stichting **achmea rechtsbijstand**

Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 4116, 5.1.2e, Apeldoorn

5.1.2e
Apeldoorn

www.achmearechtsbijstand.nl

**Aangetekend RB-010219803**
Het college van burgemeester en wethouders
van Oss
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 5
5.1.2e OSS

GEMEENTE OSS
POSTKAMER
Datum: 2 FEB 2026
Afdeling: RO
kopie: RG

Datum: 27 januari 2026
Ons Kenmerk: RB-010219803

Behandeld door: 5.1.2e
E-mail: 5.1.2e @achmearechtsbijstand.nl
Telefoon: 5.1.2e
Fax: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Onderwerp: zienswijze

Geacht college,

Mijn cliënten, 5.1.2e en 5.1.2e, wonende aan de 5.1.2e in Berghem, vroegen ons om juridische hulp. Het gaat over de Ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Oss - Postzegelplan Golfbad.

**Cliënten zijn het niet eens met de ontwerpwijziging van het omgevingsplan.**
Cliënten wonen direct tegenover het plangebied, aan de overkant van het parkeerterrein. Deze wijziging heeft voor cliënten nadelige gevolgen. De wijziging is in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

**Het plan tast het woongenot van cliënten aan.**
Het plan houdt maakt de realisatie van een golfbad, sportveld en binnensportvoorziening met bijbehorende horeca en parkeerplaatsen mogelijk. Het plan heeft een behoorlijke verkeersaantrekkende werking. Daarnaast komt het golfbad dicht bij de woningen aan de 5.1.2e te liggen en wordt het voorzien van horeca met een terras aan de 5.1.2e. Overlast van het golfbad, de speelvoorzieningen, de horeca en in het bijzonder het terras zijn met deze invulling van het plan dan ook te verwachten voor omwonenden zoals cliënt. Nut en noodzaak van de horeca zijn niet aangetoond.

**Cliënten vrezen dat het plan voor geluidsoverlast zorgt.**
Het plan voorziet in een golfbad, sportveld, binnensportvoorziening en ruimte voor horeca en speelvoorzieningen. Hiervan is geluidsoverlast te verwachten. Het is algemeen bekend dat geluidsoverlast de gezondheid ernstige schade toebrengt. Daarom is aanpassing van het plan noodzakelijk. Zonder aanpassing is het plan in strijd met artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet (verder: Ow). Ik licht hieronder enkele punten nader toe.

Het akoestisch onderzoek bij de ontwerpwijziging veronderstelt als maatregelen dat het zwembad en de sporthal op zo groot mogelijke afstand tot de woningen zijn gelegen. Deze maatregel keert echter niet terug in de ontwerpwijziging. De locatie 'pz Golfbad - golfbad' is echter groter dan de locatie 'pz Golfbad - bouwvlak golfbad'. Het bouwvlak van het golfbad ligt helemaal niet op zo groot mogelijke afstand van de woningen - sterker nog, tussen de achtergrens van het bouwvlak en de achtergrens van de locatie 'pz Golfbad - golfbad' zit nog een afstand van zo'n 16 meter! Het is onbegrijpelijk waarom u niet deze basismaatregelen uit het akoestisch onderzoek zou opvolgen.

Daar komt bij dat in het aan deze ontwerpwijziging voorafgaande participatietraject door cliënten ook de wens is uitgesproken om het golfbad zuidelijker te situeren, zodat het verder af komt te liggen van de woningen en de overlast zo beperkt wordt. De buurt heeft tijd en energie geïnvesteerd in het aanleveren van schetsen en voorstellen, die naar nu blijkt nauwelijks zijn meegenomen in de besluitvorming. De ontwerpwijziging lijkt voornamelijk te zijn gebaseerd op de wensen van de exploitant, die het zwembad prominent aan de weg wil situeren. Exploitanten en andere betrokken partijen zijn wel als volwaardige stakeholders meegenomen, terwijl de buurt - ondanks de directe en ingrijpende gevolgen voor onze woonomgeving - feitelijk niet als zodanig is behandeld.

Voorts blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de standaardwaarde in de zin van artikel 5.65 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (verder: Bkl) wordt overschreden bij de woning van cliënt. Dit wordt in het akoestisch onderzoek weggeredeneerd met de redenering dat er wel wordt voldaan aan artikel 5.66 Bkl omdat de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning is verleend toen er op grond van het Bouwbesluit 2012 een norm voor geluidsisolatie van de gevel minimaal 20 dB(A) gold en er dus wel voldaan moet worden aan de grenswaarde van artikel 5.66 Bkl. Artikel 5.66 lid 6 Bkl schrijft echter dwingend voor dat dit berekend moet worden volgens de regels van bijlage IVh van de Omgevingsregeling. De wijziging is zodoende onvoldoende onderbouwd en gemotiveerd en in strijd met artikel 3:2 en artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht (verder: Awb) en artikel 5.66 lid 6 Bkl.

Dat bij een overschrijding van de standaardwaarde er ook nog eens voor wordt gekozen om horeca mogelijk te maken en in het bijzonder een terras aan de zijde van de woning waarop de standaardwaarde wordt overschreden, is onbegrijpelijk. Cliënt verzoekt u dan ook om minder horeca mogelijk te maken binnen het plan en daarbij in ieder geval geen terras mogelijk te maken dan wel het terras te verplaatsen zodat het op een grotere afstand van de woningen komt te liggen.

Daarnaast is er geluidsoverlast te verwachten van de speelvoorzieningen die deze ontwerpwijziging mogelijk maakt. De ontwerpwijziging maakt die speelvoorzieningen niet alleen mogelijk binnen de gronden met functie 'Groen', maar ook binnen de gronden met functie 'Verkeer en Verblijf', dat wil zeggen: de 5.1.2e , inclusief het daaraan gelegen parkeerterrein. De 5.1.2e vormt hier de aansluiting op de N329. Om dan ter hoogte van de 5.1.2e speelvoorzieningen mogelijk te maken, is in strijd met de verkeersveiligheid. Maar niet alleen verdraagt het mogelijk maken van de bouw van speelvoorzieningen zich niet goed met de functie die de 5.1.2e behoort te vervullen, het betekent ook dat speelvoorzieningen veel dichter op de woningen aan de 5.1.2e mogelijk worden gemaakt, met alle overlast van dien. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vereist dat er geen plaats is voor het bouwen en gebruiken van speelvoorzieningen binnen de functie 'Verkeer en Verblijf'.

In dit opzicht wil ik er ook op wijzen dat de mogelijkheid van wat de toelichting een 'beer' noemt onder de speelvoorzieningen niet goed juridisch is geregeld in de regels. Ingevolge artikel 11.158 en artikel 11.160

voor wat betreft de functie 'Groen' en ingevolge artikel 11.170 voor de functie 'Verkeer en Verblijf' is de maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen 4 meter, maar mag er met omgevingsvergunning 1 speelvoorziening van meer dan 4 meter hoogte worden gebouwd, zolang er maar 1 speelvoorziening van 9 meter is. Dit laat de optie open dat er met omgevingsvergunning tientallen speelvoorzieningen van 8,99 meter worden gebouwd en 1 speelvoorziening van 9 meter. Dat is natuurlijk niet hoe die bepaling is bedoeld en in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Artikel 11.160, tweede lid, onder b, zou daarom moeten worden geherformuleerd als: "er is op de locatie pz Golfbad maximaal 1 bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld als speelvoorziening met een bouwhoogte van meer dan 4 meter".

Overigens verdient hierbij nog opmerking dat alleen artikel 11.160 de eis van een omgevingsvergunning stelt voor het bouwen van een speelvoorziening hoger dan 4 meter; artikel 11.170 doet dit niet. Het valt niet in te zien waarom de 'beer' ter hoogte van de functie 'Groen' alleen met omgevingsvergunning zou mogen worden gebouwd maar ter hoogte van de functie 'Verkeer en Verblijf' dit vergunningvrij mogelijk wordt gemaakt. Zeker vanwege de bezwaren die vanuit verkeersveiligheid en overlast kleven tegen het mogelijk maken van een speelvoorziening van een zodanige omvang ter hoogte van deze functie.

**Het plan zorgt voor parkeeroverlast.**
Met de komst van een golfbad, binnenspoortvoorziening, sportveld, horeca en speelvoorzieningen is parkeeroverlast te verwachten. U vermeldt in de toelichting op de ontwerpwijziging dat er is berekend dat er 471 parkeerplaatsen nodig zijn, maar u heeft in deze berekening geen inzage gegeven. Voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is onderzoek naar de parkeerbehoefte noodzakelijk. Wij vragen u daarnaast met een voorwaardelijke verplichting in de regels vast te leggen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein komen. Zonder nader onderzoek en voorwaardelijke verplichting is de ontwerpwijziging in strijd met artikel 4.2 lid 1 Ow en artikel 3:2 en artikel 3:46 Awb.

**Het nieuwe plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk.**
Het plan zorgt voor meer verkeersbewegingen. De ontwerpwijziging voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Het verkeersonderzoek is niet actueel. Het is uitgevoerd in 2024 en gebaseerd op de gebiedsvisie in plaats van de voorliggende ontwerpwijziging. Het onderzoek is dan ook gebaseerd op een andere invulling van het plan dan er nu met deze ontwerpwijziging mogelijk wordt gemaakt. Er is dus geen zekerheid wat de effecten van deze ontwerpwijziging op het verkeer zijn. Dit is in strijd met artikel 3:2 en artikel 3:46 Awb.

Uit het verkeersonderzoek blijkt wel dat de cyclustijden in de avondspits te hoog zijn, waardoor in de praktijk colonnevorming kan optreden waarbij wachtrijen voor de auto in de praktijk langer zijn dan modelmatig berekend. Het onderzoek benoemt dit als aandachtspunt tijdens piekbelasting. En raadt dan ook aan om maatregelen te treffen. In de ontwerpwijziging komen geen maatregelen ter verbetering van de cyclustijden terug en wordt geen aandacht besteed . Ook de toelichting zegt hier niets over. Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te verzekeren moet u hier wel maatregelen op nemen. Zonder maatregelen is de ontwerpwijziging in strijd met artikel 4.2 lid 1 Ow.

**De ontwerpwijziging voorziet in onvoldoende maatregelen om de verkeersveiligheid te borgen.**
Door de verkeersaantrekkende werking van het zwembad maken cliënten zich zorgen over de verkeersveiligheid. In de ontwerpwijziging zijn de minimale maatregelen uit het ontwerp van Goudappel

overgenomen. Ondanks een investering van 5.1.2f euro in het golfbad wordt aan verkeersveiligheid in de ontwerpwijziging en de toelichting nauwelijks aandacht besteed, terwijl sprake zal zijn van een aanzienlijke toename van verkeersbewegingen. De ontwerpwijziging voorziet onvoldoende in concrete en afdwingbare maatregelen om deze verkeerseffecten te beperken. Daarmee is in strijd met artikel 4.2 lid 1 Ow geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

**Het plan dreigt nadelige gevolgen te hebben voor flora en fauna.**
Uit de ecologische rapportages bijgevoegd bij de ontwerpwijziging blijkt dat er meerdere zeldzame en bedreigde plansoorten voorkomen in het plangebied, waaronder Duits viltkruid, een plantensoort die voorkomt op de rode lijst bedoeld in artikel 2.19 lid 5 sub a sub 3° Ow. Desondanks wordt in strijd met artikel 11.27 lid 2 sub b Bal in de ecologische rapportages niet vastgesteld of op voorhand op grond van objectieve gegevens nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten voor deze plantensoorten. Zolang dit niet is beoordeeld, is het plan niet uitvoerbaar en in strijd met artikel 4.2 lid 1 Ow.

**Het plan dreigt archeologische waarden aan te tasten.**
Er is archeologisch onderzoek gedaan naar slechts een deel van het plangebied. U stelt in de toelichting dat nader onderzoek in uitvoering is. Zolang uit nader onderzoek niet blijkt dat het plan vanuit archeologisch opzicht aanvaardbaar is, kan geen sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het plan is daarom in strijd met artikel 4.2 lid 1 Ow en artikel 3:2 en artikel 3:46 Awb.

**Door dit plan is inkijk in de woning en tuin van cliënten mogelijk.**
De inkijk maakt een enorme inbreuk op zijn privacy. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen. Om inkijk te voorkomen is een afschermende groenstrook met veel groenblijvende heesters van voldoende hoogte nodig. Wij vragen u met een voorwaardelijke verplichting in de planregels vast te leggen dat er zo'n groenstrook komt en in stand blijft. En in de planregels te verwijzen naar een beplantingsplan dat als bijlage bij de planregels komt. Zonder deze maatregelen is het plan in strijd met artikel 4.2 lid 1 Ow.

**Cliënten dreigen door het plan hun vrije uitzicht te verliezen.**
Nu hebben cliënten een ruim uitzicht over het parkeerterrein en daarachter liggende grasveld. Cliënten hebben na uitvoering van het plan direct zicht op een groot zwembad met horeca en een terras. Om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te houden is aanpassing van het plan noodzakelijk. Zonder aanpassing is het plan in strijd met artikel 4.2 lid 1 Ow.

**Uitvoering van het plan zorgt voor schaduwhinder op het perceel van cliënten.**
De schaduwhinder tast het woongenot aan en veroorzaakt schade aan de beplanting. Cliënten vinden dat de gemeente vooraf onderzoek moet doen naar de schaduwhinder. En het plan moet aanpassen om die schaduwhinder zoveel mogelijk te voorkomen. De ontwerpwijziging is in strijd met artikel 4.2 lid 1 Ow en artikel 3:2 en 3:46 Awb.

**Het plan dreigt lichthinder te veroorzaken.**
Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënten. Lichthinder is slecht voor de gezondheid. Negatieve effecten van lichthinder zijn verder: ontregeling van de natuur, energieverspilling en verstoring van het nachtelijk landschap. Het plan moet door een voorwaardelijke verplichting regelen dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is.

In dat opzicht wil ik erop wijzen dat u in paragraaf 6.8.2 van de toelichting stelt dat verlichting van de sportvelden wordt uitgeschakeld tussen 23:00 en 7:00 uur en altijd wanneer er geen sportactiviteiten plaatsvinden, om de lichthinder te beperken. Er is geen echter geen voorwaardelijke verplichting met die strekking opgenomen met die strekking. Dat is voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wel noodzakelijk. De ontwerpwijziging is dan ook op dit punt in strijd met artikel 4.2 lid 1 Ow.

**De toelaatbare kwaliteit van de bodem wordt overschreden.**
In het verkennend bodemonderzoek is in peilbuis 3 een sterk verhoogde (boven de interventiewaarde) zinkconcentratie aangetroffen en in peilbuis 5 is een matig verhoogde (boven de tussenwaarde) zinkconcentratie en sterk verhoogde (boven de interventiewaarde) cadmiumconcentratie aangetroffen. Zonder nader onderzoek is aannemelijk dat de toelaatbare kwaliteit van de bodem mogelijk wordt overschreden. Het plan is daarom mogelijk niet uitvoerbaar en in strijd met artikel 4.2 lid 1 Ow.

Een van de aanbevelingen van het verkennend bodemonderzoek is dan ook om bij deze peilbuizen aanvullend onderzoek te doen. U merkt in de toelichting op dat nader onderzoek in uitvoering is. Zolang uit nader onderzoek niet blijkt dat het plan vanuit archeologisch opzicht aanvaardbaar is, kan geen sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het plan is daarom in strijd met artikel 4.2 lid 1 Ow en artikel 3:2 en artikel 3:46 Awb.

**U kunt schade voorkomen door aanpassing van het plan.**
Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vraagt dat u het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk houdt. Dit plan zal voor cliënt leiden tot overlast en waardedaling van zijn woning. Ook daarom vragen wij u om het plan aan te passen om schade voor omwonenden te beperken. Zo kunt u een verzoek om nadeelcompensatie voorkomen.

**Cliënten vragen u de ontwerpwijziging van het omgevingsplan niet in procedure te brengen.**
In ieder geval vragen zij u rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.

**Laat het mij weten als u nog vragen hebt.**
U bereikt mij via telefoonnummer 5.1.2e. E-mailen kan naar 5.1.2e @achmearechtsbijstand.nl. Noemt u daarbij altijd ons zaaknummer RB-010219803.

Ik stuur u een kopie van deze zienswijze via aangetekende en gewone post.

Hoogachtend,
Stichting Achmea Rechtsbijstand
5.1.2e

5.1.2e

Afwezig op maandagen in even weken

stichting **achmea rechtsbijstand**

Postbus 4116 - 5.1.2e PEL 5.1.2e RN

PostNL
Port Betaald
Port Payé
5.1.2e



5.1.2e **AANGETEKENDE BRIEF**
Frankering betaald
afz.: 7 5.1.2e NP, 20

D
**PostNL**
30-01-2026 12:25
5.1.2e

5.1.2e

ENC4-01-2301

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

| Wet | Artikel | Omschrijving | Pagina's |
|---|---|---|---|
| Wet open overheid | Art. 5.1 lid 2 sub e | De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer | 1, 2, 5, 6 |
| Wet open overheid | Art. 5.1 lid 2 sub f | De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens | 4 |