



## BOPA

Tijdelijke bouwweg Dorst Oost en  
snelfietspad

Antea Group

Understanding today.  
Improving tomorrow.

projectnummer 0495482.100  
definitief  
12 januari 2026

# BOPA

## Tijdelijke bouwweg Dorst Oost en snelfietspad

projectnummer 0495482.100

definitief

12 januari 2026

### Opdrachtgever

Gemeente Oosterhout

Postbus 10150

4900 GB OOSTERHOUT

datum

12 januari 2026

beschrijving

vrijgave

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1	Aanleiding	5
1.2	Locatie	5
1.3	Huidige situatie	5
1.4	Beoogde situatie	6
1.5	Omgevingsplan	9
1.6	Strijdigheid	9
1.7	Procedure	9
1.8	Leeswijzer	10
<b>2</b>	<b>Beleidskader Omgevingswet</b>	<b>11</b>
2.1	Nationaal beleid	11
2.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
2.1.2	Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)	12
2.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
2.2	Provinciaal beleid	15
2.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	15
2.2.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant	16
2.3	Waterschap beleid	17
2.4	Gemeentelijk beleid	17
2.4.1	Omgevingsvisie Oosterhout	17
<b>3</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>19</b>
3.1	Wonen	19
3.1.1	Woonvisie 2016-2021 en Woningbouwstrategie 2030	19
3.2	Economie	19
3.2.1	Detailhandelsvisie Oosterhout	19
3.2.2	Dienstenrichtlijn	20
3.3	Stedenbouw en Welstand	20
3.3.1	Stedenbouwkundige inpassing	20
3.3.2	Schaduwwerking en daglichttoetreding	20
3.3.3	Privacy	21
3.3.4	Windhinder	21
3.3.5	Welstandsnota	21
3.4	Archeologie en cultuurhistorie	22
3.4.1	Erfgoedwet en Omgevingswet	22
3.4.2	Provinciaal beleid	22
3.4.3	Gemeentelijk beleid	23
3.5	Verkeer	24
3.5.1	Verkeersafwikkeling	24
3.5.2	Parkeren	26
3.5.3	Toegankelijkheid	26
3.6	Duurzaamheid	26
3.6.1	Energietransitie	26
3.6.2	Circulariteit	27
3.6.3	Klimaatadaptatie	27
3.7	Gezondheid	28
3.8	Voorziening en bereikbaarheid brandweer	29
3.9	Groen	29
3.9.1	Ecologie	29
3.9.2	Gemeentelijk groen beleid	31
3.10	Water	35
3.10.1	Beleid Provincie Noord-Brabant	35

**BOPA**

Tijdelijke bouwweg Dorst Oost en snelfietspad

projectnummer 0495482.100

12 januari 2026

Gemeente Oosterhout

3.10.2	Beleid Waterschap Brabantse Delta	37
3.10.3	Beleid gemeente	37
3.11	Milieu	40
3.11.1	M.e.r.-regelgeving	40
3.11.2	Geluid	40
3.11.3	Luchtkwaliteit	43
3.11.4	Geur	44
3.11.5	Bodem	44
3.11.6	Omgevingsveiligheid	45
3.11.7	Bedrijven en milieuzonering (gevaar, geluid, geur en stof)	46
3.11.8	Trillingen	46
3.11.9	Kabels en leidingen	47
<b>4</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>48</b>
4.1	Economische uitvoerbaarheid	48
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid (participatie)	48
4.2.1	Omgevingsdialoog	48
4.2.2	Adviesrecht Raad	49
4.2.3	Adviesrecht Provincie	49
4.2.4	Procedure	49
<b>5</b>	<b>Conclusie en voorwaarden</b>	<b>51</b>
5.1	Voorschriften omgevingsvergunning	51
<b>Bijlage 1 Natuurtoets</b>		<b>52</b>
<b>Bijlage 2 AERIUS-berekening</b>		<b>53</b>
<b>Bijlage 3 Akoestisch onderzoek</b>		<b>54</b>
<b>Bijlage 4 Omgevingsdialoog</b>		<b>55</b>

**Bijlagen**

Bijlage 1 Natuurtoets

Bijlage 2 AERIUS-berekening

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Omgevingsdialoog

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Oosterhout is samen met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte voornemens de nieuwe woonwijk Dorst Oost te realiseren. Op 8 oktober 2024 is het bestemmingsplan 'Dorst Oost 2023' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Dorst Oost mogelijk gemaakt. Dorst Oost ligt aan de oostzijde van het bestaande dorp en heeft een omvang van circa 10 hectare. In Dorst Oost worden maximaal 165 woningen gerealiseerd. De nieuwe woonwijk krijgt een gedifferentieerd woningbouwprogramma met rijwoningen, twee-onder-één-kap-woningen en vrijstaande woningen.

Om het materiaal en materieel te vervoeren wordt een tijdelijke bouwweg gerealiseerd. De bouwweg wordt dus enkel in gebruik genomen door bouwgerelateerd verkeer. Hiervoor zal een verkeersbesluit genomen worden. Daarnaast wordt met deze BOPA een deel van het toekomstige (permanente) twee-richtingen snelfietspad tussen Tilburg en Breda mogelijk gemaakt. Omdat deze tijdelijke bouwweg en het snelfietspad in het vigerende omgevingsplan niet zijn toegestaan, dient een motivering voor buitenplanse omgevingsplan activiteiten (BOPA) opgesteld te worden.

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een BOPA kan alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze motivering wordt de beoogde ontwikkeling getoetst of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 1.2 Locatie

De tijdelijke bouwweg en toekomstige snelfietspad liggen ter plaatse van de nieuwe woonwijk Dorst Oost. Het projectgebied ligt aan de oostzijde van Dorst, tussen de agrarische velden aan het Sint Joriseveld, de Oude Tilburgsebaan/Breedvenweg, de agrarische velden langs het bos en de Rijksweg (N282). Het projectgebied wordt in het westen begrensd door de agrarische percelen aan het Sint Joriseveld wat momenteel de oostelijke rand van Dorst vormt. Het oosten van de tijdelijke bouwweg bestaat ook uit agrarische grond. De tijdelijke bouwweg verbindt de Oude Tilburgsebaan met de Rijksweg.

## 1.3 Huidige situatie

De gronden voor de tijdelijke bouwweg hebben momenteel een agrarische functie. Op figuur 1-1 en figuur 1-2 is de huidige situatie weergegeven. In het projectgebied is geen bebouwing aanwezig. Aan de zuidzijde van het projectgebied (Rijksweg) staan bomen.



Figuur 1-1: Huidige situatie vanuit kijkhoek (blauw)



Figuur 1-2: Huidige situatie vanuit kijkhoek (blauw)

## 1.4 Beoogde situatie

De beoogde situatie betreft een tijdelijke bouwweg bedoeld om materiaal en materieel over te vervoeren. Deze tijdelijke ruimtelijke ingreep is noodzakelijk voor de realisatie van de nieuwe woonwijk Dorst Oost. De bouwweg verbindt de Oude Tilburgsebaan met de Rijksweg.

De tijdelijke bouwweg is alleen toegankelijk tijdens werkuren voor bouwverkeer en wordt afgesloten met bouwhekken om sluipverkeer te voorkomen. Bij de aansluiting met de Rijksweg wordt het twee-richtingen snelfietspad ingepast. Dit fietspad verbindt Dorst Oost met omliggende kernen en voorzieningen. Door het aanleggen van het snelfietspad wordt niet alleen de bereikbaarheid verbeterd, maar wordt ook het autogebruik ontmoedigd en sluit het aan bij de ambitie om energieneutraal en klimaatbestendig te ontwikkelen.

Met de bouwweg wordt voorkomen dat er groot en zwaar bouwverkeer door het dorp moet rijden. De smalle woonstraten in Dorst zijn niet geschikt voor de omvang en hoeveelheid van dit bouwverkeer. De aanleg van de

**BOPA**

Tijdelijke bouwweg Dorst Oost en snelfietspad  
projectnummer 0495482.100  
12 januari 2026  
Gemeente Oosterhout

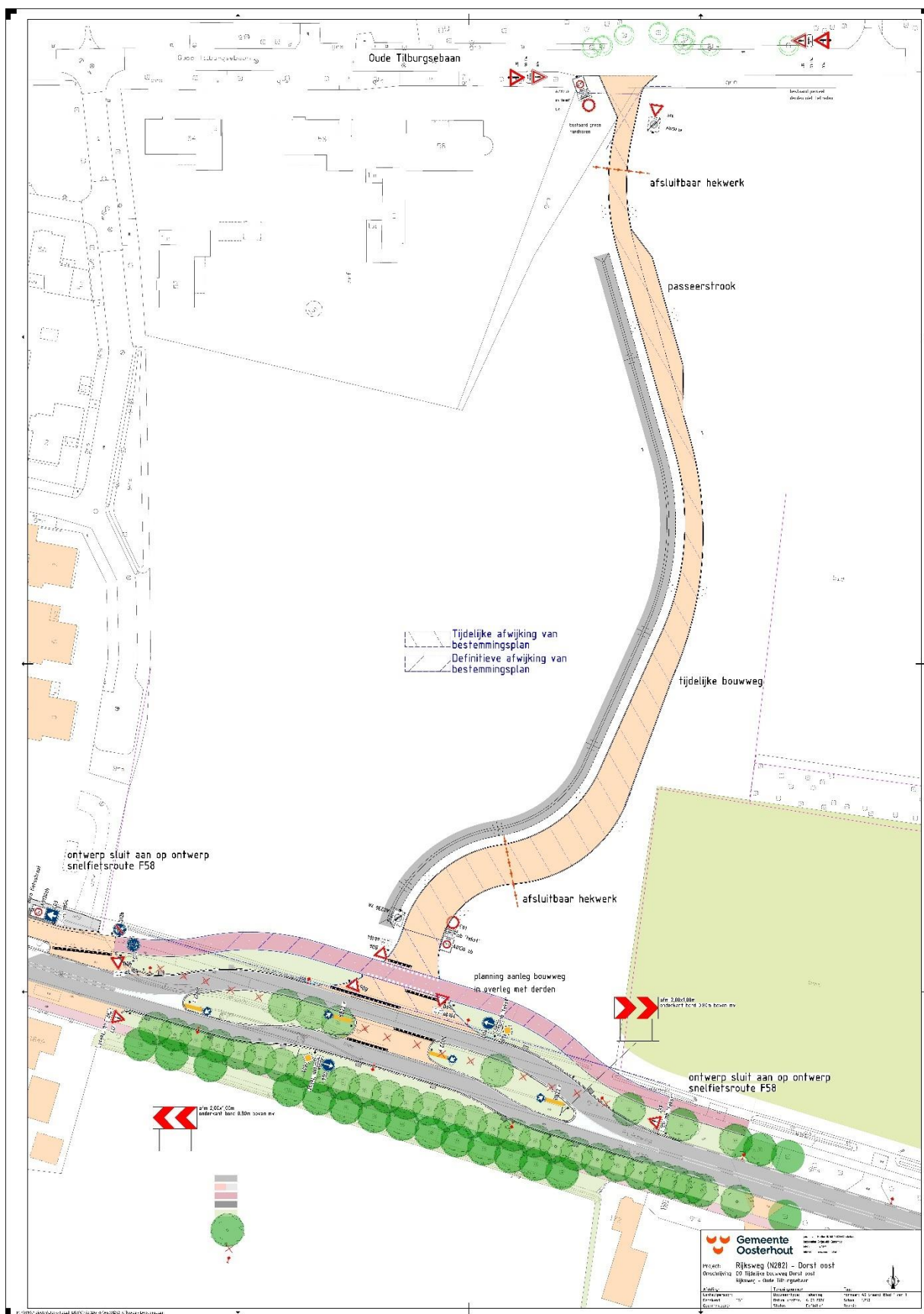
tijdelijke bouwweg zal daarmee bijdragen aan de veiligheid van de werkzaamheden die nodig worden geacht om Dorst Oost te realiseren en overlast zoveel mogelijk te voorkomen of beperken.

Aan de huidige ontsluitingswegen zijn een kinderdagverblijf en speeltuin gelegen. Het bouwverkeer zal zonder tijdelijke bouwweg tevens via het centrale plein in Dorst rijden, waar op maandag en donderdag de markt plaatsvindt en zal via de Spoorstraat telkens de voetgangersoversteekplaats passeren waar kinderen van de basisschool gebruik van maken. De motie 'tijdelijke bouw weg Dorst-Oost' waarin wordt verzocht een weg aan te leggen die rechtstreeks vanuit het projectgebied wordt aangesloten op de N282 en in stand blijft tot alle woningen zijn opgeleverd, werd tijdens de raadsvergadering van 22 februari 2022 unaniem gesteund.

Figuur 1-3 geeft de locatie van de tijdelijke bouwweg en het snelfietspad weer. De breedte van de bouwweg betreft op de meeste plaatsen 4 meter, enkel ten zuiden van de knik in het ontwerp betreft de breedte 6 meter. Bij de aansluiting met de Rijksweg wordt het twee-richtingen snelfietspad ingepast. De tijdelijke aansluiting op de Rijksweg wordt dusdanig vormgegeven dat er een permanente afremmende werking vanuit gaat. Op onderstaande tekening is aangegeven wat deel uitmaakt van de tijdelijke bouwweg en wat onderdeel is van het permanente snelfietspad.

Voor de realisatie van deze aansluiting worden de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden, maar het is noodzakelijk dat een deel wordt gerooid. Voor het aanleggen van de bouwweg wordt een deel afgegraven om een goed zandbed te vormen. Vervolgens wordt het tracé van de tijdelijke bouwweg (maximaal 30 cm) opgehoogd.





Figuur 1-3: Locatie bouwweg en snelfietspad



## 1.5 Omgevingsplan

Het geldende ruimtelijk kader wordt gevormd door het omgevingsplan. Onderdeel van dit omgevingsplan is het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit tijdelijke deel is per 1 januari 2024 (met de inwerkingtreding van de Omgevingswet) van rechtswege in werking getreden.

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder plaatselijke verordeningen en bestemmingsplannen. In de bestemmingsplannen zijn de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen. Op de gronden van het projectgebied maken de volgende bestemmingsplannen deel uit van het omgevingsplan:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)';
- Reparatieherziening 'Reparatie herziening buitengebied 2016';
- Parapluherziening 'Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018';
- Herziening bestemmingsplan 2022 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)'.

### *Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind)'*

De meeste regels over de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden die voor het projectgebied gelden, zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'buitengebied'. Op gronden van het projectgebied komen de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Verkeer' voor. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – beperking veehouderij'.

### *Reparatieherziening 'Reparatie herziening buitengebied 2016'*

De reparatieherziening ziet erop toe dat onderdelen van het bestemmingsplan, welke door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn vernietigd en waarvoor opdracht is gegeven hiervoor alsnog een adequate regeling vast te stellen hersteld worden.

### *Parapluherziening 'Parapluherziening Parkeren Oosterhout 2018'*

De parapluherziening heeft betrekking op parkeren. In de parapluherziening wordt dan het aspect parkeren (incl. laden en lossen) in één keer geregeld voor alle bestemmingsplannen waarin dit aspect nog niet was geregeld.

### *Bestemmingsplan 'Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind), herziening 2025'*

De herziening is opgesteld om gewenste aanpassingen door te voeren, waarbij zowel de verbeelding als de regels op onderdelen worden aangepast. Gronden waarvoor nu een postzegelbestemmingsplan geldt, worden via deze herziening opnieuw opgenomen in het projectgebied van het bestemmingsplan voor het buitengebied en van een actuele juridisch-planologische regeling voorzien.

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

## 1.6 Strijdigheid

Het voornemen betreft de aanleg van een tijdelijke bouwweg om materiaal en materieel over te vervoeren voor de realisatie van de nieuwe woonwijk Dorst Oost. Bij de aansluiting met de Rijksweg wordt het twee-richtingen snelfietspad ingepast.. Daarmee is de beoogde ontwikkeling strijdig met het vigerende omgevingsplan. Het omgevingsplan kent geen afwijkmogelijkheid of omgevingsvergunning voor de beoogde ontwikkeling. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een aanvraag van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit noodzakelijk.

## 1.7 Procedure

De Omgevingswet gaat uit van snelle en eenvoudige procedures voor alle vergunningen die verleend moeten worden. Dit betekent dat in principe voor alle plannen de korte (reguliere) procedure uitgangspunt is en daarmee hoofdregel van de Omgevingswet. Hiermee is de kruimelregeling komen te vervallen. De beslistermijn voor de korte procedure is normaliter maximaal 8 weken (eventueel +6 weken bij verlenging van de beslistermijn). Daarna is er nog bezwaar en beroep mogelijk.

De uitgebreide procedure is een uitzondering (26 weken). Op diverse plaatsen in de Omgevingswet en in artikel 10.24 van het Omgevingsbesluit staat wanneer de uitgebreide procedure van toepassing is. In de uitgebreide procedure beslist het bevoegd gezag binnen 6 maanden na een aanvraag (eventueel +6 weken bij verlenging van de beslistermijn). Tijdens de uitgebreide procedure maakt het bestuursorgaan een ontwerpbesluit waarover zienswijzen openstaan. Nadat het besluit is genomen, is er nog (hoger) beroep mogelijk. Een uitgebreide procedure geldt onder meer:

- Wanneer een MER is vereist;
- Wanneer initiatiefnemer zelf dit verzoek heeft om bijvoorbeeld de plannen beter voor te bereiden en te kunnen participeren;
- Indien het college of de gemeenteraad bepaalt dat er sprake is vanwege aanzienlijke gevolgen voor de fysieke leefomgeving en wanneer de verwachting is dat verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben. Dit moet het college zelf goed motiveren en onderbouwen wanneer zij denken dat hier sprake van is.

Omdat er geen wettelijke verplichting is voor het toepassen van de uitgebreide procedure is in beginsel op deze omgevingsvergunning voor een BOPA de reguliere procedure van toepassing. De gemeenteraad heeft echter anders besloten.

#### *Adviesrecht*

Op 21 december 2021 heeft de raad van de gemeente Oosterhout “Omgevingswetbesluit, bindend adviesrecht raad bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit, Oosterhout 2022” vastgesteld. Voor zover een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit valt binnen de in artikel 2 en 3 genoemde categorieën van gevallen, zijnde activiteiten die aanzienlijke gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, en het college voornemens is deze te verlenen, wordt aan de raad een bindend advies gevraagd. De tijdelijke bouwweg en het snelfietspad vallen binnen artikel 3 Categorieën van gevallen binnen het landelijk gebied of beschermde stads- en dorpsgezichten: bouwwerken ten behoeve van een infrastructurele voorziening. Er is dus sprake van bindend adviesrecht door de gemeenteraad. De gemeenteraad dient ook de aanpassing van de blauw-groene structuur vast te stellen.

Op grond van artikel 16.15d Omgevingswet kunnen Gedeputeerde Staten ook gevallen aanwijzen als dat vanuit de belangen van de provincie nodig is. Als er gevallen zijn aangewezen, staat in artikel 4.25 van het Omgevingsbesluit dat gemeenten in zo’n geval advies en instemming moeten vragen bij Gedeputeerde Staten. Deze ontwikkeling is niet aangewezen als zo’n geval. Voor deze ontwikkeling is dan ook geen bindend adviesrecht door de provincie van toepassing. De procedure, wijze van participatie, bestuurlijke overleggen en adviezen zijn nader toegelicht in hoofdstuk 5.2.

## **1.8 Leeswijzer**

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

## 2 Beleidskader Omgevingswet

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

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

### 2.1 Nationaal beleid

#### 2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving.
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit.
- Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties.
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.
- Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving.
- Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Beperken van klimaatverandering.
- Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening, die in 2050 CO<sub>2</sub>-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur.
- Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen.
- Realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie.
- Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit).
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater.
- Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat.
- Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit.
- Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.
- Ontwikkelen van een duurzame visserij.

#### Toetsing

Met de beoogde tijdelijke ontsluitingsweg en toekomstige snelfietspad worden geen nationale belangen uit de NOVI geraakt. De voorliggende (tijdelijke) ontwikkeling sluit aan bij diverse bovengenoemde nationale belangen. De bouwweg en het snelfietspad wordt onder andere gerealiseerd om verkeersveiligheid en een zorgvuldige verkeersafwikkeling te waarborgen tijdens de realisatie van Dorst Oost. De beoogde tijdelijke bouwweg is in lijn met de ambities en maatregelen zoals gesteld in de NOVI.

## 2.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Om nationale en provinciale belangen te beschermen, heeft de wetgever door middel van de Omgevingswet, de Invoeringswet Omgevingswet, de Aanvullingswetten Omgevingswet en de Vangnetregeling Omgevingswet de taken en bevoegdheden voor de fysieke leefomgeving geregeld. Hiertoe zijn in het Bkl regels gesteld die leidend zijn voor overheden. De regels gaan onder andere over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor de decentrale overheden (gemeente en provincie) en het Rijk.

Hoofdstuk 8 van het Bkl bevat beoordelingsregels voor omgevingsvergunningen. Deze beoordelingsregels gelden voor omgevingsvergunningen waarvoor het Rijk de vergunningplicht bepaalt in de Omgevingswet, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

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

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

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

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

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

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

### Toetsing

Op basis van deze motivering kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de uitgangspunten uit het Bkl.

### *Autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen*

Rijkswaterstaat is beheerder van de Rijkswegen en is vanuit die functie ook vergunningverlener voor activiteiten op en in de nabijheid van Rijkswegen. Er wordt onderscheid gemaakt naar vrijwaringszones en beheerzones. De vrijwaringszones zijn bedoeld om voor de korte en lange termijn de bestaande infrastructuur te beschermen en het gebruik te waarborgen. Gemeenten worden (ex artikel 5.163 Bkl) geacht in hun omgevingsplannen geen bouw- en gebruiksmogelijkheden op te nemen in deze vrijwaringszone. En bij initiatieven die daar wel in voorzien, hierover bindend advies in te winnen bij Rijkswaterstaat. Voor de gemeente Oosterhout zijn de vrijwaringszone

## BOPA

Tijdelijke bouwweg Dorst Oost en snelfietspad  
projectnummer 0495482.100  
12 januari 2026  
Gemeente Oosterhout

langs de A27 en A59 relevant. Deze zones hebben een breedte van 50 meter, gemeten vanuit de buitenste kantstreep van de rijbaan. De beheerzone valt geheel binnen de vrijwaringszone. Daarmee is er geen noodzaak om daarvoor een aparte regeling op te nemen. De bescherming is immers gedekt door de regeling ten aanzien van de vrijwaringszone.

Daarnaast is in het Bkl (artikel 5.133) bepaald dat langs autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen een reserveringsgebied kan worden aangewezen ten behoeve van mogelijke toekomstige wegverbredingen en ten behoeve van nieuw aan te leggen autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen. Voor de gemeente Oosterhout zijn alleen de reserveringsgebieden langs de Rijksweg A27 of de Rijksweg A59 relevant. Voor de spoorwegen binnen de gemeente Oosterhout zijn geen reserveringsgebieden van toepassing.

### Toetsing

Voor de gemeente Oosterhout zijn alleen de reserveringsgebieden langs de Rijksweg A27 of de Rijksweg A59 relevant. Het projectgebied ligt op een afstand van circa 2.500 meter van Rijksweg A27 en ligt dus ver buiten de vrijwaringszone. Voor de autowegen en spoorwegen binnen de gemeente Oosterhout zijn geen reserveringsgebieden van toepassing.

### *Defensie*

In artikel 5.150 van het Bkl is bepaald dat bij ministeriële regeling militaire terreinen en terreinen met een militair object worden aangewezen. In artikel 5.151 tot en met 5.155 worden deze terreinen beschermd tegen belemmeringen, ter bevordering van de landsverdediging en nationale veiligheid.

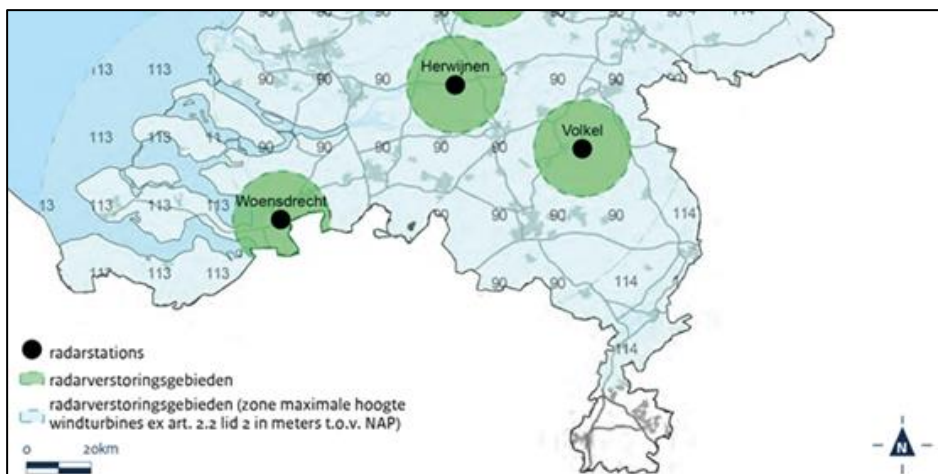
Ten oosten van Dorst ligt het militair 'Oefenterrein Vijf Eiken' en een paar kilometer verder de Vliegbasis Gilze-Rijen. Conform artikel 5.152 van het Bkl mogen geen activiteiten toegelaten worden die het gebruik als oefen- en schietgebied zullen belemmeren.

### Toetsing

Met deze ontwikkeling vinden geen activiteiten plaats die het gebruik als oefen- en schietgebied zullen belemmeren.

### *Radarstations*

De Nederlandse staat heeft acht essentiële militaire radarstations in gebruik waarmee een radarbeeld van het Nederlands luchtruim wordt opgebouwd voor de beveiliging van het nationale luchtruim en voor de veilige afhandeling van het militaire en het burgerluchtverkeer. Radarsystemen dienen 'vrij zicht' te hebben om goed te kunnen functioneren. Bij het vaststellen van een omgevingsplan of het via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mogelijk maken van ontwikkelingen, moet zeker zijn gesteld dat de radars een goed beeld van het luchtruim behouden en dat dat beeld niet in onaanvaardbare mate wordt verstoord door hoge objecten.



Figuur 2-1: Uitsnede 'Kaart radarstations en radarverstoringsgebieden' Bron: wetten.overheid.nl.

Zoals hierboven is te zien, valt de gehele gemeente Oosterhout binnen het 'Radarverstoringsgebied windturbines 90 meter t.o.v. NAP' en het 'Radarverstoringsgebied maximale hoogte 113 meter t.o.v. NAP'.

#### Toetsing

De hele gemeente Oosterhout ligt in een radarverstoringsgebied. Binnen het radarverstoringsgebied mogen zonder nadere toetsing geen gebouwen worden opgericht hoger dan 113 meter boven NAP en geen windmolens hoger dan 90 meter boven NAP. Met de aanleg van de tijdelijke bouwweg en het snelfietspad is geen sprake van een belemmering van de maximale bouwhoogten. Er wordt geen bebouwing gerealiseerd en de bomen zijn niet hoger dan de maximale hoogte. Ter borging worden vergunningsvoorschriften opgenomen, zie hoofdstuk 5.1.

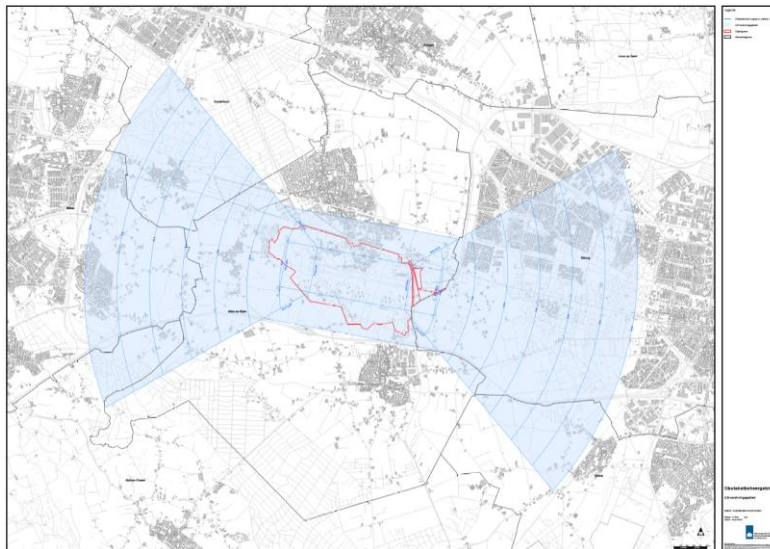
#### *Obstakelbeheergebieden militaire luchtvaartterreinen*

Een deel van de gemeente Oosterhout (rondom Dorst, Steenoven en Seters) is gelegen in het obstakelbeheergebied van het militaire luchtvaartterrein Gilze-Rijen (zie figuur 4 en 5). Dit obstakelbeheergebied is een samenstelling van de "vliegfunnel" van het 'Inner Horizontal and Conical Surface', die beide zijn gekoppeld aan de ligging van de start- en landingsbaan(banen). De "vliegfunnel" betreft de start- en landingsvlakken met zijkanalen, die zijn vastgesteld in het verlengde van de start- en landingsbaan. Hiervoor gelden beperkingen als het gaat om het oprichten van obstakels variërend van 0,0 meter tot 162,5 meter boven NAP (bron: kaart obstakelbeheergebied Rijksvastgoed). Daarnaast bevinden zich rondom de start- en landingsvlakken de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS). Dit is eveneens een obstakelvrije zone voor het oprichten van hoge obstakels variërend van 10,6 tot 82,6 meter boven NAP (bron: kaart obstakelbeheergebied Rijksvastgoed). Indien deze hoogten worden overschreden, dan moet advies worden gevraagd aan Defensie.



Figuur 2-2: Obstakelbeheergebied (Funnel en IHCS)





Figuur 2-3: Obstakelbeheergebied (ILS-verstoringsgebied)

### Toetsing

Voor het militaire vliegveld Gilze-Rijen is sprake van een obstakelbeheergebied, bestaande uit geluidzones en obstakelvrije zones. Het projectgebied ligt niet binnen de geluidzones van de vliegbasis en deze leveren daarom geen beperkingen op. Het projectgebied ligt wel binnen het obstakelvrije vlak van vliegbasis Gilze-Rijen (de Inner Horizontal en Conical Surface oftewel IHCS) en binnen de obstakelvrije vlakken vanwege het Instrument Landing System (ILS). De IHCS bestaat uit een horizontaal vlak waarbinnen een bouwhoogtebeperking geldt van 56 meter boven NAP, met aan de rand daarvan een oplopend vlak waar grotere bouwhoogtes zijn toegestaan. Met de aanleg van de tijdelijke bouwweg en het permanente snelfietspad is geen sprake van een belemmering. Er wordt geen bebouwing gerealiseerd en de bomen zijn niet hoger dan de maximale hoogte. De belangen van Defensie m.b.t. veiligheid voor startende en landende vliegtuigen worden met de omgevingsvergunning niet geschaad. Ter borging hiervan worden vergunningsvoorschriften (maximale hoogte) opgenomen, zie hoofdstuk 5.1.

## 2.1.3 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.

### Toetsing

Met deze ontwikkeling wordt geen stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is om die reden niet nodig. De ontwikkeling draagt bij aan het ontlasten van de kern Dorst.

## 2.2 Provinciaal beleid

### 2.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

#### Toetsing

Vanwege de beperkte impact is er geen strijdigheid met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

### **2.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant**

De provincie Noord-Brabant heeft op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant (Ov) vastgesteld. De Ov is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan ontwikkelingen en vormt een direct toetsingskader voor ontwikkelingen. In de Ov zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Ov staan, vinden hun basis in de in 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 projectgebied. Bij het verlenen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet de gemeente de regels uit de Ov toepassen.

#### Toetsing

Er is geen sprake van een fysieke ruimtelijke ontwikkeling die strijdig is met één van de onderwerpen uit de Omgevingsverordening. Artikel 5.60 Verkeersdoeleinden stelt regels over de aanleg of wijziging van een gemeentelijke- of provinciale weg. Het omgevingsplan moet een onderbouwing bevatten van:

- a. de noodzaak van de aanleg van de weg gelet op het verkeerskundige probleem of de ontwikkelingen die plaatsvinden;
- b. de keuze van het tracé gelet op de verrichte onderzoeken;
- c. de maatregelen voor de inpassing van de weg waarbij de ontwikkeling in samenhang wordt gezien met zijn omgeving om een grotere kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder natuur en landschap, te bereiken;
- d. de maatregelen die bijdragen aan een gezonde leefomgeving; en
- e. de noodzaak van een aan de weg gerelateerde voorziening.

De noodzaak van de tijdelijke bouwweg is reeds beschreven in paragraaf 1.4 Beoogde situatie. De tijdelijke bouwweg is bedoeld om materiaal en materieel over te vervoeren. Deze tijdelijke ruimtelijke ingreep is noodzakelijk voor de realisatie van de nieuwe woonwijk Dorst Oost. Met de bouwweg wordt voorkomen dat er groot en zwaar bouwverkeer door het dorp moet rijden. De smalle woonstraten in Dorst zijn niet geschikt voor de omvang en hoeveelheid van dit bouwverkeer. Aan de ontsluitingswegen voor het uiteindelijke woongebied zijn een kinderdagverblijf en speeltuin gelegen. De aanleg van de tijdelijke bouwweg zal daarom bijdragen aan de veiligheid van de werkzaamheden die nodig worden geacht om Dorst Oost te realiseren en overlast zoveel mogelijk te voorkomen of beperken. Bij de aansluiting met de Rijksweg wordt het twee-richtingen snelfietspad ingepast. Voor de realisatie van deze aansluiting worden de bestaande bomen zoveel mogelijk behouden, maar het is noodzakelijk dat een deel wordt gerooid. In Artikel 5.60 van de Ov is deze ontwikkeling niet aangewezen als geval waarbij de provincie bindend adviesrecht heeft. Er is geen sprake van strijdigheid met de omgevingsverordening Noord-Brabant.

Er is een voorsorteervak op de N282 nodig voor verkeer vanuit het westen. Deze extra breedte ter plekke van een sluiting van de bouwweg aan de N282 doet dienst als extra verkeersremmer na het weghalen van de tijdelijke bouwweg. Dit betekent dat de Rijksweg N282 op die plaats een permanente aanpassing krijgt. Bij de aansluiting met de Rijksweg wordt het twee-richtingen snelfietspad ingepast.

## 2.3 Waterschap beleid

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

### Toetsing

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

## 2.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente Oosterhout kent verschillende beleidsdocumenten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Een daarvan is de omgevingsvisie, een instrument van de Omgevingswet. De andere gemeentelijke beleidskaders worden in hoofdstuk 4 per omgevingsaspect (waar relevant) benoemd.

### 2.4.1 Omgevingsvisie Oosterhout

De gemeente heeft 23 november 2021 de Omgevingsvisie Oosterhout vastgesteld. In deze visie zijn in samenspraak met inwoners de belangrijkste opgaven voor Oosterhout benoemd. Opgaven waar de gemeente Oosterhout samen met de dorpen, wijken en buurten verder invulling aan gaat geven. De Toekomstvisie 2030, gemeentelijke beleidsopgaven voortvloeiend uit (nieuwe) wet- en regelgeving en nieuwe maatschappelijke opgaven (zoals de energietransitie) liggen aan de basis van deze Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie nodigt uit, inspireert en geeft de kaders om ontwikkelingen op een Oosterhoutse wijze plaats te laten vinden. De Omgevingsvisie wordt gebruikt om te 'toetsen' of ontwikkelingen bijdragen aan de Oosterhoutse ambities.

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

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

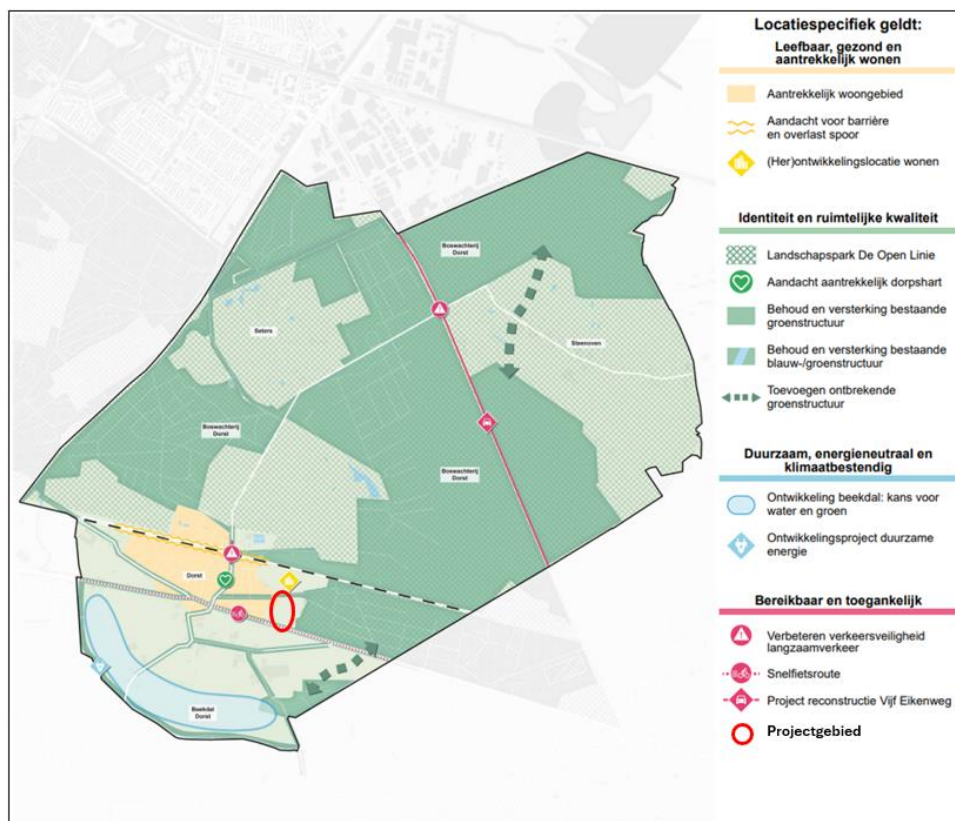
Bij voorliggende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is rekening gehouden met de Omgevingsvisie Oosterhout. De voorliggende omgevingsvergunning heeft betrekking op deelgebied 'Dorst, Steenoven en omringend buitengebied', weergegeven in figuur 4.

De visie beschrijft voor het gehele gebied de volgende opgaven:

- Energieneutraal en klimaatbestendig;
- Fietsgebruik bevorderen;
- Aandacht voor spanning tussen lokaal, recreatief, logistiek en agrarisch verkeer.

Voor het Kerkdorp geldt aanvullend:

- Aandacht schoon, heel en veilig;
- Balans tussen landbouw en woon- en leefklimaat;
- Behoud dorps karakter en basisvoorzieningen;
- Bereikbaarheid OV verbeteren;
- Autogebruik ondergeschikt aan aangenaam leefklimaat in woongebieden.



Figuur 2-4: Plankaart Omgevingsvisie Dorst, Steenoven en omringend Buitengebied inclusief aanduiding voor de ontwikkellocatie Dorst Oost

### Toetsing

Met deze ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Het betreft de aanleg van een tijdelijke bouwweg voor de realisatie van de toekomstige woonwijk Dorst Oost. Hiermee wordt ingespeeld op de opgave om 'aandacht te hebben voor spanning tussen lokaal, recreatief, logistiek en agrarisch verkeer' én de opgave voor een 'balans tussen landbouw en woon- en leefklimaat'. Met de komst van de tijdelijke bouwweg zal het bouwverkeer, wat nodig is voor de realisatie van de toekomstige woonwijk Dorst Oost, de normale verkeersstromen in het dorp minimaal belemmeren. Het bouwverkeer zal zonder tijdelijke bouwweg via het centrale plein in Dorst rijden, waar op maandag en donderdag de markt plaatsvindt en zal via de Spoorstraat telkens de voetgangersoversteekplaats passeren waar kinderen van de basisschool gebruik van maken. Het voorkomt ook overbelasting van de landbouwwegen. De motie 'tijdelijke bouw weg Dorst-Oost' waarin wordt verzocht een weg aan te leggen die rechtstreeks vanuit het projectgebied wordt aangesloten op de N282 en in stand blijft tot alle woningen zijn opgeleverd, werd tijdens de raadsvergadering van 22 februari 2022 unaniem gesteund.

Naast de tijdelijke bouwweg wordt gelijktijdig ingezet op de realisatie van een permanent snelfietspad tussen Breda en Tilburg. Dit snelfietspad draagt bij aan het bevorderen van fietsgebruik, ook op grotere afstanden, en zorgt voor een veilige, snelle en comfortabele verbinding voor zowel forenzen als recreatieve fietsers. Door het aanleggen van het snelfietspad wordt niet alleen de bereikbaarheid verbeterd, maar wordt ook het autogebruik ontmoedigd en sluit het aan bij de ambitie om energieneutraal en klimaatbestendig te ontwikkelen. Het snelfietspad zal een belangrijke schakel vormen in het regionale fietsnetwerk en draagt bij aan een aantrekkelijk en leefbaar woonklimaat in Dorst en omgeving.

## 3 Omgevingsaspecten

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

### 3.1 Wonen

#### 3.1.1 Woonvisie 2016-2021 en Woningbouwstrategie 2030

De Woonvisie 2016 – 2021 (vastgesteld door de raad op 24 mei 2016) en de aanvullende Woningbouwstrategie Oosterhout 2030 met bijbehorende Routekaart (vastgesteld door de raad op 2 maart 2021) vormen de leidende lokale toetsingskaders voor wonen. De volgende hoofdthema's zijn door de gemeenteraad en de externe partners van belang geacht voor het woonbeleid in Oosterhout:

- Betaalbare woningen die aansluiten op de mogelijkheden en wensen van bewoners, zowel nu als in de toekomst;
- Woningen geschikt (te maken) voor langer zelfstandig thuis-wonen;
- Duurzame woningvoorraad met goed geïsoleerde woningen, een gezond binnenklimaat, toekomstbestendig en een laag energieverbruik;
- Extra aandacht voor bijzondere doelgroepen zoals statushouders, arbeidsmigranten en herstarters;
- Leefbaarheid van de woonomgeving waarborgen en bevorderen met goede voorzieningen;
- Flexibele woningbouw die inspeelt op de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag.

#### Toetsing

Met deze ontwikkeling worden geen nieuwe woningen gerealiseerd. Het betreft de aanleg van een tijdelijke bouwweg. Deze tijdelijke ruimtelijke ingreep is noodzakelijk om materiaal en materieel over te vervoeren voor de uiteindelijke realisatie van de nieuwe woonwijk Dorst Oost. Naast de tijdelijke bouwweg wordt ook ingezet op de realisatie van een permanent snelfietspad tussen Breda en Tilburg. Dit snelfietspad draagt bij aan het bevorderen van fietsgebruik en zorgt voor een veilige, snelle en comfortabele verbinding voor zowel forenzen als recreatieve fietsers. Door het aanleggen van het snelfietspad wordt niet alleen de bereikbaarheid verbeterd, maar wordt ook het autogebruik ontmoedigd en sluit het aan bij de ambitie om energieneutraal en klimaatbestendig te ontwikkelen. Er is daarom geen verdere toetsing nodig voor dit aspect.

### 3.2 Economie

#### 3.2.1 Detailhandelsvisie Oosterhout

De gemeenteraad heeft op 27 juni 2017 de detailhandelsvisie Oosterhout vastgesteld. De detailhandelsvisie geeft duidelijkheid over het toekomstperspectief en de positionering van de verschillende winkelgebieden in de gemeente en dient tevens als toetsingskader om nieuwe detailhandelsinitiatieven te kunnen beoordelen. Met de visie worden de volgende ambities nagestreefd:

- Het bieden van een goede verzorging voor de lokale consument;
- Het aantrekken van bezoekers van buiten de gemeente;
- Het scheppen van een goed klimaat voor bestaande en 'nieuwe' winkeliers.

De detailhandel in Oosterhout heeft voornamelijk een lokale verzorgingsfunctie en kent in beperkte mate een (sub)regionale verzorgende functie. De detailhandelsstructuur van Oosterhout wordt gezien als een sterke en voor de toekomst kansrijke structuur en kent een sterk hiërarchische opbouw.

Binnen de detailhandelsstructuur wordt onderscheid gemaakt naar de volgende winkelgebieden:

- Het hoofdwinkelgebied, de binnenstad;
- Wijkwinkelcentrum;
- Supermarktcentra en solitaire supermarkten;
- PDV-locatie.

In de visie worden de winkelgebieden op hoofdlijnen beschreven en worden uitgangspunten voor een toekomstperspectief per winkelgebied geschetst.

#### Toetsing

Met deze ontwikkeling worden geen nieuwe woningen gerealiseerd. Het betreft de aanleg van een tijdelijke bouwweg. Deze tijdelijke ruimtelijke ingreep is noodzakelijk om materiaal en materieel over te vervoeren voor de uiteindelijke realisatie van de nieuwe woonwijk Dorst Oost. Naast de tijdelijke bouwweg wordt ook ingezet op de realisatie van een permanent snelfietspad tussen Breda en Tilburg. Er is daarom geen verdere toetsing nodig voor dit aspect.

### **3.2.2 Dienstenrichtlijn**

Er mogen geen economische motieven zijn voor regels voor diensten in een omgevingsplan of voorschriften in een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit volgt uit de Dienstenrichtlijn. Het begrip "dienst" moet breed worden geïnterpreteerd. Ook detailhandel en horeca zijn diensten.

Regels over diensten die volgen uit dwingende redenen van algemeen belang, zijn wel toegestaan. Bijvoorbeeld regels ter bescherming van het stedelijk milieu. Denk aan regels voor het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen vanuit ruimtelijke kwaliteit, leegstand, leefbaarheid en bereikbaarheid van voorzieningen.

#### Toetsing

Met deze ontwikkeling wordt niet voorzien in nieuwe diensten. Het betreft de aanleg van een tijdelijke bouwweg. Deze tijdelijke ruimtelijke ingreep is noodzakelijk om materiaal en materieel over te vervoeren voor de uiteindelijke realisatie van de nieuwe woonwijk Dorst Oost. Naast de tijdelijke bouwweg wordt ook ingezet op de realisatie van een permanent snelfietspad tussen Breda en Tilburg. Er is daarom geen verdere toetsing nodig voor dit aspect.

### **3.3 Stedenbouw en Welstand**

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

#### **3.3.1 Stedenbouwkundige inpassing**

Met deze ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd.

#### **3.3.2 Schaduwwerking en daglichttoetreding**

Om inzicht te krijgen in de toename van schaduw op de omgeving door de beoogde nieuwbouw, wordt met bezonningsstudie de bestaande planologische situatie vergeleken met de toekomstige planologische situatie. Hiervoor zijn de volgende dagen van de 4 seizoenen maatgevend:

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

Waarbij wordt gekeken naar de volgende tijdstippen:

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

#### Toetsing

Er wordt met deze ontwikkeling geen nieuwe bebouwing gerealiseerd, dus een nadere toets aan schaduwwerking en daglichttoetreding is niet noodzakelijk.

### **3.3.3 Privacy**

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

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

#### Toetsing

Er wordt met deze ontwikkeling geen nieuwe bebouwing gerealiseerd, dus een nadere toets aan privacy is niet noodzakelijk.

### **3.3.4 Windhinder**

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

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

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

#### Toetsing

Er wordt met deze ontwikkeling geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Er is om deze reden geen onderzoek nodig.

### **3.3.5 Welstandsnota**

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

Zoals voor inwerkingtreding van de Omgevingswet is hiermee voor heel Oosterhout welstand van toepassing in de vorm van een excessenregeling. Hiermee is er geen toetsing of er wordt voldaan aan de 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, ingeval van nieuwbouw in de nieuwbouwwijk de Contreie en Rijks- en gemeentelijke monumenten) welstandsregels die voor de (ver)bouw, middels een aanvraag voor een omgevingsvergunning, worden getoetst.

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

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

#### Toetsing

Er wordt met deze ontwikkeling geen nieuwe bebouwing gerealiseerd, dus een nadere toets aan welstand is niet noodzakelijk. Terzijde wordt opgemerkt dat voor het projectgebied geen welstandsregels van toepassing zijn.

### **3.4 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **3.4.1 Erfgoedwet en Omgevingswet**

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

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

#### **3.4.2 Provinciaal beleid**

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ontwikkelingen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), zie figuur 3-2. Deze waardevolle elementen zijn beschermd. Bij een ontwikkeling moet worden aangetoond dat deze elementen niet worden aangetast.

#### Toetsing

Er zijn geen cultuurhistorische waarden in of in de omgeving van het projectgebied. Nadere toetsing is niet nodig.





Figuur 3-1 Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

### 3.4.3 Gemeentelijk beleid

#### *Beleidsnota Cultuurhistorie, Monumenten en Archeologie*

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

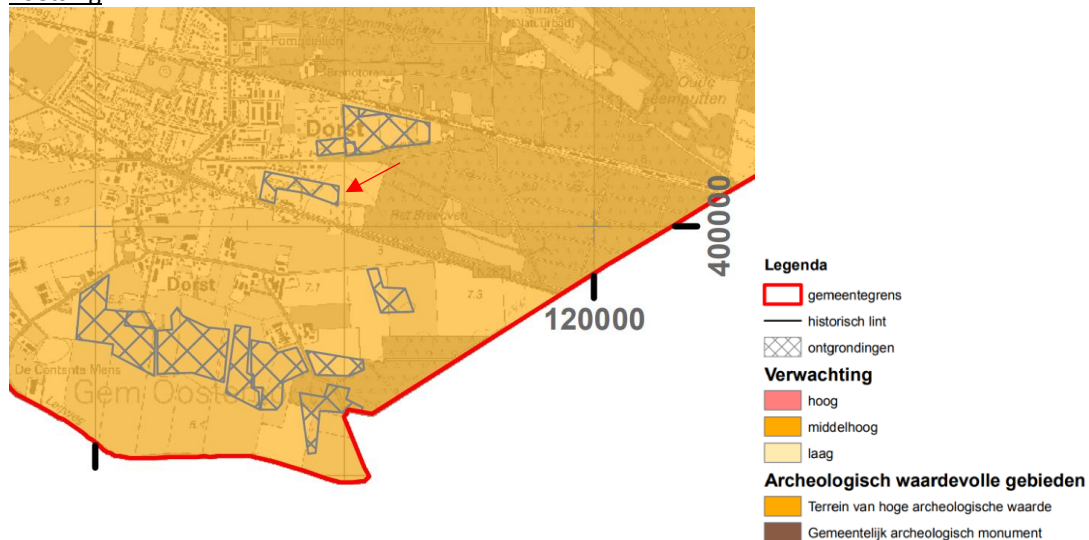
#### *Erfgoedverordening en Erfgoedkaart*

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

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

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

## Toetsing



Figuur 3-2: Gemeentelijke erfgoedkaart

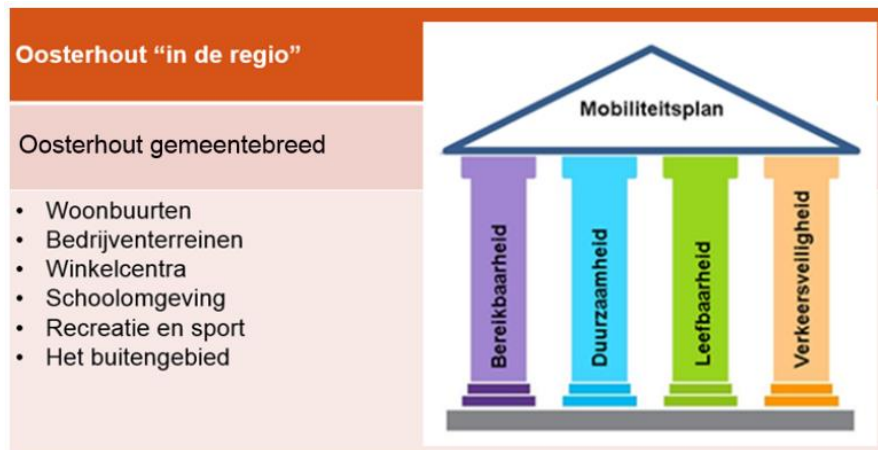
Voor het vaststellen van de cultuurhistorische waarde van het projectgebied is de Erfgoedkaart van de gemeente Oosterhout beoordeeld. In de omgeving van het projectgebied zijn de spoorlijn en Oude Tilburgsebaan aangemerkt als infrastructuur met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. De aanleg van de tijdelijke bouwweg en het fietspad doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van de spoorlijn en de weg. Binnen het projectgebied en in de directe omgeving van het projectgebied zijn verder geen cultuurhistorische objecten of monumenten aanwezig. Het projectgebied is aangemerkt als terrein met hoge archeologische waarde. Op de gronden van het projectgebied geldt dat werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een diepte van minder dan 0,50 m of, bij een grotere diepte, met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup> zijn toegestaan. Voor de aanleg van de tijdelijke bouwweg en het snelfietspad wordt niet dieper dan 0,50 m gegraven. Ter borging hiervan worden vergunningsvoorschriften opgenomen, zie hoofdstuk 5.1. Er is daarom geen verdere toetsing nodig voor dit aspect.

## 3.5 Verkeer

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

### 3.5.1 Verkeersafwikkeling

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. 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 Omgevingswet, een gebiedsgewijze benadering toe te passen. Deze benadering maakt dat er niet alleen op het niveau van de hele gemeente wordt gekeken, maar dat binnen de gemeente ook een aantal typen gebieden wordt onderscheiden met ieder hun eigen profiel, doelstellingen en opgaven. Voor een bedrijventerrein zijn immers andere zaken van belang dan voor een schoolomgeving.



Figuur 3-3: Mobiliiteitsvisie Oosterhout

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

#### Toetsing

De ontwikkeling is getoetst op de vier pijlers.

#### **Bereikbaarheid:**

Deze tijdelijke ruimtelijke ingreep is noodzakelijk om materiaal en materieel over te vervoeren voor de uiteindelijke realisatie van de nieuwe woonwijk Dorst Oost. De tijdelijke bouwweg draagt bij aan het ontlasten van de kern Dorst. Hierdoor wordt het verkeer op de Oude Tilburgsebaan, de Spoorstraat, het dorpsplein en de woonstraten grenzend aan Dorst Oost zo min mogelijk belemmerd. Met de vormgeving van de aansluiting van de tijdelijke bouwweg aan de Rijksweg wordt de verkeersveiligheid en doorstroming op de Rijksweg gewaarborgd. Naast de tijdelijke bouwweg wordt ook ingezet op de realisatie van een permanent snelfietspad tussen Breda en Tilburg. Dit snelfietspad draagt bij aan het bevorderen van fietsgebruik en zorgt voor een veilige, snelle en comfortabele verbinding voor zowel forenzen als recreatieve fietsers.

#### **Duurzaamheid:**

Duurzaamheid betreft niet alleen de wijze van verplaatsen, maar ook een klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte. Indien mogelijk wordt daarbij ook gebruik gemaakt van duurzame materialen. Door het aanleggen van het snelfietspad wordt niet alleen de bereikbaarheid verbeterd, maar wordt ook het autogebruik ontmoedigd en sluit het aan bij de ambitie om energieneutraal en klimaatbestendig te ontwikkelen.

#### **Leefbaarheid:**

Gemotoriseerd verkeer brengt overlast in de vorm van uitstoot van schadelijke stoffen en geluid met zich mee en heeft daardoor een negatief effect op de leefbaarheid. Qua luchtkwaliteit doen zich in de gemeente Oosterhout geen overschrijdingen voor. Het verkeer op de Oude Tilburgsebaan, de Rijksweg en het dorp wordt door de aanleg van de tijdelijke bouwweg zo min mogelijk belemmerd. Het snelfietspad zal een belangrijke schakel vormen in het regionale fietsnetwerk en draagt bij aan een aantrekkelijk en leefbaar woonklimaat in Dorst en omgeving.

#### **Verkeersveiligheid:**

Vanwege de grote diversiteit aan verkeersdeelnemers verdient met name de verkeersveiligheid in het buitengebied aandacht. Er dient gezorgd te worden voor (sociaal) veilige routes voor fietsers. Waar mogelijk worden routes voor fiets- en landbouwverkeer ontvlecht. Deze tijdelijke ruimtelijke ingreep is noodzakelijk om materiaal en materieel over te vervoeren voor de uiteindelijke realisatie van de nieuwe woonwijk Dorst Oost. Het verkeer op de Oude Tilburgsebaan en de Rijksweg wordt door de aanleg van de tijdelijke bouwweg zo min mogelijk belemmerd. Daarbij wordt het nieuwe snelfietspad langs de Rijksweg zorgvuldig aangesloten aan de tijdelijke bouwweg. Aan de bestaande ontsluitingswegen zijn een kinderdagverblijf en speeltuin gelegen. Het bouwverkeer zal zonder tijdelijke bouwweg via het centrale plein in Dorst rijden, waar op maandag en donderdag de markt plaatsvindt en zal via de Spoorstraat telkens de voetgangersoversteekplaats passeren waar kinderen

van de basisschool gebruik van maken. De tijdelijke bouwweg draagt dus bij aan de verkeersveiligheid in het dorp. Na het weghalen van de tijdelijke bouwweg kan de gecreëerde ruimte direct aan de Rijksweg (N282) dienstdoen als extra verkeersremmer waarbij het snelfietspad intact blijft

### 3.5.2 Parkeren

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

#### Toetsing

De werknemers in de bouw zijn op de bouwplaats aanwezig en maken verder geen gebruik van de bouwweg gedurende de werkdag. Parkeren gebeurt op de bouwplaats. Er is voldoende plek om dit in het projectgebied op te lossen. Voor vrachtwagens geldt dat 95% snel na aankomst weer vertrekt, namelijk na lossen van materieel en materiaal. Er is daarom geen verdere toetsing nodig voor dit aspect.

### 3.5.3 Toegankelijkheid

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

## 3.6 Duurzaamheid

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

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

### 3.6.1 Energietransitie

De huidige samenleving zorgt voor uitputting van de bestaande energiebronnen (fossiel). Met de energietransitie werken we aan een samenleving waarin sprake is van duurzaam opgewekte, hernieuwbare energie. Deze transitie is essentieel om de nationale doelstellingen op het gebied van CO<sub>2</sub>-reductie te behalen. De Klimaatwet zegt ons dat we 55% CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub> uitstoot. De gemeente beoordeelt (ver-)bouwplannen op hun bijdrage aan de lokale, regionale of nationale duurzaamheidsdoelstellingen. Deze doelstellingen zijn verwoord in het ambitie document "Energietransitie Oosterhout 2030" en de "RES West-Brabant". Het absolute minimum staat beschreven in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), waarin naast eisen ten aanzien van de EPC en geluidisolatie, ook eisen ten aanzien van gasloze nieuwbouwwoningen zijn opgenomen. Sinds januari 2021 is de BENG-eis ingevoerd (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De gemeente Oosterhout heeft de ambitie om op het gebied van duurzaamheid een extra inspanning boven op het Bbl te stimuleren.

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

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

#### Toetsing

Deze ontwikkeling is niet strijdig met de 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. Met deze ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Er is daarom geen verdere toetsing nodig voor dit aspect.

### **3.6.2 Circulariteit**

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

#### Toetsing

Deze tijdelijke bouwweg is noodzakelijk om materiaal en materieel over te vervoeren voor de uiteindelijke realisatie van de nieuwe woonwijk Dorst Oost. Voor de aanleg van de tijdelijke bouwweg wordt gebruikgemaakt van hergebruikt materiaal. Voor de aanleg van het permanente snelfietspad wordt daar waar mogelijk gebruik gemaakt van hergebruikt materiaal.

### **3.6.3 Klimaatadaptatie**

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

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

In 2023 heeft het Rijk de Landelijke maatlat voor een groene gebouwde omgeving opgesteld. De maatlat definieert wat er wordt verstaan onder klimaatadaptief bouwen en wat hiervoor nodig is van overheden,

vastgoedeigenaren en de bouwsector. De gemeente Oosterhout ziet de landelijke maatlat als leidend met betrekking tot de doelen, normen en richtlijnen voor klimaatadaptief en natuur-inclusief bouwen. De komende jaren gaan wij aan de slag om de landelijke normen per thema om te zetten naar lokale normen. Tot die tijd wordt de landelijke maatlat als leidend principe bij ontwikkelingen gehanteerd. Op die thema's waar wij als gemeente al wel een uitwerking hebben op lokaal niveau (zoals specifiek voor het thema water), gelden de bestaande normen. Zie het gemeentelijk Programma Water en Riolering in paragraaf 4.6.3.

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

#### Toetsing

Met deze ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Ten behoeve van de tijdelijke bouwweg is er sprake van een tijdelijk toename van verharding. Hiervoor is een notitie 'weging van waterbelangen' opgesteld. Ten behoeve van het permanente snelfietspad is er sprake van permanente verharding. Echter nu ligt er ook een fietspad direct aansluitend aan de N282. De uitvoering van dit fietspad zal hetzelfde zijn als het overige tracé van de snelfietsroute tussen Tilburg en Breda. Er is in een waterafvoer voorzien. Er is daarom geen verdere toetsing nodig voor dit aspect.

### **3.7 Gezondheid**

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

#### Toetsing

Deze ontwikkeling betreft de aanleg van een tijdelijke bouwweg. Hierdoor wordt het verkeer op de Oude Tilburgsebaan, de Spoorstraat, het dorpsplein en de woonstraten grenzend aan Dorst Oost zo min mogelijk belemmerd. Met de vormgeving van de aansluiting van de tijdelijke bouwweg aan de Rijksweg wordt de verkeersveiligheid en doorstroming op de Rijksweg gewaarborgd. Daarbij wordt het nieuwe snelfietspad langs de Rijksweg zorgvuldig aangesloten aan de tijdelijke bouwweg. Dit snelfietspad draagt bij aan het bevorderen van fietsgebruik en zorgt voor een veilige, snelle en comfortabele verbinding voor zowel forenzen als recreatieve fietsers. Op deze manieren levert de ontwikkeling een bijdrage aan de gezondheid van mensen.

De tijdelijke bouwweg is bedoeld om materiaal en materieel over te vervoeren. Dit zorgt voor meer zwaar verkeer nabij de bestaande woningen. Qua luchtkwaliteit doen zich in de gemeente Oosterhout en dus ook in Dorst geen overschrijdingen voor. Bij drukke wegen is een mengsel van heel veel stoffen in verhoogde concentraties aanwezig. Blootstelling aan fijnstof (PM<sub>2,5</sub>-PM<sub>10</sub>), stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en andere luchtverontreinigende stoffen kan leiden tot luchtwegklachten, acute klachten van ogen, neus en bovenste luchtwegen, verminderde longfunctie, hart- en vaatziekten en vervroegde sterfte. Voor kinderen, ongeboren baby's, ouderen en mensen die al ziek zijn (denk aan astma en COPD), is het risico groter dan voor gezonde mensen. De website GGDomgevingsadvies.nl geeft aan dat afstand houden tot de weg het belangrijkste advies is. Daarbij geldt minstens een afstand van 50 meter. De afstand tot de tijdelijke bouwweg en de woningen is kleiner dan 50 meter, maar in dit geval gaat het niet om een drukke weg zoals bedoeld in het advies van de GGD, maar om een tijdelijke bouwweg die uitsluitend dient voor het transport van materiaal en materieel. Het aspect luchtkwaliteit wordt beoordeeld in paragraaf 3.11.3. Op basis van deze toetsing zijn er geen belemmeringen voor de menselijke gezondheid geconstateerd met de aanleg van de tijdelijke bouwweg.



### 3.8 Voorziening en bereikbaarheid brandweer

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

#### Toetsing

Er is geen sprake van strijdigheid met de leidraad. Verdere toetsing is niet benodigd.

### 3.9 Groen

#### 3.9.1 Ecologie

De Omgevingswet regelt zowel de soortenbescherming als de gebiedsbescherming. De bescherming is geregeld in afdeling 3.7 Bkl. De bescherming gaat via regels gericht op gebiedsbescherming (zoals de Natura-2000 gebieden, het Natuurnetwerk Brabant en het Natuurnetwerk Nederland) en regels gericht op soortenbescherming (Vogelrichtlijn-soorten, Habitatrichtlijn-soorten en overige soorten).

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

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

#### *Soortenbescherming*

Om in beeld te brengen of er beschermende soorten aanwezig zijn, wordt er een quickscan uitgevoerd. Die afhankelijk van de resultaten, wordt opgevolgd door een nader onderzoek. Als daaruit blijkt dat er beschermde soorten aanwezig (kunnen) zijn, worden er mitigerende maatregelen getroffen en indien noodzakelijk een vergunning/ vrijstelling aangevraagd. Voordat de procedure tot verlening van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt gestart, moet aannemelijk zijn dat de ontwikkeling uitvoerbaar is zonder strijdigheid op te leveren met de regels ten aanzien van de soortenbescherming.

#### Toetsing

Door Antea Group is een natuurtoets uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 1 bijgevoegd. Van een aantal soorten is de aanwezigheid in het projectgebied niet uit te sluiten.

#### *Algemene broedvogels*

Nestgelegenheid voor algemene broedvogels komt voor in het braamstruweel en bomen in het zuiden van het projectgebied. Het aanleggen van de weg en het kappen van de bomen dient buiten het broedseizoen te gebeuren. Indien dit niet mogelijk is dienen buiten het broedseizoen verstoringsfactoren aangebracht te worden in het braamstruweel om te voorkomen dat soorten daar gaan broeden. Indien het niet mogelijk is om de bomen te kappen buiten het broedseizoen dient voorafgaand aan de kap een ecologische vrijgave plaats te vinden.

#### *Vleermuizen*

Aan de rand van het projectgebied (ter plaatse van N282) bevindt zich een biotoop die geschikt is voor verblijfplaatsen en essentiële vliegroutes voor vleermuizen. Door geen verlichting te schijnen of uit te stralen op groenstructuren en huizen in de omgeving worden negatieve effecten voorkomen.

#### *Marterachtigen*

Tijdens de werkzaamheden dient het braamstruweel (ter plaatse van de tuin behorende bij de woning Oude Tilburgsebaan 58) niet aangetast te worden. Indien het planvoornemen wijzigt en het braamstruweel wordt aangetast dient een nader onderzoek naar de marterachtigen plaats te vinden.



Door het nemen van deze maatregelen worden negatieve effecten voorkomen en zijn geen vervolgstappen noodzakelijk. Het aspect 'soortenbescherming' levert geen belemmering op voor de realisatie van de bouwweg.

#### *Natura 2000*

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan alleen worden verleend indien duidelijk is dat er geen significante gevolgen zijn voor de Natura 2000-gebieden. In de buurt van de gemeente Oosterhout liggen de Natura 2000-gebieden de Biesbosch, Langstraat nabij Waalwijk 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 daartegen te worden beschermd.

Voor stikstofemissie zijn alleen de stoffen stikstofoxiden en ammoniak van belang. Die 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. Stikstofdepositie kan plaatsvinden op grote afstand van de bron. Uit onderzoek in het kader van het Bestemmingsplan Buitengebied 2013 (incl. Lint Oosteind) is gebleken dat de Natura 2000-gebieden in de omgeving overbelast zijn voor stikstofdepositie. Dat blijkt ook uit de AERIUS-calculator. Dat betekent dat met een plan of project een toename van de stikstofdepositie niet is toegestaan.

De grenswaarde voor stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is 0,00 mol N/ha/jaar (N= het element stikstof). De afronding in twee decimalen is gebaseerd op de AERIUS-calculator. Het betekent rekenkundig dat een plan of project dat resulteert in een stikstofdepositie van 0,005 mol N/ha/jaar of meer op een Natura 2000-gebied niet is toegestaan. Om de stikstofdepositie te bepalen moet bij een plan de maximale planologisch mogelijkheid van het plan worden vergeleken met de feitelijke, legale, planologische situatie van het huidige geldende plan binnen het projectgebied (verschilberekening = intern salderen). Voor de toets is alle stikstofemissie die in enig rekenjaar (kalenderjaar) kan plaatsvinden van belang, zowel van de gebruiksfase als de realisatiefase (sloop, bouwrijp maken, bouwen, etc.) of een combinatie daarvan. Verkeer vanwege het plan buiten het projectgebied wordt daarin betrokken voor zover het nog niet opgaat in het heersende verkeersbeeld. Extern salderen met een afname van stikstofdepositie elders, is op dit moment niet toegestaan. Voor een project geldt een ander toetsingskader voor de referentiesituatie.

#### Toetsing

Het projectgebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het projectgebied is gelegen op circa 5 km van het gebied Ulvenhoutse bos, wat geldt als het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Directe effecten op Natura 2000-gebieden zijn daarom uitgesloten. Echter is het wel mogelijk dat er indirecte negatieve gevolgen zijn door stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Door Antea Group is met een stikstofdepositieonderzoek (zie bijlage 2) aangetoond dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie in de realisatie- en gebruiksfase groter dan 0,00 mol/ha/jaar. Op basis van bovenstaande rekenresultaat worden significante negatieve effecten ten aanzien van stikstof op Natura 2000-gebieden uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie staat nadere besluitvorming niet in de weg.

#### *Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

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

Bij het opstellen van een omgevingsplan en het afwijken daarvan, zijn gemeenten verplicht aansluiting te zoeken bij de wezenlijke ecologische kenmerken en waarden die in het natuurbeheerplan zijn beschreven. In

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

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

#### Toetsing

Het projectgebied is niet gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland. Verstoring van licht vindt niet plaats. Bouwverlichting is tijdelijk en wordt alleen gebruikt tijdens werkuren. 's Nachts is er geen verlichting benodigd. Er zijn geen effecten op het NNN te verwachten. Er is daarom geen sprake van compensatie.

### **3.9.2 Gemeentelijk groen beleid**

In Oosterhout is in de woonbuurten per woning gemiddeld 115 m<sup>2</sup> openbaar groen aanwezig. Op basis van dit gemiddelde kan worden gesteld dat Oosterhout een groene gemeente is. Omdat Oosterhout een groene gemeente wil blijven, streeft de gemeente Oosterhout naar een gemiddelde norm van 115 m<sup>2</sup> openbaar groen per woning in de woonbuurten en 1,04 boom per woning.

#### *Beleidskader bomencompensatie 2023*

Op 4 juli 2023 is het beleidskader bomencompensatie door de gemeenteraad 2023 vastgesteld. Doel van het groenbeleid in algemene zin is de instandhouding en verbetering van deze groene kwaliteit. De bijbehorende uitvoeringsspooren zijn bescherming en ontwikkeling. Bescherming van het aanwezige groen in de stad gaat vooraf aan compensatie. Het uitgangspunt is dat bomen op gemeenteground niet gekapt worden tenzij dat echt nodig is. Als het echt nodig is om bomen te kappen, geldt in principe een compensatienorm van “twee op één, waarvan tenminste één boom in dezelfde buurt (conform CBS-indeling) moet worden geplant. Niet in alle gevallen kan de compensatie geheel binnen het bestaande stedelijke gebied worden gerealiseerd. Daarom is in de compensatierichtlijn voorzien in de mogelijkheid om maximaal de helft van de compensatie te realiseren in het buitengebied. En moet iedere boom die in het buitengebied wordt gecompenseerd een minimale vrije oppervlakte hebben van 64 m<sup>2</sup>. Wel blijft de eis dat minimaal de helft van de compensatie plaats vindt binnen de buurt waar de velling plaats vindt.

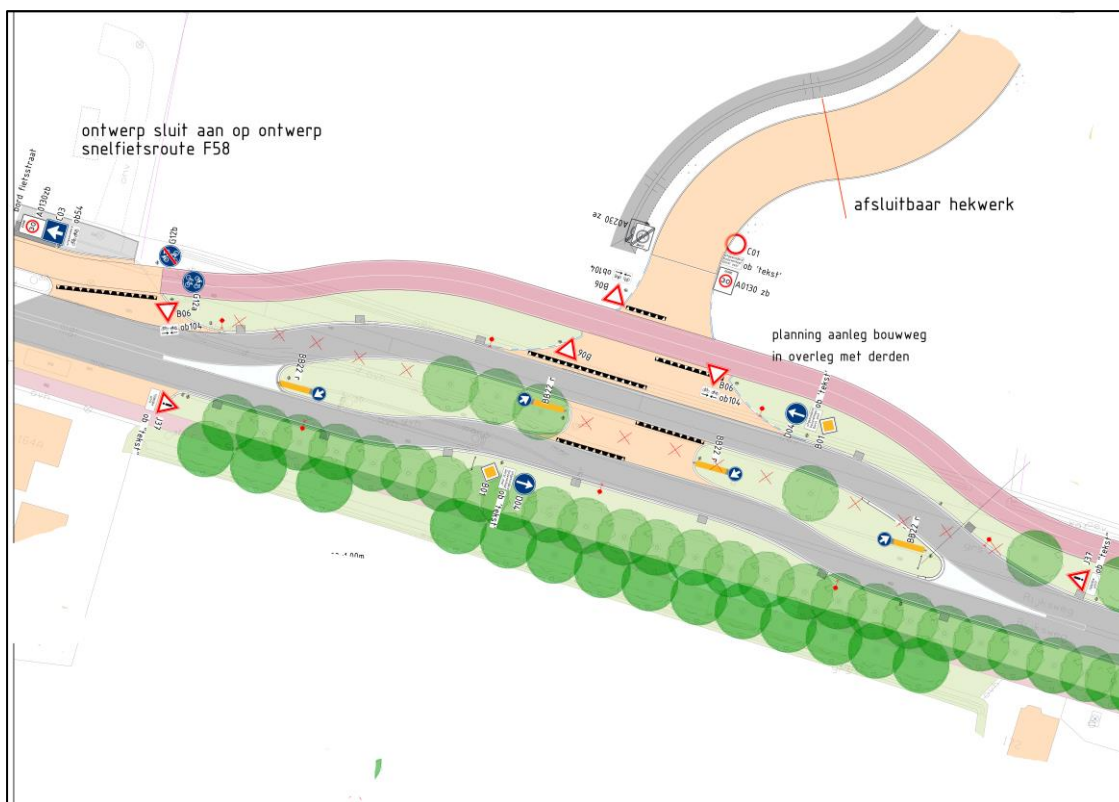
Om te voorkomen dat voorafgaand aan de start van een ontwikkeling een terrein geheel kaal wordt gemaakt om zodoende te ontkomen aan de compensatieverplichting, wordt een peildatum van 3 jaar voor de start van de ontwikkeling gehanteerd. Als de gemeente eigenaar is of wordt van (een deel van) het terrein,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

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

#### Toetsing

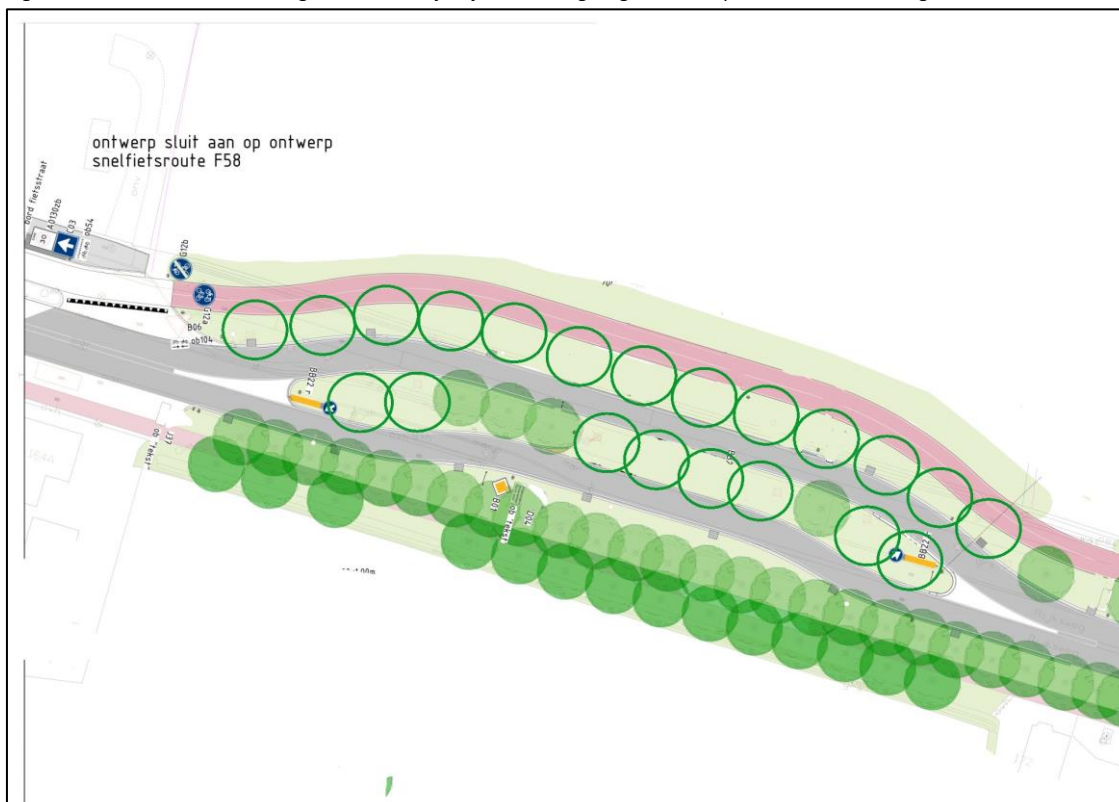
De ontwikkeling leidt tot het kappen van 14 bomen aan de Rijksweg. Het betreft bomen die geen eigendom zijn van de gemeente, maar van de provincie. De bomen zijn niet monumentaal (wel beeldbepalend) en worden gekapt vanwege een ruimtelijke ontwikkeling. Voor iedere te rooien boom geldt dat er minimaal twee bomen worden terug geplant. Er worden dus 28 bomen aangeplant. Deze worden geplant zodat de blauw-groene hoofdstructuur wordt hersteld. De provincie heeft aangegeven aan te sluiten bij het gemeentelijk beleid. Op

figuur 3-4 is met een rood kruis aangegeven welke bomen worden gerooid. Op figuur 3-5 is de situatie na het weghalen van de tijdelijke bouwweg weergegeven zonder zicht op een definitieve ontsluiting.



Figuur 3-4: Te rooien bomen

Figuur 3-5: Eindsituatie na het weghalen van de tijdelijke bouwweg en geen zicht op definitieve ontsluiting



*Beleidskader Blauw-Groenstructuur 2023*

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

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

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

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

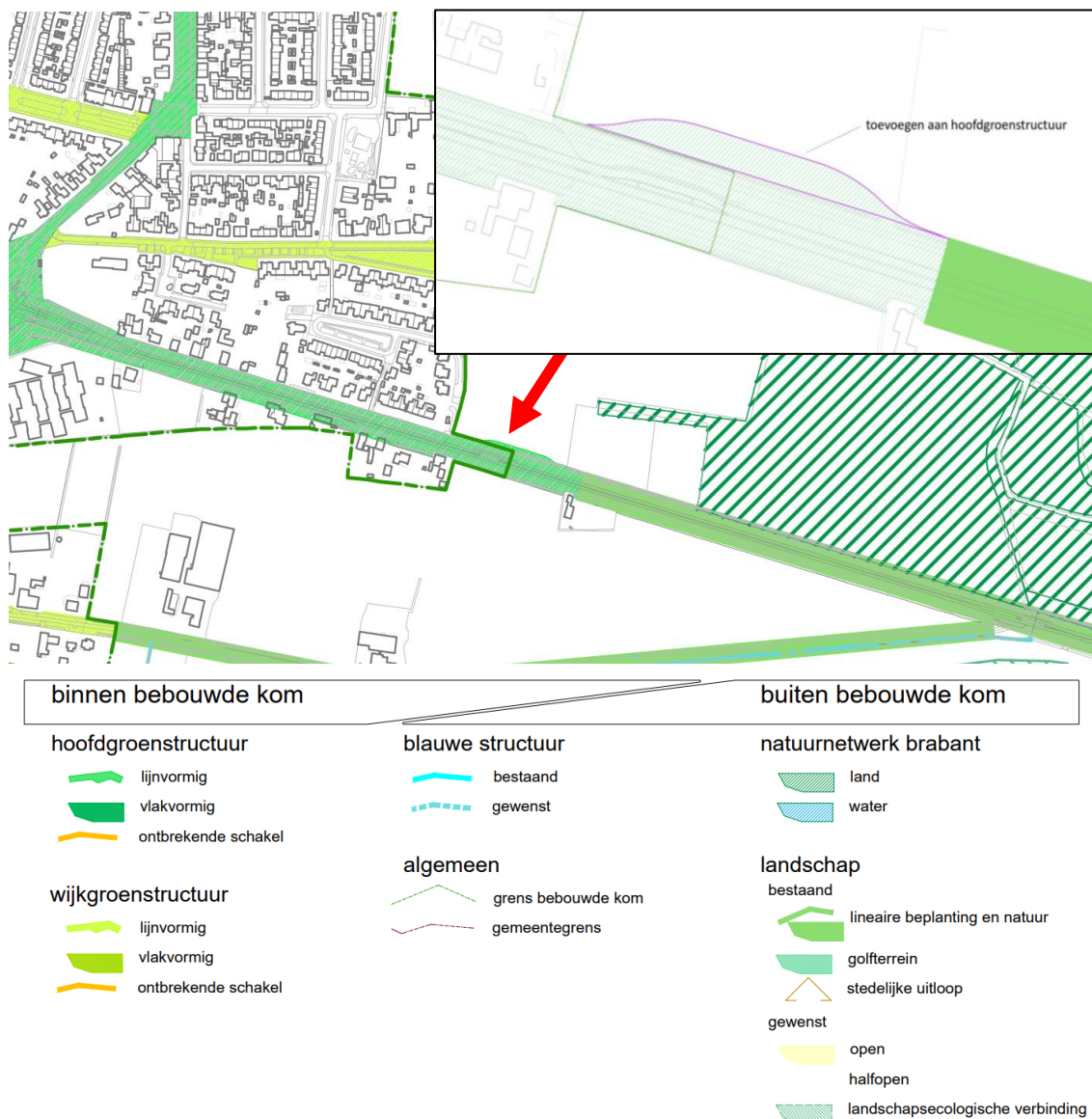
Voor compensatie is ruimte nodig, die vaak niet beschikbaar is. Verplaatsing van groen uit de stad naar buiten de stad is feitelijk geen compensatie. De kwaliteit van de blauw-groenstructuur en de stedelijke kwaliteit nemen daardoor af, iets wat deze visie juist wil voorkomen. Bij compensatie is tevens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

Toetsing

In het groenbeleid is in bijlage 2c de groenstructuur van de kerkdorpen toegevoegd. Deze is in juni 2025 geactualiseerd, maar de locatie van de tijdelijke bouwweg is toen buiten de besluitvorming gelaten. De besluitvorming over de Blauw-Groenstructuur ten behoeve van deze ontwikkeling wordt gelijktijdig voorgelegd als het verzoek om advies BOPA aan de gemeenteraad.

Op de volgende afbeelding is een deel van de groenstructuur van Dorst weergegeven, waarbij de pijl de locatie van de ontwikkeling aanwijst. In de eindsituatie, bij geen zicht op definitieve ontsluiting, ziet de blauw-groenstructuur eruit zoals eerder aangegeven op figuur 3.6.





Figuur 3-6: Uitsnede groenstructuur Dorst

Er is sprake van aantasting van de hoofdgroenstructuur. Daarnaast worden bomen gerooid die nu aangewezen zijn als 'lineaire beplanting en natuur' binnen 'landschap'.

#### Monumentale bomen

Het (tijdelijke) omgevingsplan reguleert de directe bescherming van monumentale bomen, middels een vergunningsplicht voor het kappen, en de indirecte bescherming middels een vergunningsplicht voor werkzaamheden (verharding aanbrengen, ontgraven, et cetera) rondom de boom die van invloed zijn op de groeiplaatsomstandigheden en daarmee de instandhouding en levensduur van de boom.

#### Toetsing

Voor de te kappen bomen wordt een kapmelding gedaan (geen kapvergunning). Op particuliere gronden geldt geen vergunningplicht, tenzij het monumentale bomen betreft. Er is geen aantasting van monumentale bomen.

#### Bebouwingscontour houtkap

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

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

Indien er een herbeplantingsplicht van toepassing is, dan geldt in de basis dat dezelfde grond binnen 3 jaar moet worden herbeplant.

De melding moet worden gedaan bij de provincie (en in uitzonderlijk geval het ministerie van LNV) die vervolgens maatwerkregels kan stellen ten aanzien van de herbeplantingsplicht (o.a. afwijken van de herbeplantingstermijn, herbeplanting toe te staan op andere grond dan waar het vellen plaatsvindt of af te zien van de herbeplantingsplicht).

Daarnaast gelden er nog een aantal specifieke uitzonderingen van de meldings- en herbeplantingsplicht (o.a. in het kader van natuurherstel, aanleg en onderhoud van brandgangen op natuurterreinen).

De bebouwingscontour houtkap wordt door gemeenten vastgelegd in het omgevingsplan en omvat het stedelijk gebied en eventueel aangrenzend gebied. Ingevolge het overgangsrecht geldt de bebouwde kom die de raad op 22 november 2022 in het kader van in de Wet natuurbescherming heeft vastgesteld, als bebouwingscontour houtkap. Binnen de bebouwingscontour houtkap geldt de herbeplantingsplicht niet.

#### Toetsing

De bomen staan nog niet binnen de bebouwingscontour houtkap. Besluitvorming hierover vindt plaats op het moment dat de vergunning voor deze ontwikkeling onherroepelijk is. De gronden waarop deze bomen staan, zijn niet in eigendom van de gemeente, maar van de provincie. Er hoeft dus in beginsel niet te worden voldaan aan gemeentelijk beleid, maar met de provincie is hierover gesproken en zij sluit zich aan bij het gemeentelijke beleid. Dan geldt voor iedere te rooien boom dat er minimaal twee bomen worden terug geplant. Er worden dus 28 bomen aangeplant. Deze worden in beginsel geplant na verwijdering tijdelijke bouwweg, zodat de blauw-groene hoofdstructuur wordt hersteld. Omdat op dit moment niet exact bekend is wanneer de tijdelijke bouwweg wordt opgeruimd zal er op korte termijn minimaal 14 bomen in de directe nabijheid van de bestaande laanstructuur worden herplant. Daarnaast zal er voor 14 bomen een andere locatie worden gezocht in de nabijheid. Deze 28 bomen komen bovenop het herstellen van de Blauw-Groen hoofdstructuur.

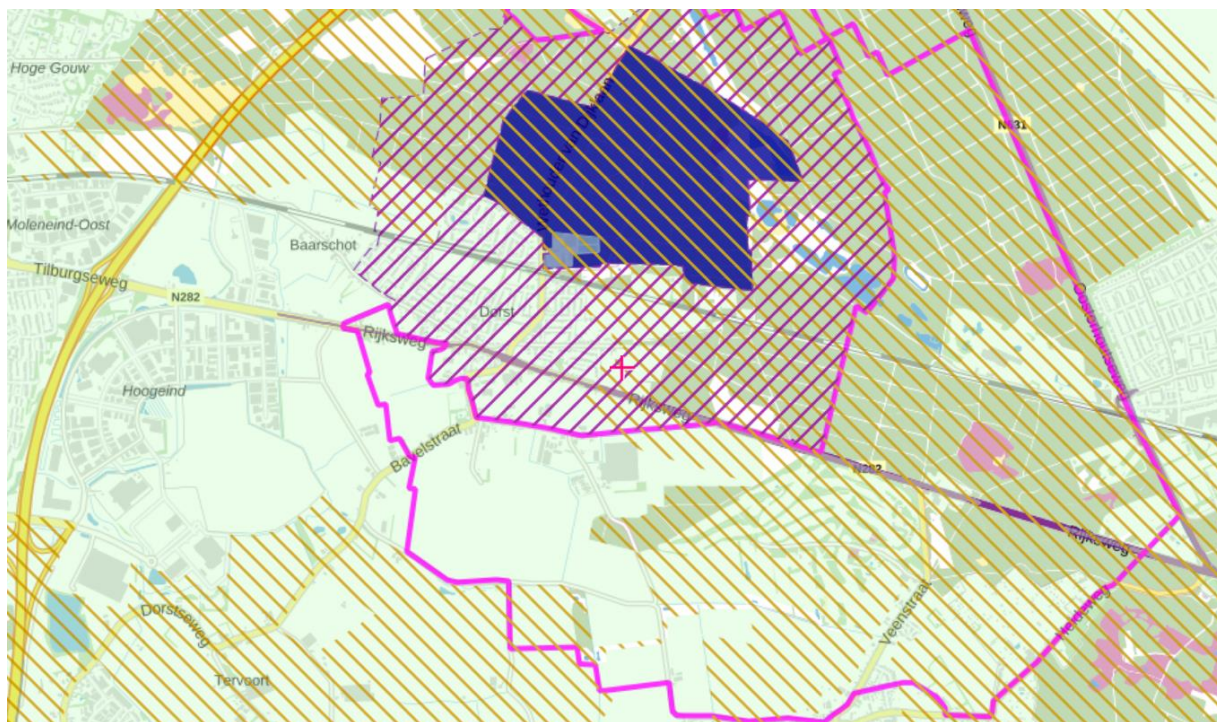
### **3.10 Water**

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

#### **3.10.1 Beleid Provincie Noord-Brabant**

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

van de kwaliteit. Daarvoor is er waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied en boringsvrije zone aangewezen.



Figuur 3-6 Uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant milieubeschermingsgebieden

#### *Waterwingebied*

Het waterwingebied is het meest kwetsbare deel van de Waterwinning voor menselijke consumptie. Het waterwingebied is het gebied waar het drinkwater daadwerkelijk wordt gewonnen. Daarvoor is een zeer stringente bescherming nodig. Doel van de regels is om te voorkomen dat de bodem en het zich daarin bevindende grondwater verontreinigd raakt, door activiteiten en functies te verbieden die risico geven voor de kwaliteit van het grondwater. In waterwingebieden worden daarom alle milieubelastende activiteiten die in het Bal zijn opgenomen verboden.

#### *Grondwaterbeschermingsgebied*

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

#### *Boringsvrije zone*

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



### 3.10.2 Beleid Waterschap Brabantse Delta

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

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

- De Waterschapsverordening bevat regels met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Met de Omgevingswet werkt het Waterschap Brabantse Delta met het 'ja, mits'-principe. Dit betekent dat activiteiten zijn toegestaan, mits er wordt voldaan aan voorwaarden in de Waterschapsverordening.
- De Legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een 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.

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

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

- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of;
- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m<sup>2</sup> is, of;
- De toename van verhard oppervlak tussen 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) 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.

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

### 3.10.3 Beleid gemeente

#### *Programma Water- en Riolerings en hemelwaterverordening*

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.

Elke perceeleigenaar heeft de verantwoordelijkheid om te voorzien in de verwerking van het op zijn perceel vallende regenwater. De belangrijkste voorwaarden en normen bij nieuwbouw<sup>1</sup> zijn:

- Een regenwaterberging voor de verwerking van 40 mm regen per m<sup>2</sup> 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;
- De regels en normen voor de verwerking van hemelwater zijn vastgelegd in de Hemelwaterverordening 2023.

#### *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 m<sup>2</sup> uitbreidt, de verantwoordelijkheid om te voorzien in de verwerking van het op zijn perceel vallende regenwater. De belangrijkste voorwaarden en normen bij nieuwbouw zijn onder andere:

- Een regenwaterberging voor de verwerking van 40 mm regen per m<sup>2</sup> 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.

#### Toetsing

---

<sup>1</sup> Nieuwbouw, waaronder herstructurering, herbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing.

**BOPA**

Tijdelijke bouwweg Dorst Oost en snelfietspad  
projectnummer 0495482.100  
12 januari 2026  
Gemeente Oosterhout

De ontwikkeling betreft de aanleg van een tijdelijke bouwweg. Er wordt geen bebouwing gerealiseerd. In het ontwerp is met voldoende waterberging en infiltratie rekening gehouden, zodat er geen wateroverlast ontstaat. Het regenwater dat op de bouwweg valt, wordt ter plaatse opgevangen en tijdelijk vastgehouden, zodat het geleidelijk in de bodem kan infiltreren. Ten behoeve van het permanente snelfietspad is er sprake van permanente verharding. Echter nu ligt er ook een fietspad direct aansluitend aan de N282. De uitvoering van dit fietspad zal hetzelfde zijn als het overige tracé van de snelfietsroute tussen Tilburg en Breda. Er is in een waterafvoer voorzien. Er is daarom geen verdere toetsing nodig voor dit aspect.

### *Verordening afvalwater 2021*

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. Gemeenten hebben een wettelijke inzamelplicht van huishoudelijk afvalwater, bedrijfsmatig afvalwater valt hier niet onder. De gemeente wil bedrijven echter wel faciliteren mits het voldoet aan enkele voorwaarden. Bedrijfsmatig afvalwater mag worden afgevoerd naar het openbaar riool mits de samenstelling van het te lozen water overeenkomt met huishoudelijk afvalwater en de afvoercapaciteit van het gemeentelijk riool voldoende is. In het geval van nieuwbouw of bij toename van de afvoercapaciteit kan een bergingsvoorziening voorgeschreven worden.

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

### Toetsing

Het projectgebied is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In de huidige situatie is geen oppervlaktewater aanwezig in het projectgebied en in de omgeving van het projectgebied. Tevens zijn er geen regionale of primaire waterkeringen in (de omgeving van) het projectgebied aanwezig. Deze ontwikkeling voorziet niet in nieuwe bebouwing. Het betreft de aanleg van een tijdelijke bouwweg. Er worden dus geen specifieke voorzieningen zoals aansluiting op het riool of extra regenwaterbergingen geëist. Er is geen invloed te verwachten op de verschillende wateraspecten.

## **3.11 Milieu**

### **3.11.1 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

De toekomstige tijdelijke gebruiksactiviteiten zijn niet m.e.r.-beoordelingsplichtig en er is geen mer vereist.

### **3.11.2 Geluid**

#### *Normstelling en beleid*

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

De regels zijn gesteld bij of krachtens<sup>2</sup> 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.

#### *Te beschermen verblijf van mensen*

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

#### *Geluidbron(soort)*

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

#### *Geluidaandachtsgebied en geluidzone*

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

#### *Te toetsen gevel of locatie*

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

#### *Standaardwaarde en voorkeursgrenswaarde*

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

#### *Geluidmaatregelen (aan de bron en in de overdracht)*

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

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

---

<sup>2</sup> Er gelden ook besluiten en regeling die op de genoemde wetten zijn gebaseerd.

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

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

#### *Grenswaarde en ten hoogste toelaatbare waarde*

Het geluid moet worden getoetst aan de grenswaarden (art. 5.78u Bkl) (nieuw recht) en onder oud recht aan de ten hoogste toelaatbare waarde (art. 83 Wgh). Indien maatregelen zullen worden uitgevoerd mag daar rekening mee worden gehouden. Onder voorwaarden is onder nieuw recht een overschrijding van de grenswaarde toegestaan indien bouwkundige maatregelen voor de gevel worden getroffen waarmee de grenswaarde niet meer zal worden overschreden (art. 5.78y, eerste lid, Bkl). Dat is het toepassen van een (extra) gevel zonder te openen delen vóór de buitengevel of alleen het verminderen van het geluid met een andere maatregel tot onder de grenswaarde. In het laatste geval hoeft de achterliggende gevel niet als een niet-geluidgevoelige gevel te worden uitgevoerd. Onder oud recht kan via voorschriften meestal hetzelfde worden bereikt.

#### *Gecumuleerd geluid*

Het gecumuleerde geluid is het geluid van alle geluidbronnen waarbij rekening wordt gehouden met de hinderlijkheidsverschillen van de verschillende geluidbronnen. Dat moet worden beoordeeld en meegewogen bij het vast leggen van het gezamenlijke geluid (zie hierna). Onder oud recht is de systematiek gelijk maar is de rekenwijze iets anders.

#### *Geluidluwe gevel*

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

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

#### *Gezamenlijk geluid*

Het gezamenlijke geluid is het geluid van alle relevante geluidbronnen zonder rekening te houden met de hinderlijkheidsverschillen van de verschillende geluidbronnen. Dat moet worden vastgelegd in het besluit waar het plan of de aanvraag betrekking op heeft (omgevingsplan of omgevingsvergunning) (art. 5.78ad Bkl, nieuw recht), voor zover de standaardwaarde wordt overschreden. Onder oud recht kwam dat begrip niet voor. Maar wel een hogere waarde Wet geluidhinder, dat in een afzonderlijk besluit moet worden vastgesteld (per afzonderlijke geluidbron) indien de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

#### *Karakteristieke geluidwering van de gevel*

Het gezamenlijke geluid is van belang om de karakteristieke geluidwering van de gevel in een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (technisch deel) te toetsen. De binnenwaarde mag niet meer dan 33 dB (artikel 4.30 Bbl) bedragen. Bij een niet-geluidgevoelige gevel wordt het gezamenlijke geluid nog met 3 dB vermeerderd. In het geval dat het geluid is bepaald op basis van oud recht is de hogere waarde Wet geluidhinder vermeerderd met de toegepaste aftrekcorrectie van art. 110g Wet geluidhinder de basis voor het gezamenlijke geluid en het berekenen van de geluidwering. De toetsing is geen vereist onderdeel van dit besluit.

#### *Omgevingsverordening Noord-Brabant*

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

#### Toetsing

De tijdelijke bouwweg is geen geluidgevoelig object en de intensiteiten op de bouwweg zijn zeer beperkt. Gezien de beperkte intensiteiten is geen toetsing aan de specifieke geluidregelgeving benodigd, wel moet deze in het



kader van een goed woon- en leefklimaat worden bekeken. De geluidbelasting vanuit de bouwweg zal gezien de lage intensiteiten (168 voertuigbewegingen per jaar) beperkt zijn en niet leiden tot een overschrijding van de wettelijke norm. Naar de verschuiving van de wegas wordt akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daarnaast verschuift de komgrens en wijzigt de snelheid.

Door Antea Group is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 3 bijgevoegd. Doel van het onderzoek is om het geluid als gevolg van het gedeeltelijk verleggen van de N282 in combinatie met de tijdelijke bouwweg op bestaande omliggende woningen in beeld te brengen voor de toekomstige situatie en deze te vergelijken met de huidige situatie.

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder (welke op grond van het overgangsrecht nog van toepassing is) als gevolg van de wijzigingen aan de N282. Het hoogst berekende geluidniveau op woningen in de toekomstige situatie bedraagt 64 dB inclusief aftrek (op Rijksweg 160, Rijksweg 164/164A en Rijksweg 158). De hoogst berekende toename als gevolg van de wijziging bedraagt (afgerond) 1 dB. Verdere beschouwing of onderzoek ten aanzien van de wijziging aan de provinciale weg is daarmee niet benodigd.

Omdat het geluid in de toekomstige situatie niet hoger is dan de maximaal vast te stellen hogere waarde en geen sprake is van reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder, hoeven geen hogere waarden te worden vastgesteld. Onderzoek naar maatregelen is niet nodig.

De aanleg van de nieuwe, tijdelijke bouwweg is getoetst aan de kaders die volgen uit artikel 5.78m Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het geluid vanwege de tijdelijke bouwweg mag op geluidgevoelige gebouwen niet hoger zijn dan de standaardwaarde voor gemeentelijke wegen (zoals opgenomen in artikel 3.34 Bkl), 53 dB Lden. Uit de resultaten blijkt dat het geluid vanwege de tijdelijke bouwweg hoogstens 24 dB Lden bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan artikel 5.78m Bkl. Het aspect 'geluid' levert geen belemmering op voor de realisatie van de bouwweg.

Voor de permanente aanleg van het snelfietspad is geen sprake van het aspect geluid.

### 3.11.3 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/m<sup>3</sup> of minder. Daarnaast zijn in artikel 5.54 Bkl standaardactiviteiten genoemd die niet in betekenende mate bijdragen. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

Leidt de activiteit tot een verhoging van de concentratie van luchtverontreinigende stoffen, dan zal moeten worden aangetoond dat dit niet tot gevolg heeft dat de omgevingswaarden worden overschreden. Om dit te

bepalen is naast de verhoging ook de achtergrondconcentratie van luchtverontreinigende stoffen nodig. Bij overschrijding van de omgevingswaarden, zal de omgevingsvergunning worden geweigerd.

#### Toetsing

Qua luchtkwaliteit doen zich in de gehele gemeente Oosterhout, en dus in Dorst, geen overschrijdingen voor. Met de NIBM-tool is aangetoond dat de aanleg van de tijdelijke bouwweg 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Er is wellicht sprake van een kleine toename van motorvoertuigbewegingen (brommers en scooters) als gevolg van de aanleg van het snelfietspad. Deze toename is verwaarloosbaar.

### **Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024**

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	168
Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,82
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Figuur 3-7: NIBM-tool

#### **3.11.4 Geur**

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

#### Toetsing

Omdat het de aanleg van een tijdelijke bouwweg betreft, brengt dat geen relevante geur met zich mee die uitgebreid zou moeten worden getoetst. Tevens zorgt het tijdelijk gebruik niet voor een geurbelasting op de omliggende gevoelige objecten. Dit geldt ook voor het snelfietspad.

#### **3.11.5 Bodem**

##### *Bodemkwaliteit*

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

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

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

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

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

#### *Ontplobbare oorlogsresten*

In de Tweede Wereldoorlog lag de omgeving van de gemeente Oosterhout in de frontlinie. Als gevolg van oorlogshandelingen in de Tweede Wereldoorlog kunnen ontplobbare oorlogsresten zijn achtergebleven.

Op basis van het gemeentebreed vooronderzoek (Saricon, 19SO34-VO-02\_18 september 2020) is de situatie in de gemeente Oosterhout in beeld gebracht. In het vooronderzoek is aangegeven welke gebieden als verdacht of onverdacht op ontplobbare oorlogsresten kunnen worden beschouwd.

Een 'verdacht gebied' is een gebied met een verhoogde kans op nog aanwezige ontplobbare oorlogsresten. Op basis van de Arbowetgeving en de Openbare Orde en Veiligheid dienen alle risico's voorafgaand aan de grondroerende werkzaamheden in kaart te worden gebracht waarbij de risico's zoveel mogelijk moeten worden ingeperkt.

In het geval van grondroerende werkzaamheden dient het opsporingsgebied te worden onderzocht volgens de in het CS-000 gestelde eisen om eventuele risico's van het ongewenst tot uitwerking komen van de ontplobbare oorlogsresten zoveel mogelijk uit te sluiten.

#### Toetsing

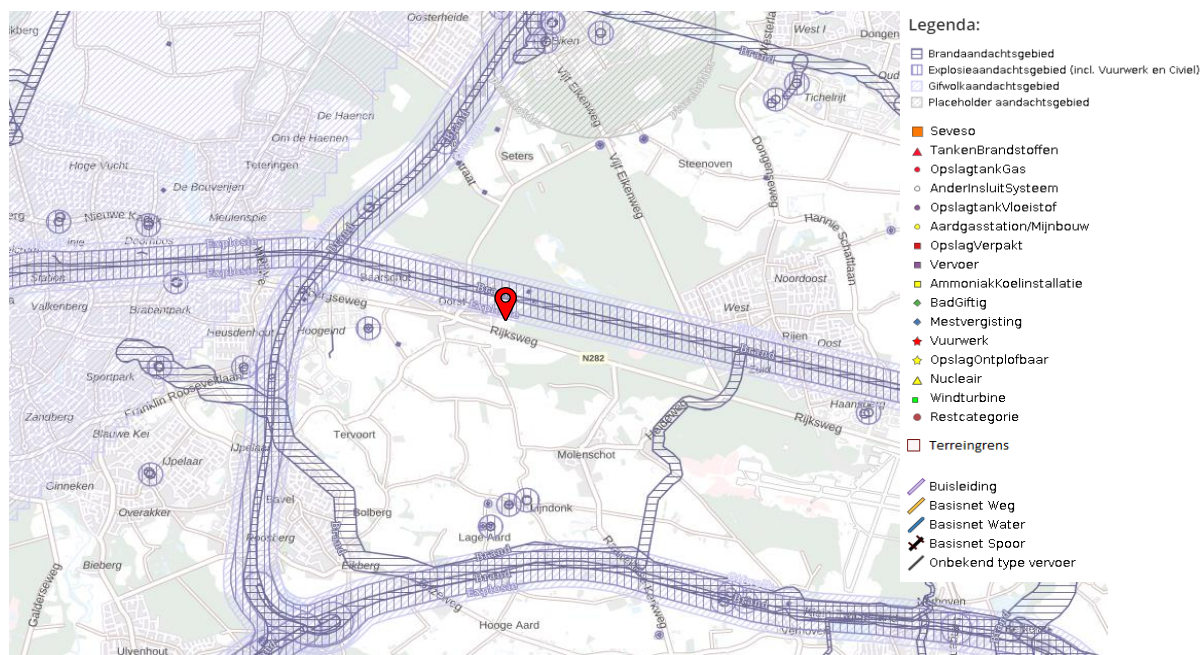
Met deze ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Daarom is het niet nodig om de situatie inzichtelijk te maken.

### **3.11.6 Omgevingsveiligheid**

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Daarnaast zijn er ook regels opgenomen in het Bbl en het Bal.

#### Toetsing

Het projectgebied is getoetst aan de kaart Veilige Omgeving van Atlas Leefomgeving. In de volgende figuur is deze weergegeven. Met de ontwikkeling verandert er niets in de situatie voor omgevingsveiligheid. Er is daarom geen verdere toetsing nodig voor dit aspect.



Figuur 3-8: Uitsnede omgevingsveiligheid, Atlas Leefomgeving

### 3.11.7 Bedrijven en milieuzonering (gevaar, geluid, geur en stof)

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

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

#### Toetsing

Het projectgebied maakt deel uit van 'rustig buitengebied'.

#### *Hinderveroorzakende functies in het projectgebied*

Met deze ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Het betreft de aanleg van een tijdelijke bouwweg. Deze tijdelijke ruimtelijke ingreep is noodzakelijk om materiaal en materieel over te vervoeren voor de uiteindelijke realisatie van de nieuwe woonwijk Dorst Oost. Er worden geen hindergevoelige of hinderveroorzakende functies gerealiseerd.

#### *Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het projectgebied*

De aansluiting van de tijdelijke bouwweg op de Rijksweg is dicht bij een bestaande woning gelegen. Deze woning is hindergevoelig. Voor hinder op deze woning wordt een nulmeting gedaan. Ter borging hiervan worden vergunningsvoorschriften opgenomen, zie hoofdstuk 5.1. Er is daarom geen verdere toetsing nodig voor dit aspect.

### 3.11.8 Trillingen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu dient rekening te worden gehouden met trillingen. Het omgevingsaspect trillingen is geregeld in paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillingsgevoelige ruimte van

een trillingsgevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen.

#### Toetsing

Met deze ontwikkeling wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Deze tijdelijke ruimtelijke ingreep is noodzakelijk om materiaal en materieel over te vervoeren voor de uiteindelijke realisatie van de nieuwe woonwijk Dorst Oost. Het zware verkeer kan in beginsel trillingen veroorzaken. Trillingshinder bij een trillingsgevoelig gebouw (de bestaande woning) is niet toegestaan. Er mag ook geen schade kunnen ontstaan bij gebouwen. Ter borging hiervan worden vergunningsvoorschriften opgenomen, zie hoofdstuk 5.1. Er is geen verdere toetsing nodig voor dit aspect.

### **3.11.9 Kabels en leidingen**

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

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

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

#### Toetsing

In en om het projectgebied liggen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen.

## 4 Uitvoerbaarheid

### 4.1 Economische uitvoerbaarheid

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.

Kostenverhaal is aan de orde, indien de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten (bouwplan onder de Wro) mogelijk maakt. Op 9 december 2025 is door de gemeenteraad een nieuwe "Nota Kostenverhaal" vastgesteld.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### Toetsing

De ontwikkeling betreft een gemeentelijke ontwikkeling. Gemeente Oosterhout zal de economische uitvoerbaarheid waarborgen, evenals de procedurele kosten. Daarmee is het financiële deel van de ontwikkeling verzekerd.

### 4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid (participatie)

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.

#### 4.2.1 Omgevingsdialoog

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

#### Toetsing

Voor de tijdelijke bouwweg zijn gesprekken gevoerd met de direct omwonenden. De omgevingsdialoog die is gevoerd heeft ertoe geleid dat de bouwweg een deel naar het oosten is verschoven en zorgvuldiger is ingepast. Vervolgens heeft er in juni 2025 wederom een omgevingsdialoog plaatsgevonden. De uitkomsten uit het buurtoverleg zijn als bijlage opgenomen (zie bijlage 4).



#### 4.2.2 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. De gemeente is zelf aanvrager en gaat artikel 3.4 Awb toepassen.

#### 4.2.3 Adviesrecht Provincie

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

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

- De uitgebreide voorbereidingsprocedure (3.4 Awb) is toegepast en als onderdeel van de ter inzage legging is het ontwerp van de omgevingsvergunning via het e-formulier aangemeld bij de provincie;
- Voor de omgevingsvergunning is een ontheffing verleend als bedoeld in artikel 5.6 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant;
- Er is in een vroegtijdig stadium overleg gevoerd met de provincie, waarna namens Gedeputeerde Staten (GS) een positieve schriftelijke reactie is gegeven;
- De omgevingsvergunning is/wordt geweigerd.

##### Toetsing

Op 21 december 2021 heeft de raad van de gemeente Oosterhout "Omgevingswetbesluit, bindend adviesrecht raad bij buitenplanse omgevingsplanactiviteit, Oosterhout 2022" vastgesteld. Voor zover een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit valt binnen de in artikel 2 en 3 genoemde categorieën van gevallen, zijnde activiteiten die aanzienlijke gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving, en het college voornemens is deze te verlenen, wordt aan de raad een bindend advies gevraagd. Deze ontwikkeling valt binnen artikel 3 Categorieën van gevallen binnen het landelijk gebied of beschermde stads- en dorpsgezichten: bouwwerken ten behoeve van een infrastructurele voorziening. Er is dus sprake van bindend adviesrecht door de gemeenteraad. Ook dient er door de gemeenteraad een besluit te worden genomen over de aanpassing van de blauw-groenhoofdstructuur.

Op grond van artikel 16.15d Omgevingswet kunnen Gedeputeerde Staten ook gevallen aanwijzen als dat vanuit de belangen van de provincie nodig is. Als er gevallen zijn aangewezen, staat in artikel 4.25 van het Omgevingsbesluit dat gemeenten in zo'n geval advies en instemming moeten vragen bij Gedeputeerde Staten. De aanleg van een tijdelijke bouwweg is niet aangewezen als zo'n geval. Voor deze ontwikkeling is dan ook geen bindend adviesrecht door de provincie van toepassing. Artikel 5.60 Verkeersdoeleinden is van toepassing op de aanleg van de tijdelijke bouwweg. In paragraaf 2.2.2 is getoetst aan dit artikel. De provincie is wel gekend in deze tijdelijke ontwikkeling.

#### 4.2.4 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 (zogenaamde beslissing op bezwaar) kan achtereenvolgens beroep bij de Rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld. Een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan niet aangevochten worden.

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

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

Omdat er sprake is van 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. In dit geval is de uitgebreide procedure van toepassing.

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

Tegen het besluit van het college op de aanvraag (verlening of weigering) kan achtereenvolgens beroep bij de Rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld. Een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan niet aangevochten worden. Het besluit van het college kent een uitgestelde inwerkingtreding omdat er sprake is van een onomkeerbare situatie als er gelijk gestart wordt met de realisatie van de bouwweg. De bomen mogen nog niet gekapt worden.

## 5 Conclusie en voorwaarden

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

Uit hoofdstuk 2 en 3 van deze 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 4) een onevenredige afbreuk te doen aan de verschillende belangen.

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

### 5.1 Voorschriften omgevingsvergunning

- Pas als de gemeenteraad besloten heeft om bebouwde kom grens te verplaatsen (APV en wegenwet), kan overgegaan worden tot uitvoering van de realisatie van de bouwweg. Want de bomen mogen pas gekapt worden nadat de contour is aangepast.
- Er moet worden voldaan aan de “Verordening, regelende de voorwaarden voor het verwerken van hemelwater in de gemeente Oosterhout (Verordening Hemelwater 2023)” of diens opvolger.
- Er moet worden voldaan aan de “Verordening afvalwater 2021” of diens opvolger.
- Er moet worden voldaan aan de maximale bouwhoogte die geldt naar aanleiding van het radarverstoringsgebied (niets hoger dan 113 meter boven NAP).
- Er mag geen geluidshinder op de bestaande woning worden veroorzaakt.
- Er mag geen trillingshinder bij een trillingsgevoelig gebouw worden veroorzaakt (Bkl, SBR-B, bestaande bouw). Er mag ook geen schade kunnen ontstaan bij gebouwen.
- Bouwverlichting is tijdelijk en wordt alleen gebruikt tijdens werkuren.
- Voor de aanleg van de tijdelijke bouwweg mag, in verband met de hoge archeologische waarde, niet dieper dan 0,50 m worden gegraven.

**BOPA**

Tijdelijke bouwweg Dorst Oost en snelfietspad  
projectnummer 0495482.100  
12 januari 2026  
Gemeente Oosterhout

## Bijlage 1 Natuurtoets

**BOPA**

Tijdelijke bouwweg Dorst Oost en snelfietspad  
projectnummer 0495482.100  
12 januari 2026  
Gemeente Oosterhout

## Bijlage 2 AERIUS-berekening

**BOPA**

Tijdelijke bouwweg Dorst Oost en snelfietspad  
projectnummer 0495482.100  
12 januari 2026  
Gemeente Oosterhout

## Bijlage 3 Akoestisch onderzoek



**BOPA**

Tijdelijke bouwweg Dorst Oost en snelfietspad

projectnummer 0495482.100

12 januari 2026

Gemeente Oosterhout

## Bijlage 4 Omgevingsdialoog

## Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1800 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

## Contactgegevens

Beneluxweg 125  
4904 SJ Oosterhout  
Postbus 40  
4900 AA Oosterhout

### Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij [security@anteagroup.nl](mailto:security@anteagroup.nl). Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlelen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

[www.anteagroup.nl](http://www.anteagroup.nl)