



Onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit Oosterhout-Zuid 2017, herziening 7 (Meerpaal 20)

REFERENTIE #327101376

22 JANUARI 2026





Onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit
Oosterhout-Zuid 2017, herziening 7 (Meerpaal 20)

In opdracht van:
St. Ahmet Yesevi Moskee

Opgesteld door:
Cpe/ MS/ MP

Projectnummer:
20220032

Documentnaam:
327101376_BOPA Meerpaal 20 te Oosterhout

Datum:
11 maart 2026

Versie	Vrijgegeven door	Paraaf	Datum
C05	5.1.2.e	5.1.2.e	11 maart 2026

Bezoekadres

5.1.2.e
5.1.2.e
www.stantec.com/nl

KVK 5.1.2.e
BNP 5.1.2.e
IBAN 5.1.2.e BIC 5.1.2.e
Stantec BV is ISO 9001:2015, ISO 14001:2015, ISO 45001:2018 en VCA** gecertificeerd

Het is niet toegestaan de inhoud en/of vorm van door Stantec opgestelde rapportages aan te passen

Inhoudsopgave

1.0 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Locatie	3
1.3 Ruimtelijk kader	4
1.4 Strijdigheid	5
1.5 Procedure	5
1.6 Leeswijzer	6
2.0 ontwikkeling	7
2.1 Plangebied	7
2.2 Ontwikkeling	8
3.0 Beleidskader	14
3.1 Nationaal beleid	14
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.4 Conclusie	21
4.0 Omgevingsaspecten	22
4.1 Verkeer	22
4.2 Leefomgeving	25
4.3 Gezondheid	27
4.4 Groen	28
4.5 Water	28
4.6 Archeologie en Cultuurhistorie	33
4.7 Milieu	37
4.8 Natuurbescherming	47
5.0 Economische en Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
5.1 Economische uitvoerbaarheid	52
5.2 Kostenverhaal	52
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
6.0 Conclusie en voorschriften	56

Bijlagen

BIJLAGE 1	DO Ahmet Yesevi Moskee, AS Architecture d.d. 18-09-2025
BIJLAGE 2	Quickscan flora en fauna, Stantec B.V., d.d. 26-05-2025
BIJLAGE 3	Nader onderzoek vleermuizen, Stantec B.V., d.d. 18-02-2025
BIJLAGE 4	Waterparagraaf Meerpaal 20 te Oosterhout, Stantec B.V., d.d. 04-06-2025
BIJLAGE 5	Archeologisch onderzoek, Transect, d.d. 16-11-2022
BIJLAGE 6	Selectiebesluit archeologie Plangebied Meerpaal 20, Oosterhout, Gemeente Oosterhout, 26-02-2024
BIJLAGE 7	Verkennd bodemonderzoek, Stantec B.V., d.d. 16-02-2023
BIJLAGE 8	Infiltratieonderzoek, Stantec B.V., 11-03-2025
BIJLAGE 9	Verslag omgevingsdialoog, ZMAN B.V., 22-1-2026

1.0 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De Stichting Ahmet Yesevi Moskee is gevestigd in het centrum van Oosterhout. Het bestaande pand in het centrum biedt onvoldoende ruimte om alle activiteiten een plek te kunnen bieden. De Stichting is voornemens om te verhuizen naar Meerpaal 20 te Oosterhout en ter plaatse een nieuwe moskee cq. Islamitisch centrum te bouwen. De nieuwe locatie ligt aan de Meerpaal in de bedrijvenstrook Wilhelminakanaal Zuid in de wijk 'Oosterheide', een gebied waarin zich kantoren, bedrijven en grootschalige detailhandel/meubelboulevard bevinden. Dit gebied verkleurt voor een deel van een bedrijventerrein naar een gebied met een diversiteit aan kleinschalige bedrijvigheid gericht op leisure, cultuur, creativiteit, ambacht, ondersteunende horeca in combinatie met wonen (het Galvanitas terrein), maar ook naar woonfuncties (de Thebe/Intergas locatie). Door deze herontwikkeling kan de wijk een flinke impuls krijgen. Kansrijk in deze zone zijn woon- en (lichte)werkfuncties en functies voor de (bewoners van de) wijk (of een combinatie).

De ruimte binnen de bestaande moskee aan de Klappeijstraat is te klein en biedt geen mogelijkheden om uit te breiden. Daarom is de St. Ahmet Yesevi Moskee op zoek gegaan naar extra ruimte voor de moskeebezoekers en met voldoende ruimte voor parkeren. Hiervoor zijn in een eerder stadium meerdere opties onderzocht, maar geen van deze opties bleek geschikt. De locatie aan de Meerpaal 20 wordt wel geschikt geacht. Het initiatief betreft de sloop van het bestaande pand, waarna een nieuwe moskee wordt gebouwd. Dit wordt een moderne moskee c.q. islamitisch centrum, dat qua uiterlijk past bij de karakteristieke kenmerken van het omliggende gebied. Hier wordt in paragraaf 2.1 nader op ingegaan.

De realisatie van het voornoemde initiatief past niet binnen het ter plaatse geldende omgevingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) kan alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In deze motivering wordt de beoogde ontwikkeling getoetst of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 LOCATIE

Het plangebied ligt in de kern van Oosterhout, in de wijk 'Oosterheide', op de locatie Meerpaal 20. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Oosterhout, sectie M, nummer 5043 en heeft een oppervlakte van ongeveer 2.238 m². In de huidige situatie bevindt zich hier een bedrijfsgebouw met kantoren, die al in gebruik is als vergaderruimte van de moskee. In figuur 1 is een luchtfoto van het plangebied te zien.



Figuur 1. Luchtfoto met plangebied aangegeven in het rood

1.3 RUIMTELIJK KADER

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 Oosterhout-Zuid 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.

Bestemmingsplan Oosterhout-Zuid 2017

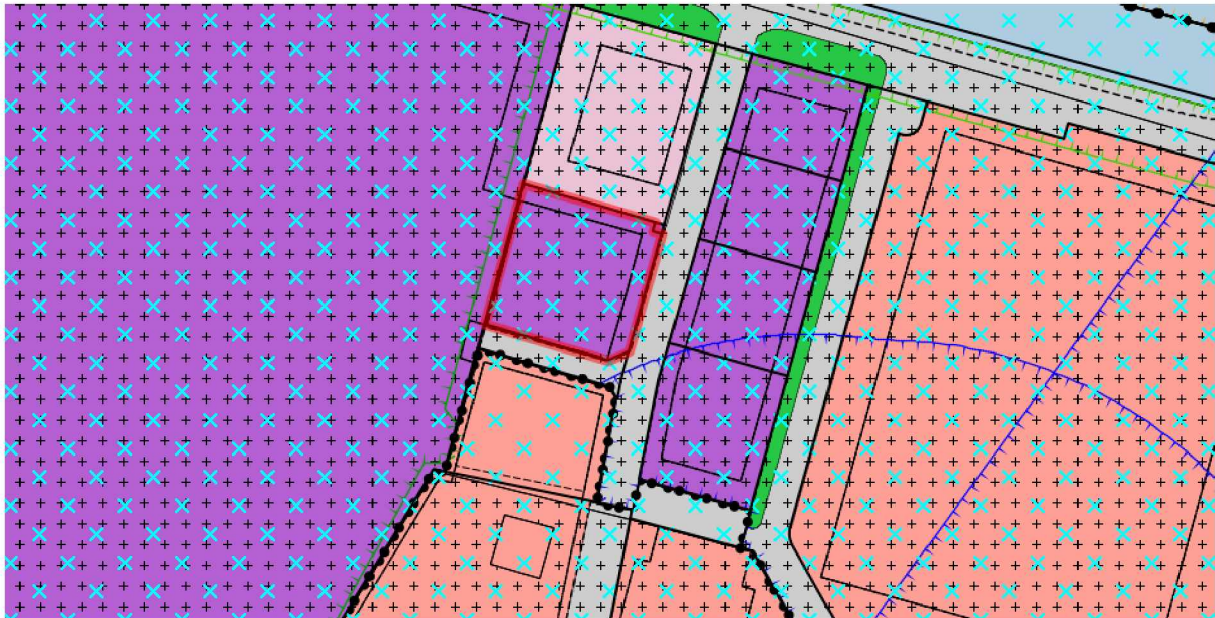
De meeste regels over de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden die voor het werkingsgebied gelden, zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Oosterhout-Zuid 2017'. Op gronden van het werkingsgebied komt de bestemming 'Bedrijf' voor. Ter plaatse geldt een functieaanduiding 'Bedrijf van categorie 2', waardoor enkel bedrijven zijn toegestaan die maximaal binnen milieucategorie 2 vallen voor zover deze zijn opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Op vrijwel het gehele perceel is een bouwvlak gevestigd. Bebouwing mag enkel binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Dit bouwvlak mag voor maximaal 45% worden bebouwd tot een maximale goot- en bouwhoogte van 7 meter.

Daarnaast geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Op of in de aangewezen gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd tenzij dit als vervanging is van de bestaande bouw en de bestaande oppervlakte niet wordt vergroot of wanneer dit niet groter is dan 100 m² en minder diep dan 50 cm-mv.

Parapluherziening Oosterhout 2023, Wonen ('Centrum', 'Gemengd' en/ of 'Gemengd-1') en kamerverhuur (algemeen)

De parapluherziening heeft betrekking op woningen die vallen binnen de bestemming 'Centrum', 'Gemengd' en/of 'Gemengd-1'. Onderliggende ontwikkeling heeft betrekking op wonen noch betreft het een werkingsgebied dat ligt binnen de genoemde bestemmingen. Het parapluplan is daarom niet van invloed op de ontwikkeling van de moskee.



Figuur 2. Geldend bestemmingsplan (zoals opgenomen in het omgevingsplan) met plangebied aangegeven in het rood

1.4 STRIJDIGHEID

De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van een moskee, wat qua functie niet past binnen de geldende bedrijfsbestemming. Daarnaast overschrijdt de beoogde nieuwbouw de maximaal toegestane bouwhoogte van 7 meter.

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.

1.5 PROCEDURE

Op 22 december 2021 heeft de gemeenteraad van Oosterhout het Omgevingswetbesluit bindend adviesrecht vastgesteld. Dit bepaalt in welke gevallen het college een bindend advies van de raad moet inwinnen bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Het voorliggende plan is geen ontwikkeling die valt onder de aangewezen gevallen. Er is geen bindend advies van de gemeenteraad vereist.

Op 7 november 2023 heeft de provincie Noord-Brabant het Omgevingswetbesluit Aanwijzing gevallen ex artikel 16.15a, onder d, Omgevingswet vastgesteld. Dit bepaalt in welke gevallen het college advies van de provincie moet inwinnen bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Het onderliggende plan is geen ontwikkeling die valt onder de aangewezen gevallen. Er is geen advies van de provincie vereist.

Op verzoek van de initiatiefnemer wordt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (artikel 3.4 Awb) toegepast. Hiertoe wordt de ontwerpvergunning 6 weken ter inzage gelegd. Omwonenden en andere belanghebbenden kunnen dan reageren op de ontwikkeling, middels een zienswijze. Het college neemt 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 tegen het besluit van de rechtbank bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld. Ook is er de mogelijkheid om een voorlopige voorziening te vragen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank respectievelijk voorzitter van de Afd. bestuursrechtspraak v.d. RvS. Een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan niet aangevochten worden.

De afgelopen jaren hebben er verschillende omgevingsdialogen plaatsgevonden. In hoofdstuk 5.2 wordt nader ingegaan op de wijze van participatie, de procedure en het wettelijk vooroverleg.

1.6 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt de ontwikkeling nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleid. In hoofdstuk 4 worden de omgevingsaspecten beschreven en getoetst aan beleid. Hoofdstuk 5 gaat in op de procedure en de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, zowel juridisch, maatschappelijk als economisch. In hoofdstuk 6 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.

2.0 ONTWIKKELING

Dit hoofdstuk vormt een beschrijving van de situatie ter plaatse van het plangebied. Vanuit de huidige situatie en ruimtelijke- en functionele structuur, wordt hierdoor inzicht verkregen in de kaders die aan de basis hebben gestaan van de planontwikkeling. Hierop wordt vervolgens in het onderdeel 'toekomstige situatie' ingegaan.

2.1 PLANGEBIED

2.1.1 Structuur plangebied

Structuur directe omgeving plangebied

Het plangebied ligt in de wijk 'Oosterheide'. Oosterheide behoort tot het zuidelijk deel van de kern van Oosterhout, maar wordt door het Wilhelminakanaal gescheiden van het centrale en noordelijk deel van de stad. Ten oosten van Oosterheide bevindt zich de Rijksweg A27 en ten zuiden van Oosterhout ligt het natuurgebied 'Landgoed Oosterheide'.

Oosterheide is voornamelijk een woonwijk, met verschillende voorzieningen verspreid over de wijk. Het noordwesten van de wijk heeft een grote recreatieve (sport)functie (zwembad, voetbal, hockey, atletiek en korfbal). In de noordoostelijke hoek van de wijk ligt een gebied met kantoren, bedrijven en grootschalige detailhandel/meubelboulevard, waar het plangebied deel van uitmaakt. Voor de bedrijven aan de Meerpaal geldt dat hiervoor maximaal milieucategorie 2 is toestaan. Vanuit het verleden zijn nog twee bedrijven met een hogere milieucategorie in de omgeving aanwezig. Dit betreft enerzijds het ten zuiden van het plangebied aanwezige benzinstation met lpg (categorie 3.1) en het bedrijf Smurfit Kappa (categorie 4.1). De vroeger aanwezige bedrijven met een milieucategorie van 3 of hoger zijn in de loop van de tijd vervangen. In november 2022 is het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van het Galvanitasterrein vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 210 woningen in combinatie met 5.300 m² voor horeca, ateliers, expositieruimten, culturele voorzieningen en bedrijfsactiviteiten mogelijk. De locatie moet een bruisende hotspot worden van wonen, werken, vrijetijdsactiviteiten, horeca en cultuur. De economische zone langs het Wilhelminakanaal verkleurt hiermee voor een deel van een bedrijventerrein, naar een gebied met een diversiteit aan kleinschalige bedrijvigheid gericht op leisure, cultuur, creativiteit, ambacht, ondersteunende horeca in combinatie met wonen (het Galvanitas terrein), maar ook naar woonfuncties (de Thebe/Intergas locatie). Door deze herontwikkeling kan de economische zone langs het Wilhelminakanaal een flinke impuls krijgen en past de realisatie van de moskee c.q. islamitisch centrum ook in de toekomstige ontwikkeling van de wijk.

Structuur plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Meerpaal; een ontsluitingsweg voor het gebied en het naastgelegen kantorenpark Hoevestein. De locatie wordt omgeven door verschillende kantoren en bedrijven met een toegestane hoogte tussen de 5 en 15 meter. Op het perceel zelf bevindt zich een bedrijfsgebouw met een loods en bijbehorende kantoren (bouw- en goothoogte 7 meter), dat op dit moment in gebruik is als vergaderruimte en opslagruimte voor de moskee. Tussen het pand en de weg staat een nutsvoorziening. De gronden direct om het nutsgebouwtje zijn in eigendom van het nutsbedrijf en maken geen onderdeel uit van het plangebied.



Figuur 3. Aanzicht openbare weg met links kantoorpand Meerpaal 20



Figuur 4. Aanzicht huidig kantoorpand Meerpaal 20

2.2 ONTWIKKELING

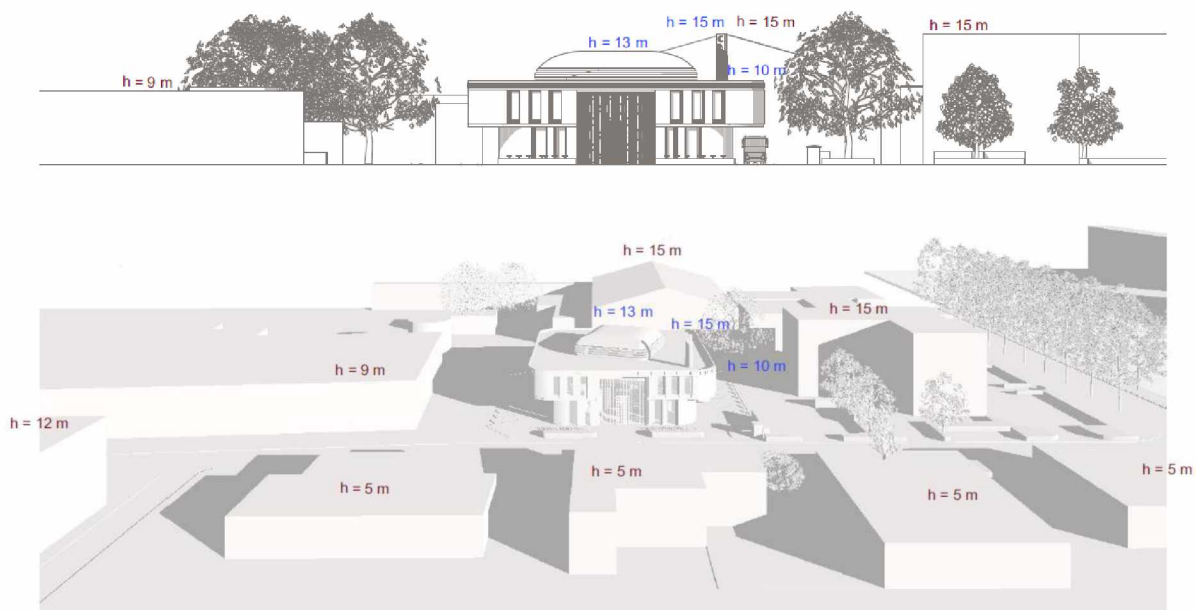
2.2.1 Plan

Ruimtelijk

Ten behoeve van de realisatie van de moskee c.q. islamitisch centrum wordt het bestaande bedrijfsgebouw gesloopt. In bijlage 1 is het ontwerp van de moskee uitgewerkt. De moskee wordt uitgevoerd in twee bouwlagen met een koepel. Ten behoeve van de bouw van de moskee wordt de bestaande maximale bouw- en goothoogte ter plaatse van het perceel verhoogd van 7 meter naar

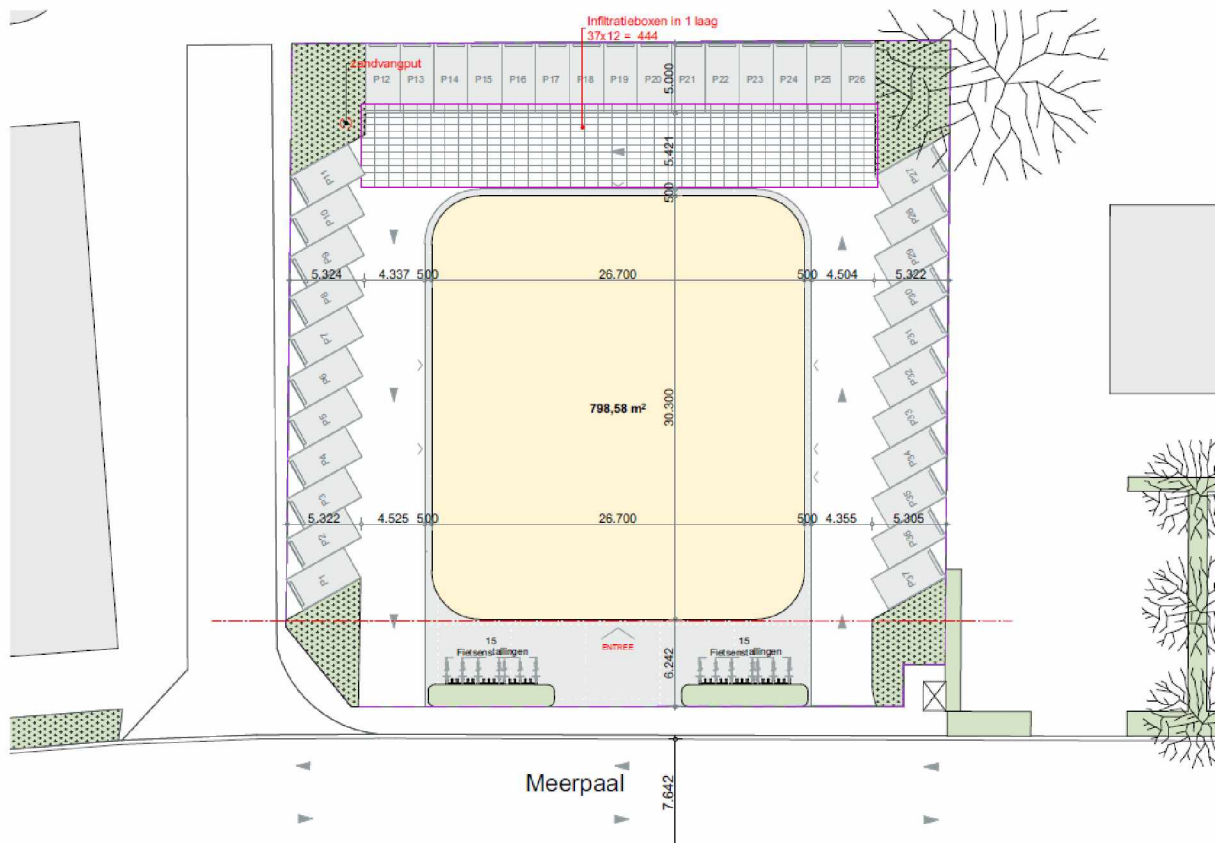
respectievelijk een goothoogte van maximaal 10 meter en een bouwhoogte van 13 meter (voor een koepel die op het dak wordt aangebracht). Op het dak wordt een borstwering gerealiseerd, waardoor de koepel vanaf de straat aan het zicht wordt onttrokken. Ook wordt op het gebouw een minaret gerealiseerd aan de zijde van de Meerpaal. De minaret krijgt een maximale bouwhoogte van 15 meter (inclusief gebouw). Deze minaret heeft een symbolische functie als herkenningspunt van de moskee en produceert geen geluid. De minaret zal een doorsnede hebben van zo'n 60 á 80 centimeter.

Met de hoogte wordt aangesloten bij de naastgelegen bebouwing. De bouwhoogte van de zuidelijk gelegen Praxis bedraagt 8,5 meter en de bouwhoogte van het noordelijke gelegen kantoorpand bedraagt 15 meter. Vanaf de Europaweg gezien wordt de bebouwing aan de westzijde van de Meerpaal steeds hoger in de richting van het Wilhelminakanaal, waarmee een denkbeeldige oplopende lijn wordt gevolgd.



Figuur 5. Massastudie ontwerp moskee in de omgeving (bron: 5.1.2.e Architecture)

De moskee wordt georiënteerd op de Meerpaal en zal niet direct aan de weg worden gebouwd, maar op een afstand van ongeveer 6 meter van de openbare ruimte. Hiermee wordt de bestaande rooijlijn uit het gebied gerespecteerd. Rondom het gebouw is geen ruimte voorzien voor extra bebouwing. De resterende ruimte wordt ingevuld door parkeerplaatsen. Er ontstaat een open ruimte tussen de moskee en de naastgelegen gebouwen. Voor het fietsparkeren wordt een buitenstalling (geen gebouw) voor 30 fietsen gerealiseerd aan de voorzijde van het terrein. Aan de straatzijde worden op de perceelsgrens groene hagen voorgestaan. De hagen komen volledig op eigen terrein en worden niet gerealiseerd binnen de openbare ruimte. Deze hagen worden incidenteel onderbroken ten behoeve van de inritten van het terrein. Op de hoeken van het perceel wordt tevens een ruim plantvak aangelegd met passende beplanting. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met het behoud van de bestaande boom achter op het terrein van het naastgelegen perceel.



Figuur 6. Inrichtingstekening parkeren (bron: 5.1.2.e Architecture)

De moskee sluit qua architectuur aan op de omgeving door zijn moderne en strakke uitstraling en materiaalgebruik. Het gebouw heeft een eenvoudige rechthoekige vorm met afgeronde hoeken. De gevel op de begane grond is uitgevoerd in baksteen en de verdieping is voorzien van gevelbeplating. Gevelopeningen zijn regelmatig en geometrisch met in de voorgevel als verbijzondering de entree met een groot venster en bijzonder patroon. Het staat midden op de kavel en heeft net als de meeste kantoorgebouwen een alzijdige uitstraling. Tegelijkertijd zal het gebouw wel de uitstraling van een moskee hebben. Een minaret wordt geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw. Er komt geen losstaande minaret bij de moskee.

Doelgroepen

Naast de religieuze functie heeft de moskee in toenemende mate een maatschappelijke, culturele en educatieve functie. De laatste functies vragen meer en flexibelere ruimten dan thans voorhanden op de huidige locatie aan de Klappeijstraat. Bovendien vraagt een goede invulling van de religieuze functie twee voldoende grote en kwalitatieve gebedsruimten met bijbehorende voorzieningen.

Met een gebedsruimte van ongeveer 65 m² voor vrouwen, welke plaatst biedt aan 40 gebedsplaatsen, en ongeveer 100 m² voor mannen welke plaatst biedt aan 80 gebedsplaatsen, voldoet de huidige locatie aan de Klappeijstraat niet, daarnaast ontbreekt op de huidige locatie ruimte voor andere maatschappelijke activiteiten. Met voldoende ruimte voor haar maatschappelijke, culturele en educatieve functie kan de gemeenschap zich de komende jaren nadrukkelijker richten op specifieke doelgroepen. Deze benadering is belangrijk om de gemeenschap met elkaar te verbinden en de gemeenschap op langere termijn van continuïteit te voorzien.

De moskee wil zich naast de reguliere doelgroepen van mannen en ouderen meer gaan richten op jongeren (vanaf 16 jaar) en vrouwen. Het bereiken van jongeren is belangrijk voor de

geloofsgemeenschap van morgen. Landelijk gezien blijkt het voor geloofsgemeenschappen steeds lastiger om deze doelgroep te bereiken. De Ahmet Yesevi Moskee vormt daar geen uitzondering op. Praktisch in alle moskeeën neemt de aandacht voor jongeren toe. Jongeren voelen zich vaak onvoldoende thuis in de moskee en missen openheid. De geloofsgemeenschap wil jongeren een eigen plek in de moskee geven, waar zij zich thuis voelen en gelijkgestemden kunnen ontmoeten. Met een groot en gevarieerd activiteitenprogramma worden jongeren betrokken bij het geloof en de gemeenschap. Concreet vraagt dit een flexibele activiteitenruimte, onderwijsfaciliteiten en een ontmoetingsruimte. De activiteitenruimte is niet specifiek gericht op jongeren maar biedt wel mogelijkheden om een groot en gevarieerd activiteitenprogramma op te zetten.

De participatie van vrouwen binnen de geloofsgemeenschap is de laatste jaren sterk gegroeid. Meer vrouwen maken vaker gebruik van de mogelijkheid tot gezamenlijk gebed. Buiten het gebed om groeit ook de behoefte aan ontmoeting en (vormende) activiteiten. Gelijk als bij de jongeren vraagt deze behoefte een activiteitenruimte, lesfaciliteiten en een ontmoetingsruimte.

De meerderheid van de moskeegangers is inmiddels gepensioneerd. Deze ouderen brengen veel tijd door in de moskee. Na het gebed blijft deze doelgroep vaak in de moskee voor ontmoeting, activiteiten en vorming. Het goed bedienen van ouderen vraagt om zowel een specifieke ontmoetings- en activiteitenruimten en een goede bereikbaar- en toegankelijkheid van de overige ruimten. Met name binnen de doelgroep ouderen krijgen gemeenschapsleden mobiliteitsbeperkingen.

Het planvoornemen betreft de realisatie van een moskee c.q. Islamitisch centrum dat in de eerste plaats dient als gebedshuis dat plaats biedt aan maximaal 180 bidplaatsen (130 in de mannenzaal van circa 188 m² en 50 in de vrouwenzaal van circa 77m²). Daarnaast dient het onderdak aan diverse andere daarmee samenhangende ruimten en functies zoals was- en schoenenruimten, ontmoetingsruimten, leslokalen, activiteitenruimten, sanitaire ruimten en ruimten voor de opvang van kinderen tijdens gebedsdiensten.

De geloofsgemeenschap groeit in professionaliteit. Dit vraagt ook om faciliteiten waar (bestuurs)leden hun werk voor de gemeenschap kunnen uitvoeren, waardoor ook een kantoorruimte noodzakelijk is. Het activiteitenprogramma vraagt om ondersteunende voorzieningen zoals een keuken en opslag.

Het bestuur van het islamitisch centrum wil op deze locatie ook incidenteel evenementen organiseren voor specifieke religieuze feestdagen. Onderhavige omgevingsvergunning maakt dat niet structureel mogelijk. Voor evenementen zal dan ook een vergunning worden aangevraagd wanneer deze benodigd is. Hierbij moet mogelijk worden uitgeweken naar parkeren in de omgeving. Per evenement wordt gekeken naar een passende parkeeroplossing en wordt deze oplossing aangedragen als onderdeel van de vergunningaanvraag voor het evenement.

Het voorstaande is vertaald naar oppervlakte en ruimtebeslag. Het minimaal te realiseren BVO bedraagt 1.981 m².

In onderstaande afbeeldingen zijn impressies van het plangebied weergegeven. Op het parkeren wordt in paragraaf 4.1.2 nader ingegaan.



Figuur 7: Sfeerimpressie 1 (bron: ^{5.1.2.e} Architecture)



Figuur 8: Sfeerimpressie 2 (bron: ^{5.1.2.e} Architecture)

2.2.2 Welstand

De gemeenteraad heeft op 9 september 2025 de Nota uiterlijk van bouwwerken Oosterhout 2025 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 goede 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, en Rijks- en gemeentelijke monumenten) welstandsregels die voor de (ver)bouw, middels een aanvraag voor een omgevingsvergunning, worden getoetst.

Beoordeling en conclusie

De geplande ontwikkeling vindt niet in een van de beschermde stads- of dorpsgezichten plaats. Er dient daarom te worden voldaan aan het algemene welstandsbeleid van de gemeente Oosterhout. Hierin wordt gesteld dat bouwwerken niet 'in ernstige mate in strijd mogen zijn met redelijke eisen van welstand'. Een exces wordt gezien als een buitensporigheid die ook voor niet-deskundigen evident is. Hierbij kan worden gedacht aan:

- Een bouwwerk dat in extreme staat van verwaarlozing of ernstig achterstallig onderhoud verkeert;
- Een bouwwerk dat sterk met de omgeving contrasterende kleuren en/of versieringen van de geval bevat;
- Een bouwwerk dat zich visueel of fysiek afsluit voor zijn omgeving;
- Er kwalitatief laagwaardig materiaal is gebruikt.

Aangezien er met de moskee sprake is van nieuwbouw, zal van verwaarlozing of achterstallig onderhoud geen sprake zijn. Wat de andere drie excessen betreft, is ook geen sprake van strijdigheid met het welstandsbeleid. Het gebouw is zo ontworpen dat deze aansluit bij de bestaande structuur van de omgeving, zowel in vorm als in kleur en in detaillering en materiaal. Door de openheid in het ontwerp is het bouwwerk ook niet afgesloten voor de omgeving.

3.0 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk gaat in op het beleid dat de verschillende overheden voor ruimtelijke ontwikkelingen hebben opgesteld. Ten eerste het rijksbeleid, vervolgens het provinciale- en regionale beleid en tot slot het gemeentelijke beleid. De relevante beleidsstukken zijn beschreven, waarna is toegelicht in hoeverre onderdelen hiervan betrekking op voorliggende ontwikkeling.

3.1 NATIONAAL BELEID

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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 en onder intrekking van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, in werking getreden.

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 overschrijden. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

In deze BOPA zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Toetsingskader

Om nationale en provinciale belangen te beschermen, heeft de wetgever in de Omgevingswet de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Hiertoe zijn in het Bkl regels gesteld die leidend zijn voor overheden. De regels gaan 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).

In deze BOPA zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit het BKL opgenomen. Hierna wordt apart ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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.

Beoordeling en conclusie

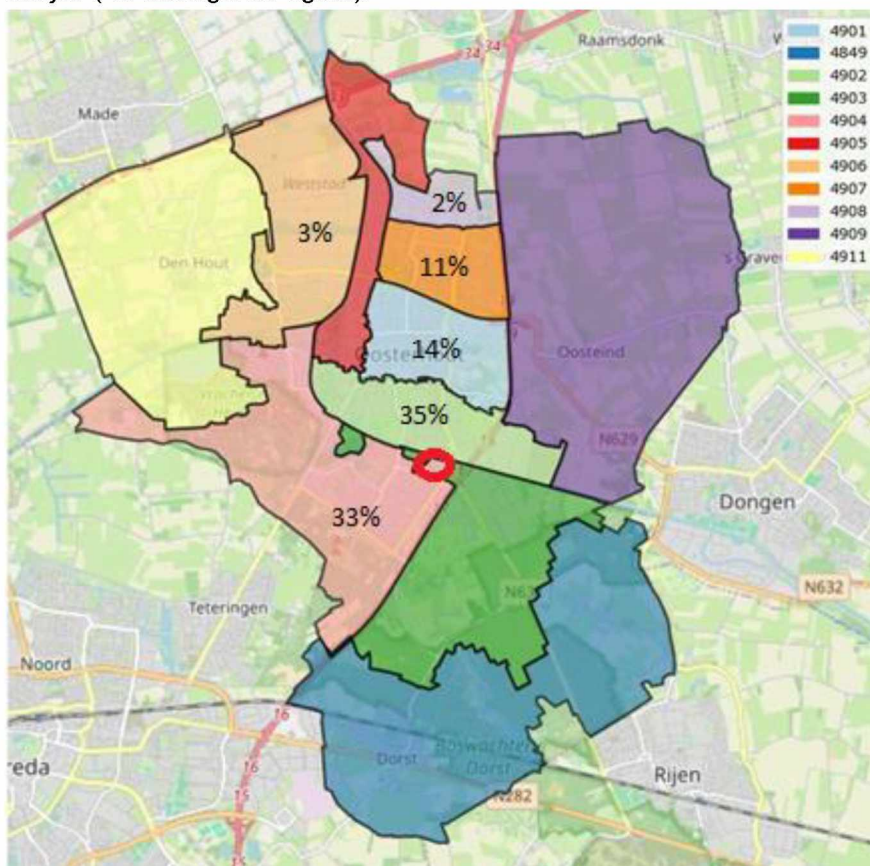
Het initiatief voorziet in de realisatie van een nieuwe moskee op een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied van Oosterhout. Het betreft een maatschappelijke voorziening die naast religieuze functies ook ruimte biedt voor ontmoeting, educatie en gemeenschapsvorming. De huidige locatie van de moskee, in het centrum van Oosterhout, sluit niet langer aan bij de wensen en behoeften vanuit de gemeenschap. Er is sprake van fysieke beperkingen (ruimtegebrek, beperkte toegankelijkheid en

onvoldoende functionele indeling) die een belemmering vormen voor het vervullen van de bredere maatschappelijke functie.

De behoefte aan een nieuw gebouw is daarmee kwalitatief onderbouwd: de nieuwe locatie maakt een betere invulling van de maatschappelijke functie mogelijk, met ruimte voor multifunctioneel gebruik en betere bereikbaarheid voor verschillende doelgroepen. De kwantitatieve behoefte volgt uit de groei van de gemeenschap en het toegenomen aantal gebruikers, waardoor de bestaande locatie te klein is geworden.

De nieuwe locatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied, op een locatie die zich leent voor herontwikkeling. De ontwikkeling geeft bovendien een ruimtelijke kwaliteitsimpuls aan de directe omgeving.

Circa 68% van de leden van de moskee wonen in de omliggende wijken: Oosterheide, Warande en de Slotjes (zie navolgende figuur).



Figuur 9 Kaart postcodes gemeente Oosterhout 2024 met rood omcirkeld de planlocatie.

De locatie aan het Wilhelminakanaal ligt centraal ten opzichte van deze wijken, waardoor deze qua afstand goed bereikbaar is, ook met de fiets, lopend of met het openbaar vervoer. Juist deze nabijheid tot de doelgroep draagt bij aan het maatschappelijk draagvlak en de effectiviteit van de voorziening. Dit maakt de locatie aantoonbaar geschikter dan andere locaties aan de rand van de stad, in het centrum of in minder toegankelijke delen van Oosterhout. Op de openbare weg ontbreekt wel een fietspad waardoor er menging is van fietsverkeer met gemotoriseerd verkeer. Met de vestiging van de moskee wordt ook een voetpad gerealiseerd langs de Meerpaal tussen Europaweg en moskee, zodat de verkeersveiligheid verbeterd.

Daarnaast is de locatie onderdeel van een gebied dat in transformatie is: Deze verandering van functies is benoemd in de Omgevingsvisie (zie paragraaf 3.3.1). De economische zone langs het Wilhelminakanaal verkleurt voor een deel van bedrijventerrein, naar een gebied met een diversiteit aan kleinschalige bedrijvigheid gericht op leisure, cultuur, creativiteit, ambacht, ondersteunende horeca in combinatie met wonen (het Galvanitas terrein), maar ook naar woonfuncties (de Thebe/Intergas locatie). Door deze herontwikkeling kan de wijk een flinke impuls krijgen. Kansrijk in deze zone zijn woon- en (lichte)werkfuncties en functies voor de (bewoners van de) wijk (of een combinatie). Het plan past daarmee binnen het gemeentelijk beleid uit de Omgevingsvisie gericht op functiemenging en het versterken van de sociale infrastructuur.

Op de bestaande locatie komt ruimte vrij voor functies die passend zijn in het centrum. De locatie heeft een maatschappelijke bestemming, waardoor maatschappelijke functies direct zijn toegestaan binnen de grenzen van het omgevingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vraag en behoefte is naar een beter passende locatie voor een grotere moskee. Daarnaast is onderbouwd dat deze specifieke locatie geschikt is voor de ontwikkeling vanwege haar centrale ligging ten opzichte van de doelgroep, de bereikbaarheid en de ontwikkelingen in de kanaalzone. Aangezien het plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling binnen een bestaand stedelijk gebied, die ook voorziet in een behoefte, wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant', Visie op de Brabantse leefomgeving

Toetsingskader

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 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 hoofdpogave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Beoordeling en conclusie

In de visie zijn door de provincie de doelen nog niet precies vastgelegd. Immers, diep, rond en breed kijken (zie hoofdstuk 4 in deze omgevingsvisie) is centraal uitgangspunt bij het samenspel voor de uitwerking van de visie. Dat betekent dat de provincie volop ruimte biedt voor inbreng vanuit partijen en disciplines. De omgevingsvisie agendaert en nodigt uit om hier samen mee aan de slag te gaan. Daarvoor is een verdere uitwerking van de ambitie nodig in programma's. Die uitwerking is een opgave die op de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en de ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen. Steeds anticiperend op veranderende omstandigheden en beweging in Brabant. De uitwerking van de ambitie in programma's heeft nog niet plaatsgevonden. Wel is vooruitlopend op getoetst aan de principes van deze omgevingsvisie. Ten eerste is de visie met name opgesteld voor bovengemeentelijke zaken. Dit betreft de ontwikkeling van een moskee binnen stedelijk gebied en is meer een gemeentelijke aangelegenheid. In de visie worden daar ook geen specifieke uitspraken over gedaan. Maar de realisatie van een moskee op deze locatie is niet in strijd met de basisprincipes uit de omgevingsvisie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

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.

Beoordeling en conclusie

Het plangebied ligt binnen het in de omgevingsverordening aangewezen 'Stedelijk gebied'. Een ruimtelijke ontwikkeling, die voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen in het Stedelijk gebied, bevat een onderbouwing dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken en dat het gaat om een duurzame stedelijke ontwikkeling. Zoals in paragraaf 2.2 beschreven, wordt met de ontwikkeling voorzien in de realisatie van een moskee c.q. Islamitisch centrum.

De bebouwing wordt binnen het geldende bouwvlak gerealiseerd, waarmee geen sprake is van toename van het toegestane ruimtebeslag. De OV stelt nog wel kaders over zorgvuldig ruimtegebruik binnen bedrijventerreinen, waar functies als wonen en detailhandel worden beperkt. Van de omliggende omgeving kan echter niet (langer) worden gesproken van een bedrijventerrein zoals dat in de OV wordt bedoeld.

Al sinds 1998 is het klassieke bedrijventerrein op de locatie aan het 'verkleuren', waarbij andere functies zijn toegevoegd. Ter plaatse van een oud fabrieksterrein is de woonboulevard gekomen, waardoor al detailhandel is toegevoegd, waarbij later ook de Praxis in 2018 is gekomen in plaats van de oude busremise. Het zuidwesten van het gebied is ook ontwikkeld tot kantorenpark Europapark. Daarnaast is een ontwikkeling gaande op het oude Galvanitas-terrein, waar diverse voorzieningen (horeca,

bedrijven, cultuur en ondergeschikte detailhandel) worden gerealiseerd. Hier is nog wel zware bedrijvigheid tot milieucategorie 4 mogelijk, maar dit verdwijnt in de toekomst. Op een gedeelte van het terrein blijft deze milieucategorie nog wel toegestaan, maar de toekomstige moskee ligt buiten de invloedssfeer hiervan. Bedrijvigheid zoals bedoeld in de OV vindt alleen nog plaats op het fabrieksterrein van Smurfit Kappa en de bedrijven gelegen aan de Meerpaal zelf.

Gezien de ontwikkelingen van de afgelopen 25 jaar kan worden gesteld dat het mogelijk maken van de moskee past binnen het gebied en dat zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie. Met het plan wordt voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de interim omgevingsverordening.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 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.

In deze visie worden de opgaven geconcretiseerd en uitgewerkt, zowel naar thema's als naar de verschillende wijken en gebieden binnen de gemeente. Hierdoor ontstaat een overzicht en een samenhangend beeld over welke opgaven er liggen om te komen tot het in de Oosterhoutse "Toekomstvisie 2030" geschetste toekomstperspectief. Naast de Toekomstvisie liggen ook het gemeentelijk beleid, opgaven voortvloeiend uit (nieuwe) wet- en regelgeving en nieuwe maatschappelijke opgaven (zoals de energietransitie) 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 die op de gemeente afkomen, bijdragen aan de Oosterhoutse ambities.

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

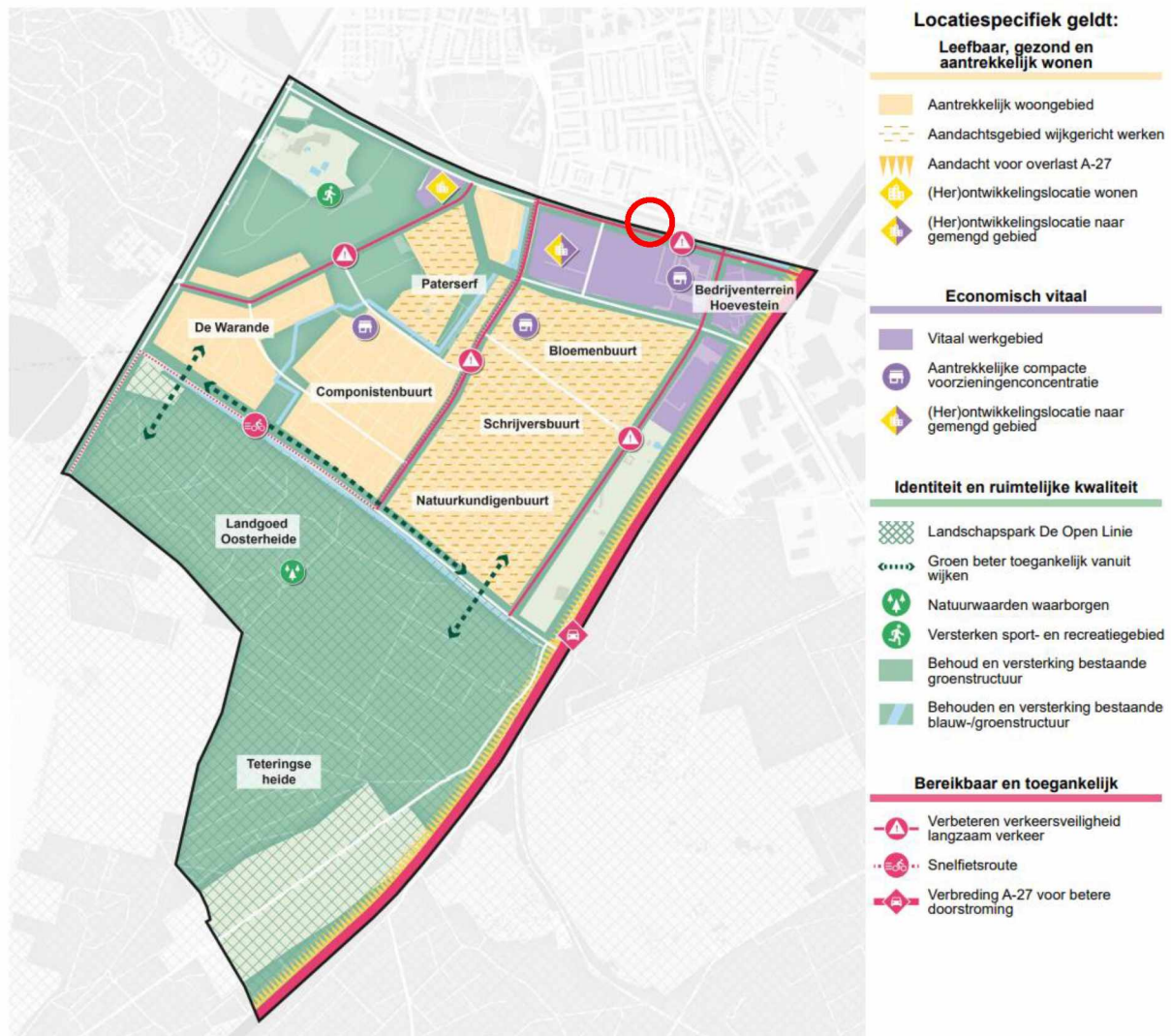
- Leefbaar, gezond en aantrekkelijk wonen
- Economische vitaliteit
- Identiteit en ruimtelijke kwaliteit
- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig
- Bereikbaarheid, mobiliteit en toegankelijkheid

Bij voorliggende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is rekening gehouden met de Omgevingsvisie Oosterhout. De voorliggende omgevingsvergunning heeft betrekking op het deelgebied 'Oosterheide'. De visie beschrijft voor het gehele gebied de volgende opgaven:

- Voldoende bereikbare voorzieningen voor alle leeftijden
- Aandacht schoon, heel en veilig
- Vergroening, groen en water als meekoppelkans
- Energieneutraal en klimaatbestendig
- Autogebruik ondergeschikt aan aangenaam leefklimaat in woongebieden
- Fietsgebruik bevorderen

Bedrijvenstrook Wilhelminakanaal wordt ook specifiek genoemd in de Omgevingsvisie. Er vindt een verandering plaats waarbij de klassieke inrichting van het gebied (kantoren, bedrijven en winkels)

verdwijnt en verandert in een gebied met meer kleinschalige bedrijvigheid, waar leisure, cultuur, creativiteit, ambacht, ondersteunende horeca en wonen samenkomen. Daarmee moet de bedrijvenszone een grote impuls krijgen. Hoewel dit met name om het meer westelijk deel van de bedrijfszone langs het kanaal gaat, past de ontwikkeling van de moskee hier wel bij.



Figuur 10: Plankaart Omgevingsvisie Oosterheide en omringend Buitengebied (plangebied t.p.v. rode cirkel)

Beoordeling en conclusie

Voor de Bloemenbuurt vormt de nabijheid van het centrum en de geleidelijke transformatie van de Wilhelminakanaalzone een kans. Deze zone kan in de toekomst functies gaan herbergen die een meerwaarde bieden voor de wijk als geheel, waarmee ook de aantrekkelijkheid van de Bloemenbuurt vergroot wordt. Kansrijk in de Wilhelminakanaalzone zijn woon- en (lichte) werkfuncties en voorzieningen die gericht zijn op de bewoners van de wijk, of een combinatie daarvan. De komst van de moskee op deze locatie is hiervan een concreet voorbeeld: een maatschappelijke functie die de omgeving versterkt en bijdraagt aan de verdere upgrading van de zone.

3.4 CONCLUSIE

Op basis van het Rijks-, provinciaal- en regionaal beleid worden geen specifieke uitspraken gedaan over de realisatie van de moskee in Oosterhout. De ontwikkeling past binnen het provinciaal principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling is niet in strijd met nationale of provinciale belangen en vindt plaats binnen stedelijk gebied, waar ruimte is voor de ontwikkeling. Daarnaast past de ontwikkeling binnen het gemeentelijk beleid om Oosterheide een moderne impuls te geven. Ten aanzien van de beleidsaspecten bestaan geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.0 OMGEVINGSASPECTEN

Voor het ontwikkelen en in stand houden van leefbare en duurzame gemeentes dient bij ruimtelijke planvorming rekening te worden gehouden met de milieu- en omgevingsaspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat behouden blijven of worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plan(gebied) nader toegelicht.

4.1 VERKEER

4.1.1 Verkeersafwikkeling

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 erop neer komt dat niet alleen op het niveau van de hele gemeente 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.

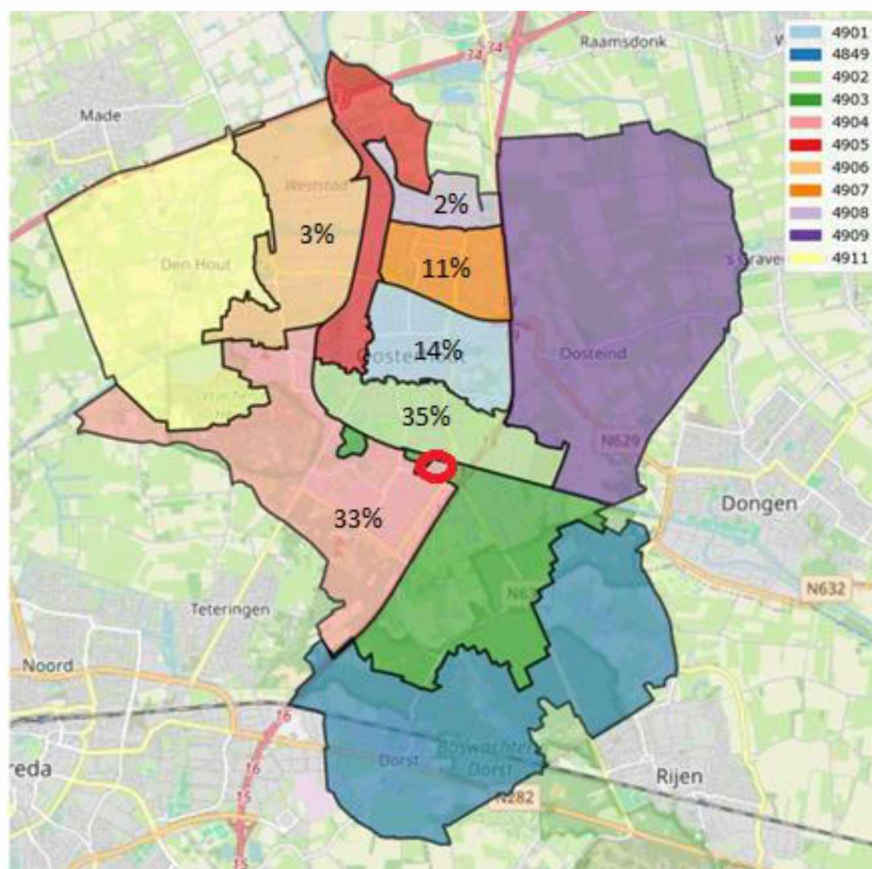
Ruimtelijke plannen dienen getoetst te worden aan de vier pijlers (Bereikbaarheid, Duurzaamheid, Leefbaarheid en Verkeersveiligheid voor alle modaliteiten (auto, fiets, voetganger, OV). Deze vier pijlers dienen te worden gewaarborgd of te worden verbeterd.

Toetsing omgevingsvergunning

Bezoekers van de moskee zullen voornamelijk uit zuidelijke richting aankomen op de Meerpaal, via de Europaweg. Door de ligging aan het Wilhelminakanaal vormt het kanaal een barrière, waardoor de Europaweg de meest logische en toegankelijke route is. Zowel gemotoriseerd verkeer als voetgangers en fietsers maken gebruik van deze aanrijroute, waarbij bezoekers vanuit het centrum de locatie bereiken via het viaduct aan de Slotlaan of Tilburgseweg, en de Meerpaal via de zuidkant van de straat inkomen.

Op basis van het ledenbestand is hieronder het percentage van de leden in de verschillende postcodegebieden weergegeven.

Postcode	Percentage leden
4901	14 %
4902	35 %
4904	33 %
4905	0 %
4906	3 %
4907	11 %
4908	2 %
Overige (buiten Oosterhout)	2 %



Figuur 11 Kaart postcodes gemeente Oosterhout 2024 met rood omcirkeld de planlocatie.

Hieruit blijkt dat meerendeel van de bezoekers wonen in de directe omgeving. Een groot deel (33%) woont ten zuiden. Deze zullen met name lopend komen.

De huidige bereikbaarheid van de Meerpaal voor voetgangers en fietsers is niet optimaal. Om de moskee goed bereikbaar te maken voor langzaam verkeer, zijn met de initiatiefnemer afspraken gemaakt om een voetpad aan te leggen langs de Meerpaal richting de moskee. Dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Het pad zorgt tevens voor een directe en veilige route vanaf de nabijgelegen bushaltes aan de Europaweg, die zich op circa 350 meter van de moskee bevinden.

Er loopt nog een verkeersstudie "Wilhelminakanaal Zuid e.o.", gericht op het verbeteren van de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid in het gebied.

Bereikbaarheid hulpdiensten

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de richtlijnen van de veiligheidsregio's, welke zijn verwoord in de notitie "Beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de veiligheidsregio's Brabant-Noord, Midden- en West-Brabant en Brabant-Zuidoost. (2016)".

Toetsing omgevingsvergunning

Belangrijk uitgangspunt is dat veiligheidsdiensten bij een incident snel ter plaatse kunnen zijn met een goede en veilige verkeersdoorstroming. Wel is het belangrijk dat ook het pand zelf goed bereikbaar is voor met name de brandweer. Van elk bouwwerk wordt een brandweeringang vastgesteld, doorgaans de hoofdingang.

Het plan wordt bij de aanvraag bouwvergunning ter toetsing aan de brandweer voorgelegd.

4.1.2 Parkeren

Nota Parkeernormen

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 op eigen terrein of binnen de grenzen van het plangebied gerealiseerd wordt.

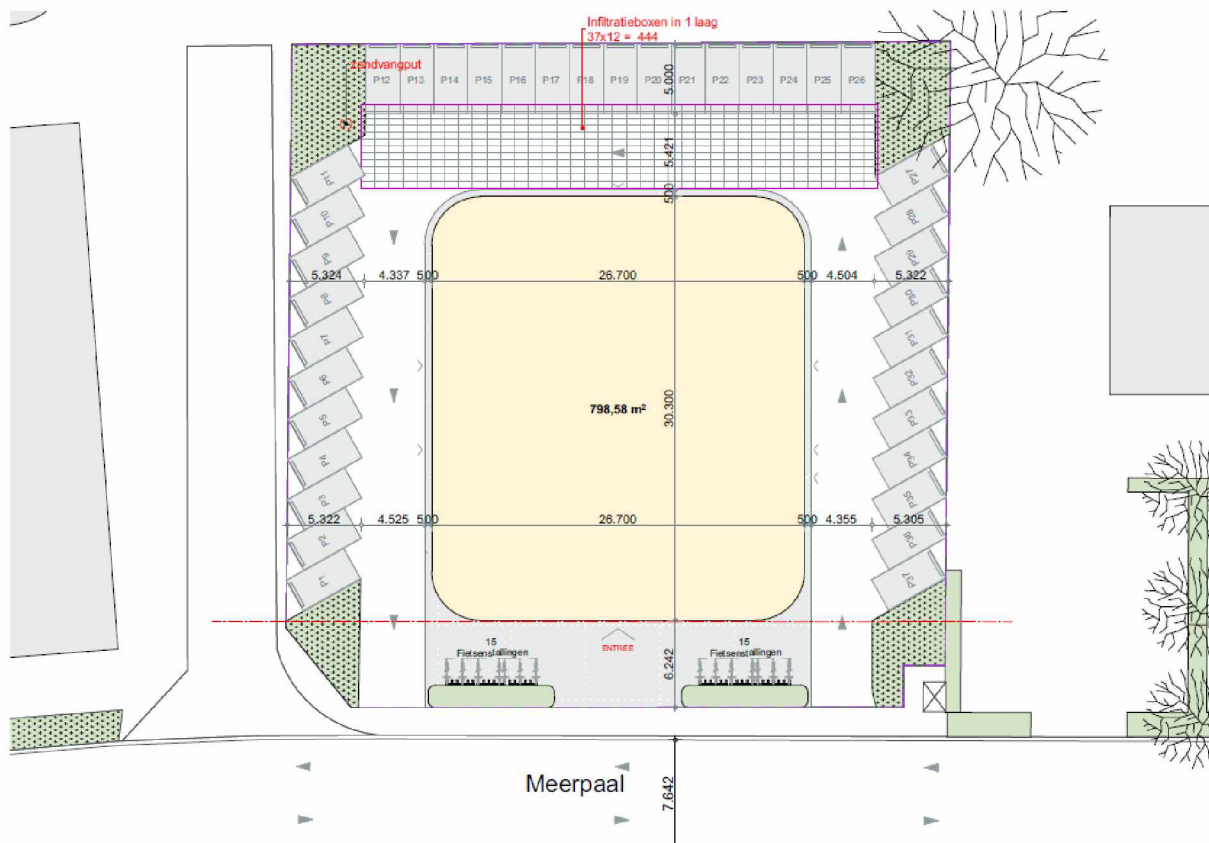
In de voorliggende BOPA is een relatie gelegd met het gemeentelijke parkeerbeleid. Hierdoor moet het bevoegde gezag bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het oprichten en/of uitbreiden van een gebouw en in het geval van een functiewijziging van een gebouw en/of gronden toetsen aan de 'Nota Parkeernormen 2022' of diens opvolger.

Toetsing ETFAL

De parkeernorm voor religieuze gebouwen, op basis van 'Nota parkeernormen 2022' van de gemeente Oosterhout, bedraagt 0,2 parkeerplaatsen per bidplaats. Het plan voorziet in 180 bidplaatsen, waardoor 36 parkeerplaatsen benodigd zijn. Op het terrein van de moskee worden 37 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor wordt voldaan aan de parkeereis. Te voet of op de fiets komen wordt bovendien actief gestimuleerd door het bestuur van de moskee. Parkeren vindt niet plaats aan de voorzijde van het gebouw zodat hier ruimte blijft voor de geplande groene hagen. De parkeerplaatsen worden ingericht als groen parkeren waardoor hemelwater beter verwerkt kan worden. Zie de inrichtingstekening voor parkeren in figuur 12.

Voor het fietsparkeren bij een religiegebouw geldt volgens de Nota Parkeernormen 2022 van de gemeente Oosterhout toepassing van maatwerk. Maatwerk is mogelijk wanneer de kaders goed bekend zijn en wanneer er een open discussie en argumentatie en bewijsvoering mogelijk is. Als maatstaf wordt de huidige moskee aan de Klappeijstraat als voorbeeld genomen. Tijdens piekmomenten zijn volgens de moskee circa 15% van alle bezoekers met de fiets. In de nieuwe situatie wordt daarom uitgegaan dat er circa 15% met de fiets zullen komen tijdens de piekmomenten.

Bij een piekbezetting van 180 mensen gaat het om 27 bezoekers die per fietskomen. 30 fietsparkeerplaatsen zijn voorzien achter de groene haag aan de voorzijde. Daar is bovendien rekening gehouden met de mogelijkheid om het aantal fietsparkeerplaatsen uit te breiden naar 40 fietsparkeerplaatsen. Om het fietsen te stimuleren, zullen er laadvoorzieningen worden aangebracht met het oog op het steeds toenemend gebruik van elektrische fietsen.



Figuur 12 Inrichtingstekening parkeren (bron: 5.1.2.e Architecture)

4.2 LEEFOMGEVING

4.2.1 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. Dit zorgt voor nieuwe uitdagingen op het gebied van ruimtelijke 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.

Het belangrijkste afwegingskader voor duurzaamheid is, 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.

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 49% 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 BENG en geluidisolatie, ook eisen ten aanzien van gasloos nieuwbouwwoningen bouwen 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 bouwbesluit te stimuleren. De energietransitie van de gemeente Oosterhout is uitgewerkt in de Transitievisie Warmte.

Transitievisie Warmte – Aardgasvrij Oosterhout

Op 22 december 2021 heeft de gemeenteraad de Transitievisie Warmte van Oosterhout (TVW) vastgesteld. In deze TVW maakt de gemeente inzichtelijk wanneer zij welke wijken of buurten van het aardgas afkoppelt en de overstap maakt naar duurzame energiebronnen. Nieuwe bouwplannen dienen wel aan te sluiten bij de uitgangspunten van de TVW.

De transitievisie warmte 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 BOPA. Zodra de plannen per wijk of buurt zijn uitgewerkt, worden de kaders duidelijk waaraan ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen.

Beoordeling en conclusie

Energietransitie en warmtetransitie

Het gebouw voldoet aan de eisen van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) en wordt volledig gasloos gerealiseerd. Voor de verwarming en koeling wordt gebruikgemaakt van een energie-efficiënte bodemwarmtepomp, in combinatie met vloerverwarming en lage temperatuurverwarming (LTV), wat zorgt voor een comfortabel binnenklimaat en een laag energieverbruik. Ook is sprake van warmte- en koude-opwekking. De moskee wordt voorzien van elektrische warmtepompen en een bodemenergiesysteem met gesloten wisselaar (WKO). Met dit systeem wordt 's winters all-electric warmte opgewekt. De koude die hierbij in de bodem wordt opgeslagen wordt 's zomers gebruikt voor de koeling van het gebouw. Op het dak wordt een PV-installatie geplaatst voor de opwekking van elektriciteit, afgestemd op de dakoriëntatie en inpassing in het architectonisch ontwerp. De thermische schil van het gebouw kenmerkt zich door een goede compactheid, een beperkte hoeveelheid glas, hoge Rc-waardes en een goede kierdichting. Hiermee is het warmteverlies en de koellast van het gebouw beperkt. Als basis klimaatinstallatie wordt gebruik gemaakt van vloerverwarming en -koeling. De lage CV-temperaturen en hoge GKW-temperaturen maken i.c.m. de warmtepomp en WKO een hoge energie-efficiëntie mogelijk. Aanvullend wordt gebruik gemaakt van het vraaggestuurde ventilatiesysteem, waarmee de ruimtes alleen bij werkelijk gebruik in de 'comfort stand' worden geschakeld, zodat energie alleen wordt gebruikt wanneer dat nodig is. De verlichting bestaat uit energiezuinige LED-armaturen, voorzien van bewegings- en daglichtsensoren.

Door gebruik te maken van de warmtepompen met WKO, elektrische boilers, vraaggestuurde ventilatie en LED-verlichting is een relatief laag elektrisch piekvermogen voor de gebouwinstallaties benodigd. Dit heeft een positief effect op de aanwezig netcongestie in het gebied. Elektrische boilers en laadpalen worden voorzien van een 'load balancing systeem' om te voorkomen dat deze apparatuur het benodigd piekvermogen negatief beïnvloedt.

Circulariteit

In het ontwerp is bewust gekozen voor circulaire gevelmaterialen die volledig recyclebaar zijn en voldoen aan Cradle to Cradle-certificering. Deze materialen hebben een lange levensduur, zijn onderhoudsarm en kunnen aan het einde van hun gebruiksperiode eenvoudig worden hergebruikt of gerecycled. De bouwconstructie van het gebouw is modulair en losmaakbaar ontworpen (Design for Disassembly), wat toekomstige aanpassingen, demontage en hergebruik van onderdelen vergemakkelijkt.

Klimaatadaptatie

Het terrein wordt klimaatbestendig ingericht. Aan de voorzijde van het perceel wordt een brede groene haag aangeplant, die aansluit bij het bestaande straatbeeld en bijdraagt aan de biodiversiteit. Regenwater wordt lokaal opgevangen en geïnfiltreerd via een systeem van infiltratiekratten onder het terrein. Daarnaast wordt gebruikgemaakt van waterdoorlatende verharding, zodat hemelwater in de bodem kan infiltreren en de druk op het rioolstelsel wordt verminderd.

Het ontwerp van de nieuwbouwmoskee is sterk gericht op duurzaamheid en sluit aan bij de ambities van de energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie. De technische uitwerking van het pand moet voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De gemeente mag geen voorschriften opnemen met normen die afwijken van normen in het Bbl. Met het voldoen aan het Bbl is er met betrekking tot duurzaamheid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3 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.

Beoordeling en conclusie

Op de website [GGDomgevingsadvies](http://GGDomgevingsadvies.nl) is geen specifiek beleid opgenomen over de realisatie van een moskee of andere religieuze pand. Onder de categorie maatschappelijk en zorg is alleen beleid opgenomen voor kindcentra of zorginstelling. De gezondheidseffecten van de ontwikkeling kunnen echter wel worden onderbouwd vanuit de feitelijke gebruikspraktijk.

Binnen de moskee worden leden actief gestimuleerd om lopend of met de fiets te komen, wat bijdraagt aan beweging en daarmee aan fysieke gezondheid. Daarnaast vervult de moskee een sociale functie: gezamenlijke activiteiten zoals samen koken en het bereiden van gezonde maaltijden bevorderen zowel mentale als fysieke gezondheid. In bredere zin draagt de moskee bij aan sociale cohesie en zingeving, beide belangrijke pijlers van een gezonde leefomgeving.

Op basis van deze elementen, in combinatie met de onderzochte thema's zoals milieu, verkeer en natuur, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, ook gezien vanuit het perspectief van gezondheid.

4.4 GROEN

4.4.1 Gemeentelijk groen beleid

In het politiek akkoord is het groene karakter van Oosterhout ook benoemd als kernwaarde van de stad. Het is een kenmerk waarmee Oosterhout zich onderscheidt van andere gemeenten. Doel van groenbeleid in algemene zin is daarom de instandhouding en verbetering van deze groene kwaliteit. De bijbehorende uitvoeringssporen zijn bescherming en ontwikkeling. Bescherming van het aanwezige groen in de stad gaat vooraf aan compensatie. Compensatie is immers het herstellen van of goedmaken voor iets dat verloren is gegaan.

Beoordeling en conclusie

De locatie heeft momenteel een kantoorfunctie, waar weinig groen aanwezig is. Bij de sloop van het huidige kantoorgebouw zal geen groen verloren gaan, waardoor er ook geen sprake is van compensatie. De bestaande boom op de achterzijde van het naastgelegen perceel blijft behouden. Na realisatie van de moskee worden enkele hagen aangebracht langs de perceelsgrenzen.

4.5 WATER

4.5.1 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, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie. Het waterschap heeft een eigen verordening; De Keur en de Legger.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. 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 watervergunning 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. De Keur en de Algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

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. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak, via een afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- 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 bestaat uit een groen dak;
- 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 zeerste 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. In het plan wordt de berging van hemelwater afkomstig van het dak en terreinverharding gerealiseerd op eigen terrein door middel van het plaatsen van infiltratiekratten. Bij de nadere uitwerking dient voldoende informatie te worden verzameld over de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), zodat de infiltratiekratten boven de GHG kan worden aangebracht en efficiënt kunnen functioneren.

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

4.5.2 Beleid gemeente Oosterhout

Programma Water- en Riolering 2024-2030

In de Omgevingswet zijn de verantwoordelijkheden vastgelegd ten behoeve van afval-, hemel- en grondwater. In grote lijnen betekent dit dat de gemeente een ontvangstplicht 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 eenieder 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 nieuwbouw¹ 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.

Beoordeling

Huidige waterhuishouding

Het plangebied is in gebruik als kantoor en heeft een oppervlakte van 2.222 m². Ten tijde van droge of natte perioden zal het regenwater infiltreren dan wel verdampen binnen het plangebied. Het plangebied ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied/grondwaterbeschermingszone, Keur beschermde gebieden en/of waterbergingsgebied. Ten noorden van het plangebied op een afstand van 80 meter bevindt zich het Wilhelminakanaal.

Waterbezwaar regenwater

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van een moskee. In onderstaande tabel is de toename van verhard oppervlak opgenomen:

Oppervlaktes	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Verharding (100% verhard)	724	719
Dak (100% verhard)	1.005	804
Parkeren (100% verhard)	0	523
Groen (0% verhard)	493	176
Totaal	2.222	2.222

Op basis van deze gegevens is er sprake van een verhardingstoename van (493 - 176 =) 317 m² en een toekomstig verhard oppervlak van 2.074 m².

Bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen is vaak sprake van een toename van het verhard oppervlak en daarmee een afname van het infiltratieoppervlak. Er wordt meer hemelwater versneld afgevoerd naar de riolering of het oppervlaktewater. Dit is ongewenst en dient zoveel mogelijk te worden voorkomen.

¹ Nieuwbouw, waaronder herstructurering, herbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing.

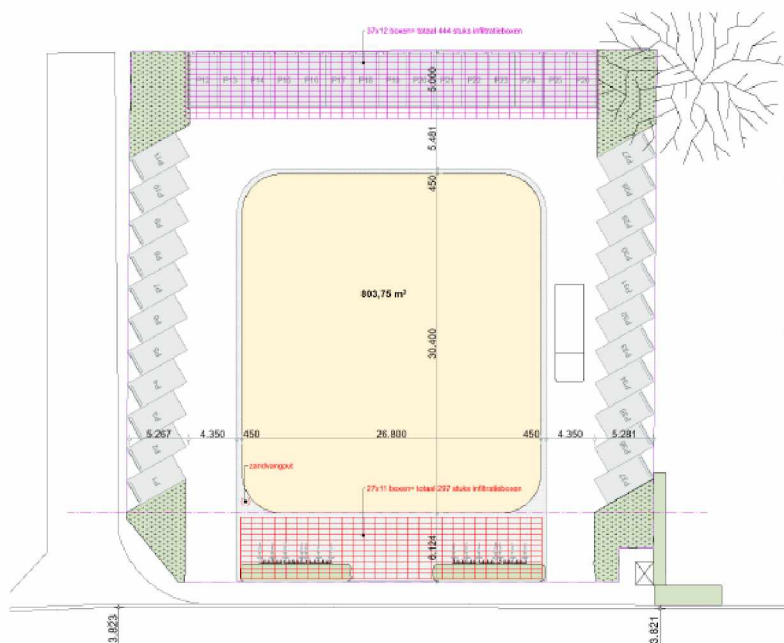
Uitgangspunt is dat het hemelwater zoveel mogelijk in het plangebied blijft. De wijze waarop kan per situatie verschillen en is gebiedsafhankelijk.

Op basis van de gemeentelijke Hemelwaterverordening 2023 geldt een verplichting: afvloeiend hemelwater moet binnen het perceel worden vastgehouden en verwerkt. Voor het bepalen van het afwaterend verhard oppervlak geldt volgens de Hemelwaterverordening voor nieuwe bedrijfsmatige functies (waaronder een Moskee/Religieus centrum) dat het afwaterend verhard oppervlak bestaat uit het volledige bebouwde oppervlak plus 80% van het overige perceel. Voor dit oppervlak moet een berging worden aangelegd die minimaal 40 mm hemelwater per m² kan opvangen en verwerken.

Met een totaal bebouwd oppervlak van 804 m² en 1.418 m² onbebouwd plangebied is een berging nodig van $((804 \text{ m}^2 + (0,8 \times 1.418 \text{ m}^2)) \times 40 \text{ mm/m}^2) = 77,54 \text{ m}^3$.

Om aan de waterberging te voldoen worden infiltratiekratten geplaatst. Er is onderzocht of een wadi mogelijk is maar hiervoor is niet voldoende grond beschikbaar op het terrein. Ook zijn grasbetontegels overwogen, maar vanwege het beoogde gebruik voor activiteiten zijn deze niet geschikt. De infiltratiekratten worden achterop het terrein onder de parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze locatie is gekozen vanwege het beschikbare oppervlak, omdat het zijterrein gebruikt wordt voor het bodemenergiesysteem en omdat dit deel het makkelijkst af te sluiten is bij eventueel onderhoud. Hier is meer ruimte beschikbaar dan onder de fietsparkeerplaatsen. Doordat er meer ruimte beschikbaar is hoeven er geen kratten gestapeld te worden. Stapeling kan vanwege grondwaterstand waarschijnlijk niet. Omdat de precieze grondwaterstand niet bekend is, worden de infiltratiekratten zo hoog mogelijk geplaatst, maximaal 1,0m onder maaiveld. Daarnaast wordt een noodoverloop gecreëerd van de kratten naar het gemeentelijk hwa-riool. Hierbij wordt de noodoverloop via maaiveld naar de kolken van het gemeentelijk hwa-stelstel geleid.

Om de toepasbaarheid van de infiltratiekratten te bepalen is een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage opgenomen. Binnen de twee deellocaties voor plaatsing van infiltratiekratten zijn geen storende lagen zoals leem of klei aangetroffen. De bodem bestaat tot de maximale onderzoeksdiepte van 4 m-mv uit matig fijn, zwak siltig zand. De bovenste meter van de achterzijde van het perceel (gezien vanaf de straatkant) is ook zwak humeus.



Figuur 13: Ligging deellocaties voorkant (rode arcering) en achterkant (paarse arcering)

Uit de infiltratieproeven blijkt dat de zandige ondergrond (0,5-1,2 m-mv) van beide deellocaties goed doorlatend is. De k-waarde varieert van 1,94 tot 4,30 meter per dag. De zeefkrommen ondersteunen de resultaten van de infiltratieproeven. De grondwaterspiegel is tijdens het plaatsen van de boringen op 24 februari 2025 aangetroffen op 1,7 m-mv. Dit betreft een momentopname tijdens het veldwerk.

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.

Conclusie

Door de (her)ontwikkeling zal er 317 m² aan extra verhard oppervlak ontstaan. Uitgaande van deze toename aan extra verhard oppervlak en gelet op het beleid van Waterschap Brabantse Delta, kan er geconcludeerd worden dat er geen watercompensatie nodig is. Wel dient op basis van het gemeentelijk beleid een berging van 77,54 m³ te worden gerealiseerd. Schoon water afkomstig van het dak en terreinverharding dient verwerkt te worden op eigen terrein. Inrichting van groene waterbergende parkeerplaatsen, zoals hiervoor vermeld, is een optie om verder uit te werken met een overloop op het verbeterde gescheiden stelsel die uiteindelijk na afvoer van de first flush tot afvoer komt via een hemelwaterriool op het Wilhelminakanaal. De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Oosterhout te worden uitgevoerd.

Om te voldoen aan de watertoets dient deze waterparagraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap Brabantse Delta en de gemeente Oosterhout voor een wateradvies. De uitkomsten hiervan worden vervolgens verwerkt in deze toelichting. De aanleg van de waterberging wordt geborgd via een vergunningsvoorschrift, zie hoofdstuk 6.1.

4.5.3 Afvalwaterverordening

Om aan de beleidsdoelstellingen te voldoen zijn er uitgangspunten, normen en regels nodig. 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. In de Wet Milieubeheer staat dat de gemeente een inzamelplicht heeft 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.

Vuilwater

In totaal zal er vanuit het plangebied 1,8 m³ per dag worden afgevoerd naar het gemeentelijke rioleringsstelsel (zie ook de volgende tabel). Daarnaast zal het riool moeten worden gedimensioneerd op de piekbelasting van 0,08 m³ per uur. Op basis van de verordening regelende de voorwaarden voor het aansluiten en lozen op het openbare afvalwaterriool in de gemeente Oosterhout is er geen buffervoorziening nodig. Het vuilwater vanuit het plangebied dient te worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Oppervlakte bedrijfsruimte bedrijven en/of instellingen	1.500	m ²
Vuilwater productie bedrijven en/of instellingen	0,50	m ³ /uur/ha
Vuilwater productie bedrijven en/of instellingen	0,08	m ³ /uur
Totale vuilwater productie per uur	0,08	m ³ /uur
Totale vuilwater productie per dag	1,80	m ³ /dag

De moskee zal worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel waarmee nu, dan wel in de toekomst aansluiting op het aanwezige gescheiden stelsel van de Meerpaal mogelijk is.

4.6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.6.1 Erfgoedwet en Omgevingswet

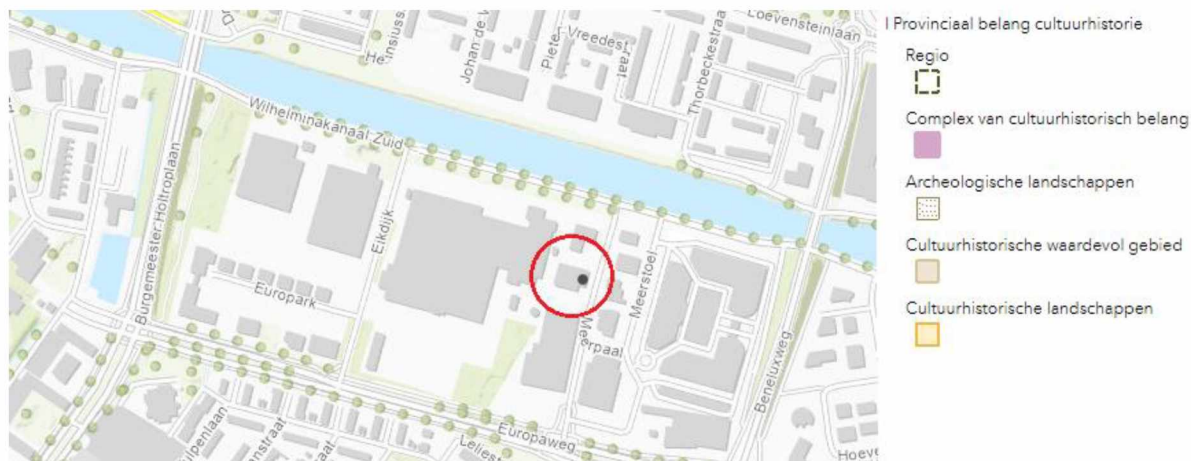
De Erfgoedwet en de Omgevingswet zorgen samen voor een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed. Het Europees beleid is verankerd in de Nederlandse wetgeving. Het voornaamste doel is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Onder cultureel erfgoed valt: archeologie, cultuurhistorie, monumenten, karakteristieke panden, beschermde gezichten, monumentale bomen, landschap etc. De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van ontwikkelingen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar bij het opstellen van ontwikkelingen zoveel mogelijk rekening mee te houden. Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden 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 het opstellen van ontwikkelingen moet het archeologisch en cultuurhistorisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

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.

Toetsing

In de provincie Noord-Brabant dienen plannen, in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



Figuur 14: Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (uitsnede plangebied en omgeving, met plangebied rood omcirkeld).

Regio

Het plangebied bevindt zich in de regio Baronie. Het is een dekzandplateau dat door verschillende beken wordt doorsneden. Er is een mozaïek van oude en jonge zandontginningen en bossen, met akkerlanden op de randen van beekdalen. Bij de landgoederen en tussen Breda en Oosterhout werd door particulieren al vanaf 1725 druk bebost. Rond Breda liggen tal van voormalige militaire oefenterreinen waarvan dat tussen Breda en Oosterhout al sinds 1700 in gebruik is. De verschillen tussen de oude en jonge ontginningen zijn door landinrichting in de afgelopen decennia grotendeels verloren gegaan.

Het agrarische gebied van de Baronie heeft een meer open karakter gekregen doordat veel perceelrandbegroeiing is verdwenen. Het noordelijk deel van de Baronie wordt voor een groot deel in beslag genomen door de stedelijke concentraties van Breda, Oosterhout en Dongen en door grootschalige infrastructuur.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen (nadelige) gevolgen voor de cultuurhistorische waarde van het gebied. De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand gebied en het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt is al als verhard oppervlakte in gebruik. Daarin vindt geen verandering of verslechtering plaats. Er zijn dus geen cultuurhistorische belemmeringen voor het plan.

Archeologie

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd in de Erfgoedwet. Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

4.6.2 Gemeentelijk beleid

Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie

In de beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie 2008-2018, welke op 20 januari 2009 is vastgesteld, is het gemeentelijk beleid op het gebied van cultuurhistorie vastgelegd. Hoewel de termijn verlopen is, is de nota nog steeds actueel en blijft deze het toetsingskader. Het doel van de beleidsnota is het betrekken van cultuurhistorie bij het opstellen van ontwikkelingen, zodat archeologische vindplaatsen en cultuurhistorisch waardevolle structuren niet langer verloren gaan. Centraal in de beleidsnota staat, in lijn met de Nota Belvédère, de opvatting dat bescherming van cultuurhistorisch erfgoed en dynamiek in de ruimtelijke inrichting prima samen kunnen gaan ("behoud door ontwikkeling"). In de nota is vastgelegd hoe de monumenten, archeologie en cultuurhistorische waarden kunnen worden beschermd, ontwikkeld en zichtbaar gemaakt. Cultuurhistorie dient als volwaardig belang te worden meegenomen bij ontwikkelingen. Cultuurhistorische waarden hoeven hierbij niet altijd doorslaggevend te zijn, maar de kansen die cultuurhistorie biedt, moeten reeds in een vroeg stadium worden meegewogen bij het opstellen van ontwikkelingen.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Ow opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal door vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeente brede omgevingsplan. Indien de ontwikkeling in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Toetsing

Op basis van het hiervoor genoemde geldend beleid is archeologisch onderzoek verplicht. Dit onderzoek is uitgevoerd en als bijlage bij deze toelichting toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van de huidige bebouwing de top van het dekzand zodanig is aangetast, dat er geen intacte resten meer te verwachten zijn. Het lemige zand, de relatief hoge waterstand en roestvlokken wijzen op natte omstandigheden waardoor het gebied niet geschikt is geweest voor bewoning. Er geldt daarom nu een lage archeologische verwachting in het plangebied.

Vanwege deze resultaten is een selectiebesluit genomen, dat ook als bijlage bij deze motivering is toegevoegd. Uit het selectiebesluit blijkt dat de archeologische verwachting laag is. Mocht bij de werkzaamheden toch sprake zijn van de vondst van archeologische resten, dient dit zo snel mogelijk te worden gemeld.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

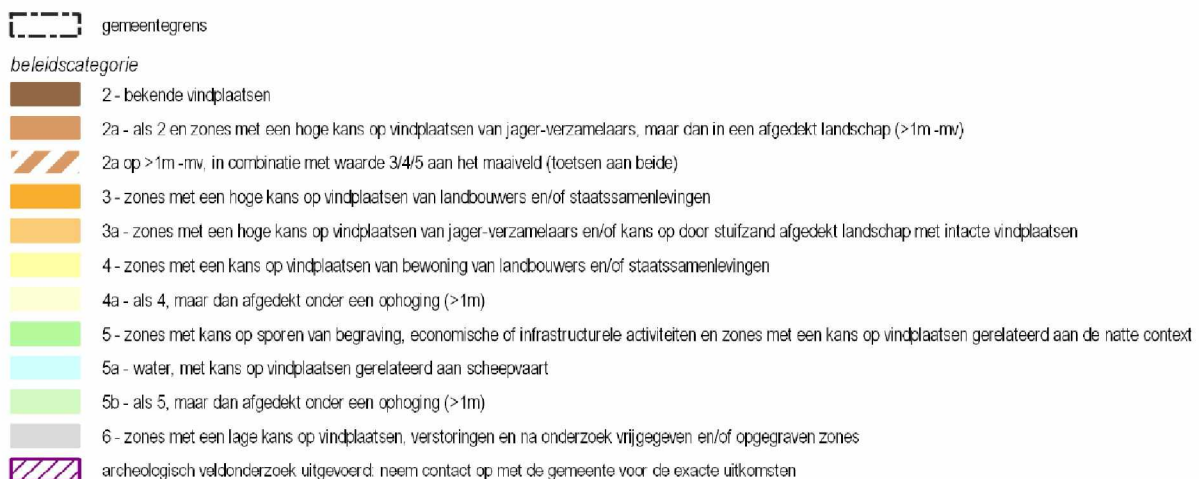
Erfgoedverordening en Erfgoedkaart

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. Op basis van de erfgoedkaart, kunnen cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebieden in omgevingsplannen een passende regeling krijgen. Op basis van de Erfgoedkaart is het vigerend gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld door de gemeenteraad in december 2023 (Erfgoedverordening met archeologische beleidskaart).

In 2012 is het gemeentelijk archeologiebeleid, weergegeven op de archeologische beleidskaart (onderdeel van de Erfgoedkaart) vastgesteld. Bij de vaststelling is aangegeven dat er periodiek een update plaats zou vinden. Op 25 februari 2025 is de vernieuwde 'Archeologische beleidskaart 'verdrongen en teruggewonnen: actualisatie van de archeologiekaarten van de gemeenten Etten-Leur, Oosterhout, Moerdijk en Drimmelen' vastgesteld ter vervanging van de oude archeologische beleidskaart zoals opgenomen in de Erfgoedkaart Oosterhout. Zie onderstaand een uitsnede van de nieuwe archeologische beleidskaart.



Figuur 15: Archeologische beleidskaart 'Verdrongen en teruggewonnen: actualisatie archeologiekaart Oosterhout' (uitsnede plangebied en omgeving, met plangebied rood omcirkeld).



Figuur 16: Legenda bij Archeologische beleidskaart 'Verdrongen en teruggewonnen: actualisatie archeologiekaart Oosterhout'

Plangebied is gelegen in een zone die van nature weliswaar geschikt was voor de landbouw, maar geleidelijk door het veen geïsoleerd raakte, waardoor deze minder goed bereikbaar en daarmee ook minder interessant was. Archeologisch onderzoek is hier nodig bij ingrepen met een oppervlakte van

meer dan 1.000 m² en dieper dan 40 cm -mv. Er zijn verder geen belangrijke zichtlijnen of andere relevante kenmerken binnen het gebied te vinden.

Toetsing

Ook uit de geactualiseerde archeologische beleidskaart (figuur 15) blijkt dat archeologisch onderzoek ter plaatse benodigd is. Dit archeologisch onderzoek is uitgevoerd en als bijlage bij deze toelichting toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van de huidige bebouwing de top van het dekzand zodanig is aangetast, dat er geen intacte resten meer te verwachten zijn. Het lemige zand, de relatief hoge waterstand en roestvlokken wijzen op natte omstandigheden waardoor het gebied niet geschikt is geweest voor bewoning. Er geldt daarom nu een lage archeologische verwachting in het plangebied. Vanwege deze resultaten is een selectiebesluit genomen, dat ook als bijlage bij deze motivering is toegevoegd. Uit het selectiebesluit blijkt dat de archeologische verwachting laag is. Mocht bij de werkzaamheden toch sprake zijn van de vondst van archeologische resten, dient dit zo snel mogelijk te worden gemeld. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.7 MILIEU

4.7.1 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

Er is, gelet op vaste jurisprudentie van de Raad van State, geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject omdat die vooral ziet op de ruimtelijk relevante impact op de omgeving. Het volume van de bebouwing neemt niet relevant toe. De aard van de omgeving omvat in de nabijheid ook geen gevoelige gebouwen. Gelet daarop is er geen milieueffectbeoordelingsplicht.

4.7.2 Geluid

Toetsingskader

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. Aangevoerd is dat bij hoge

en/of langdurige geluidbelasting sommige mensen als gevolg daarvan medische klachten kunnen krijgen.

De regels zijn gesteld bij of krachtens² de Omgevingswet, de Invoeringswet Omgevingswet, de Aanvullingswet geluid Omgevingswet, de Vangnetregeling Omgevingswet en de Omgevingsverordening van Noord-Brabant.

Op grond van 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. 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.

Toetsing

Met het plan wordt er geen geluidgevoelig gebouw toegevoegd, waardoor toetsing aan de standaardwaarden van de Bkl niet aan de orde is. Wel moet er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De dichtstbijzijnde woningen zijn de woningen ten zuiden van de Europaweg en de woningen ten noorden van het Wilhelminakanaal. Deze woningen liggen op tenminste 163 meter afstand van het plangebied. De nettobijdrage aan het verkeer in de omgeving is gelet op het meubelplein en de overige bedrijven verwaarloosbaar voor het geluid.

Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is daarom niet nodig.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de Bkl, waaronder het woon- en leefklimaat.

4.7.3 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 betekende 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

² Er gelden ook besluiten en regeling die op de genoemde wetten zijn gebaseerd.

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

In artikel 5.54 Bkl zijn standaardgevallen NIBM opgenomen. Een moskee valt hier niet onder. Om deze reden kan het bouwplan op voorhand niet aangemerkt worden als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Voor kleine ontwikkelingen is een rekentool ontwikkeld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu, waarmee op een eenvoudige en snelle manier kan worden bepaald of er sprake is van een NIBM-bijdrage. In deze tool wordt de toename van de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ bepaald aan de hand van de verkeerstoeiname van het voorgenoemde plan. In CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024, basis voor parkeernormering' zijn geen kentallen voor de verkeersgeneratie van een moskee opgenomen. Voor deze berekening is een verkeersgeneratie aangehouden op basis van het aantal parkeerplaatsen en het aantal gebedsdiensten.

In het plan zijn in totaal 37 parkeerplaatsen voorzien. Aangenomen dat alle parkeerplaatsen bezet zijn per gebedsdienst komt het neer op 74 verkeersbewegingen per gebedsdienst. Uitgaande van 5 gebiedsdiensten per dag bedraagt de totale verkeersgeneratie 370 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etm) voor de nieuwe moskee. In de volgende figuur zijn de berekende toenames van NO₂ en PM₁₀ weergegeven vanwege de verwachte verkeersgeneratie voor het rekenjaar 2026.

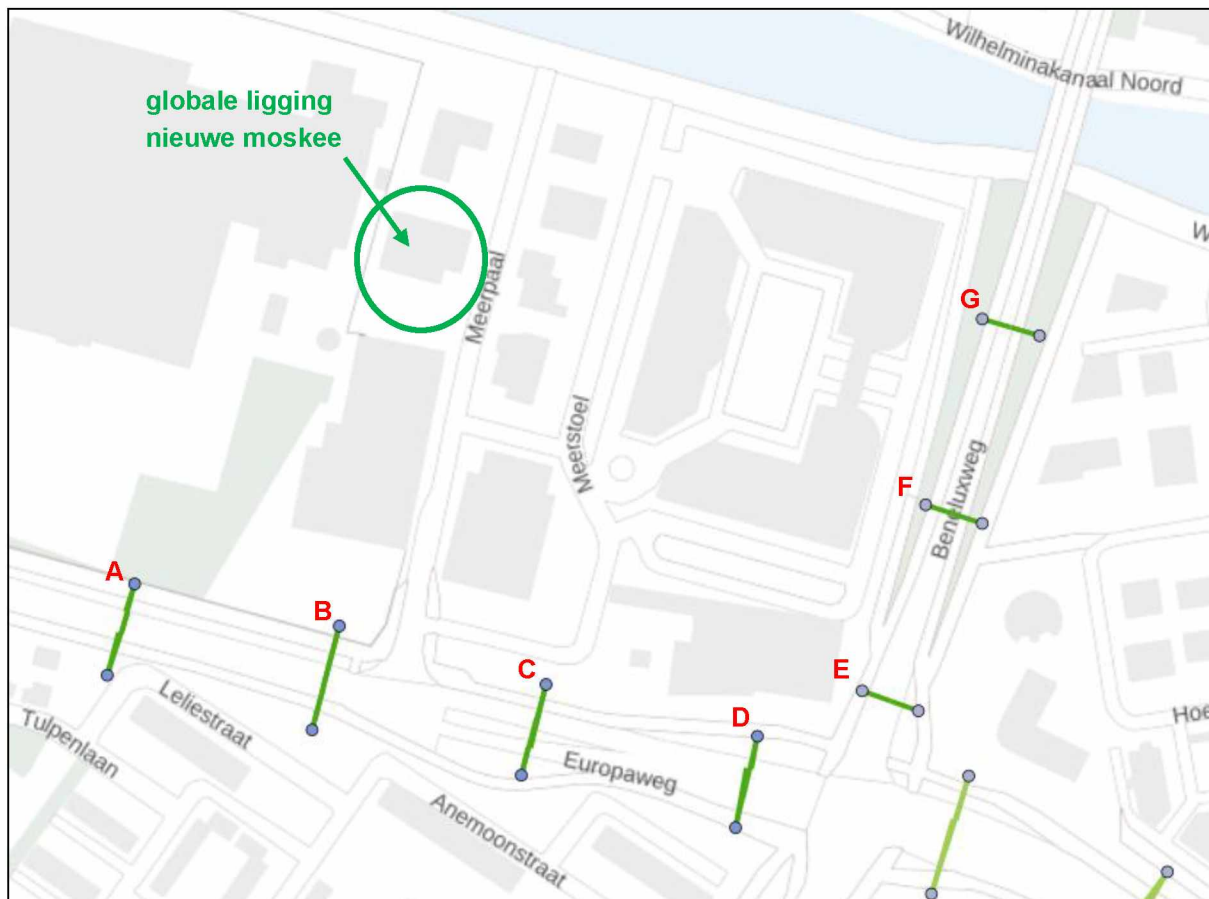
Jaar van planrealisatie		2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		370
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,12
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 17: Resultaten NIBM-rekentool (versie 14 april 2025)

Uit de berekeningen met de NIBM-rekentool blijkt, dat de jaargemiddelde concentratie NO₂ maximaal met 0,12 µg/m³ toeneemt en de jaargemiddelde concentratie PM₁₀ maximaal 0,03 µg/m³. De beide toenames zijn ruim lager dan de toegestane NIBM-norm van 1,2 µg/m³. Geconcludeerd wordt dan ook dat de nieuwe moskee wordt aangemerkt als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en verdere toetsing aan de omgevingswaarden niet benodigd is.

In het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van de nieuwe moskee inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens die afkomstig zijn van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK), welke wordt beheerd door het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). In deze tool zijn onder andere de Europaweg en de Beneluxweg opgenomen.

In de volgende figuur zijn de receptorpunten in de omgeving van de nieuwe moskee aangegeven. De bijbehorende concentraties zijn weergegeven en in de daarna opgenomen tabel en zijn de aanwezige luchtverontreinigende stoffen voor het monitoringsjaar 2025 (van monitoringsronde 2024) opgenomen.



Figuur 18: Ligging receptorpunten t.o.v. nieuwe moskee

Tabel: Aanwezige concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}

Receptorpunt		Stoffen			
		NO ₂	PM ₁₀	PM ₁₀	PM _{2,5}
		jaargem.	jaargem.	24	jaargem.
				uurgem.	
A	20164965_10680	15 µg/m ³	17 µg/m ³	6 dagen	9 µg/m ³
B	20164965_10681	15 µg/m ³	17 µg/m ³	6 dagen	9 µg/m ³
C	20164965_10674	15 µg/m ³	17 µg/m ³	6 dagen	9 µg/m ³
D	20164965_10675	16 µg/m ³	16 µg/m ³	6 dagen	9 µg/m ³
E	20164965_10771	22 µg/m ³	17 µg/m ³	6 dagen	9 µg/m ³
F	20164965_10773	22 µg/m ³	17 µg/m ³	6 dagen	9 µg/m ³
G	20164965_10775	22 µg/m ³	17 µg/m ³	6 dagen	9 µg/m ³

Uit voorgaande tabel blijkt dat in de omgeving van de nieuwe moskee de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 22 µg/m³, 17 µg/m³ en 9 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde omgevingswaarden voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) worden niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie NO₂ is maximaal 6, waardoor het maximum van 35 dagen eveneens niet wordt overschreden.

De algemene trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn dan ook niet te verwachten. Ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake van een goed leef- en verblijfsklimaat.

4.7.4 Omgevingsveiligheid

Het projectgebied is gelegen in de omgeving van één of meer risicovolle activiteiten. Daarom moet worden beoordeeld of met het project kan worden voldaan aan de van toepassing zijnde wetgeving en beleid wat betreft het aspect omgevingsveiligheid, dat tot 1.1.2024 werd aangeduid als externe veiligheid.

Toetsingskader

Omgevingsveiligheid gaat over de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het gaat altijd om de risico's of effecten bij percelen van derden. Een risico bestaat uit het effect (gevaar) en de kans dat het zich op een bepaalde plaats voordoet.

Daarnaast kunnen aan windturbines of hoogspanningslijnen risico's zijn verbonden. Die worden hier verder niet besproken omdat die niet in de directe omgeving zijn gelegen.

Het wettelijk kader wordt in hoofdzaak gegeven door de *Omgevingswet*, *Omgevingsbesluit*, *het Besluit kwaliteit leefomgeving*, *de Omgevingsregeling* en *de Regeling Basisnet*. Daarnaast kan ook het *Besluit activiteiten leefomgeving* (milieubelastende activiteit) of *Besluit bouwwerken leefomgeving* (bouwactiviteit) van belang zijn.

Besluit kwaliteit leefomgeving

De *Besluit kwaliteit leefomgeving* (verder: Bkl) beoogt om gevoelige gebouwen en locaties te beschermen tegen bepaalde risicovolle activiteiten, al dan niet door het voorkomen, beperken en beheersen van risico's. Het is daarbij altijd gericht op het beschermen van het verblijf van mensen in een gebouw of op een locatie. Daarbij spelen ook de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen, de mogelijkheid van de bestrijding van een calamiteit en de hulpverlening een rol. De veiligheidssituatie moet aanvaardbaar zijn (art. 5.2 Bkl).

In het *Besluit kwaliteit leefomgeving* zijn de normen en procedures gesteld (rijksregels) voor een omgevingsplan, de instructieregels. Daarbij wordt soms doorverwezen naar andere regelingen. In aangewezen gevallen moet ook een besluit omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan de instructieregels voldoen (art. 8.0b Bkl).

In § 5.1.2, art. 5.2 t/m 5.35 Bkl, zijn de instructieregels voor een omgevingsplan (van de gemeente) opgenomen voor de risicovolle activiteiten en gevoelige gebouwen en locaties. Daarbij horen de in bijlage I, Bkl, gegeven begrippen.

In art. 5.3 en bijlage VI Bkl, zijn de te beschermen gevoelige gebouwen en locaties aangegeven. Daarbij wordt onderscheiden naar zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen en kwetsbare en beperkt kwetsbare locaties. Dat is soms een niet-limitatieve lijst. Daarin is van belang dat in het geval van zeer kwetsbare gebouwen ook de nevengebruiksfunctie bij de hoofdfunctie onderdeel is van het begrip.

De risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen zijn in te delen in:

- Inrichtingen of milieubelastende activiteiten waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen;

- Transportroutes voor gevaarlijke stoffen;
- Buisleidingen (transport door ondergrondse of bovengrondse leidingen van gevaarlijke stoffen);
- Luchthavens.

In het wetgeving zijn de belangrijkste veiligheidsbegrippen, voor zover voor dit project van belang:

- Plaatsgebonden risico
- Groepsrisico
- Explosieaandachtsgebied, brandaandachtsgebied, gifwolkaandachtsgebied
- Voorschriftengebieden binnen een aandachtsgebied
- Belemmeringgebied (voorheen belemmeringenstrook)
- Invloedsgebied

Genoemde begrippen hebben alle betrekking op de risicobron.

Plaatsgebonden risico

Daaronder wordt bestaan: *de kans op het overlijden van een onbeschermd en continu aanwezig persoon buiten de begrenzing van de locatie waar een activiteit wordt verricht als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door die activiteit (art. 5.6 Bkl).*

Voor een (zeer) kwetsbaar gebouw of kwetsbare locatie geldt dat het plaatsgebonden risico niet groter mag zijn dan 10^{-6} als grenswaarde en voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties als standaardwaarde (art. 5.7 en 5.11 Bkl). Dat kan worden weergegeven als een berekende afstand in de vorm van een contour rond een risicobron. In aangewezen gevallen wordt het plaatsgebonden risico genormeerd als een vaste afstand (bijlage VII Bkl). In enkele gevallen gelden uitzonderingen. Indien dat wordt toegepast, wordt dat daarbij toegelicht.

Groepsrisico

Het groepsrisico is: *de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit (art. 5.15 Bkl).*

Bij een omgevingsplan moet rekening worden gehouden met het groepsrisico (art. 5.15 Bkl). Er geldt, evenals onder het recht voor 1.1.2024, geen norm maar een verantwoordingsplicht. Daarvoor kan het nodig zijn om het groepsrisico te berekenen (zie toelichting bij art. 5.15). Dat gebeurt dan binnen het invloedsgebied vanwege de risicobron. Het gebied wordt dan echter beperkt tot maximaal 1500 m van de risicobron. Echter in de meeste gevallen volstaat het om het aantal personen en eventuele maatregelen binnen een vastgesteld aandachtsgebied (zie hierna) te betrekken bij de beoordeling.

Aandachtsgebieden

Sinds de inwerkingtreding van het Omgevingswet-stelsel zijn aandachtsgebieden ingevoerd (art. 5.12 t/m 5.15a Bkl). Een aandachtsgebied is een gebied waar één of meer van de scenario's explosie, brand of gifwolk zich kunnen voordoen vanwege een calamiteit met een risicovolle activiteit waar gevaarlijke stoffen bij zijn betrokken. De kenmerken per categorie zijn in art. 5.12 Bkl) aangegeven. Daarbij is van belang dat een gifwolkaandachtsgebied is beperkt tot maximaal 1,5 km vanaf de risicobron.

Een aandachtsgebied wordt berekend of heeft een vaste afstand (art. 5.13 Bkl). Het rijk heeft dat gedaan gegeven door toepassing te geven aan art. 2.23 van de *Invoeringsregeling Omgevingswet* voor de risicobronnen van het rijk (spoorweg, weg, water).

Voorschriftengebied

In de regels is aangegeven of een brandaandachtsgebied of een explosieaandachtsgebied in een omgevingsplan moet worden vastgelegd of niet (art. 5.14 Bkl). Dat wordt een brandvoorschriftengebied respectievelijk explosievoorschriftengebied genoemd. Daaraan kunnen voorschriften worden verbonden om de veiligheid voldoende te kunnen beheersen. Als de ontwikkeling ligt in een

voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen (artikel 4.90 tot en met artikel 4.96 *Besluit bouwwerken leefomgeving*).

Belemmeringengebied

Voor buisleidingen geldt altijd een belemmeringengebied. Dat is een wettelijk aangewezen gebied waarvoor voorschriften gelden of kunnen gelden om de veiligheid te beheersen (paragraaf 5.1.2.3 Bkl). Een buisleiding, een belemmeringengebied en het plaatsgebonden risico moeten zijn vastgelegd in een omgevingsplan.

Invloedsgebied

Dat is het gebied waarbinnen nog effecten (doden, gewonden) mogelijk zijn in het geval van een calamiteit met een risicobron. Die wordt meestal begrensd door de locatie waar de kans op letaliteit (dood) 1 % bedraagt. Onder oud recht, voor 1.1.2024, werd het ook gebruikt als de begrenzing van het gebied waarbinnen het groepsrisico werd berekend.

Beleidsvisie Externe veiligheid

De gemeenteraad van Oosterhout heeft op 24 oktober 2017 de *Beleidsvisie Externe Veiligheid* vastgesteld. Daarin is vastgelegd dat externe veiligheid erop is gericht om het verblijf van mensen in gebouwen te beschermen tegen de risicovolle activiteiten. Onder oud recht tot 1.1.2024 was de bescherming nog niet gericht op het verblijf van mensen op locaties buiten gebouwen.

Daarvoor is het grondgebied ingedeeld in een gebied A (risicogebied) en gebied B (overig gebied). Het beleid beoogd dat risicovolle activiteiten in gebied A plaats vinden en niet in gebied B. De bedrijventerreinen behoren daarom tot het gebied A.

Ten tijde van de vaststelling van de Beleidsvisie waren in gebied B nog risicovolle activiteiten aanwezig. Daarvan zijn enkele vrijwel onvermijdelijk, zoals wegen, spoorwegen en vaarwegen en in een enkel geval een inrichting of milieubelastende activiteit met gevaarlijke stoffen.

In die gevallen gaat het beleid ervanuit dat het risico niet toeneemt en de veiligheidssituatie niet wordt verslechterd, zowel wat betreft het plaatsgebonden risico als het groepsrisico. Daarbij is ook bepaald dat het berekende groepsrisico van een risicovolle activiteit niet groter mag zijn dan de (toenmalige) oriëntatiewaarde van 1 en bij een bestaande overschrijding van meer dan 2 niet mag toenemen.

Tenslotte zijn acties opgenomen in de *Beleidsvisie* die in de genoemde gevallen moeten worden uitgevoerd.

Bestemmingsplan

Het projectgebied is niet gelegen op gronden waarvoor in het geldende bestemmingsplan veiligheidszones en regels vanwege risicobronnen zijn vastgesteld waar rekening mee moet worden gehouden.

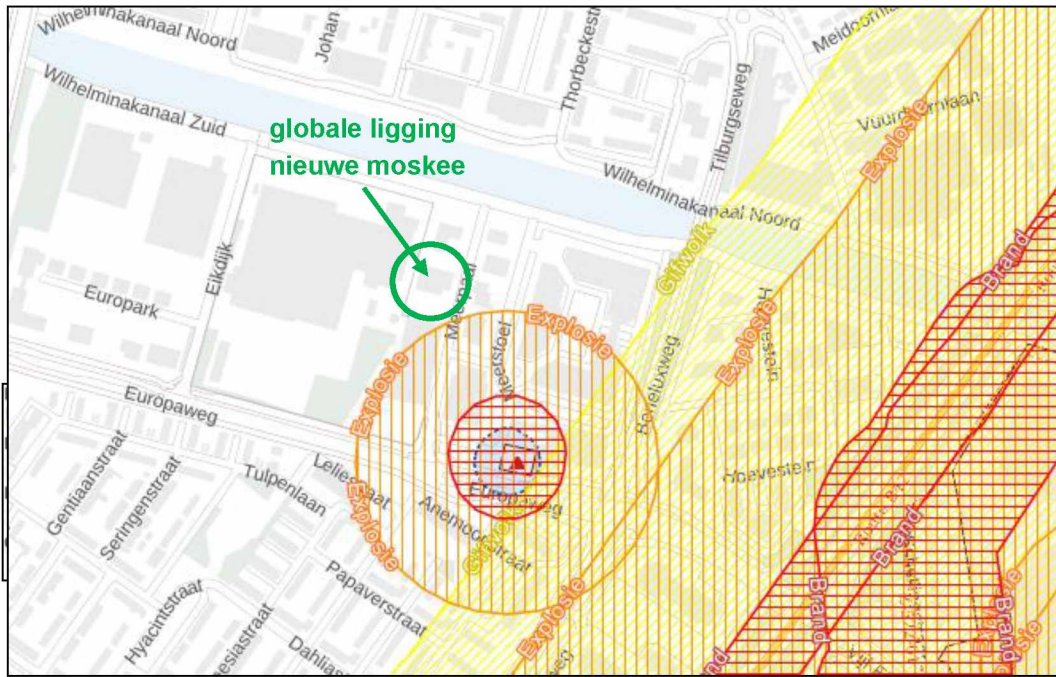
Toetsing

De aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit heeft betrekking op het toelaten van een maatschappelijke functie (specifiek gebedshuis) op gronden waarvoor nu een bedrijfsfunctie geldt. Daarvoor is het volgende van belang:

- Een dergelijke specifieke functie is zelf geen risicovolle activiteit als bedoeld in de Bkl.
- Met de nieuwe functie wordt een gebouw toegelaten waar meer dan 50 personen aanwezig kunnen zijn. Dat is een kwetsbaar gebouw als bedoeld in bijlage VI van de Bkl, maar geen zeer kwetsbaar gebouw.
- In de vorige paragraaf is aangegeven dat het geldende bestemmingsplan geen veiligheidszone of -regels bevat waar rekening mee moet worden gehouden.
- Op de Atlas leefomgeving (<https://www.atlasleefomgeving.nl/>) is in de meeste gevallen de zonering voor het plaatsgebonden risico, belemmeringengebieden, en de aandachtsgebieden

voor de scenario's explosie, brand en gifvolk aangegeven. In aangegeven gevallen moet nog een (her)berekening plaatsvinden.

Er is nagegaan of er veiligheidszoneringen vanwege risicovolle activiteiten het projectgebied raken of overlappen. De dichtstbijgelegen zonering, is van de Rijksweg A27 (vervoer gevaarlijke stoffen) en het lpg-tankstation aan de Europaweg 15a en de buisleiding (aardgas) in de Schellingstraat. Het Wilhelminakanaal heeft geen zone. Geen enkele zonering raakt het projectgebied.



Figuur 19: Overzicht relevante risicovolle activiteiten wijde omgeving t.o.v. nieuwe moskee

- Over de Rijksweg A27 kunnen ook giftige stoffen worden vervoerd (stofgroep LT1 en LT2), dat zijn vloeibare giftige stoffen. Op grond van de *Beleidsvisie externe veiligheid* van Oosterhout (2017) geldt daarvoor een invloedsgebied van 730 respectievelijk 880 meter, gerekend vanaf de kant van de rijbaan. Het projectgebied ligt volledig binnen beide gebieden. Hiervoor was al geconstateerd dat het projectgebied niet is gelegen binnen een vastgesteld aandachtsgebied, waaronder een gifwolkaandachtsgebied. Dat betekent dat het groepsrisico niet verder hoeft te worden beschouwd. Er is dan geen relevant groepsrisico. Wel is de zelfredzaamheid, de evacuatie van personen, de bereikbaarheid van het projectgebied en de mogelijkheid van de bestrijding van een calamiteit bij de risicobron dan nog van belang. Dat wordt hierna nader toegelicht.

Zelfredzaamheid

Gelet op het beleid moet er zorg voor worden gedragen dat in een geval van een gifvolk vanwege de Rijksweg A27 mensen binnen een kwetsbaar gebouw ten minste 4 uur veilig moeten kunnen schuilen. Omdat er een nieuw gebouw is voorzien zal op grond van het *Besluit bouwwerken leefomgeving* daaraan kunnen worden voldaan.

De maatschappelijke functie als gebedshuis, incl. eigen onderwijs, houdt ook in dat kinderen aanwezig kunnen zijn. Echter door de aanwezigheid van voldoende begeleidende volwassenen zal er geen sprake zijn van minder zelfredzame personen. Daarom zullen de aanwezige personen zich bij een calamiteit in beginsel zelfstandig, of met de aanwezige begeleiding, in veiligheid kunnen brengen.

Gelet op de omgeving en de infrastructuur is er geen belemmering voor een evacuatie te verwachten.

Bereikbaarheid

Het projectgebied is gelegen binnen het invloedsgebied vanwege de Rijksweg A27. In het geval van een calamiteit bij de risicobron moet het projectgebied goed bereikbaar zijn om hulp te kunnen verlenen of de effecten van een gifwolk te voorkomen of te verminderen.

Het projectgebied is goed bereikbaar van meerdere zijden. Ook kan in de directe omgeving een brandweerwagen worden opgesteld. Daarom hoeft dat niet ruimtelijk te worden vastgelegd.

Bestrijdbaarheid van calamiteiten

Indien sprake is van een calamiteit wordt dit bij de bron bestreden, waardoor personen in het projectgebied, gelet op de risico's en afstand tot de bron, kunnen worden beschermd. Bronbestrijding is bij een giftige vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Effectbestrijding is ook mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is. Bij een gifwolksценario is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt). De Veiligheidsregio hebben daarvoor geoefende plannen van aanpak.

Belemmering inrichting/milieubelastende activiteit

Voor zover het gaat om een inrichting of milieubelastende activiteit moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van een (extra) belemmering door het project. Dat is het geval indien er voor het bedrijf veiligheidsregels gelden ten opzichte van de nieuwe functie en die functie voor het bedrijf meer belemmerd is dan andere functies.

Op het Bedrijventerrein Vijf Eiken en aan de Europaweg 15a zijn één of meer risicovolle activiteiten aanwezig. De invloedsgebieden of aandachtsgebieden daarvan reiken niet tot het projectgebied.

Dat betekent dat er geen sprake kan zijn van een relevante belemmering.

Conclusie

Er is geen sprake van een nieuwe risicovolle activiteit. De nieuwe functie maakt wel een kwetsbaar gebouw mogelijk die moet worden beschermd tegen de risico's en gevaren van risicovolle activiteiten in de omgeving. In dit geval is daarvoor alleen de Rijksweg A27 van belang.

Het projectgebied is niet gelegen in een wettelijk aandachtsgebied. Dat betekent dat het groepsrisico niet hoeft te worden verantwoord. Het is wel gelegen binnen het invloedsgebied vanwege de Rijksweg A27. Daarvoor zijn echter geen bijzondere maatregelen nodig.

Er zal sprake zijn van een aanvaardbare veiligheidssituatie.

Brandveiligheid

Toetsingskader

Iedereen heeft een belangrijke rol bij het creëren van een (brand)veilige leefomgeving. Wat daarbij voorop staat is dat de primaire verantwoordelijkheid voor het realiseren en behouden van een (brand)veilige situatie bij de gebruikers/eigenaren van gebouwen en inrichtingen ligt. Op 29 januari 2015 heeft het Algemeen Bestuur (de 26 burgemeesters) van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant ingestemd met het Basistakenpakket Brandweezorg Risicobeheersing 2.0. Dit vormt een belangrijke uitwerking van de strategische visie op de taakuitvoering door de Sector Risicobeheersing van Brandweer Midden- en West-Brabant, zoals verwoord in het uitvoeringsprogramma Risicobeheersing 2.0. Het Basistakenpakket heeft tot doel overal dezelfde, gelijkwaardige brandweezorg binnen de regio te kunnen bieden. Toezicht op brandveiligheid is één van de taken.

Beoordeling en conclusie

Brandweervoertuigen kunnen het gebouw binnen 10 meter naderen, waarbij voldoende ruimte voor een opstelplaats voor een blusvoertuig aanwezig is.

Ten opzichte van de perceelsgrens en het hart van de openbare weg geldt ook een wbdbo-eis van 60 minuten. Deze wordt in elk geval door afstand gerealiseerd, omdat de afstand van de gevels tot de perceelsgrens of het hart van de openbare weg groter is dan 6,0 meter. Volgens NPR 6091 mag daarom zonder verdere berekening worden aangenomen dat zonder brandwerende ramen en deuren een branddoorslag en brandoverslag (wbdbo) van 60 minuten wordt gerealiseerd.

4.7.5 Bedrijven en milieuzonering

Een moskee is geen gevoelig object, mits geluidgevoelige functies zijn uitgesloten. Dat is hier het geval. De ontwikkeling van een moskee betreft zelf een milieubelastende activiteit, die is opgenomen in de richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten. In de VNG-brochure is een afstand van 30 meter opgenomen voor een kerkgebouw. Binnen een afstand van 30 meter zijn rondom het plangebied geen milieugevoelige bestemmingen mogelijk en deze zijn ook niet aanwezig. Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de planvorming.

4.7.6 Bodem

Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Met het oog op een goede evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke ontwikkelingen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

Met een verkennend bodemonderzoek wordt inzicht verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Door Stantec B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd:

- De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik, methanol, 2-propanol (IPA) en 1-butanol. De oorzaak van het licht verhoogde gehalte aan kwik is niet eenduidig te verklaren. Betreffende 'verhogingen' van methanol, 2-propanol (IPA) en 1-butanol zijn veroorzaakt door de detectielimiet van de betreffende parameters (<2 mg/kg.d.s.) en de lage gestelde normeringen. Opgemerkt dient te worden dat de gehanteerde detectielimieten worden niet overschreden en de betreffende parameters analytisch niet zijn aangetoond. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn kleiner dan de achtergrondwaarden.
- In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten.
- In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties aan barium en zink aangetoond.
- Middels het verkennend bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek.

De aangetoonde maximaal licht verhoogde gehalten leveren bij het huidige gebruik van de bodem geen beperkingen op.

- De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar voor het voorgenomen gebruik van de locatie en de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Opmerkingen

Voor de definitieve kwaliteitsbepaling van grond die vrijkomt van de onderzoekslocatie kan afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond een partijkeuring noodzakelijk zijn (AP04). De gemeente is bevoegd gezag inzake grondverzet en toepassing van grond binnen de restricties en voorwaarden van de bodemkwaliteitskaart. Hiervoor geldt een meldingsprocedure.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek is er geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

Kabels en Leidingen

Toetsingskader

Kabels, leidingen en straalpaden dienen te worden beschermd tegen ingrepen die de werking ervan kunnen bedreigen. Aan de andere kant dient de omgeving te worden beschermd tegen het gevaar dat van bestaande en toekomstige leidingen, kabels en hoogspanningslijnen kan uitgaan.

Beoordeling en conclusie

Uit inventarisatie is gebleken dat zich binnen of in de directe omgeving van het plangebied geen relevante kabels, leidingen of straalpaden bevinden. Wel bevindt zich buiten het plangebied een elektriciteitskast. Voor aanvang van de (graaf-)werkzaamheden wordt evenwel de ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

4.8 NATUURBESCHERMING

4.8.1 Stikstof

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, etc..

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

In dit geval is het gelet op de aard en omvang van het project zeer aannemelijk is dat er geen natuurvergunning van GS zal zijn vereist.

4.8.2 Flora en fauna

Toetsingskader

Bij een nieuwe activiteit is het vanuit de Omgevingswet van belang om na te gaan of de werkzaamheden effect hebben op beschermde natuurwaarden. De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is in de volgende wetten en regelgeving geregeld:

- a) Soortgericht spoor: Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), onderdelen activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild, activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura2000 of bijzondere nationale natuurgebieden en activiteiten die houtopstanden, hout en houtproducten betreffen;
- b) Gebiedsgericht spoor: Landelijk beschermde gebieden die vallen onder het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend.

Omgevingsplannen, BOPA's of wijziging van Omgevingsplannen worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Door Stantec B.V. is een QuickScan Flora- en Faunawetgeving uitgevoerd. Doel van deze QuickScan is het inzichtelijk maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben voor de verdere uitvoering van het initiatief. Verder wordt inzichtelijk gemaakt of door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan voorliggende BOPA toegevoegd. De resultaten van het onderzoek zijn hier kort samengevat.

Beoordeling gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn de 'Biesbosch', 'Langestraat' en het 'Ulvenhoutse Bos'. Deze liggen op circa 9 kilometer afstand van het plangebied. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten voor de nabij liggende Natura 2000-gebieden. Ook voor het Natuurnetwerk Nederland wordt geen negatieve invloed verwacht, aangezien het plangebied niet aanwezig is nabij één van deze gebieden.

Beoordeling 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.

Planten

Op basis van de bureaustudie en het veldonderzoek zijn geen beschermde soorten te verwachten in het plangebied. Derhalve wordt er geen negatief effect op beschermde flora verwacht door de geplande werkzaamheden.

Vogels

Binnen het plangebied zijn geen geschikte bomen of holtes aanwezig waar roofvogels of uilen kunnen nestelen. Tijdens het veldbezoek zijn wel enkele broedvogels (pimpelmees, houtduif en zilvermeeuw) waargenomen. De klimop die langs het hekwerk omhoog groeit biedt ook nestelkansen voor kleine vogelsoorten.

In het plangebied zijn geen geschikte locaties aanwezig voor jaarrond beschermde soorten. Het dak is ongeschikt en er zijn geen geschikte bomen aanwezig binnen het plangebied. Voor de algemene soorten geldt dat ze kunnen broeden in de aanwezige haag/struiken/lage bomen. Voor de algemeen voorkomende broedvogels volstaat de zorgplicht. Hierbij geldt dat voldoende zorg gedragen dient te worden voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van dieren te voorkomen. Dat houdt in dat broedende vogels in en direct rond het plangebied niet verstoord mogen worden met de voorgenomen ontwikkeling. De rooi- en/of sloop/bouwwerkzaamheden dienen daarom gestart te worden buiten de broedperiode. Wanneer men wil starten met de werkzaamheden binnen de broedperiode dient een ecooloog te controleren of broedende vogels daar hinder van ondervinden.

Vleermuizen

Op basis van het bureauonderzoek zijn verspreidingsgegevens bekend van de enkele vleermuizen in het gebied. Tijdens het veldbezoek is gekeken naar potentiële verblijfplaatsen, foerageergebieden en de vliegroutes van vleermuizen. De bebouwing van het kantoor is mogelijk geschikt voor vleermuizen. De loods lijkt ongeschikt op het voorkomen van vleermuizen. De bomen nabij het plangebied zijn niet geschikt voor vleermuizen. De grote plataan achter op het terrein heeft geen holtes. De andere bomen zijn te klein om over geschikte holtes te beschikken. Binnen het plangebied komen geen lijnvormige elementen voor waar vleermuizen die de functie als vliegrouten kunnen vervullen. Er is geen foerageergebied aanwezig.

In het plangebied zijn geschikte mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Namelijk in de vorm van spleten en kieren die zijn aangetroffen bij de raamkozijnen, overkapping en minder waarschijnlijk de metalen wanden van het pand. Hiervoor is nader onderzoek uitgevoerd. Voor boombewonende soorten zijn geen natuurlijke holtes aanwezig dus die worden uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen van de streng beschermde soorten. Door de grijze omgeving met weinig groen worden beschermde soorten niet verwacht binnen het plangebied. Derhalve zal er geen negatief effect zijn op deze soorten door de ruimtelijke ingreep.

Reptielen, amfibieën en vissen

Geschikt voorplantingswater voor amfibieën is niet aanwezig. Door deze afwezigheid worden ze niet verwacht binnen het plangebied. Binnen het plangebied is geen water aanwezig. Vissen kunnen worden uitgesloten. Dat geldt ook voor de beschermde reptielen. Er is geen geschikt biotoop aanwezig en er is geen aansluiting met de omliggende natuurgebieden. Nader onderzoek voor deze soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht.

Insecten (ongewervelden)

Tijdens het veldonderzoek zijn geen waarnemingen gedaan van beschermde insecten en deze worden niet verwacht. De streng beschermde libellen en dagvlinders zijn namelijk vaak gebonden aan voedselarme wateren of vegetaties. Deze zijn niet aangetroffen binnen het plangebied dat verder bestaat uit gras en/of tegels. Waardplanten voor beschermde soorten vlinders worden niet verwacht en zijn ook niet waargenomen binnen het plangebied.

Houtopstanden

In het plangebied zijn kleine bomen en struiken aanwezig die bij de herontwikkeling worden gekapt. Deze bomen voldoen niet aan de criteria van een houtopstand, derhalve is geen omgevingsvergunning noodzakelijk.

Nader onderzoek

Vanwege de bevindingen uit de QuickScan heeft een nader onderzoek naar vleermuizen plaatsgevonden. Er zijn vleermuizen waargenomen, maar het nader onderzoek heeft aangetoond dat een eventueel gebruik als kraamverblijf of paarverblijf uitgesloten is.

Conclusie

Uit de QuickScan en het nader onderzoek is gebleken dat geen beschermde soorten voorkomen in het plangebied. Wel kunnen algemene broedvogels voorkomen of verblijfplaatsen van vleermuizen. Hiervoor gelden de volgende maatregelen:

- Om effecten op broedende vogels te voorkomen dienen werkzaamheden, waarbij beplanting wordt verwijderd wordt gewerkt buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Voor het broedseizoen geldt geen vaste periode, deze verschilt per soort. Veel vogelsoorten broeden ongeveer tussen 15 maart en 15 juli.
- Indien werken buiten het broedseizoen niet mogelijk is, moet voorafgaand aan de werkzaamheden door een ter zake kundige op het gebied van broedvogels worden gecontroleerd of broedende vogels aanwezig zijn. Dit geldt ook voor de periode vlak voor of na het broedseizoen, het gaat om een broedgeval ongeacht de datum.
- Om effecten op broedende vogels te voorkomen dienen preventieve maatregelen te worden genomen voorafgaande aan het broedseizoen waarbij de vegetatie gelegen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden kort wordt gehouden, door periodiek maaien en afvoeren.
- Indien effecten op broedende vogels niet kunnen worden uitgesloten, mag er niet worden gewerkt.
- Indien toch gebruik moet worden gemaakt van kunstlicht, dient gebruik te worden gemaakt van gerichte verlichting in de actieve periode van vleermuizen. Hierbij dient lichtval op bomen, water en gebouwen in de omgeving te worden vermeden om verstoring te voorkomen. Dit geldt voor de bouw zowel als voor de gebruiksfase.

5.0 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Oosterhout en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Oosterhout daarom een kostenneutrale ontwikkeling. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het opstellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

5.2 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. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan.

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.

In dit geval is sprake van de bouw van een hoofdgebouw met een andere functie dan wonen (onder b). Het kostenverhaal is verzekerd middels een anterieure overeenkomst.

5.3 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het is belangrijk dat omwonende en naburige perceeleigenaren 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 raad of de provincie een adviesrecht of is er sprake van een vooroverleg. In deze paragraaf wordt op die aspecten ingegaan.

5.3.1 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. Aan het voeren van een dialoog heeft Oosterhout eisen gesteld. Ook is er een voorbeeldbrief en -verslag door de gemeente beschikbaar gesteld.

Het verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd aan deze motivering.

In 2018 is de eerste omgevingsdialoog gehouden. Hierbij is zowel een gezamenlijke bijeenkomst georganiseerd met de omliggende ondernemers en zijn ook individuele gesprekken en mailwisselingen gehouden. Eveneens zijn de eerste aandachtspunten en het verkennen van de haalbaarheid opgehaald. Tijdens de dialoog waren veel vragen met betrekking tot verkeer. De ontsluiting en parkeeroplossing is daarom aangepast.

Sommige deelnemers gaven aan het niet eens te zijn met de ligging van de moskee, zij vonden dat binnen het gebied geen ruimte is voor een functie zoals een moskee. Het college van B&W heeft de bezwaren meegewogen in haar besluit in 2019 om in principe medewerking te verlenen aan het oprichten van een Moskee aan de Meerpaal 20. Daarmee is de keuze gemaakt om de beoogde functie voor deze locatie niet te veranderen n.a.v. de omgevingsdialoog. Tevens is uit nader onderzoek, zoals verwerkt in deze planologische onderbouwing, niet gebleken dat de functie een belemmering vormt.

In 2022 is een tweede plenaire informatie- en dialoogavond gehouden. Hierbij zijn de belanghebbenden uitgenodigd om kennis te nemen van het initiatief en vragen, wensen en bezwaren kenbaar te maken. Aanvullend is er een brief gestuurd naar de belanghebbenden die tijdens de informatie- en dialoogavond niet aanwezig konden zijn of niet (tijdig) bereikt waren. Namens vier belanghebbenden is er een schriftelijke reactie ingediend. De brieven zijn opgenomen in de bijlagen.

De omgevingsdialoog in 2022 was een aanvulling op de individuele gesprekken en het verzamelen van schriftelijke reacties in 2018/2019. De eigenaren en gebruikers van omliggende percelen maken met name bezwaar tegen een losstaande minaret en er is gevraagd om duidelijkheid dat de minaret geen geluidsproductie (zoals een oproep tot gebed) zou krijgen. Tevens is bezwaar geuit tegen de koepel op het dak en de beleving van de bouwmassa. De koepel kan als een ruimtelijk dominant element worden ervaren en de uitstraling van het gebouw versterken.

Mede naar aanleiding van deze bezwaren heeft de moskee het ontwerp aangepast. De minaret is opgenomen in het ontwerp en is niet meer losstaand. De minaret heeft uitsluitend een symbolische betekenis en er is geen mogelijkheid voor geluidsproductie. De koepel is aangepast en een meer

integraal onderdeel van het totale bouwvolume geworden. Hierdoor is het gebouw minder dominant ontworpen.

De laatste omgevingsdialoog is in september 2025 gehouden. Deze dialoog was gericht op het toelichten van het verder uitgewerkte en aangepaste plan. Voorafgaand hieraan zijn schriftelijke reacties ontvangen van twee pandeigenaren die hadden aangegeven niet de behoefte te hebben om naar deze dialoog te komen. Zij vonden dat de moskee niet naar hun bezwaar had geluisterd en geen aanpassingen hebben gedaan. Zij blijven bij het standpunt dat ze een moskee niet vinden passen op het bedrijventerrein en een minaret ongewenst vinden. Verder hebben geen belanghebbende uit de omgeving deelgenomen aan de dialoog in 2025. De dialoog is wel bezocht door enkele toekomstige gebruikers, die positief waren over het ontwerp.

5.3.2 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 onderliggend plan is er hier geen sprake van.

5.3.3 Wettelijk vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp van het bestemmingsplan, dat is opgegaan in deze BOPA, toegezonden aan de volgende overleginstanties: de provincie Noord-Brabant, het Waterschap Brabantse Delta en de Brandweer.

Tijdens de Bopa-procedure heeft het waterschap een reactie gegeven over het plan:

“Het waterschap brengt een positief advies positief uit. De belangrijkste uitgangspunten voor het waterschap zijn naar wens opgenomen.

Berging van hemelwater afkomstig van het dak en terreinverharding van de nieuwe bebouwing zal worden gerealiseerd op eigen terrein. De intentie is infiltratiekratten te plaatsten. We verzoeken u bij de nadere uitwerking voldoende informatie te verzamelen t.a.v. de GHG, zodat de bodem van deze kratten ook boven de GHG kan worden aangebracht en efficiënt kunnen functioneren.”

De provincie ziet geen strijdigheden met de provinciale verordening en is zodoende akkoord.

5.3.4 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 (zogenaaemde 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) omgevingsdialoog 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. Omwonenden en andere belanghebbenden 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.

In dit geval wordt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure doorlopen, aangezien het plan aanzienlijke gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving én er op basis van de gevoerde omgevingsdialogen naar verwachting belanghebbenden zijn die bedenkingen zullen hebben.

6.0 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 3 en 4 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.

Op basis van voorgaande is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

Voorschriften omgevingsvergunning om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties:

- Er mogen maximaal 180 bidplaatsen worden gerealiseerd.
- 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 minimaal 77,54 m3 waterberging op eigen terrein worden gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden, inclusief een noodoverloop naar het gemeentelijke hwa-riool.
- Er moeten minimaal 36 autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- Er moeten minimaal 30 fietsparkeerplaatsen worden gerealiseerd.
- Er moet ten minste één laadvoorziening voor elektrische fietsen worden aangebracht.
- Langs de perceelsgrenzen worden na de realisatie enkele hagen aangebracht. Aan de straatzijde dient een haag van 1,5 meter breed te worden aangebracht, met uitzondering van de inritten van het terrein, conform het ontwerp in bijlage 1.