bereikbaarheid voor de brandweer en op voldoende aanwezigheid van bluswater-voorzieningen.

Toetsing voorziening en bereikbaarheid brandweer

De voorgenomen ontwikkeling aan Arendsplein 30 betreft de realisatie van 17 woningen, verdeeld over maximaal vier bouwlagen, midden in het centrum van Oosterhout. Op basis van de Interregionale Adviesleidraad Bluswater-voorziening en Bereikbaarheid 2022 (veiligheidsregio Midden- en West-Brabant) valt deze ontwikkeling onder scenario 10. Dit scenario is van toepassing op woonfuncties tot en met vier bouwlagen en stelt dat een bluswater-voorziening met B-water volstaat. Dit houdt in dat binnen 15 minuten na aankomst van de eerste tankautospuut een capaciteit van 60 m³/uur beschikbaar moet zijn.

Het projectgebied bevindt zich in de bebouwde kom, waar een fijnmazig netwerk van bluswatervoorzieningen aanwezig is. Binnen een straal van 200 meter van de opstelplaats van het brandweervoertuig moet een brandkraan of andere geschikte voorziening beschikbaar zijn. Aangezien het projectgebied direct grenst aan de Gasstraat en nabij de Bredaseweg ligt, is een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten verzekerd. De ontsluiting van het terrein en de openbare ruimte bieden bovendien voldoende ruimte voor de opstelling van een tankautospuut binnen 40 meter van de toegang tot de woningen, conform de richtlijnen uit de leidraad.

Er is geen sprake van hoogbouw of bijzondere gebruiksfuncties, en een droge blusleiding is derhalve niet vereist. Ook aanvullende voorzieningen in de vorm van A-water zijn niet noodzakelijk. De bluswatervoorziening en bereikbaarheid voldoen hiermee aan de geldende eisen uit de leidraad en vormen geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

3.8 Groen

3.8.1 ECOLOGIE

De Omgevingswet regelt zowel de soortenbescherming als de gebiedsbescherming. De bescherming is geregeld in afdeling 3.7 Bkl. De bescherming gaat via regels gericht op gebiedsbescherming (zoals de Natura-2000



gebieden, het Natuurnetwerk Brabant en het Natuurnetwerk Nederland) en regels gericht op soortenbescherming (Vogelrichtlijn-soorten, Habitatrichtlijn-soorten en overige soorten).

Ontwikkelingen mogen niet zonder meer plaatsvinden indien deze negatieve gevolgen hebben op beschermde natuurwaarden (soorten, gebieden en/of houtopstanden). Er is daarom inzicht gewenst in de aanwezige beschermde natuurwaarden en de mogelijke effecten die op deze beschermde natuurwaarden kunnen optreden door de ontwikkeling.

De bevoegdheid voor het verlenen van natuurvergunningen en -vrijstellingen ligt bij de Gedeputeerde Staten, Provinciale Staten of een minister.

Soortenbescherming

De Omgevingswet moet ervoor zorgen dat de verschillende planten- en diersoorten in de natuur blijven bestaan. Ook kwetsbare soorten mogen niet verdwijnen. Op basis van artikel 5.1 van de Omgevingswet zijn bij algemene maatregel van bestuur gevallen aangewezen waarvoor een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is vereist. De gemeente is niet bevoegd om een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit te verlenen en de procedure is niet gekoppeld aan de procedure voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Dit betekent dat de initiatiefnemer of aanvrager zelf verantwoordelijk is of er een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit is vereist of niet en zo ja, dat die tijdig wordt aangevraagd.

Het is dan ook niet nodig aspecten uitgebreid te laten onderzoeken bij een aanvraag voor een BOPA. Daarmee is voor de beoordeling van de effecten van de aangevraagde activiteit op aanwezige flora en fauna in het algemeen bij de BOPA een quickscan voldoende. Als blijkt dat er mogelijk beschermde soorten zitten, kan nader onderzoek meestal plaatsvinden bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de flora- en fauna-activiteit. Vaak zijn er allerlei maatregelen denkbaar om leefgebied te behouden / soorten te laten verplaatsen / te compenseren. En kan het bevoegd gezag bij de beoordeling van de aangevraagde BOPA niet op voorhand concluderen dat de ontwikkeling niet mogelijk is en deze daarom niet kan toelaten.

Omdat de juridische grondslag voor flora en fauna-activiteiten direct volgt uit de wet en niet gekoppeld is, aan of zijn grondslag vindt in het omgevingsplan, hoeven aan de omgevingsvergunning die voorziet in een afwijking van het omgevingsplan geen voorschriften worden verbonden die toezien op het voldoen aan de flora- en fauna-regels uit de Omgevingswet.

Toetsing ecologie

In de Quickscan Flora en Fauna (bijlage 6) is de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten onderzocht. De belangrijkste conclusies van de Quickscan zijn hieronder samengevat weergegeven. Voor de uitgebreide onderzoeksresultaten wordt korthedshalve verwezen naar de Quickscan.

De mogelijkheden voor vogels om te broeden binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden is zeer beperkt. Soorten met een jaarrond beschermd nest of soorten die zich in een ongunstige staat van instandhouding bevinden kunnen op voorhand worden uitgesloten. Alleen in de groenblijvende haag aan de voorzijde van het gebouw en in de naburige tuin van Gasstraat 26 kunnen algemeen voorkomende broedvogels worden verwacht. Omdat alle vogels tijdens het broeden beschermd zijn, kunnen activiteiten tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Omgevingswet. Volgens art. 11.37 lid 1b Bal is het namelijk verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen. Activiteiten die er toe leiden dat nesten worden vernietigd of verlaten, of waarbij het aannemelijk is dat de activiteit gevolgen heeft voor het broedsucces, moeten daarom achterwege worden gelaten. Er wordt daarom geadviseerd om buiten het broedseizoen te starten met de werkzaamheden of de haag buiten het broedseizoen te verwijderen (normaal gesproken loopt het broedseizoen van 15 maart tot 15 juli).

De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen is vastgesteld en kan daarom niet op voorhand worden uitgesloten. Mochten vleermuizen aanwezig zijn, dan kunnen deze bij de ingreep worden gedood of verwond. Dit leidt tot een overtreding van art. 11.46 lid 1a Bal (het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen). Daarnaast zullen de mogelijke verblijfplaatsen niet meer kunnen functioneren. Dit leidt tot een overtreding van art. 11.46 lid 1d Bal (het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen). Ook kunnen dieren bij de activiteiten worden gestoord. Dit leidt tot een overtreding van art. 11.46 lid 1b Bal (het is verboden dieren opzettelijk te verstoren).



Het is daarom noodzakelijk om aanvullend onderzoek uit te voeren naar het voorkomen van vleermuizen. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd volgens het Vleermuisprotocol 2021 (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus, Zoogdiervereniging, 2020). De volgende soorten kunnen mogelijk worden verwacht:

- gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*);
- ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*);
- laatvlieger (*Eptesicus serotinus*).

Overige soorten kunnen op basis van hun ecologie of lokale verspreiding redelijkerwijs worden uitgesloten. De volgende functies kunnen mogelijk worden verwacht op de onderzoekslocatie:

- zomerverblijf (schuil- en rustplaats);
- kraamverblijf (verblijfplaats waar groepen vrouwtjes de jongen grootbrengen);
- paarverblijf (plek/territorium waar een mannetje vrouwtjes proberen te lokken);
- mild winterverblijf (verblijfplaats in de winter buiten vorstperiodes).

Een massa winterverblijf (verblijfplaats waar grote groepen vleermuizen in de winter verblijven) wordt niet verwacht. De warmtecapaciteit (vermogen om energie in de vorm van warmte op te slaan) en de temperatuurbuftering (mate waarin fluctuaties in het verloop van de temperatuur kunnen worden gebufferd) van het gebouw is hiervoor te laag.

Gelet op het bovenstaande is er aanvullend onderzoek uitgevoerd (bijlage 13). Uit het onderzoek is gebleken dat er geen vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn van vleermuizen in de onderzochte bebouwing. Effecten treden dan ook niet op. Er is dan ook geen omgevingsvergunning soorten noodzakelijk voor de beoogde werkzaamheden.

Natura 2000

Op grond van artikel 5.1 Omgevingswet is het verboden om een Natura 2000-activiteit uit te voeren zonder een omgevingsvergunning. Daarvoor is Gedeputeerde Staten Noord-Brabant het bevoegd gezag. Een Natura 2000-activiteit is gedefinieerd als: een activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

Een Natura 2000-gebied is een door een lidstaat van de EU aangewezen natuurgebied dat bijzondere bescherming behoeft gebaseerd op de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Deze richtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving. In de buurt van Oosterhout liggen de Natura 2000-gebieden de Biesbosch, de Langstraat en het Ulvenhoutse bos. Gelet op de afstand van het Oosterhoutse grondgebied tot deze gebieden is voor projecten binnen de gemeente Oosterhout alleen de factor stikstofdepositie van belang en dienen de gebieden daartegen te worden beschermd.

Stikstofdepositie (het neerslaan van stikstof op een gebied) kan plaatsvinden op grote afstand van de bron. Stikstofemissie (uitstoot) kan worden veroorzaakt door rookgassen (stoken), uitlaatgassen en industriële emissies. Bekende bronnen zijn: verwarming in woningen en bedrijven, motorvoertuigen en mobiele werktuigen op fossiele brandstoffen, emissies uit dierenverblijven, opslag van mest, mestbewerking en bemesting van landbouwgronden, enzovoorts.

Indien een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan de orde is waarvoor tevens een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit is vereist, is daarvoor geen wettelijk koppeling tussen de procedures. Dat betekent dat de gevolgen van een plan of project op een Natura 2000-gebied niet worden beoordeeld in het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het voorgaande betekent dat de initiatiefnemer of aanvrager zelf verantwoordelijk is of er een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit is vereist of niet en zo ja, dat die tijdig wordt aangevraagd. Vanwege de haalbaarheid van het plan of project en de risico's is het wel van belang om voor de besluitvorming een inschatting te maken of óók een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit zal zijn vereist of niet. Dat moet hier kort worden verwoord.



Toetsing natura 2000

In het kader van de beoogde transformatie van het bestaande kantoorpand aan het Arendsplein 30 te Oosterhout naar een appartementengebouw met 17 woningen, is beoordeeld of de ontwikkeling kan leiden tot stikstofdepositie op nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden (bijlage 7). Op grond van artikel 8.7 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient in dat verband inzichtelijk te worden gemaakt of sprake is van mogelijke significante gevolgen voor de instandhoudingsdoelen van deze gebieden.

De berekening is uitgevoerd met behulp van de AERIUS Calculator versie 2024.0.1. Daarbij zijn zowel de bouw-fase (tijdelijke emissies door materieel en transport) als de gebruiksfase (structurele verkeersbewegingen) betrokken in de analyse. Uit de berekening volgt dat de ontwikkeling niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. De uitkomst van de AERIUS-berekening is 0,00 mol/ha/jaar op alle relevante hexagonen. Geconcludeerd wordt dat het plan geen significant negatieve effecten veroorzaakt voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een vergunning is daarom niet vereist.

Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland maakt deel uit van het grotere Natuurnetwerk Brabant. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden en landbouwgebieden, zoals de Vrachelse Heide en de Boswachterij Dorst, die door ecologische verbindingzones (EVZ) met elkaar verbonden zijn. Door de aanwezige EVZ kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aan verschillende planten en dieren) bevorderd. Het Natuurnetwerk is er niet alleen voor planten en dieren, maar ook voor mensen. Mensen genieten, recreëren en ontspannen in de natuur en natuur helpt tegen de gevolgen van klimaatverandering. De bescherming van de NNN is geregeld in de regels die de provinciale Omgevingsverordening stelt ten aanzien van de NNB. Het doel van de provinciale regeling is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Om het NNB (en daarmee het NNN) als netwerk te laten functioneren, werkt de provincie samen met andere partijen om ecologische verbindingzones aan te leggen faunaknelpunten in de infrastructuur op te lossen.

Bij het opstellen van een omgevingsplan en het afwijken daarvan, zijn gemeenten verplicht aansluiting te zoeken bij de wezenlijke ecologische kenmerken en waarden die in het natuurbeheerplan zijn beschreven. In het natuurbeheerplan zijn de waarden en kenmerken per gebied vastgelegd in een beheertypenkaart en in een ambitiekaart. Zolang er geen sprake is van een significante aantasting, is er vanwege het NNB geen grond om een activiteit tegen te houden. Als er aantasting van waarden optreedt, geldt dat de negatieve effecten als gevolg van de verstoring, waar mogelijk, worden voorkomen en beperkt. Als dat niet mogelijk is, moet de aantasting worden gecompenseerd. Hiervan kan ook sprake zijn, indien er ontwikkelingen van buiten de NNB, effect hebben op de NNB (de zogenaamde “externe werking”).

Voor het compenseren zijn er regels gesteld in de provinciale Omgevingsverordening. De gemeente vindt het van belang compensatie te laten landen binnen de gemeentegrenzen zodat de kwaliteit van de leefomgeving in Oosterhout netto niet verslechtert.

Toetsing natuurnetwerk Brabant (NNB) en Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het plangebied ligt buiten de contouren van zowel het Natuurnetwerk Brabant (NNB) als de Groenblauwe mantel. Daarbij geldt dat uitsluitend het NNB een externe werking kent, hetgeen inhoudt dat ontwikkelingen buiten het netwerkgebied zodanig beoordeeld moeten worden dat negatieve effecten op de ecologische waarden binnen het NNB worden voorkomen. De Groenblauwe mantel kent een dergelijke externe werking niet.

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB bevindt zich op circa 550 meter ten oosten van het plangebied en betreft een gebied dat wordt beheerd als ‘Zoete Plas’. Het betreft hier stilstaand, voedselrijk en relatief helder oppervlaktewater, waarin zich een karakteristieke watervegetatie ontwikkelt en natuurlijke verlandingsprocessen optreden. De ecologische waarden van dit gebied zijn primair gebonden aan het aquatisch ecosysteem.

Tussen het plangebied en de NNB-gronden bevinden zich diverse stedelijke functies, waaronder infrastructuur, bebouwing en openbare ruimte. Deze fungeren als fysieke en functionele buffer ten aanzien van versturende invloeden zoals geluid, licht en menselijke aanwezigheid. Daarbij komt dat het betreffende NNB-gebied op meerdere zijden grenst aan bestaande bebouwing en infrastructuur, waardoor flora en fauna reeds aan dergelijke omgevingsinvloeden gewend zijn.



Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, in combinatie met de afstand tot het NNB en de aanwezigheid van stedelijke tussenruimte, kan uitgesloten worden dat er sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen of ecologische waarden van het Natuurnetwerk Brabant.

De ontwikkeling tast de ecologische waarden van het Natuurnetwerk Brabant niet aan en is daarmee in overeenstemming met artikel 5.46 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.8.2 GEMEENTELIJK GROEN BELEID

Oosterhout is een groene gemeente. In 2009 is onderzocht dat in de woonbuurten per woning gemiddeld 115 m² openbaar groen aanwezig is. In Oosterhout staan in de woonbuurten gemiddeld 1,04 bomen per woning. Omdat Oosterhout een groene gemeente wil blijven, zijn het beleidskader Bomencompensatie 2023 en het beleidskader Blauw-Groenstructuur 2023 opgesteld.

Beleidskader bomencompensatie 2023

Op 4 juli 2023 is het beleidskader bomencompensatie door de gemeenteraad 2023 vastgesteld. Doel van het groenbeleid in algemene zin is de instandhouding en verbetering van deze groene kwaliteit. De bijbehorende uitvoeringsspooren zijn bescherming en ontwikkeling. Bescherming van het aanwezige groen in de stad gaat vooraf aan compensatie. Het uitgangspunt is dat bomen op gemeenteground niet gekapt worden tenzij dat echt nodig is. Als het echt nodig is om bomen te kappen, geldt in principe een compensatienorm van "twee op één, waarvan tenminste één boom in dezelfde buurt (conform CBS-indeling) moet worden geplant. Niet in alle gevallen kan de compensatie geheel binnen het bestaande stedelijke gebied worden gerealiseerd. Daarom is in de compensatierichtlijn voorzien in de mogelijkheid om maximaal de helft van de compensatie te realiseren in het buitengebied. En moet iedere boom die in het buitengebied wordt gecompenseerd een minimale vrije oppervlakte hebben van 64 m². Wel blijft de eis dat minimaal de helft van de compensatie plaats vindt binnen de buurt waar de velling plaats vindt.

Om te voorkomen dat voorafgaand aan de start van een ontwikkeling een terrein geheel kaal wordt gemaakt om zodoende te ontkomen aan de compensatieverplichting, wordt een peildatum van 3 jaar voor de start van de ontwikkeling gehanteerd. Als de gemeente eigenaar is of wordt van (een deel van) het terrein, is de compensatierichtlijn van toepassing op alle bomen op het gehele terrein die daar, 3 jaar voor de start van de ontwikkeling, aanwezig waren.

Het beleidskader bomencompensatie 2023 is niet van toepassing op het vellen van monumentale bomen en dunning van een bosplantsoen. In geval van dunning in bosplantsoen vindt geen compensatieplaats. Daarnaast is in het beleidsdocument expliciet aandacht gegeven aan de inherente afwijkingsbevoegdheid, die ingevolge artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht, op iedere beleidsregeling van toepassing is. Deze afwijkingsbevoegdheid geeft het college de mogelijkheid gemotiveerd af te wijken. Onderdeel van deze motivering is minimaal een belangenafweging tussen de individuele belangen van het specifieke geval, en de algemene doelstellingen van deze regeling.

Toetsing Beleidskader bomencompensatie

Binnen de voorgenomen ontwikkeling aan het Arendsplein 30 worden geen bomen verwijderd. Daarmee is het onderwerp van bomenkap niet aan de orde en behoeft dit aspect geen verdere beoordeling.

Beleidskader Blauw-Groenstructuur 2023

Op 4 juli 2023 is het beleidskader Blauw-Groen-Structuurvisie 2023 vastgesteld. De Blauw-Groen-Structuurvisie beschrijft en beschermt de groen-blauwe samenhang in de fysieke ruimte die nodig is om een duurzame, aantrekkelijke en leefbare stad te blijven. Die bescherming is geen doel op zich, maar dient de bovenliggende doelen op het gebied van gezondheid, veiligheid, klimaatbestendigheid en biodiversiteit.

De visie onderscheidt een hoofdgroenstructuur en wijkgroenstructuur. In de hoofdgroenstructuur zijn geen ontwikkeling toegestaan die een negatief effect hebben (kwalitatief of kwantitatief) op deze hoofdgroenstructuur. In de wijkgroenstructuur geldt een lichter beschermingsregime. Daar is een negatief effect wel toestaan, voor zover die niet meer dan 10% van de betreffende wijkgroenstructuur betreft. Voor groenstructuren die in eigendom zijn van de gemeente, is de bescherming met dit beleidskader verankerd. De bescherming van groenstructuren die niet in eigendom van de gemeente zijn, is veel minder direct. Activiteiten die op basis van het (tijdelijke) omgevingsplan in die structuren mogelijk zijn, kunnen niet worden beïnvloed. Alleen als er sprake is van activiteiten waarvoor een vergunning of wijziging van het omgevingsplan nodig is, kan door de gemeente worden gestuurd.



Als aantasting van de groenstructuur onvermijdelijk is, zal herstel moeten plaats vinden. Als herstel niet volledig mogelijk is, moet er worden gecompenseerd. De uitgangspunten hiervoor zijn:

- De mate van schade en de mate van compensatie moeten met elkaar in overeenstemming zijn;
- De compensatie moet ruimtelijk en functioneel passen in de blauw-groenstructuur;
- De compensatie behoort integraal onderdeel (ruimtelijk & financieel) te vormen van de ontwikkeling dat de aanleiding vormt voor de aantasting van de structuur.

Voor compensatie is ruimte nodig, die vaak niet beschikbaar is. Verplaatsing van groen uit de stad naar buiten de stad is feitelijk geen compensatie. De kwaliteit van de blauw-groenstructuur en de stedelijke kwaliteit nemen daarvoor af, iets wat deze visie juist wil voorkomen. Bij compensatie is tevens sprake van herbegrenzing van de groenstructuur; delen komen te vervallen en andere worden toegevoegd. Herbegrenzing van de groenstructuur is enkel een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Toetsing Beleidskader Blauw-Groenstructuur 2023

De voorgenomen ontwikkeling respecteert de uitgangspunten van de Blauw-Groenstructuurvisie 2023. Er is geen sprake van aantasting van de gemeentelijke groenstructuur en evenmin van het verlies van ecologische, landschappelijke of klimaatadaptieve functies. Het aspect groenstructuur vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Bebouwingscontour houtkap

Ingeval er houtopstanden worden gekapt buiten de Bebouwingscontour houtkap, dan kan er sprake zijn van een meldingsplicht inclusief herbeplantingsplicht. Van deze plichten is geen sprake indien de houtopstanden:

- Zich bevinden op erven of in tuinen;
- Bedoeld zijn voor hout-, noten of vruchten-teelt of als kweekgoed;
- Dienen als windschermen voor boomgaarden;
- Bestaand uit kerstbomen én niet ouder zijn dan 20 jaar;
- Bestaan uit populieren of wilgen die dienst doen als beplantingen langs (water)wegen, of
- Eénrijige beplantingen langs landbouwgronden;
- Worden geveld i.v.m. het dunnen van een houtopstand;
- Bestaand uit populieren, wilgen, essen of elzen bedoeld voor de productie van biomassa;
- Onderdeel uitmaken van een houtopstand die in totaal een oppervlakte heeft van minder dan 10 are;
- Onderdeel uitmaken van een rijbeplanting van maximaal 20 bomen (gerekend over het totaal aantal rijen).

Indien er een herbeplantingsplicht van toepassing is, dan geldt in de basis dat dezelfde grond binnen 3 jaar moet worden herbeplant. De melding moet worden gedaan bij de provincie (en in uitzonderlijk geval het ministerie van LNV) die vervolgens maatwerkregels kan stellen ten aanzien van de herbeplantingsplicht (o.a. afwijken van de herbeplantingstermijn, herbeplanting toe te staan op andere grond dan waar het vellen plaatsvindt of af te zien van de herbeplantingsplicht).

Daarnaast gelden er nog een aantal specifieke uitzonderingen van de meldings- en herbeplantingsplicht (o.a. in het kader van natuurherstel, aanleg en onderhoud van brandgangen op natuurterreinen). De bebouwingscontour houtkap wordt door gemeenten vastgelegd in het omgevingsplan en omvat het stedelijk gebied en eventueel aangrenzend gebied. Ingevolge het overgangsrecht geldt de bebouwde kom die de raad op 22 november 2022 in het kader van in de Wet natuurbescherming heeft vastgesteld, als bebouwingscontour houtkap. Binnen de bebouwingscontour houtkap geldt de herbeplantingsplicht niet.

Toetsing Bebouwingscontour houtkap

Er is geen sprake van een houtopstand die aangetast zal worden en daarom worden er ook geen verbodsbepalingen overtreden die gerelateerd zijn aan houtopstanden.

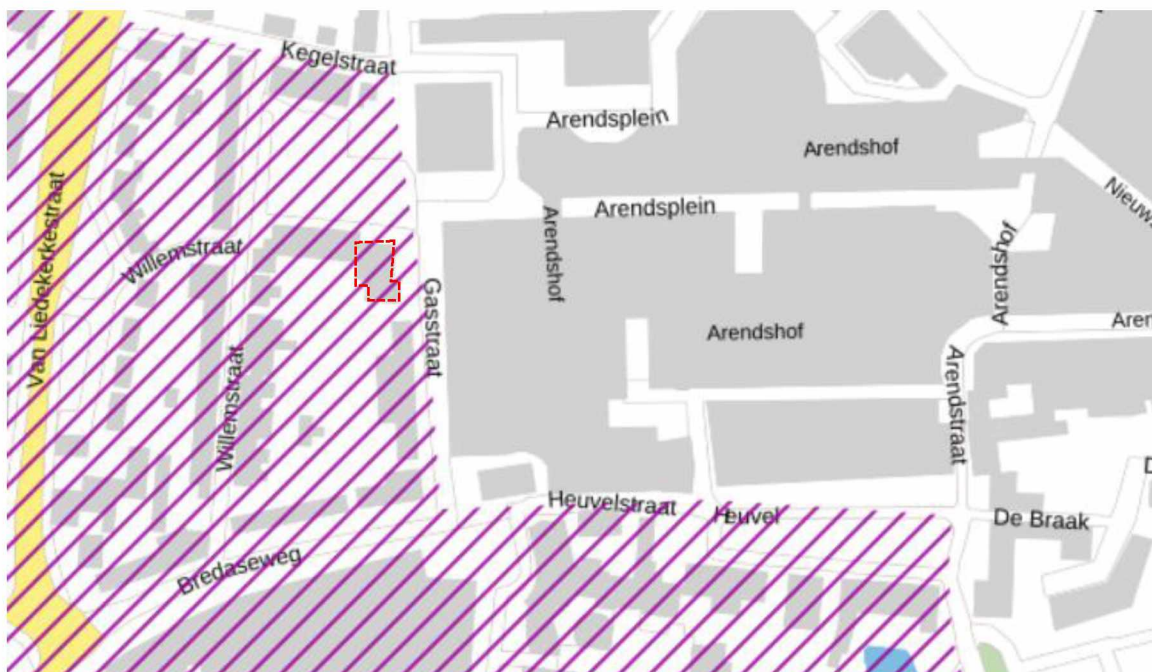
3.9 Water

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied. Ze kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dienen de waterbelangen te worden geborgd.



3.9.1 BELEID PROVINCIE NOORD BRABANT

Het grondwater is een belangrijke bron voor de openbare drinkwatervoorziening. Veel Nederlandse huishoudens ontvangen hun drinkwater uit grondwater. Met het oog op de continuïteit van de levering van drinkwater voert de provincie al geruime tijd een beschermingsbeleid, gericht op minimalisering van de risico's op achteruitgang van de kwaliteit. Daarvoor is er waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied en boringsvrije zone aangewezen.



figuur 19. Uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant milieubeschermingsgebieden.

Waterwingebied

Het waterwingebied is het meest kwetsbare deel van de Waterwinning voor menselijke consumptie. Het waterwingebied is het gebied waar het drinkwater daadwerkelijk wordt gewonnen. Daarvoor is een stringente bescherming nodig. Doel van de regels uit de verordening is om te voorkomen dat de bodem en het zich daarin bevindende grondwater verontreinigd raakt, door activiteiten en functies te verbieden die risico geven voor de kwaliteit van het grondwater. De belangrijkste regels zijn hieronder opgenomen.

Artikel 3.24 aanwijzing milieubelastende activiteiten Waterwingebied:

1. Als milieubelastende activiteit binnen Waterwingebied wordt aangewezen:
 - a. het gebruik of aanwezig hebben van een schadelijke stof;
 - b. het verrichten van activiteiten op of in de bodem;
 - c. het op of in de bodem brengen van mogelijk schadelijke stoffen, waaronder het toepassen van grond en baggerspecie, het gebruik van meststoffen en het uitstrooien van as;
 - d. het toepassen van uitloogbare materialen bij bouwwerken;
 - e. het gebruiken van gronden als parkeerterrein;
 - f. het houden van een evenement;
 - g. een milieubelastende activiteit als bedoeld in hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving.
2. Niet aangewezen zijn:
 - a. het winnen van grondwater voor menselijke consumptie met alle daarvoor noodzakelijke activiteiten;
 - b. het verrichten van bij normaal gebruik van gronden behorende werkzaamheden in de bodem, waaronder groenonderhoud en tuinieren, die de beschermende bodemlagen niet aantasten;
 - c. het tijdelijk uitnemen van grond als die op of nabij het ontgravingsprofiel wordt teruggebracht in de bodem;
 - d. het toepassen van strooizout ten behoeve van de gladheidsbestrijding;
 - e. het aanwezig hebben van een stof in een reservoir dat onderdeel is van een motorvoertuig, motorwerktuig of bromfiets, als die stof nodig is voor het functioneren daarvan;



- f. het vervoeren van stoffen, als die afdoende zijn beschermd tegen invloeden van weersomstandigheden en op een manier zodat geen gevaar voor verspreiding of verstuiwing bestaat;
- g. het hebben of gebruiken van geringe hoeveelheden schadelijke stoffen anders dan gewasbeschermingsmiddelen of biociden, bij woningen en andere gebouwen, voor normaal gebruik, voor zover deze bewaard worden in een deugdelijke verpakking en afdoende zijn beschermd tegen externe invloeden;
- h. beweiding van de grond door een veehouderij met een intensiteit van ten hoogste 2 GVE /ha;
- i. het verspreiden van baggerspecie die vrijkomt bij regulier onderhoud van watergangen, over het aangrenzend perceel, bedoeld in paragraaf 4.124 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Artikel 3.27 Meldplicht activiteit op of in de bodem Waterwingebied

1. Het verbod om activiteiten te verrichten op of in de bodem in Waterwingebied, bedoeld in Artikel 3.24, eerste lid, onder b, in samenhang met Artikel 3.25, geldt niet voor de volgende activiteiten, als daarvoor een melding is gedaan als bedoeld in Artikel 3.4:
 - a. de aanleg van paden voor niet-gemotoriseerd vervoer;
 - b. activiteiten in de bodem gericht op behoud en ontwikkeling van de natuurfunctie of ten dienste van extensieve recreatie;
 - c. het realiseren van civiel- en bouwtechnische werken nodig voor regulier beheer en onderhoud van bestaande bebouwing, infrastructuur en waterbeheer; of
 - d. de aanleg van kabels en leidingen, anders dan een buisleiding.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het grondwaterbeschermingsbeleid van de provincie Noord-Brabant heeft tot doel om het grondwater rondom de waterwingebieden een zodanige bescherming te bieden dat het met een minimum aan maatregelen geschikt is te maken voor drinkwater. In de Omgevingsverordening zijn de regels voor bescherming van de grondwaterkwaliteit opgenomen. Naast milieubeleid en milieuregelgeving wordt ook gestuurd door middel van het ruimtelijke beleid en het stimuleringsgebied. Een belangrijk aandachtspunt bij de bescherming van het grondwater is afstromend hemelwater van gebouwen en wegen. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden gelden regels die tot doel hebben de kwaliteit van het grondwater te beschermen.

Artikel 3.29 Aanwijzing milieubelastende activiteit Grondwaterbeschermingsgebied

1. Als milieubelastende activiteit binnen Grondwaterbeschermingsgebied wordt aangewezen:
 - a. het bedrijfsmatig gebruiken of aanwezig hebben van een schadelijke stof als bedoeld in artikel 3.21;
 - b. het opslaan van dierlijke mest van meer dan tien dieren zonder bodembeschermende maatregelen;
 - c. het aanleggen van een begraafplaats of uitstrooiveld, als bedoeld in de Wet op de lijkbezorging, of een dierenbegrafplaats of uitstrooiveld voor dierlijke as;
 - d. het aanleggen en gebruiken van bodemenergiesystemen en activiteiten waarvan de werking berust op het direct of indirect onttrekken of toevoegen van warmte aan het grondwater;
 - e. het verrichten van activiteiten in de bodem op een diepte van 3 m of meer;
 - f. het aanleggen, onderhouden of verwijderen van een buisleiding;
 - g. het aanleggen van een sportveld met kunstgras of het vervangen, renoveren of plegen van groot onderhoud van een bestaand sportveld met kunstgras;
 - h. het lozen van afstromend hemelwater van gebouwen op of in de bodem;
 - i. het lozen van afstromend hemelwater van verharde wegen voor gemotoriseerd verkeer op of in de bodem;
 - j. het gebruiken van gronden als parkeerterrein met inbegrip van het lozen van afstromend hemelwater van dat terrein;
 - k. het lozen van ander afvalwater dan hemelwater op of in de bodem;
 - l. het houden van een evenement;
 - m. het toepassen van grond of baggerspecie op de landbodem of in een oppervlaktewaterlichaam.
2. Niet aangewezen zijn:
 - a. activiteiten die worden uitgevoerd ter controle van het grondwater voor de winning voor menselijke consumptie;
 - b. het verspreiden van baggerspecie die vrijkomt bij regulier onderhoud van watergangen, over het aangrenzend perceel, bedoeld in paragraaf 4.124 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
 - c. het tijdelijk uitnemen van grond als die op of nabij het ontgravingsprofiel wordt teruggebracht in de bodem;
 - d. het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen en biociden waarvoor geen restrictie is opgenomen in het wettelijk gebruiksvoorschrift voor toepassing in grondwaterbeschermingsgebied;



- e. *het houden van een evenement dat geen gebruik maakt van voorzieningen die een risico kunnen geven op verontreiniging van de bodem en het zich daarin bevindende grondwater, zoals aggregaten, olie- en brandstoftanks, overige tijdelijke elektriciteits- en warmtevoorzieningen, catering- of toiletvoorzieningen;*
- f. *het aanwezig hebben van een schadelijke stof in een reservoir dat onderdeel is van een motorvoertuig, motorwerktuig of bromfiets, als die stof nodig is voor het functioneren daarvan;*
- g. *het vervoeren van een schadelijke stof als die afdoende is beschermd tegen invloeden van weersomstandigheden en op een manier zodat geen gevaar voor verspreiding of verstuiwing bestaat;*
- h. *het hebben of gebruiken van een geringe hoeveelheid schadelijke stof, anders dan gewasbeschermingsmiddelen of biociden, voor normaal gebruik, voor zover deze bewaard worden in een deugdelijke verpakking en afdoende zijn beschermd tegen externe invloeden;*
- i. *het lozen van afvalwater dat uitsluitend bestaat uit grondwater afkomstig van bronbemaling.*

Artikel 3.34 Meldplicht en startmelding voor lozen van afstromend hemelwater van gebouwen Grondwaterbeschermingsgebied

1. *Het verbod om afstromend hemelwater van een gebouw op of in de bodem te lozen in Grondwaterbeschermingsgebied, bedoeld in Artikel 3.29, eerste lid, onder h, in samenhang met Artikel 3.30, geldt niet in de volgende gevallen als daarvoor een melding is gedaan als bedoeld in Artikel 3.4:*
 - a. *het water gecontroleerd infiltreert in een bodem met een voldoende zuiverende voorziening, die zo is ontworpen en onderhouden dat het hemelwater voldoet aan de toetsingswaarden, bedoeld in bijlage XIX, onder A, bij het Besluit kwaliteit leefomgeving of het water stroomt af via een watergang zonder infiltrerende werking; of*
 - b. *er geen schadelijk uitloogbaar bouw materiaal is gebruikt voor het gebouw.*
2. *Als schadelijk uitloogbaar bouw materiaal wordt in ieder geval aangemerkt:*
 - a. *zink, lood, koper;*
 - b. *gewolmaniseerd hout;*
 - c. *teerbitumen.*

Artikel 3.35 Meldplicht lozen afstromend hemelwater van verharde wegen Grondwaterbeschermingsgebied

1. *Het verbod om afstromend hemelwater te lozen van verharde wegen voor gemotoriseerd verkeer op of in de bodem in Grondwaterbeschermingsgebied, bedoeld in Artikel 3.29, eerste lid, onder i, in samenhang met Artikel 3.30, geldt niet als:*
 - a. *het afstromend hemelwater gecontroleerd infiltreert in de bodem met een voldoende zuiverende voorziening, die zo is ontworpen en onderhouden dat het hemelwater voldoet aan de toetsingswaarden, bedoeld in bijlage XIX, onder A, bij het Besluit kwaliteit leefomgeving of het hemelwater stroomt af via een watergang zonder infiltrerende werking;*
 - b. *door het treffen van maatregelen is geborgd dat de zuiverende werking naar de toekomst toe behouden blijft; en*
 - c. *een melding is gedaan als bedoeld in Artikel 3.4.*

Boringsvrije zone

Bij een boringsvrije zone wordt het water gewonnen uit een dieper pakket die wordt afgesloten door een kleilaag. Doel van de regels in boringsvrije zone is het beschermen van de diepere watervoerende pakketten door te voorkomen dat de beschermende kleilaag wordt doorboord. Er worden regels gesteld aan de maximale diepte voor het verrichten van handelingen in de bodem, zoals boringen, grond- of funderingswerken en regels voor bodemenergiesystemen (warmtetoevoeging en -onttrekking). Uit onderzoek is duidelijk op welke diepte de beschermende kleilagen liggen. Deze staan weergegeven op de kaart dat bij de regels hoort.

Toetsing beleid Provincie Noord Brabant

Het projectgebied is gelegen in een gebied dat is aangewezen voor de bescherming van waterwinning en grondwater.

Waterwingebied

Hoewel het op grond van artikel 3.24 in principe niet is toegestaan om activiteiten op of in de bodem uit te voeren (zoals het aanleggen van kabels en leidingen) en een parkeerterrein (parkeerruimte voor 4 of meer autovoertuigen) op te richten, heeft dit transformatieproject geen wezenlijk risico voor het waterwingebied. In de bestaande situatie is op dezelfde locatie reeds een parkeerterrein aanwezig en de aanleg van kabels en leidingen zijn vrijgesteld van het verbod als hiervoor een melding wordt ingediend (conform artikel 3.27).

Grondwaterbeschermingsgebied

Hoewel het op grond van artikel 3.29 in principe niet is toegestaan om afstromend hemelwater van gebouwen of verharding te lozen op of in de bodem, geldt dit verbod niet als het water gecontroleerd infiltreert in een bodem



met een voldoende zuiverende voorziening, die zo is ontworpen en onderhouden dat het hemelwater voldoet aan de toetsingswaarden die hiervoor gelden en er geen schadelijk uitloogbaar bouw materiaal (zink, lood, koper, gewolmaniseerd hout, teerbitumen) is gebruikt voor het gebouw. Voor het gebouw wordt geen uitloogbaar bouw materiaal gebruikt. Verder worden voorzieningen aangelegd in de vorm van een groen dak en gesloten watertanks om in de benodigde waterberging te voorzien. Een en ander is nader toegelicht in paragraaf 3.9.3 hieronder.

Het vuilwater wordt eveneens op de daartoe bestemde bestaande riolering afgevoerd. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke richtlijnen en aan de algemene zorgplicht voor afvalwaterafvoer.

3.9.2 BELEID WATERSCHAP BRABANTSE DELTA

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en –kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, de waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het beleid en de daarmee samenhangende doelen en ambities van het waterschap zijn opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. In het Waterbeheerprogramma staan de kerntaken van het waterschap centraal. Dat zijn zorgen voor voldoende en schoon water voor natuur en landbouw, bescherming tegen overstromingen en het zuiveren van afvalwater. In dit programma is verwoord dat het waterschap aan een beter watersysteem werkt, voor mensen en voor flora en fauna. Het watersysteem moet robuuster worden: veiliger, minder kwetsbaar voor regenval en droogte, schoner, natuurlijker en beter toegankelijk voor recreanten. Het waterschap heeft waar nodig toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma en een eigen verordening: de Waterschapsverordening (voorheen Keur) en de Legger. De Waterschapsverordening en de Legger zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

- De Waterschapsverordening bevat regels met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Met de Omgevingswet werkt het Waterschap Brabantse Delta met het 'ja, mits'-principe. Dit betekent dat activiteiten zijn toegestaan, mits er wordt voldaan aan voorwaarden in de Waterschapsverordening.
- De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een waternvergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij de uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.

In de Waterschapsverordening is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder omgevingsvergunning water te lozen in of te onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam (artikel 2.2). Dit geldt ook voor neerslag door toename van verhard oppervlak, dat al dan niet via een afvoer op een oppervlaktewaterlichaam wordt geloosd. Dit verbod is van toepassing tenzij (artikel 2.31):

- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of;
- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- De toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06'

Het gebruik van uitlogende (bouw)materialen zoals lood, koper, zink en zacht PVC wordt ten eerste afgeraden in verband met de negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Door middel van de verplichte watertoets ziet het waterschap toe op de uitvoering van hun beleid. Hiermee wordt geborgd dat bij nieuwe ontwikkelingen het waterbeheer wordt meegenomen.



Toetsing beleid waterschap Brabantse Delta

Op het Arendsplein 30 is hiervan geen sprake. In de toekomstige situatie blijft het verhard oppervlak gelijk aan de bestaande situatie. Er wordt derhalve géén extra verhard oppervlak toegevoegd. Hierdoor ontstaat geen toename van neerslagafvoer richting oppervlaktewater, noch een versnelde afvoer via de riolering. Daarmee is het verbod op lozing van hemelwater als gevolg van toename van verhard oppervlak, zoals bedoeld in artikel 2.2 van de Waterschapsverordening, niet van toepassing.

Ook de rekenregel voor retentiecapaciteit bij verhardingstoename hoeft in dit geval niet te worden toegepast, aangezien de normatieve grenswaarden (500 m² / 10.000 m²) niet worden overschreden – sterker nog, er is geen sprake van uitbreiding.

De ontwikkeling voldoet aan het uitgangspunt van waterneutraal bouwen, doordat het verhard oppervlak niet toeneemt, maar juist afneemt. Hierdoor zijn geen compenserende maatregelen of aanvullende vergunningen op grond van de Waterschapsverordening vereist. Vanuit het beleid van Waterschap Brabantse Delta zijn derhalve geen belemmeringen aan de orde.

3.9.3 BELEID GEMEENTE

Programma Water- en Riolering

In de Omgevingswet zijn de verantwoordelijkheden vastgelegd ten behoeve van afval-, hemel- en grondwater. In grote lijnen betekent dit dat de gemeente een ontvangtplicht heeft van afvalwater (vervuild water) en een zorgplicht voor grond- en hemelwater. Daarnaast hebben de individuele perceeleigenaren een eigen verantwoordelijkheid voor het inzamelen en afvoeren van afvalwater en het verwerken van regen- en grondwater op het eigen perceel.

De gemeenteraad heeft het Programma Water- en Riolering (PWR) 2024-2030 vastgesteld. Hierin staat hoe de gemeente omgaat met alle waterstromen binnen de gemeente en de zorgplichten vanuit de Omgevingswet. De gemeente Oosterhout streeft een duurzame, doelmatige en toekomstgerichte invulling van de op water gerichte zorgplichten na, waarin de bescherming van de volksgezondheid, behoud van droge voeten en voldoende grond- en oppervlaktewater van goede kwaliteit gewaarborgd zijn. Bovenstaande betekent dat de verschillende vormen van grondgebruik afgestemd moeten worden op de aanwezige watersystemen. Belangrijk om hierbij in het oog te houden is de klimaatverandering, resulterend in steeds drogere, hetere of juist nattere perioden. Binnen het door het Rijk vastgestelde Deltaprogramma is een opgave geformuleerd dat gemeenten klimaatadaptief moeten zijn ingericht in 2050. Dit om schade door droogte, extreme regenval, overstroming of hitte te voorkomen of in ieder geval te beperken als gevolg van de klimaatverandering. Daarnaast is het belangrijk de grondwaterwinning voor drinkwaterproductie in het gemeentelijk grondgebied te beschermen voor vervuiling door lozingen van schadelijke stoffen. Ook hiervoor is aandacht binnen het Programma Water- en Riolering 2024-2030.

Een belangrijk aandachtspunt in het Programma Water- en Riolering 2024-2030 is het verwerken van regenwater nog beter te organiseren. Waarbij het beperken van schade door overtollig regenwater een belangrijke rol krijgt, evenals het hergebruik van regenwater. Het afkoppelen van verhard oppervlak alleen is niet meer voldoende om de grote opgave voor klimaatadaptatie te realiseren. Het bufferen van grote hoeveelheden regenwater zal meer en meer in de bovengrondse openbare ruimte moeten plaatsvinden, om wateroverlast in panden te beperken/voorkomen. Daarnaast zal ook ingezet gaan worden op het terugdringen van het afvoerend verhard oppervlak, door verharding te vervangen door groen. Om schade bij regenwateroverlast en periodes van droogte te voorkomen of toch in ieder geval te beperken wordt in de Gemeente Oosterhout onderstaande voorkeursvolgorde aangehouden:

- Hergebruik van regenwater;
- Infiltratie in de bodem;
- Bergen en afvoeren naar oppervlaktewater;
- Bergen en afvoeren naar gemeentelijk regenwaterriool;
- Bergen en afvoeren naar gemengd riool.

Verordening Hemelwater 2023

De beleidsdoelstellingen uit de PWR 2024 – 2030 zijn ten aanzien van hemelwater nader uitgewerkt en voor een ieder juridisch bindend gemaakt in de Verordening Hemelwater 2023. Ingevolge deze verordening heeft elke perceeleigenaar die het bebouwd oppervlak met meer dan 30 m² uitbreidt, de verantwoordelijkheid om te voorzien in de verwerking van het op zijn perceel vallende regenwater.



De belangrijkste voorwaarden en normen bij nieuwbouw zijn onder andere:

- Een regenwaterberging voor de verwerking van 40 mm regen per m² afwaterend verhard oppervlak is vereist;
- Aangetoond moet worden dat bij 70 mm regen in één uur geen overlast ontstaat in het betreffende pand of de omliggende panden;
- Bij elke nieuwe woning of bedrijfspand dient eveneens een regenwaterberging van minimaal 500 liter per woning of bedrijf te worden aangebracht voor het hergebruik van regenwater.

Het is bij nieuwbouw met een bebouwd oppervlak van 30 m² of meer verplicht om afvloeiend hemelwater binnen het betreffende perceel of plangebied vast te houden en te verwerken (artikel 6). Voor appartementsgebouwen specifiek geldt dat het bebouwde oppervlak voor 100% moet worden meegeteld en het resterende oppervlak van het perceel voor 50% (artikel 6).

Voor het bergen en infiltreren van hemelwater (artikel 7) gelden bij nieuwbouw de volgende voorwaarden en normen:

- Wanneer infiltratie van hemelwater in de bodem mogelijk is en ingevolge lid 6.1 berging verplicht is, moet op ieder perceel – of binnen het te ontwikkelen projectgebied – een hemelwaterberging worden aangelegd en in stand gehouden.
- Indien een hemelwaterberging wordt gerealiseerd door middel van een groen dak, geldt een rekenwaarde van 20 mm waterberging per m². Wanneer een groen dak een groter waterbergend vermogen heeft, moet dit aantoonbaar worden gemaakt, zodat de resterende waterbergingsopgave kan worden verminderd."

Toetsing Beleid gemeente

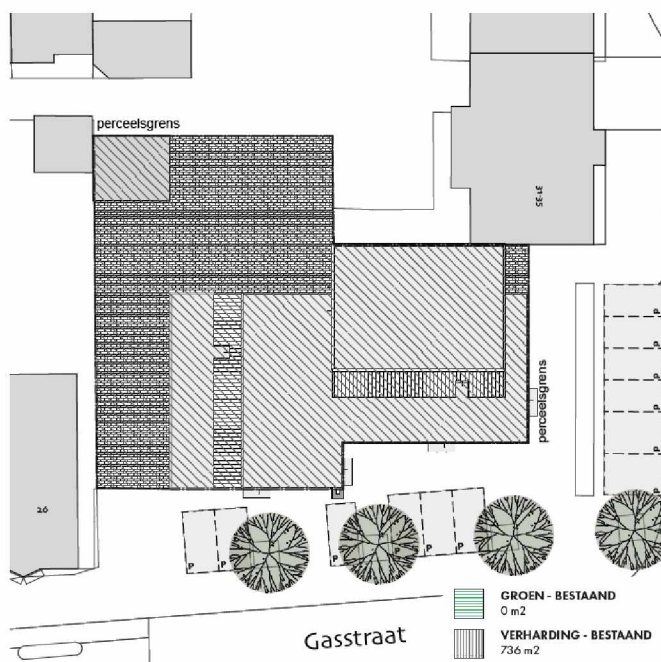
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling geldt de verplichting uit artikel 6 van de Hemelwaterverordening.. Het gemeentelijk beleid wijkt hierin af van het beleid van het waterschap. De gemeente beschouwt herbouw namelijk ook als 'nieuwbouw'. Dat betekent dat er voorzien moet worden in de verwerking van het op het perceel vallende regenwater conform de voorwaarden uit de verordening.

Benodigde berging (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x <gevoeligheidsfactor> x 0,04 (in mm).

tabel 6. Benodigde waterberging op basis van het bebouwd en verhard oppervlak

Benodigde waterberging	Verhard oppervlak	Som	Benodigd waterberging
Bebouwd gebied 100%	474 m ²	474 * 40 mm	19 m ³
Verhard gebied 50%	262 m ²	262 * 0,5 * 40 mm	5,25 m ³
Totaal	736 m ²		24,25 m³

Op onderstaande figuur is weergegeven wat wordt beschouwd als bebouwd en verhard gebied, ten behoeve van de berekening uit bovenstaande tabel.

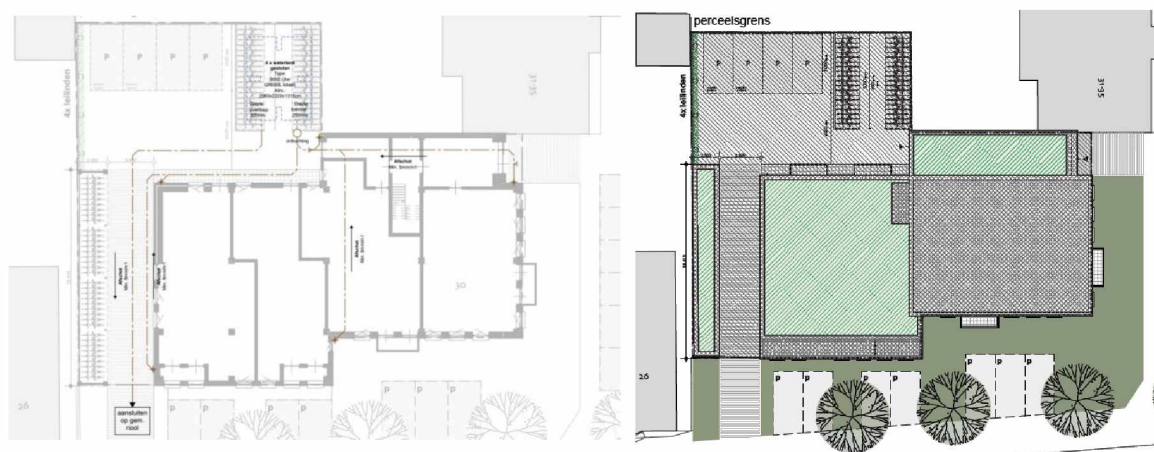


figuur 20. Verhard oppervlak

Ten behoeve van de ontwikkeling worden waterbergingsvoorzieningen aangelegd in de vorm van 4 (gesloten) watertanks onder het verhard oppervlak en een groen dak met een oppervlakte van circa 224 m². Met de gesloten watertanks wordt een voorziening aangelegd met ruimte voor 20 m³ waterberging. Het groene dak is in staat 4,5 m³ water te bergen. Daarmee wordt in totaal voorzien in 24,5 m³ waterberging, conform de opgave van het gemeentelijk beleid. Hierbij geldt een maximaal afvoerdebiet van (de waterberging van) 30 l/sec/ha op het hemelwaterriool van de gemeente. Een en ander is nader uitgewerkt in bijlage 8 bij deze onderbouwing.

tabel 7. Waterbergingsvoorzieningen

Benodigde waterberging	Oppervlak	Som	Waterberging
Groendak	224 m ²	224 * 20 mm	4,5 m ³
Gesloten watertank	5 m ³ per tank	4 * 5 m ³	20 m ³
Totaal			24,50 m ³



figuur 21. Waterberging Arendsplein 30 gesloten watertanks (links) en groendak (rechts).

Hiermee wordt voldaan aan de vereisten voor waterberging en compensatie.



Verordening afvalwater 2021

In de afvalwaterverordening staat welke regels en normen er gelden voor het lozen van afvalwater en het aansluiten op een vuilwaterriool. Alle percelen waarop afvalwater vrijkomt worden aangesloten op het openbaar riool. Per woning of bedrijfspand wordt er in principe één perceelaansluiting voor afvalwater aangelegd. Gemeenten hebben een wettelijke inzamelplicht van huishoudelijk afvalwater, bedrijfsmatig afvalwater valt hier niet onder. De gemeente wil bedrijven echter wel faciliteren mits het voldoet aan enkele voorwaarden. Bedrijfsmatig afvalwater mag worden afgevoerd naar het openbaar riool mits de samenstelling van het te lozen water overeenkomt met huishoudelijk afvalwater en de afvoercapaciteit van het gemeentelijk riool voldoende is. In het geval van nieuwbouw of bij toename van de afvoercapaciteit kan een bergingsvoorziening voorgeschreven worden.

Ook is in de afvalwaterverordening de procedure voor het aanvragen van een aansluiting op het gemeentelijk riool vastgelegd. Hierbij zal ook een toets plaatsvinden op de vastgelegde normen en regels, alvorens door de gemeente (maar op kosten van aanvrager) wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

Toetsing verordening afvalwater 2021

Binnen de bestaande situatie aan het Arendsplein is sprake van een gescheiden rioolstelsel, waarbij afvalwater (DWA) en hemelwater (HWA) afzonderlijk worden afgevoerd. Deze bestaande infrastructuur vormt een belangrijk uitgangspunt voor de beoogde herontwikkeling.

De ontwikkeling sluit aan op dit gescheiden stelsel. Voor het appartementencomplex wordt één perceelaansluiting voor afvalwater gerealiseerd, conform de uitgangspunten van de Verordening afvalwater 2021. Het huishoudelijk afvalwater van de 17 appartementen wordt afgevoerd naar het gemeentelijk vuilwaterriool. Het gaat om circa 120 liter per dag per persoon, hier kunnen we vanuit gaan dat er op jaarbasis $(120 \times 2 \text{ (personen)} \times 365 \text{ (dagen)}) = 87.600$ liter. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke inzamelplicht voor huishoudelijk afvalwater.

Omdat het hier geen bedrijfsmatige functie meer betreft, is er geen sprake van lozing van bedrijfsmatig afvalwater. De samenstelling en hoeveelheid van het afvalwater zijn vergelijkbaar met reguliere woningbouw en passen binnen de afvoercapaciteit van het gemeentelijk stelsel.

De aansluiting wordt aangevraagd via de gebruikelijke procedure zoals vastgelegd in de verordening. Daarbij wordt getoetst of voldaan wordt aan de geldende technische en milieuhygiënische eisen. Aansluiting vindt plaats op kosten van de aanvrager, na goedkeuring van de gemeente.

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de Verordening afvalwater 2021. Aansluiting op het bestaande gescheiden rioolstelsel is technisch mogelijk en past binnen het gemeentelijk beleid.

3.10 Milieu

3.10.1 M.E.R.- REGELGEVING

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In Bijlage V van het Omgevingsbesluit (Ob) is aangegeven welke projecten in het kader van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Projecten die zijn genoemd in kolom 1 zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig in gevallen als genoemd in kolom 3. Voor deze activiteiten moet worden onderzocht of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. De criteria om dit vast te stellen zijn genoemd in bijlage III van Richtlijn 2011/92/EU (richtlijn m.e.r.). Samengevat zijn dit de kenmerken van een project, de locatie van een project en soort en kenmerken van de verschillende milieueffecten.

De initiatiefnemer van een in Bijlage V aangewezen project moet daarvan mededeling doen bij het bevoegd gezag, doorgaans het college van B&W (artikel 16.45, lid 1, Ow). In die mededeling (de aanmeldingsnotitie) is een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten opgenomen (artikel 11.10 Ob). Het bevoegd gezag beslist binnen zes weken of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en neemt die beoordeling op in de omgevingsvergunning (artikel 11.11 Ob).



Toetsing M.E.R

De wet maakt onderscheid tussen een MER voor een project of voor plannen en programma's. Het verschil zit in het kaderstellende karakter. Als het besluit rechtstreeks activiteiten toestaat die op grond van het Ob mer-(beoordelings)plichtig zijn, dan is sprake van een project-mer(-beoordeling). Als deze activiteiten slechts indirect worden mogelijk gemaakt, bijvoorbeeld omdat daarvoor eerst nog een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig is, is sprake van een kaderstellend plan. In dat geval geldt de plan-mer(-beoordeling).

In het projectgebied worden 17 woningen gerealiseerd. Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 329 m². De ontwikkeling kan, op basis van bijlage V bij het Ob, worden beschouwd als een "stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen" (J11). Navolgende tabel geeft het lijstenstelsel weer.

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
Nr.	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43 lid 1 aanhef en onder a, Omgevingswet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43 lid 1 aanhef en onder b, Omgevingswet)	Besluiten (als bedoeld in artikel 11.6 lid 3 onder c Omgevingsbesluit)
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan (of omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 11.8 lid 3 Omgevingsbesluit)

tabel 8. Lijstenstelsel zoals opgenomen in bijlage V van het Ob.

Gelet op de aard en omvang van het voorliggende project, is echter geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat om een beperkte herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied, waarbij 17 appartementen in een bestaand gebouw worden gerealiseerd en het ruimtebeslag beperkt is. Dit sluit aan bij vaste jurisprudentie van de Raad van State, waarbij eerder is geoordeeld dat de realisatie van twaalf vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom in de gemeente Maastricht niet wordt gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject (ECLI:NL:RVS:2020:100). Daarmee is er geen sprake van een mer-(beoordelings)plichtig project en is er geen noodzaak tot het opstellen van een mer(-beoordeling).

3.10.2 GELUID

Normstelling en beleid

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid met het oog op de bescherming van de fysieke leefomgeving, waaronder gezondheid. Aangetoond is dat bij hoge en/of langdurige geluidbelasting sommige mensen als gevolg daarvan medische klachten kunnen krijgen.

De regels zijn gesteld bij of krachtens de Omgevingswet, de Invoeringswet Omgevingswet, de Aanvullingswet geluid Omgevingswet, de Vangnetregeling Omgevingswet en de Omgevingsverordening van Noord-Brabant. Op grond van de die wetgeving kan ook, al dan niet aangepast, oud recht van toepassing zijn, onder anderen de Wet geluidhinder, Besluit geluidhinder en het Reken- en meetvoorschrift milieubeheer 2012. Tenslotte kunnen beleidsuitgangspunten nog van belang zijn.

Te beschermen verblijf van mensen

De regels beogen om het verblijf van mensen in een gebouw en (soms) op een locatie te beschermen tegen het geluid van geluidbronnen in de omgeving daarvan.

De beoogde functie betreft een woonfunctie, zoals bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Woonfuncties worden op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het Bbl aangemerkt als geluidgevoelige gebouwen. Dit betekent dat bij planvorming en vergunningverlening rekening moet worden gehouden met de akoestische kwaliteit van de leefomgeving, in het bijzonder met betrekking tot geluid afkomstig van wegverkeer, spoorwegen of geluidgezoneerde industrieterreinen.



Geluidbron(soort)

In de wetgeving zijn geluidbronsoorten en specifieke geluidbronnen genoemd, maar ook het geluid van “andere activiteiten” kan van belang zijn (art. 3.39 Bkl). De belangrijkste geluidbronnen zijn: rijkswegen en provinciale wegen, gemeentewegen en waterschapswegen, spoorwegen, industrieterreinen. Deze worden geluidbronsoorten genoemd (hoofdstuk 3 en 5 Bkl). Het geluid van wegen wordt onder nieuw recht alleen betrokken indien de verkeersintensiteit meer dan 1000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt (weekdag). Onder oud recht was er geen ondergrens.

Op basis van zowel de geldende regelgeving als het uitgevoerde akoestische onderzoek (bijlage 9), kunnen de volgende relevante geluidbronnen worden geïdentificeerd:

- **Gemeentewegen:**
De Gasstraat grenst direct aan het plangebied en fungeert als ontsluitingsweg binnen het stedelijk netwerk van Oosterhout. Volgens het nieuwe recht is de geluidbelasting van een weg enkel relevant wanneer de verkeersintensiteit meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat deze drempel voor de Gasstraat wordt overschreden.
Daarnaast is de Bredaseweg op korte afstand gelegen. Dit betreft een drukkere stedelijke hoofdweg waarvan eveneens aannemelijk is dat de grens van 1.000 mvt/etmaal wordt overschreden. Ook deze bron wordt in de akoestische beoordeling betrokken.
- **Spoorwegen:**
In de directe omgeving van het Arendsplein is geen spoorweg aanwezig waarvan het geluid op het plangebied van invloed is. Deze bronsoort is derhalve niet relevant voor deze ontwikkeling.
- **Industrieterreinen:**
Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van een gezoneerd industrieterrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Bkl. Industrielawaai speelt hier dus geen rol van betekenis.
- **Rijks- en provinciale wegen:**
Er bevinden zich geen rijkswegen of provinciale wegen in de directe nabijheid van het plangebied waarvan de geluidbelasting relevant is voor deze ontwikkeling.
- **Andere activiteiten (art. 3.39 lid 2 Bkl):**
Er zijn in de directe omgeving geen andere milieubelastende activiteiten (zoals horeca met installaties of evenementen) geïdentificeerd die op structurele wijze tot relevante geluidhinder leiden voor de toekomstige woningen.

De relevante geluidbronnen voor de ontwikkeling aan het Arendsplein 30 zijn beperkt tot het wegverkeer op de Gasstraat en de Bredaseweg, beide gemeentewegen met een verkeersintensiteit boven de 1.000 mvt/etmaal. Spoorweglawaai, Industrielawaai en overige geluidbronnen zijn in dit geval niet van toepassing of verwaarloosbaar. De akoestische beoordeling richt zich dan ook uitsluitend op de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen, in lijn met de vereisten uit het Bkl.

Geluidaanachtsgebied en geluidzone

Een te beschermen verblijf van mensen wordt beschermd als het is gelegen binnen het geluidaanachtsgebied (nieuw recht) of de geluidzone (nieuw recht en/of oud recht) van de geluidbronsoort. In het geval van overige geluidbronnen geldt er geen inperkende zonering. Een geluidaanachtsgebied is gelegen aan weerszijden van een (spoor)weg of rond een industrieterrein. Een geluidaanachtsgebied moet worden berekend. Maar vanwege overgangsrecht geldt tijdelijk nog dat voor provinciale wegen en gemeentewegen aangewezen vaste afstanden moeten worden gehanteerd. Deze afstanden komen overeen met de afstanden voor geluidzones onder oud recht, met uitzondering van die voor 30 km-wegen. Onder oud recht heeft een 30 km-wegen geen geluidzone. Onder nieuw recht bedraagt die 100 m. De afstand voor een 50-km weg bedraagt 200 meter.

Het bouwplan bevindt zich binnen het geluidaanachtsgebied van meerdere gemeentelijke wegen (zoals bedoeld in artikel 3.20 Bkl jo. artikel 17.5 Omgevingsregeling). Gelet op de aanwezigheid van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal op deze wegen is een akoestisch onderzoek vereist. Dit onderzoek is uitgevoerd en maakt inzichtelijk of wordt voldaan aan de voorkeurs- en grenswaarden voor wegverkeerslawaai.

Te toetsen gevel of locatie

Het geluid wordt in beginsel getoetst op een gevel van een geluidgevoelig gebouw of op de grens van de locatie (of terrein) of de grens/bouwvlak waar het gebouw of locatie mogelijk is. Er wordt niet getoetst op een niet-geluidgevoelige gevel (nieuwe recht) of een dove gevel (oud recht). Dat zijn gevels zonder te openen delen.



In het akoestisch onderzoek is getoetst op de gevels van het geluidgevoelige gebouw (appartementen). Per gevelzijde zijn toetspunten gehanteerd op representatieve hoogten voor de beoogde verdiepingen. Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.26 Bkl, waarbij toetsing plaatsvindt op gevels van geluidgevoelige gebouwen, en niet op dove gevels of niet-geluidgevoelige zijden.

Standaardwaarde en voorkeursgrenswaarde

Het geluid moet worden getoetst aan de standaardwaarden (artikel 5.78t Bkl) en onder oud recht aan de voorkeursgrenswaarde (art. 82 Wgh). Voor de gemeentewegen is dat 53 dB (Lden) en voor provinciale wegen 50 dB (Lden), indien nieuw recht van toepassing is. Onder oud recht is dat voor beide 48 dB.

De berekende geluidbelasting op de gevels van het woongebouw blijft aan alle zijden onder de standaardwaarde van 53 dB Lden, zoals vastgesteld in artikel 5.78t van het Bkl. Nadere besluitvorming is daarmee niet nodig en het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Geluidmaatregelen (aan de bron en in de overdracht)

Indien de standaardwaarde of voorkeursgrenswaarde wordt overschreden moeten financieel doelmatige geluidmaatregelen worden onderzocht (art. 5.78u Bkl en art. 110a Wet geluidhinder) die het geluid bij de gevel/locatie reduceren. Voor de financiële doelmatigheid wordt daarvoor aangesloten bij de rijksregels in art. 3.49 e.v. Bkl. Aanvullend daarop geldt dat een wegdekmaatregel met een tracélengte van minder dan 100 m niet als doelmatig wordt beschouwd omdat er dan een lappendeken aan wegdekken kan ontstaan dat kostenverhogend werkt en tevens ook ongewenste geluideffecten kan veroorzaken.

Bij voorkeur moet eerst het geluid aan de bron zoveel mogelijk worden verminderd voordat overdrachtsmaatregelen worden toegepast.

Een bijzondere geluidmaatregel is een bouwkundige maatregel voor de gevel (nieuw recht) die het geluid op de achterliggende te toetsen buitengevel verminderd. Dat is een maatregel die constructief is verbonden met de gevel van het geluidgevoelig gebouw. Die kan er mede voor zorgen dat er geen gevel zonder te openen delen hoeft te worden toegepast.

De beste doelmatige geluidmaatregel moet worden uitgevoerd tenzij daartegen een wettelijk bezwaar is in te brengen. Dat zijn bezwaren van: stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard.

Geluidmaatregelen, ook bouwkundige, moeten worden geborgd in een besluit om voldoende rechtszekerheid te bieden.

Gezien het feit dat de geluidbelasting op de gevels van de beoogde woningen reeds onder de standaardwaarde blijft, is toepassing van aanvullende geluidmaatregelen aan de bron of in de overdracht niet doelmatig. Maatregelen zoals snelheidsreductie, stiller wegdek of afschermdende constructies leiden niet tot een wezenlijke verbetering van de akoestische situatie en stuiten bovendien op stedenbouwkundige en financiële bezwaren. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat zonder noodzaak tot verdere mitigerende maatregelen.

Grenswaarde en ten hoogste toelaatbare waarde

Het geluid moet worden getoetst aan de grenswaarden (art. 5.78u Bkl) (nieuw recht) en onder oud recht aan de ten hoogste toelaatbare waarde (art. 83 Wgh). Indien maatregelen zullen worden uitgevoerd mag daar rekening mee worden gehouden.

Onder voorwaarden is onder nieuw recht een overschrijding van de grenswaarde toegestaan indien bouwkundige maatregelen voor de gevel worden getroffen waarmee de grenswaarde niet meer zal worden overschreden (art. 5.78y, eerste lid, Bkl). Dat is het toepassen van een (extra) gevel zonder te openen delen vóór de buitengevel of alleen het verminderen van het geluid met een andere maatregel tot onder de grenswaarde. In het laatste geval hoeft de achterliggende gevel niet als een niet-geluidgevoelige gevel te worden uitgevoerd. Onder oud recht kan via voorschriften meestal hetzelfde worden bereikt.



De berekende geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen blijft onder de standaardwaarde van 53 dB Lden. Daarmee wordt ook voldaan aan de grenswaarde van 70 dB Lden zoals bedoeld in artikel 5.78u Bkl. Bouwkundige maatregelen om overschrijding van de grenswaarde te voorkomen zijn dan ook niet nodig. Artikel 5.78y Bkl is niet van toepassing.

Gecumuleerd geluid

Het gecumuleerde geluid is het geluid van alle geluidbronnen waarbij rekening wordt gehouden met de hinderlijkheidsverschillen van de verschillende geluidbronnen. Dat moet worden beoordeeld en meegewogen bij het vastleggen van het gezamenlijke geluid (zie hierna).

Onder oud recht is de systematiek gelijk maar is de rekenwijze iets anders.

Het gecumuleerde geluid is de hindergewogen optelling van geluid afkomstig van verschillende bronnen (wegverkeer, spoor, industrie), omgerekend naar een equivalente geluidbelasting vanwege wegverkeer. Voor Arendsplein 30 varieert het gecumuleerd geluid tussen 35 en 51 dB Lden, wat overeenkomt met een milieukwaliteit van 'goed' tot 'redelijk'. Het bevoegd gezag dient op basis van deze informatie een oordeel te vellen over de aanvaardbaarheid van het gecumuleerde geluid.

Geluidluwe gevel

Onder nieuw recht moet worden beoordeeld of in het geval van overschrijding van een standaardwaarde een geluidluwe zijde mogelijk is of niet. Daaronder wordt verstaan een gevel die vergeleken met andere gevels van het geluidgevoelig gebouw "relatief weinig wordt belast".

Onder oud recht kwam het begrip niet voor. Wel werd het meestal beleidsmatig als overweging betrokken bij het vast stellen van een hogere waarde Wgh. Het wordt omschreven als de eis dat een geluidgevoelig object ten minste één geluidgevoelige ruimte met ten minste één geluidluwe gevel moest hebben waarop de geluidbelasting lager moet zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde Wet geluidhinder. Daarbij mag ook rekening worden gehouden met een gemeenschappelijke verkeersruimte die grenst aan een geluidgevoelige ruimte.

De berekende geluidbelasting op de zuid- en westgevel van het woongebouw blijft duidelijk onder de standaardwaarde van 53 dB Lden. Daarmee is sprake van geluidluwe gevels in de zin van artikel 5.78x Bkl. Dit draagt bij aan een goed akoestisch binnenmilieu en biedt de mogelijkheid om geluidgevoelige ruimten aan een relatief rustige zijde te situeren.

Gezamenlijk geluid

Het gezamenlijke geluid is het geluid van alle relevante geluidbronnen zonder rekening te houden met de hinderlijkheidsverschillen van de verschillende geluidbronnen. Dat moet worden vastgelegd in het besluit waar het plan of de aanvraag betrekking op heeft (omgevingsplan of omgevingsvergunning) (art. 5.78ad Bkl, nieuw recht), voor zover de standaardwaarde wordt overschreden.

Onder oud recht kwam dat begrip niet voor. Maar wel een hogere waarde Wet geluidhinder, dat in een afzonderlijk besluit moet worden vastgesteld (per afzonderlijke geluidbron) indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Het gezamenlijke geluid is de energetische optelling van alle relevante geluidbronnen, zonder correctie voor hinderlijkheid. Voor het plan Arendsplein 30 betreft het uitsluitend wegverkeer, waardoor het gezamenlijke geluid gelijk is aan het gecumuleerde geluid. De berekende waarden variëren tussen de 35 en 51 dB Lden. Omdat de standaardwaarde niet wordt overschreden, is vastlegging op grond van artikel 5.78ad Bkl formeel niet vereist, maar het niveau is wel inzichtelijk gemaakt in het akoestisch onderzoek ten behoeve van de toetsing van de geluidwering van de gevels.

Karakteristieke geluidwering van de gevel

Het gezamenlijke geluid is van belang om de karakteristieke geluidwering van de gevel in een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (technisch deel) te toetsen.

De binnenwaarde mag niet meer dan 33 dB (artikel 4.30 Bbl) bedragen. Bij een niet-geluidgevoelige gevel wordt het gezamenlijke geluid nog met 3 dB vermeerderd. In het geval dat het geluid is bepaald op basis van oud recht is de hogere waarde Wet geluidhinder vermeerderd met de toegepaste aftrekcorrectie van art. 110g Wet



geluidhinder de basis voor het gezamenlijke geluid en het berekenen van de geluidwering. De toetsing is geen vereist onderdeel van dit besluit.

Het gezamenlijke geluid op de gevels van de beoogde woningen varieert van 35 tot maximaal 51 dB Lden. Daarmee is het mogelijk om met gangbare gevelconstructies (zoals spouwmuur met isolerende beglazing) te voldoen aan de binnenwaarde van maximaal 33 dB Lden, zoals voorgeschreven in artikel 4.30 van het Bbl. Gelet op de beoogde bouwkundige opzet en het feit dat geen sprake is van extreme geluidbelastingen, wordt geconcludeerd dat aan de binnenwaarde kan worden voldaan.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de verordening art. 5.27 tot en met 5.29 zijn ten aanzien van geluid instructieregels voor een omgevingsplan en een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit opgenomen.

Voor deze ontwikkeling zijn de artikelen 5.27 tot en met 5.29 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing. In het bijbehorende akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidbelasting op de gevels van de woningen onder de standaardwaarde blijft, dat er sprake is van geluidluwe gevels en dat het gecumuleerde geluid past binnen de kwalificaties 'goed' tot 'redelijk'. Hiermee wordt voldaan aan de genoemde instructieregels.

Toetsing geluid

Het plan betreft de transformatie van het bestaande kantoorpand aan het Arendsplein 30 te Oosterhout naar een appartementengebouw met in totaal 17 woningen, verdeeld over vier bouwlagen. Omdat het plangebied is gelegen binnen het geluidaanachtsgebied van meerdere gemeentelijke wegen, is op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk. Daartoe heeft initiatiefnemer Arendsplein Oosterhout Ontwikkeling B.V. adviesbureau Stantec opdracht gegeven tot het uitvoeren van dit onderzoek.

Er is een akoestisch rekenmodel opgesteld (bijlage 9) conform de standaardrekenmethode, zoals opgenomen in bijlage IVe van de Omgevingsregeling. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geomilieu v2024.1. Op basis van deze berekeningen is vastgesteld dat de gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van het gebouw varieert tussen 35 dB en maximaal 51 dB. Aan de noord-, zuid- en westzijde is sprake van een geluidniveau dat kwalificeert als 'goed'; aan de oostzijde is dit 'goed' tot 'redelijk'.

Omdat het om een functieverandering binnen een bestaand gebouw gaat, geldt formeel het zogenoemde 'rechtens verkregen niveau' ten aanzien van de geluidwering van de gevels. Niettemin blijkt uit het onderzoek dat ook bij toepassing van nieuwbouweisen een binnenniveau van maximaal 33 dB haalbaar is, wat bijdraagt aan een goed akoestisch binnenklimaat.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek wordt geconcludeerd dat de akoestische situatie ter plaatse niet leidt tot belemmeringen voor de beoogde woonfunctie. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat vanuit akoestisch oogpunt.

3.10.3 LUCHTKWALITEIT

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het opstellen van een ontwikkeling uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in paragraaf 2.2.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

Als een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een milieubelastende activiteit die leidt tot een verhoging van de concentratie in de buitenlucht van luchtverontreinigende stoffen, kan deze alleen worden verleend als de omgevingswaarden voor deze stoffen in acht worden genomen (artikel 8.17 Bkl). Dit wil zeggen dat deze omgevingswaarden niet mogen worden overschreden. De kans op overschrijding is met name aanwezig als een activiteit in of nabij een aandachtsgebied plaatsvindt. In deze gebieden (aangewezen in artikel 5.51, lid 2, van het Bkl) bestaat een reële kans op (een dreigende) overschrijding van een omgevingswaarde. Onderzoek zal moeten uitwijzen of de activiteit daadwerkelijk leidt tot een overschrijding van de omgevingswaarden.



In het artikel 5.53 van het Bkl is geregeld welke activiteiten niet getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden uit paragraaf 2.2.1 van het Bkl. Dit is het geval als activiteiten leiden tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie in de buitenlucht van zowel stikstofdioxide als PM₁₀ van 1,2 µg/m³ of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

Leidt de activiteit tot een verhoging van de concentratie van luchtverontreinigende stoffen, dan zal moeten worden aangetoond dat dit niet tot gevolg heeft dat de omgevingswaarden worden overschreden. Om dit te bepalen is naast de verhoging ook de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen nodig. Bij overschrijding van de omgevingswaarden, zal de omgevingsvergunning worden geweigerd.

Toetsing luchtkwaliteit

Om de bestaande luchtkwaliteit op de planlocatie te kunnen beoordelen is gebruik gemaakt van de kaarten op de website van de Atlasleefomgeving. Op deze kaarten worden de concentraties inzichtelijk gemaakt welke het gevolg zijn van de infrastructurele en bedrijvige omstandigheden ter plaatse. Uit de kaarten blijken in 2022 de volgende concentraties ter plaatse van het projectgebied: 15,12 µg/m³ (NO₂), 17,96 µg/m³ (PM₁₀) en 10,05 µg/m³ (PM_{2,5}). Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarden en kan worden geconcludeerd dat de geplande woningbouw (vanuit luchtkwaliteitsoogpunt) niet leidt tot blootstelling aan een slechte luchtkwaliteit.

Het onderhavige planvoornemen betreft verder een toevoeging van 17 appartementen waardoor wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit als gevolg van deze vorm van woningbouw 'niet in betekenende mate' verslechtert.

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

3.10.4 GEUR

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Activiteiten dienen allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Het omgevingsplan bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf;
- Geur door het houden van fokteven van nertsen;
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval;
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 "Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit" van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur. De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinder niveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Toetsing geur

Met de beoogde ontwikkeling wordt een geurgevoelige gebouw mogelijk gemaakt in de vorm van appartementen. Er worden geen activiteiten mogelijk gemaakt welke tot mogelijke geurhinder kunnen leiden. Daarom dient alleen te worden beoordeeld of ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of bedrijven niet in hun bedrijfs(uitbreidingen)mogelijkheden worden beperkt. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen, andere agrarische bedrijven of industriële bedrijven met een bepaalde geuruitstraling (zie ook 'bedrijven en milieuzonering') gelegen. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.



3.10.5 BODEM

Bodemkwaliteit

Het is het belangrijk om bij ontwikkelingen rekening te houden met de bodemkwaliteit. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie of de financiële haalbaarheid.

Bij een (interne) functiewijziging naar een gevoeliger functie dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit past bij de beoogde functie. Indien de bodemkwaliteit mogelijke leidt tot gezondheidsrisico's voor de gebruikers, zullen deze risico's moeten worden weggenomen.

De Omgevingswet stelt kaders aan de aanvaardbaarheid van bodemverontreinigingen. De volgende uitgangspunten overheersen:

- Het geschikt maken van de bodem voor het voorgenomen functie;
- Het beperken van blootstelling aan en de verspreiding van de verontreiniging;
- Het wegnemen van actuele risico's.

Ten behoeve van ontwikkelingen dient ten minste een historisch onderzoek conform de NEN 5725 te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op bodemverontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden uitgevoerd.

Toetsing bodem

Uit het vooronderzoek (bijlage 10) wordt geconcludeerd dat:

- Van het terrein waar de onderzoekslocatie deel van uitmaakte, in het verleden bedrijfsactiviteiten (gasstation) hebben plaatsgevonden;
- In het verleden geen boven- of ondergrondse tanks aanwezig zijn geweest;
- Er binnen de locatie eerder bodemonderzoek is uitgevoerd, waarbij plaatselijk (sterke) verontreinigingen zijn aangetoond, welke in de jaren '80 zijn gesaneerd.
- Er in de directe omgeving (Arendsplein) van de onderzoekslocatie sprake is (geweest) van lichte tot sterke verontreinigingen in de grond en het grondwater.
- Uit de verzamelde informatie blijkt, dat er vanuit de omliggende percelen geen grensoverschrijdende verontreinigingen (meer) zijn te verwachten.
- De locatie sinds eind jaren '80 deels bebouwd is met een kantoorpand;
- Binnen de onderzoekslocatie het freatisch grondwater rond 1,5 m-mv is te verwachten. De regionale grondwaterstroming van het freatisch grondwater is volgens de gegevens van de dienst grondwaterverkenning van TNO globaal noordwestelijk gericht;
- Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Oosterhout blijkt dat de onderzoekslocatie is gelegen in een gebied waar de kwaliteit van de boven- en ondergrond gemiddeld voldoet aan de klasse Industrie en het gebied op de bodemfunctiekaart geclassificeerd wordt als "Wonen".
- Er geen directe aanleiding is om te verwachten dat er binnen de onderzoekslocatie PFAS verontreinigde grond aanwezig is. Volgens de bodemkwaliteitskaart PFAS voldoet de boven- en ondergrond van de onderzoekslocatie aan ontgravingskwaliteit Landbouw/natuur;
- Tijdens de terreininspectie geen waarnemingen zijn gedaan die hebben geleid tot een (asbest)verdachte locatie;
- Voor de bodem, gezien de locatie in het verleden gesaneerd is en daarna enkel nog in gebruik geweest is als kantoorgebouw, voornamelijk kan worden uitgegaan van een 'onverdachte' locatie.

Resumé

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek kan de bodem als 'onverdacht' worden aangemerkt.

De onderzoeksresultaten geven aldaar, in combinatie met de aanleiding en het feit dat er géén graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, géén aanleiding voor verder bodemonderzoek dan wel een bodemonderzoek op analytische grondslag. Gesteld kan worden dat er (milieuhygiënisch) géén belemmeringen bestaan voor de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

3.10.6 OMGEVINGSVEILIGHEID

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe



veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Daarnaast zijn er ook regels opgenomen in het Bbl en het Bal.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het PR gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico (GR) is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV) en moeten in bepaalde gevallen worden opgenomen in het omgevingsplan (verbeelding en regels).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als de ontwikkeling ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Bbl (artikel 4.90 tot en met artikel 4.96). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het GR is onder de Ow optioneel; het is niet meer verplicht om het GR te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringsstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen (paragraaf 5.1.2.3 Bkl);
- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik (paragraaf 5.1.2.4 Bkl);
- veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (paragraaf 5.1.2.5 Bkl);
- veiligheid rond luchthavens (paragraaf 5.1.2.6 Bkl).

Beleidsvisie Externe veiligheid

De gemeente Oosterhout heeft op 5 september 2017 een Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld. In het beleid is vastgelegd dat externe veiligheid erop is gericht om risico's voor haar burgers en de bedrijven te voorkomen. Risicobronnen zijn niet toegelaten buiten aangewezen risicogebieden, zoals industrieterreinen. Echter kunnen op bestaande (spoor) wegen en vaarwegen risico's niet worden uitgesloten. Indien er risico's zijn toegelaten worden die zoveel mogelijk beperkt en moeten die beheersbaar zijn. In de visie geeft de gemeente aan welke risico's op het gebied van externe veiligheid de raad acceptabel vindt en op welke manier zij deze risico's wil beheersen. Hierin zijn wettelijke veiligheidsafstanden opgenomen, waardoor er een minimale ruimtelijke scheiding ontstaat. De Beleidsvisie externe veiligheid is gemaakt om een verdergaande ruimtelijke scheiding tussen risicovolle activiteiten en te beschermen objecten te stimuleren en waarborgen.



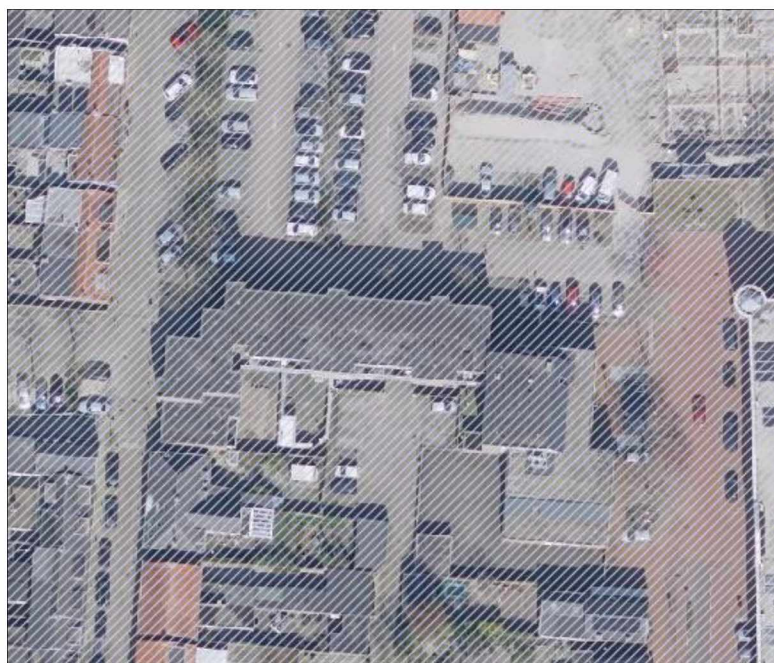
De visie onderscheidt twee gebiedstypen:

- Gebied A waar nieuwe Bevi-inrichtingen zijn toegestaan en inrichting(en) met een opslag van maximaal 10 ton vuurwerk;
- Gebied B waar Bevi-inrichtingen en inrichting(en) met opslag van vuurwerk niet zijn toegestaan, met uitzondering van de bestaande situaties.

Tenslotte moeten de mogelijkheden voor de evacuatie van personen en de voorbereiding op de bestrijding van een ramp voldoende zijn. Het beleid houdt ook in dat minder zelfredzame personen binnen het invloedsgebied van een risicobron beter moet worden beschermd.

Toetsing omgevingsveiligheid

Het projectgebied ligt in een aandachtsgebied voor een gifwolk, afkomstig van een Seveso inrichting (Afvalstoffen Terminal Moerdijk B.V.) op om en nabij 19 kilometer afstand. In de beoogde situatie wordt een kwetsbaar gebouw toegevoegd. Binnen een gifwolkaandachtsgebied bestaat, zoals eerder gezegd, echter geen mogelijkheid tot het aanwijzen van een voorschriftgebied. Het afsluiten van mechanische ventilatie is een bouwkundige maatregel die in het Bbl verplicht wordt gesteld voor alle nieuwbouw en daarom niet als aanvullende bouwmaatregel wordt opgenomen. Daarmee is voldoende rekening gehouden met het aandachtsgebied. Verder betreft het appartementsgebouw ook geen risicovolle inrichting in het kader van externe veiligheid. In conclusie vormt het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering voor het planvoornemen.

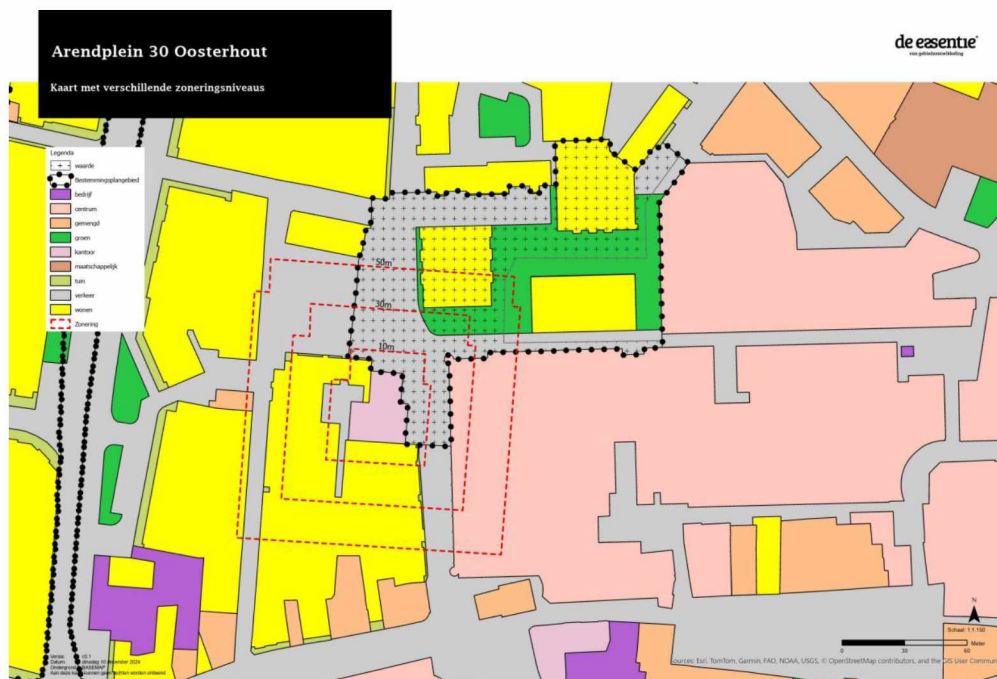


figuur 22. Uitsnede uit het REV

3.10.7 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (GEVAAR, GELUID, GEUR, STOF)

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen verschillende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies (zoals wonen).

In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Deze milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.



figuur 23. Relevante bestemmingen binnen 50 meter van de planlocatie

Toetsing bedrijven en milieuzonering (gevaar, geluid, geur, stof)

Met het planvoornemen wordt een (enigszins) nieuwe milieugevoelige activiteit mogelijk gemaakt ter plaatse van het projectgebied. Het gaat hierbij specifiek om het toestaan van nieuwe woningen. In de directe omgeving van het projectgebied zijn diverse woon-, bedrijfs-, en centrumactiviteiten toegestaan. Het projectgebied kan daarmee worden beschouwd als een gemengd gebied.

Bovenstaande figuur toont de afstand van de grens van het perceel van het projectgebied tot de grens van het perceel waar een milieuhinderlijke activiteit kan plaatsvinden. Binnen een straal van 50 meter (voormalig milieu-categorie 3.2, uitgaande van gemengd gebied) zijn enkel milieuhinderlijke activiteiten in de vorm van centrumactiviteiten aanwezig. De afstand tussen de te realiseren appartementen en de centrumfunctie - waarbinnen o.a. de detailhandel, dienstverlening, horeca en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan - bedraagt 19 meter. De aan te houden richtafstand voor deze activiteit bedraagt 0 meter, aangezien dit functies zijn die geschikt zijn voor functiemenging. Binnen de centrumfunctie is daardoor overigens ook wonen toegestaan. Er wordt voldaan aan de richtafstand en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering.

3.10.8 TRILLINGEN

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met trillingen. Het omgevingsaspect trillingen is geregeld in paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillingsgevoelige ruimte van een trillingsgevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen.

Toetsing trillingen

Het aspect trillingen vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn in en rond het plangebied geen relevante bronnen van hinderlijke trillingen aanwezig. De ontwikkeling voldoet aan de toepasselijke bepalingen uit paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl.



3.10.9 ASBEST

In Nederland is het verwijderen en omgaan met asbest strikt gereguleerd via het *Arbeidsomstandighedenbesluit* en het *Asbestverwijderingsbesluit 2005*. Op basis van deze regelgeving is de aanwezigheid van asbest in gebouwen die worden gesloopt of gerenoveerd, voorafgaand aan de werkzaamheden verplicht in kaart te brengen via een gecertificeerde asbestinventarisatie. Deze verplichting geldt ook indien sprake is van functiewijziging of transformatie van bestaand vastgoed, zoals in onderhavig project.

De inventarisatie dient uitgevoerd te worden door een gecertificeerd bedrijf conform de eisen van het *Certificatieschema Asbestinventarisatie SC-560*, waarbij ook een risicoclassificatie wordt toegekend. Indien asbesthoudende materialen worden aangetroffen, moet voorafgaand aan de werkzaamheden worden beoordeeld of sanering noodzakelijk is en onder welke risicoklasse dit valt. Alleen gecertificeerde bedrijven mogen asbest verwijderen.

Toetsing Asbest

Ten behoeve van de renovatie en functiewijziging van het voormalige kantoorpand aan het Arendsplein 30 te Oosterhout is er een asbestinventarisatie uitgevoerd. Deze inventarisatie is uitgevoerd conform het geldende certificatieschema en is geldig tot 19 februari 2028 (bijlage 11).

Uit het onderzoek is gebleken dat op het dak van het kantoorpand asbesthoudende dakleien aanwezig zijn (circa 120 m²), die zijn bevestigd op houten panlatten. Het betreft hechtgebonden asbest in risicoklasse 2, wat inhoudt dat verwijdering onder stringente voorwaarden moet plaatsvinden, maar dat er geen direct risico is op vezelverspreiding tijdens normaal gebruik.

Daarnaast zijn diverse materialen in het gebouw bemonsterd vanwege uiterlijke gelijkenis met asbesthoudende toepassingen (zoals kit, tegellijm, flenspakkingen en bitumenkit). Na laboratoriumanalyse zijn deze materialen asbestvrij bevonden.

Er zijn geen overige asbestverdachte materialen of toepassingen aangetroffen binnen de onderzoeksomvang. De rapportage geeft aan dat sanering van de aangetroffen dakleien noodzakelijk is voorafgaand aan de renovatie-werkzaamheden. Er is géén sprake van directe gezondheidsrisico's voor gebruikers of de omgeving. De sanering dient uitgevoerd te worden door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf, met inachtneming van de toepasselijke wet- en regelgeving.

Op basis van de uitgevoerde asbestinventarisatie is vastgesteld dat binnen het gebouw aan het Arendsplein 30 beperkt asbesthoudend materiaal aanwezig is, uitsluitend in de vorm van hechtgebonden dakleien. Deze zullen voorafgaand aan de uitvoering van het bouwplan zorgvuldig worden gesaneerd conform risicoklasse 2. Daarmee vormt het aspect asbest geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. De sanering is goed uitvoerbaar en past binnen de kaders van de Omgevingswet en het Arbobesluit.

3.11 Kabels en Leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd en beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Planologisch relevante leidingen of leidingtracés zijn bijvoorbeeld

- hoogspanningsleidingen voor het transport van elektriciteit;
- hoofdtransportleidingen voor het transport van drinkwater;
- persleidingen voor het transport van afvalwater.
- (buis)leidingen bedoeld voor het transport van gevaarlijke stoffen zoals gas, olie, olieproducten, chemische producten.

Voor zover dergelijke leidingen of leidingtracés een risico vormen voor de leefomgeving of voor de leidingen of leidingtracés zijn die onder het kopje "Omgevingsveiligheid" behandeld.

Toetsing kabels en leidingen

In het kader van een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling is gekozen voor een gasloze realisatie. Dit vergt vroegtijdig overleg met de kabel- en leidingbeheerders, in het bijzonder Enexis. Dit om te voorkomen dat aanvullende netuitbreiding noodzakelijk wordt als gevolg van deze ontwikkeling.



Aan de oost- en noordzijde liggen bestaande kabels en leidingen nabij de gevel. Deze gronden dienen in principe vrij te blijven van bebouwing, wat betekent dat bij voorkeur niet verder dan de huidige gevel en fundering wordt gebouwd én geheel op eigen grond. Indien hier bijvoorbeeld een buitenruimte gerealiseerd wordt, kan in samenspraak met de gemeente worden onderzocht of er maatregelen getroffen kunnen worden om voldoende rekening te houden met de bestaande kabels en leidingen (zoals een betonnen constructie die vastzit aan het gebouw of iets dergelijks).



4 Uitvoerbaarheid

4.1 Economisch uitvoerbaarheid

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de wijze van bekostiging. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de situatie waarin het omgevingsplan van rechtswege geldt en de situatie waarin er een gewijzigd omgevingsplan vigeert wat voldoet aan de wettelijke vereisten van de Omgevingswet (inclusief regels over kostenverhaal). In dit geval geldt nog een Omgevingsplan van rechtswege. Er zijn dan drie mogelijkheden voor het kostenverhaal:

1. Gemeentelijke bekostiging/geen kostenverhaal (eventueel wel een nadeelcompensatieovereenkomst);
2. Anterieure overeenkomst;
3. Posterieure overeenkomst.

In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd. Ook zijn afspraken over eventuele nadeelcompensatie vastgelegd.

4.2 Kostenverhaal

De Omgevingswet verplicht overheden om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen.

Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. En zal om die reden bij de omgevingsvergunning kostenverhaalvoorschriften worden opgenomen. Op grond van de kostenverhaalvoorschriften dient initiatiefnemer bij aanvraag van bouwactiviteiten een kostenverhaalbeschikking bij burgemeester en wethouders aan te vragen. In de kostenverhaalbeschikking wordt de verschuldigde geldsom (de kostenverhaalbijdrage) voor de aangevraagde bouwactiviteiten opgelegd. Totdat de kostenverhaalbijdrage betaald is, geldt in beginsel een bouwverbod.

Kostenverhaal is aan de orde, indien de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten (bouwplan onder de Wro) mogelijk maakt. Binnen de gemeente Oosterhout is de "Nota Kostenverhaal 2024 en verder" van toepassing.

Onderstaande activiteiten zijn kostenverhaalplichtig (artikel 8.13 Omgevingsbesluit):

- a. De bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- b. De bouw van een of meer hoofdgebouwen anders dan gebouwen met een woonfunctie;
- c. De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer gebouwen met een woonfunctie;
- d. De bouw van een gebouw dat geen hoofdgebouw als bedoeld onder b is, met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte;
- e. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een woonfunctie tot gebouwen met een woonfunctie, mits het ten minste tien woonfuncties betreft; of
- f. De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen met andere gebruiksfuncties dan een kantoorfunctie, een winkelfunctie of een bijeenkomstfunctie voor het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse tot gebouwen met een of meer van deze gebruiksfuncties, mits de cumulatieve bruto-vloeroppervlakte van de nieuwe gebruiksfuncties ten minste 1.500 m² bedraagt.

Toetsing kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de wijze van bekostiging. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de situatie waarin het omgevingsplan van rechtswege geldt en de situatie waarin er een gewijzigd omgevingsplan



vigeert wat voldoet aan de wettelijke vereisten van de Omgevingswet (inclusief regels over kostenverhaal). In dit geval geldt nog een Omgevingsplan van rechtswege. Er zijn dan drie mogelijkheden voor het kostenverhaal:

1. Gemeentelijke bekostiging/geen kostenverhaal (eventueel wel een nadeelcompensatieovereenkomst);
2. Anterieure overeenkomst;
3. Posterieure overeenkomst.

In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is verzekerd. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd. Ook zijn afspraken over eventuele nadeelcompensatie vastgelegd.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid (Participatie)

Het is belangrijk dat omwonende en naburige perceeigenaren van de gewenste activiteit worden betrokken bij een ontwikkeling. Er zijn verschillende manieren (voeren van een omgevingsdialoog, het ter inzage leggen van ontwerpbesluit) waarop dit vorm kan krijgen. Ook hebben in sommige gevallen de gemeenteraad of de provincie een adviesrecht en kan afstemming met het waterschap of andere instanties nodig zijn. In deze paragraaf wordt op die aspecten ingegaan.

4.3.1 OMGEVINGSDIALOOG

Een omgevingsdialoog is een overleg tussen een initiatiefnemer met omwonenden en andere belanghebbenden. Door het voeren van omgevingsdialoog, krijgt de initiatiefnemer inzicht in de wensen, belangen en bezwaren vanuit de omgeving. De initiatiefnemer kan deze betrekken in de verdere uitwerking van de ontwikkeling. Dit leidt tot een beter gedragen ontwikkeling door de omgeving. Voor initiatieven die niet passen binnen het omgevingsplan, en waarvoor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt aangevraagd, heeft de gemeenteraad het verplicht gesteld om een omgevingsdialoog te voeren. Voor het voeren van de omgevingsdialoog zijn voorwaarden opgesteld. Ook is er een voorbeeldbrief en -verslag door de gemeente beschikbaar gesteld.

Toetsing omgevingsdialoog

In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van dit initiatief is een participatietraject doorlopen conform de geest van de Omgevingswet. Doel was om omwonenden, ondernemers en andere belanghebbenden vroegtijdig te informeren en hen in de gelegenheid te stellen hun zorgen, wensen en suggesties kenbaar te maken.

Uitnodiging en doelgroep

Op initiatief van Arendsplein Oosterhout Ontwikkeling B.V. is in overleg met de gemeente een verzorgingsgebied vastgesteld waarin belanghebbenden zijn aangeschreven. Per brief zijn bewoners en ondernemers uit dit gebied uitgenodigd voor een inloopbijeenkomst. Daarnaast was informatie beschikbaar via een online omgeving.

Inloopbijeenkomst

Op 16 april 2025 is een openbare inloopavond georganiseerd bij Restaurant De Vrijheid te Oosterhout. De avond werd bezocht door circa 45 belanghebbenden. Aan diverse themastations werd informatie verstrekt over o.a. het ontwerp, het programma, stedenbouwkundige inpassing, bezonning en parkeren. Bezoekers konden vragen stellen, opmerkingen achterlaten en een reactieformulier invullen.

Opgehaalde reacties en aanpassingen

Tijdens de inloopbijeenkomst en in de daaropvolgende weken zijn diverse reacties ontvangen van omwonenden en ondernemers uit de directe omgeving van het plangebied. Deze reacties betroffen met name zorgen over privacy, bouwhoogte, parkeren en verkeersveiligheid. Daarnaast is ook waardering uitgesproken voor de herontwikkeling van het huidige verouderde pand.

Een aantal reacties heeft geleid tot gerichte aanpassingen in het ontwerp. De meest in het oog springende wijzigingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van zorgen over privacy vanaf de zijgevel richting de aangrenzende percelen aan de Gasstraat. In overleg met deze bewoners is het ontwerp herzien: enkele ramen in de zijgevel zijn vervallen of vervangen door bovenlichten, en er is aangeboden leilindes te plaatsen langs de erfgrans om visuele



inkijk vanaf balkons te beperken. Deze maatregelen zijn besproken tijdens persoonlijke gesprekken en zijn positief ontvangen; betrokkenen gaven aan zich gehoord en serieus genomen te voelen.

1. Bouwhoogte en visuele impact: Enkele omwonenden spraken hun bezorgdheid uit over de beoogde bouwhoogte van het woongebouw. Tijdens de bijeenkomst is toegelicht dat de ontwikkeling voorziet in een opbouw bovenop het bestaande gebouwwolume. De transformatie blijft binnen het stedenbouwkundig aanvaardbare kader zoals gehanteerd door de gemeente en betreft geen volledige nieuwbouw.
2. Parkeerdruk en bereikbaarheid: De parkeerdruk in de wijk vormde een terugkerend aandachtspunt. Er is toegelicht dat het plan voorziet in een parkeeroplossing bestaande uit plaatsen op eigen terrein, aangevuld met capaciteit in de parkeergarage aan het Bouwlingplein. Conform het gemeentelijk beleid komen toekomstige bewoners niet in aanmerking voor een gemeentelijke parkeervergunning, waarmee wordt voorkomen dat extra druk op het openbaar parkeerareaal ontstaat.
3. Waardering en belangstelling: Naast de genoemde aandachtspunten is ook positieve feedback ontvangen. Meerdere aanwezigen spraken hun waardering uit voor de kwaliteitsimpuls die het plan biedt ten opzichte van de huidige situatie. Enkele bewoners toonden concrete interesse in het woningaanbod en gaven aan dat de herontwikkeling bijdraagt aan de ruimtelijke opwaardering van het Arendsplein.

De omgevingsdialog (bijlage 12) heeft aantoonbaar bijgedragen aan verbetering van het ontwerp en het versterken van het draagvlak. In het participatieproces is serieus geluisterd naar zorgen van omwonenden en is zichtbaar gemaakt hoe met deze zorgen is omgegaan. Daarmee is invulling gegeven aan de participatievereisten uit artikel 16.55 lid 7 van de Omgevingswet.

4.3.2 ADVIESRECHT RAAD

Op 22 december 2021 heeft de gemeenteraad het *Omgevingswetbesluit bindend adviesrecht raad bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit Oosterhout 2022* genomen. In dit besluit zijn de gevallen opgenomen waarbij het college een bindend advies moet vragen aan de raad. Ingeval er sprake is van een bindend adviesrecht van de raad, wordt het college geacht de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (ex artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht) toe te passen.

Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt gebruikgemaakt van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) op grond van artikel 5.1, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet. De ontwikkeling betreft 17 appartementen met een circa bouwhoogte van 14,5 meter en wijkt op onderdelen af van het geldende omgevingsplan. Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling met een ruimtelijke impact als bedoeld in het "Omgevingswetbesluit bindend adviesrecht raad bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit Oosterhout 2022" (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 december 2021).

De ontwikkeling valt binnen de gevallen (realisatie van méér dan twee woningen) waarvoor het college van burgemeester en wethouders op grond van dit besluit een bindend advies van de gemeenteraad dient te vragen. Om die reden is de aanvraag voorbereid met toepassing van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Hiermee wordt voldaan aan de procedurevoorschriften uit het raadsbesluit. 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. Het raadsbesluit is opgenomen als bijlage 14 van deze motivering en raadpleegbaar via de raadswebsite van de gemeente Oosterhout.

4.3.3 ADVIESRECHT PROVINCIE

De Omgevingswet biedt de provincie de mogelijkheid om categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor zij in geval van verlening van een BOPA, (niet bindend) adviesrecht of (wel bindend) instemmingsrecht heeft. De Provincie Noord-Brabant heeft op 7 november 2023 besloten geen gebruik te maken van het instemmingsrecht, wel van het adviesrecht voor bepaalde categorieën van gevallen.

Indien een ontwikkeling valt onder de genoemde categorieën, is er geen advies benodigd:

- De uitgebreide voorbereidingsprocedure (3.4 Awb) is toegepast en als onderdeel van de ter inzage legging is het ontwerp van de omgevingsvergunning via het e-formulier aangemeld bij de provincie;
- Voor de omgevingsvergunning is een ontheffing verleend als bedoeld in artikel 5.6 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;



- Er is in een vroegtijdig stadium overleg gevoerd met de provincie, waarna namens Gedeputeerde Staten (GS) een positieve schriftelijke reactie is gegeven;
- De omgevingsvergunning is/wordt geweigerd.

Op grond van artikel 16.15, eerste lid, van de Omgevingswet kunnen bij algemene maatregel van bestuur gevallen worden aangewezen waarin het college van gedeputeerde staten bevoegd is advies uit te brengen over een aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De provincie Noord-Brabant heeft op 7 november 2023 besloten géén gebruik te maken van het instemmingsrecht, maar wel adviesrecht toegekend voor een aantal categorieën van gevallen, zoals bedoeld in dat besluit.

De voorgenomen ontwikkeling aan het Arendsplein 30 betreft de realisatie van 17 appartementen binnen bestaand stedelijk gebied van de gemeente Oosterhout. Er is geen sprake van een ontwikkeling die valt binnen de door de provincie Noord-Brabant aangewezen categorieën van gevallen waarvoor het adviesrecht geldt. Het project raakt bijvoorbeeld niet aan een provinciale structuurvisie, geen ecologische hoofdstructuur (NNN), geen gemengd landelijk gebied of strategische reservering, en valt ook niet onder de specifieke uitzonderingscategorieën die in het provinciale besluit zijn benoemd.

De ontwikkeling valt niet onder de categorieën van gevallen waarvoor de provincie Noord-Brabant adviesrecht heeft als bedoeld in het besluit van 7 november 2023. Het vragen van advies aan de provincie is dan ook niet noodzakelijk.

4.3.4 AFSTEMMING BESTUURSORGANEN C.Q. INSTANTIES

In artikel 2.2 van de Omgevingswet is opgenomen dat de gemeente rekening moet houden met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en zonodig met elkaar afstemmen. Naast bestuursorganen, zoals het waterschap, de provincie en Rijkswaterstaat, kan het ook nodig zijn om een ontwikkeling af te stemmen met andere instanties, zoals de omgevingsdienst, veiligheidsregio, GGD etc..

Er is op ambtelijk niveau contact geweest met de gemeente Oosterhout over de voorgenomen ontwikkeling. Daarbij is de planvorming besproken en afgestemd binnen het gemeentelijke toetsingskader. Gelet op de ontwikkeling (transformatie van een bestaand pand in een stedelijk gebied), zijn andere bestuursorganen of instanties niet afzonderlijk benaderd en zijn er door hen geen reacties of zienswijzen ingediend.

4.3.5 PROCEDURE

Op de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning is in beginsel de reguliere procedure van toepassing. Het bevoegde gezag (in dit geval het college) neemt een besluit om de vergunning wel of niet te verlenen. Na verlening kan er gedurende 6 weken bij het bevoegde gezag bezwaar worden aangetekend. Tegen een besluit van het bevoegde gezag op een eventueel bezwaar (zogenaamde beslissing op bezwaar) kan achtereenvolgens beroep bij de Rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld. Een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan niet aangevochten worden.

In uitzonderlijke situaties is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit is bepaald in de Omgevingswet (artikel 16.50 en 16.65);

- Als de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen van activiteiten, zoals activiteiten ter uitvoering van het Verdrag van Aarhus en wanneer een MER moet worden gemaakt, moet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure worden toegepast.
- Als de aanvrager van de omgevingsvergunning hiertoe verzoekt, moet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure worden toegepast.
- In gevallen die aanzienlijke gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving én waartegen naar verwachting belanghebbende bedenkingen zullen hebben, kan het college besluiten de uniforme openbare voorbereidingsprocedure toe te passen. Als het college een dergelijk besluit neemt moet zij voorafgaand aan dat besluit de aanvrager in de gelegenheid stellen zijn/ haar zienswijze te geven over dat besluit.

In geval van een bindend adviesrecht van de raad, is er in de regel sprake van een ontwikkeling die aanzienlijke gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving. Ingevolge het raadsbesluit met betrekking tot het adviesrecht van de raad, wordt het college in dergelijk geval dan ook geacht de uitgebreide procedure toe te passen. Om te



voldoen aan de wettelijke eis (artikel 16.65, lid 4, sub b Omgevingswet) moet dan wel uit de (in Oosterhout verplichte) omgevingsdialog blijken dat er meerdere belanghebbende bedenkingen zullen hebben.

Ingeval de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing is, legt het bevoegd gezag (in dit geval het College) een ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage. Omwonende en andere belanghebbende kunnen dan reageren op de ontwikkeling, middels een zienswijze. Indien het adviesrecht van de raad van toepassing is, wordt tegelijkertijd de gemeenteraad om advies gevraagd. Het college neemt het advies van de raad en eventuele zienswijzen, mee in hun besluit om de vergunning wel of niet te verlenen.

Tegen het besluit van het college op de aanvraag (verlening of weigering) kan achtereenvolgens beroep bij de Rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld. Een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan niet aangevochten worden.

De aanvraag voor het project Arendsplein 30 betreft een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het realiseren van 17 appartementen. Op basis van het raadsbesluit "Omgevingswetbesluit bindend adviesrecht raad bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit Oosterhout 2022" is voor deze ontwikkeling sprake van een situatie waarin het college een bindend advies van de gemeenteraad moet inwinnen.

Procedure

Artikel 16.65, vierde lid, van de Omgevingswet bepaalt dat in gevallen waarin een bestuursorgaan van oordeel is dat een aanvraag gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving en redelijkerwijs te verwachten is dat er bedenkingen zullen worden ingebracht, de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) moet worden toegepast. Ondanks dat de onderhavige ontwikkeling voldoet aan wet- en regelgeving en er geen sprake is van een slecht woon- en leefklimaat, kan deze ontwikkeling enige gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. Daarnaast is gezien de gevoerde omgevingsdialog te verwachten dat belanghebbenden bedenkingen zullen hebben. Dit gezien heeft het college dan ook besloten de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing te verklaren en dientengevolge het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage te leggen, conform artikel 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het ontwerpbesluit heeft van 20 november 2025 tot en met 31 december 2025 voor een ieder ter inzage gelegen. Hierop zijn zienswijzen ingediend bij het college. De zienswijzen zijn verwerkt in de 'Reactienota zienswijzen herontwikkeling Arendsplein 30'. De zienswijzen zagen o.a. op aantasting van privacy/bezonnig, afname van biodiversiteit en verkeersintensiteit. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van de vergunning.



5 Conclusie en voorschriften

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend indien sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit hoofdstuk 2 en 3 van deze ruimtelijke motivering blijkt dat het mogelijk is om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te bereiken, met het verlenen van de beoogde omgevingsvergunning. Zonder (zie hoofdstuk 5) een onevenredige afbreuk te doen aan de verschillende belangen.

Om te voldoen aan de wettelijke eis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, moet er aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Deze voorwaarden zijn als voorschriften opgenomen in de omgevingsvergunning. Ingeval dit een ruimtelijke motivering betreft voor een planologische omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, dan vormen deze voorwaarden de eisen waaraan een opvolgende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient te voldoen.

5.1 Voorschriften omgevingsvergunning

- Er moet worden voldaan aan het bouwplan conform 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.
- Indien werkzaamheden het risico met zich meebrengen dat broedvogelnesten worden verstoord, dienen deze activiteiten buiten het broedseizoen (15 maart tot en met 15 juli) plaats te vinden, of moet voorafgaand aan de werkzaamheden een controle worden uitgevoerd op aanwezigheid van broedvogels.