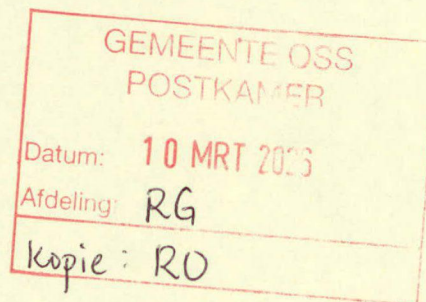


Raad van de gemeente Oss
Postbus 5
5.1.2e OSS



Datum
6 maart 2026

Ons nummer
202403551/1/R2

Uw kenmerk

Inlichtingen
5.1.2e
5.1.2e

Onderwerp
Oss
Bp MFA en woningbouw 5.1.2e
Oss-2023

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij stuur ik u - ter informatie - stukken die gaan over bovengenoemde procedure.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

*** nader stuk partij 5.1.2e en anderen

Van: mail@ruudploum.nl
Verzonden: donderdag 5 maart 2026 14:07
Aan: Afdeling bestuursrechtspraak (Veilig Mailen)
Onderwerp: Zaaknummer Afdeling bestuursrechtspraak 202403551/3/R2
Bijlagen: Verslag nadere beschouwingen R0.pdf

(i) Dit bericht is afkomstig van het webformulier "Nieuwe zaak of stukken bij bestaande zaak insturen"

L.s. Bijgaand ontvangt u onze éénmalige nadere beschouwingen bij het beroepsschrift met bovenvermeld zaaknummer.

5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Oss, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e@ 5.1.2e.nl
5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Oss, 5.1.2e, 5.1.2e@gmail.com
5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Oss, 5.1.2e, 5.1.2e@gmail.com
5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Oss, 5.1.2e, 5.1.2e@hotmail.com
5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Oss, 5.1.2e, 5.1.2e@planet.nl
5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Oss, 5.1.2e, 5.1.2e@hotmail.nl
5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e te Oss, 5.1.2e, 5.1.2e@gmail.com

Noteer hier onderstaande gegevens (ook van eventuele personen voor wie u gemachtigd bent):

- Uw volledige naam: 5.1.2e
- Adres: 5.1.2e 5.1.2e Oss

Voeg de verplichte bijlagen als pdf-document toe

Nadere beschouwingen op beroep op herstelbesluit, zaaknummer 202403551/3/R2

Betreft : Nadere beschouwingen op het inhoudelijk beroep op herstelbesluit “MFA en woningbouw Looveltlaan Oss – 2023 VG-02” van 11 december 2025.

Zaaknummer Raad van State: 202403551/3/R2

Datum : 5 maart 2026

Door : 5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e Oss.

Revisie : 0

Inhoud

1.	Inleiding.....	2
2.	Nadere toelichting op de beroepsgrond inzake stikstofberekeningen	3
3.	Nadere beschouwing Parkeren – uitvoerbaarheid en motivering	4
4.	Nadere beschouwing beroepsgrond Geluid	7
5.	Nadere beschouwing op punten 1 & 2 .van de 2e aanvulling van het bezwaar dd. 25 maart 2025	8
6.	Conclusies.....	10
	Bijlage 1: Ondernemingen en woningen rond de Wolfskooi.....	11
	Bijlage 2: Winkeldrukke als functie van de bezoektijden en de weekdays.	12

Nadere beschouwingen op beroep op herstelbesluit, zaaknummer 202403551/3/R2

1. Inleiding

Appellanten dienen hierbij een **éénmalige** nadere beschouwing in ter verduidelijking en ter nadere onderbouwing van de reeds in het beroepschrift en de aanvullingen daarop aangevoerde beroepsgronden tegen het herstelbesluit inzake het bestemmingsplan “MFA en woningbouw Oss – 2023 VG-02”. 5.1.2e

Deze nadere beschouwing strekt niet tot het aanvoeren van nieuwe beroepsgronden in de zin van afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet, maar betreft uitsluitend: een nadere toelichting, actualisering en verdieping van reeds aangevoerde bezwaren op basis van nader onderzoek hetgeen meer tijd kostte die niet vóór de sluitingsdatum beschikbaar was. Dit mede naar aanleiding van nadien overgelegde stukken en een nadere bestudering van de onderliggende onderzoeken.

Vanwege een nadere beschouwing op punten 1 en 2 van het aanvullend beroep van 25 maart 2025 wijzigt de tabel 2 in hoofdstuk 3 “Status bezwaren op bestaand bestemmingsplan” als onderstaand in afwijking tot het oorspronkelijk beroep dat is ingediend naar aanleiding van het herstelbesluit van de gemeente.

Tabel 1: Status van de diverse ingediende beroepsstukken.

Initieel beroep		Aanvulling 30.1.2025		Aanvulling 25.3.2025	
Itemnr.	Status	Itemnr.	Status	Itemnr.	Status
1	Ongewijzigd	1	Vervalt	1	Verdiept
2	Ongewijzigd	2	Vervalt	2	Verdiept
3	Ongewijzigd	3	Verdiept	3	Verdiept
4	Verdiept	4	Ongewijzigd	4	Ongewijzigd
5	Verdiept	5	Ongewijzigd	5	Ongewijzigd
6	Verdiept			6	Ongewijzigd
7	Vervallen			7	Omgevingsvergunning
8	Verdiept			8	Omgevingsvergunning
9	Omgevingsvergunning				
10	Verdiept				
11	Verdiept				
12	Verdiept				
13	Verdiept				

Appellanten beogen hiermee de Afdeling in staat te stellen de rechtmatigheid van het herstelbesluit integraal en zorgvuldig te toetsen, in het bijzonder waar het betreft:

- de uitvoerbaarheid van het plan,
- de onderbouwing van de stikstof- en geluidseffecten,
- de parkeerkundige aanvaardbaarheid,
- en de verkeerskundige en ruimtelijke consequenties van het plan.

Voor zover in deze nadere beschouwing wordt verwezen naar aanvullende berekeningen, foto's of actualisaties, dienen deze uitsluitend ter illustratie en onderbouwing van reeds ingenomen standpunten. Appellanten handhaven onverkort hun eerder ingediende beroepsgronden.

Opmerking t.a.v. hoofdstuk 4: “Gezondheidsrisico's van sloopactiviteiten” van het beroepschrift, volstaan appellanten met de navolgende informatie aan de Raad van State:

Uit overleg met de initiatiefnemer en diens sloopadviseur is aan appellanten meegedeeld dat een concreet sloopplan eerst wordt opgesteld nadat de sloopopdracht aan een aannemer is verstrekt.

Nadere beschouwingen op beroep op herstelbesluit, zaaknummer 202403551/3/R2

Dit bevestigt dat, ten tijde van het herstelbesluit en nu nog steeds, géén concreet en verifieerbaar sloopscenario beschikbaar is waarop noch de RKS- emissiewaarden (Kwarts, IARC geclassificeerd in Groep 1) noch de hierdoor veroorzaakte additionele stikstof- en berekening kan worden gebaseerd.

2. Nadere toelichting op de beroepsgrond inzake stikstofberekeningen

N.B.: Dit betreft **NIET** de emissies en daaruit voortvloeiende immissies van kankerverwekkend en/of silicose veroorzakend respirabel Kwartsfijnstof.
(RKS = respirabel kristallijn silica, IARC geclassificeerd in Groep 1)

2.1. Procespositie van de nadien overgelegde AERIUS-analyses

Na vaststelling van het herstelbesluit zijn door de gemeenteraad op 26 januari 2026 aanvullende AERIUS-berekeningen opgesteld en aan appellanten en de Afdeling toegezonden.

Deze berekeningen maakten geen onderdeel uit van het herstelbesluit. Voor zover deze stukken moeten worden aangemerkt als nadere motivering in de zin van artikel 6:19 Awb, kunnen zij het oorspronkelijke gebrek slechts herstellen indien zij berusten op een controleerbare en project-specifieke onderbouwing.

De rechtmatigheid van het herstelbesluit dient te worden beoordeeld op basis van de gegevens die ten tijde van de vaststelling beschikbaar waren. Voor zover de nadien overgelegde berekeningen worden gepresenteerd als nadere motivering, kunnen deze slechts betekenis hebben indien zij berusten op controleerbare en voldoende concrete uitgangspunten.

In de recent overgelegde AERIUS-berekeningen wordt de activiteit omschreven als:

“Sloop en aanleg van 66 appartementen en een wijkcentrum.”

Deze omschrijving geeft geen volledig en concreet beeld van de feitelijke aard en omvang van het project. Het project omvat:

- de sloop van een bestaand zorgcomplex met 50 appartementen en een separaat wijkcentrum;
- de realisatie van een multifunctionele accommodatie (MFA);
- daarbovenop 48 zorgappartementen;
- een afzonderlijk gebouw met 18 sociale huurappartementen;
- en een inpandige parkeergarage.

De vereenvoudigde projectomschrijving maakt niet inzichtelijk op welke wijze de sloopfase, de aanlegfase en de verschillende bouwonderdelen afzonderlijk zijn gemodelleerd.

Uit de stukken blijkt niet dat:

- de sloopwerkzaamheden als zelfstandige fase zijn ingevoerd;
- project specifieke inzet van materieel is gespecificeerd;
- vermogensklassen concreet zijn onderbouwd;
- inzetduur per machine is gemotiveerd;
- brandstofverbruik project specifiek is bepaald.

Evenmin is inzichtelijk gemaakt op basis van welke concrete planning of fasering de inzet van zwaar materieel is bepaald. Zonder verifieerbare fasering en specificatie van inzetduur per machine kan niet worden gecontroleerd of de ingevoerde emissies representatief zijn voor de feitelijke uitvoering. Hierdoor is onvoldoende gewaarborgd dat de AERIUS-berekening is gebaseerd op een concrete en controleerbare projectomschrijving. Dit bevestigt het eerder aangevoerde gebrek dat het herstelbesluit niet is gebaseerd op een deugdelijk en zorgvuldig voorbereide stikstofonderbouwing (artikelen 3:2 en 3:46 Awb).

2.2. Ontbreken van een concreet en verifieerbaar sloopscenario.

Appellanten hebben reeds in het beroepsschrift aangevoerd dat de stikstofberekeningen berusten op aannames en dat een concreet sloopplan ontbreekt.

Nadere beschouwingen op beroep op herstelbesluit, zaaknummer 202403551/3/R2

Uit de recent overgelegde AERIUS-analyse blijkt dat uitsluitend een aanlegfase is gemodelleerd, terwijl een afzonderlijke en inzichtelijke beschrijving van de sloopwerkzaamheden ontbreekt.

De sloop vormt echter een noodzakelijk en onlosmakelijk onderdeel van het project en gaat feitelijk vooraf aan de aanlegfase. Zonder sloop kan het bouwplan niet worden gerealiseerd.

Niet inzichtelijk is gemaakt:

- welke sloopmethoden worden toegepast;
- welk materieel concreet wordt ingezet;
- tot welke vermogensklassen dit materieel behoort;
- welke emissiefactoren worden gehanteerd;
- gedurende welke periodes en met welke inzetduur deze werkzaamheden plaatsvinden.

Daardoor is niet controleerbaar of de stikstofemissies die samenhangen met de sloopfase volledig en representatief in de berekeningen zijn betrokken.

Een stikstofberekening dient te berusten op een realistische en verifieerbare projectomschrijving. Indien essentiële projectonderdelen niet concreet zijn uitgewerkt, ontbreekt een voldoende zorgvuldige feitelijke basis als bedoeld in artikel 3:2 Awb.

2.3. Aannames inzake materieel en inzetduur.

De berekeningen gaan uit van generieke aannames over het type materieel en de inzetduur daarvan.

Niet inzichtelijk is gemaakt dat deze aannames:

- aansluiten bij een concrete uitvoeringsplanning;
- zijn afgestemd op de feitelijke uitvoeringswijze;
- juridisch of planologisch zijn geborgd.

Zonder concrete borging kan niet worden uitgesloten dat in de praktijk:

- zwaarder materieel wordt ingezet;
- werkzaamheden langer duren dan in de berekening is verondersteld;
- emissies zich anders in de tijd verdelen dan gemodelleerd.

Daarmee ontbreekt voldoende zekerheid dat de berekende emissies overeenkomen met de feitelijk te verwachten situatie.

2.4. Conclusie

De nadien overgelegde AERIUS-analyses nemen de kern van de beroepsgrond niet weg. Nu:

- een concreet en verifieerbaar sloopscenario ontbreekt;
 - essentiële aannames niet inzichtelijk zijn onderbouwd;
 - geen project specifieke fasering is overgelegd;
 - en geen juridische borging van de gehanteerde uitgangspunten is aangetoond;
- is onvoldoende verzekerd dat het herstelbesluit berust op een deugdelijke, controleerbare en zorgvuldig voorbereide stikstofonderbouwing.

Het herstelbesluit is in zoverre voorbereid in strijd met artikel 3:2 Awb en ontoereikend gemotiveerd in de zin van artikel 3:46 Awb.

De nadien overgelegde stukken nemen deze onzekerheden niet weg, maar bevestigen dat de stikstofonderbouwing nog steeds berust op niet-verifieerbare aannames.

Deze nadere toelichting strekt uitsluitend ter verduidelijking van de reeds aangevoerde beroepsgrond en bevat geen nieuwe beroepsgrond.

3. Nadere beschouwing Parkeren – uitvoerbaarheid en motivering.

3.1. Toetsingskader en uitgangspunt.

Op het herstelbesluit is het oude recht (Wro/Wabo) van toepassing. Dat laat onverlet dat de raad op grond van artikelen 3:2 en 3:46 Awb gehouden is:

- de parkeerbehoefte zorgvuldig te onderzoeken;
- uit te gaan van de maximaal planologisch toegestane invulling;

Nadere beschouwingen op beroep op herstelbesluit, zaaknummer 202403551/3/R2

- en inzichtelijk te maken dat het plan uitvoerbaar is zonder onevenredige parkeerdruk.
- De parkeerbeoordeling is gebaseerd op het rapport van IV-Infra.

3.2. Appellanten betwisten niet dat is gerekend met 18 appartementen en 48 zorgappartementen.

Wel betwisten appellanten dat:

- de bestaande parkeerdruk correct is vastgesteld;
- de berekeningsmethodiek representatief is;
- de saldering juridisch houdbaar is;
- de aanvullende planologische functies zijn meegenomen;
- de uitvoerbaarheid binnen het plangebied is geborgd.

Uit eigen inventarisatie (**bijlage 1**) blijkt dat:

- het aantal woningen en appartementen in de betrokken sectoren aanmerkelijk hoger is dan in het rapport verwerkt;
 - structureel parkeerplaatsen feitelijk zijn onttrokken (privéplaatsen bij tuinen getrokken);
 - de feitelijke bezettingsgraad structureel rond of boven 85% ligt.
 - Een bezettingsgraad boven 85% wordt in parkeerjurisprudentie en beleidsdocumenten algemeen beschouwd als feitelijke verzadiging, waarbij zoekverkeer en foutparkeren optreden.
 - Het rapport van IV-Infra onderkent dit niet als structureel uitgangspunt.
- Daarmee is de nul-situatie rooskleuriger voorgesteld dan feitelijk het geval is.

3.3. Methodologische tekortkomingen IV-Infra:

a) Beperkte meetmomenten.

Het rapport bevat kentekenonderzoek en tellingen op beperkte momenten.

Niet inzichtelijk is:

- of piekmomenten (weekend, koopavond, zorgbezoek, evenementen) zijn betrokken;
- of overlapmomenten zijn gemodelleerd;
- of zorgbezoek afzonderlijk is beoordeeld.

Ter illustratie van de structurele parkeerdruk verwijzen appellanten naar **bijlage 2**, waarin bezoekersstatistieken van de supermarkt Jumbo aan de Wolfskooi zijn opgenomen. Hieruit blijkt dat op reguliere piekmomenten sprake is van een aanzienlijke bezoekersintensiteit. Deze structurele piekbelasting is in het parkeeronderzoek niet zichtbaar betrokken bij de representativiteit van de meetmomenten. Zonder worst-casebenadering is niet aangetoond dat de maximale parkeerbelasting is onderzocht.

Dit bevestigt dat de, door IV-Infra uitgevoerde, tellingen geen volledig en realistisch beeld geven van de maximale parkeerbelasting in de bestaande situatie.

b) Dubbelgebruik en aanwezigheidspercentages

De parkeerbalans steunt zwaar op:

- aanwezigheidspercentages;
- saldering tussen functies.

Dubbelgebruik is echter alleen valide wanneer tijdspatronen aantoonbaar niet overlappen.

In deze situatie overlappen:

- winkelbezoek (dag);
- zorgbezoek (dag en vroege avond);
- MFA-activiteiten (avond);
- mogelijke religieuze of evenementfuncties (avond/weekend).

IV-Infra motiveert niet waarom hier een stabiele en betrouwbare saldering optreedt.

Zonder locatie-specifieke onderbouwing blijft dit een generieke aanname.

Dat is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Nadere beschouwingen op beroep op herstelbesluit, zaaknummer 202403551/3/R2

3.4. **Niet onderzochte planologisch toegestane functies in het bestemmingsplan:**

De planregels staan functies toe zoals:

- horeca-activiteiten in de foyer;
- apotheek;
- kinderopvang;
- evenementen;
- religieuze bijeenkomsten;
- maatschappelijke functies.

Het parkeeronderzoek is gebaseerd op een beperkte programmatische invulling.

Niet inzichtelijk is:

- of voor deze functies afzonderlijk parkeerbehoefte is berekend;
- of cumulatieve effecten zijn onderzocht;
- of piekbelasting van evenementen is meegenomen.
- Indien functies planologisch zijn toegestaan, dient de parkeerbehoefte in de maximaal mogelijke invulling te worden beoordeeld.

Dat is allemaal niet gebeurd.

3.5. **Parkeergarage: realiteitsgehalte.**

Een deel van de parkeerbehoefte wordt opgelost in een parkeergarage.

→ Niet onderzocht is:

- of bewoners feitelijk gebruik zullen maken van deze voorziening;
- of gedragsaspecten (gemak, afstand, manoeuvreerruimte) leiden tot uitwijk naar het plein;
- of toezicht en handhaving zijn geborgd.

Indien bewoners of bezoekers er voor kiezen om niet in de parkeergarage te parkeren, dan verschuift de druk naar het winkelplein. Dit scenario is niet onderzocht.

3.6. **Zorgbezoek en bezoekerscomponent.**

In sector T is geen afzonderlijke bezoekerscomponent voor het zorghuis zichtbaar opgenomen.

Zorgbezoek kent geen stabiel patroon en kan gelijktijdig optreden met winkel- en MFA-bezoek.

Deze cumulatie is niet afzonderlijk gemotiveerd.

3.7. **Relatie met stikstof.**

Extra parkeerdruk betekent:

- meer zoekverkeer;
- meer stationair draaiende voertuigen;
- meer voertuigbewegingen.

Deze effecten zijn eveneens niet afzonderlijk betrokken bij de stikstofberekeningen in de gebruiksfase.

Indien de parkeerbalans structureel krap is, is het aannemelijk dat de verkeersintensiteit hoger ligt dan gemodelleerd. Ook in dat opzicht is de uitvoerbaarheid onvoldoende onderbouwd.

3.8. **Conclusie parkeren.**

Gelet op:

- een onderschatte nul-situatie;
- niet verifieerbare saldering;
- niet onderzochte toegestane functies;
- ontbrekende borging binnen het plangebied;
- het niet betrekken van cumulatieve piekbelasting;

is onvoldoende gemotiveerd dat het plan parkeerkundig uitvoerbaar is zonder onevenredige belasting van de omgeving.

Indien de parkeerbalans reeds in de uitgangssituatie structureel tegen of boven de verzadigingsgrens ligt, kan het plan niet zonder nadere borging uitvoerbaar worden geacht. Een plan dat slechts functioneert onder optimale aannames over saldering en gedrag is planologisch niet robuust.

Nadere beschouwingen op beroep op herstelbesluit, zaaknummer

5.1.2e 5.1.2e

3551/3/R2

Het herstelbesluit is in zoverre voorbereid in strijd met artikel 3:2 Awb en ondeugdelijk gemotiveerd in de zin van artikel 3:46 Awb.

Deze nadere toelichting strekt uitsluitend tot verduidelijking van de reeds aangevoerde beroepsgrond inzake parkeren en bevat geen nieuwe beroepsgrond.

4. Nadere beschouwing beroepsgrond Geluid

4.1. Cumulatie van installaties niet inzichtelijk gemotiveerd.

Het plan maakt onder meer mogelijk:

- 18 warmtepompen op de woontoren,
- aanvullende warmtepompen op het zorggebouw,
- luchtbehandelingsinstallaties (waaronder Geniox-WTW-units),
- eventuele overige technische dak installaties.

Uit de rapportage blijkt niet inzichtelijk dat de cumulatieve geluidbelasting van al deze installaties gezamenlijk is beoordeeld bij maximale planinvulling.

Voor zover de raad zich beroept op toepassing van het destijds geldende toetsingskader (Wabo/Wro en de VNG-handreiking 2009), merken appellanten op dat ook onder dit regime een zelfstandige beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening vereist blijft.

Dat op het herstelbesluit het oude recht (Wabo/Wro) van toepassing is, betekent niet dat kan worden volstaan met een verouderd of inmiddels achterhaald referentiekader indien gewijzigde inzichten, technische ontwikkelingen of beleidsmatige actualisaties aanleiding geven tot een kritischere beoordeling van de feitelijke gevolgen. Ook onder het oude recht geldt immers dat het besluit moet berusten op een actuele, deugdelijke en zorgvuldig tot stand gekomen onderbouwing. Indien ten tijde van het herstelbesluit reeds nieuwe richtlijnen of gewijzigde inzichten beschikbaar waren die relevant zijn voor de beoordeling van de geluidbelasting, dient de raad inzichtelijk te motiveren waarom deze niet zijn betrokken of waarom aansluiting bij het oudere toetsingskader nog steeds toereikend wordt geacht.

De enkele verwijzing naar richtafstanden of standaardcategorieën ontslaat de raad niet van de verplichting om de feitelijke en cumulatieve geluidsbelasting op de omliggende woningen inzichtelijk en controleerbaar te motiveren.

Dit geldt temeer in een situatie waarin meerdere technische installaties op geringe afstand van bestaande woonbebouwing worden geplaatst en waarbij sprake is van reflectie en cumulatie van bronnen.

4.2. Onderlinge reflectie tussen de gebouwen.

Evenmin is inzichtelijk gemaakt dat rekening is gehouden met onderlinge reflectie tussen de gebouwen. Nu sprake is van relatief korte onderlinge afstanden (circa 22–23 meter) en deels gesloten gevelvlakken, had expliciet inzichtelijk moeten worden gemaakt dat geen relevante versterking door reflectie of ruimtelijke inkadering optreedt. Vanwege gebreke aan de ruimtelijke inkadering welke akoestisch relevant is, is niet inzichtelijk gemotiveerd dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

4.3. Representativiteit van meteorologische uitgangspunten.

De overgelegde rapportages geven geen inzicht in de gehanteerde meteorologische uitgangspunten en de representativiteit daarvan voor situaties met stabiele atmosferische omstandigheden (zoals temperatuur inversie).

Bij permanente installaties zoals warmtepompen en luchtbehandelingsinstallaties kan onder dergelijke omstandigheden sprake zijn van een verhoogde geluidsoverdracht en een grotere waarneembaarheid van laagfrequente componenten.

Nu niet inzichtelijk is gemaakt dat de feitelijke geluidbelasting ook onder reële, ongunstige weersituaties aanvaardbaar blijft, is onvoldoende gemotiveerd dat ter plaatse van bestaande en nieuwe woningen een duurzaam aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Nadere beschouwingen op beroep op herstelbesluit, zaaknummer 202403551/3/R2

Deze toelichting strekt tot nadere onderbouwing van de reeds aangevoerde beroepsgrond inzake de cumulatieve beoordeling van installaties.

4.4. Maximale planologische mogelijkheden onvoldoende doorgerekend.

Het bestemmingsplan staat verschillende technische installaties toe zonder nadere beperking van aantal, positionering of vermogensklasse.

Niet inzichtelijk is gemaakt dat de geluidbelasting is beoordeeld op basis van de maximale planologisch toegestane situatie. Indien de berekeningen zijn gebaseerd op een voorkeursopstelling of niet-juridisch geborgde configuratie, ontbreekt een toereikende motivering dat ook bij volledige benutting van de planmogelijkheden aan de norm kan worden voldaan.

4.5. Geluidbelasting op eigen gevels en interne ruimten

Uit de stukken blijkt niet dat inzichtelijk is beoordeeld:

- de geluidbelasting op de bovenste woonlagen direct onder de installaties,
- de reflectie tegen de tegenovergelegen kopgevels,
- de cumulatieve belasting in de tussenliggende ruimte.

Nu installaties op korte afstand van bestaande en nieuw te bouwen woningen worden geplaatst, had een inzichtelijke beoordeling moeten plaatsvinden van de feitelijke geluidssituatie bij reële bedrijfsvoering.

4.6. Conclusie

Gelet op:

- het ontbreken van inzichtelijke cumulatie,
 - het niet aantoonbaar beoordelen van maximale planinvulling,
 - en het ontbreken van concrete borging van installatieconfiguraties,
- is onvoldoende verzekerd dat het plan niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

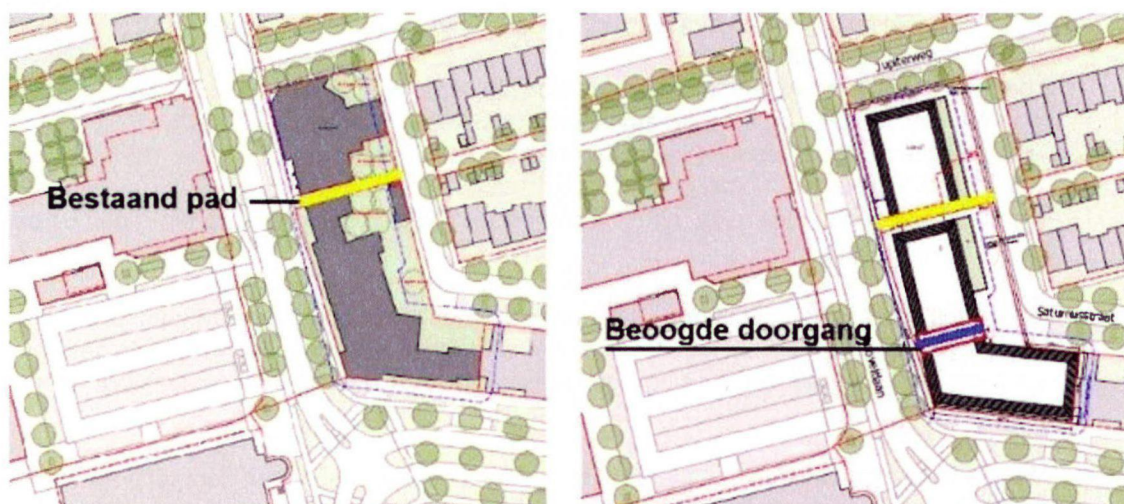
Indien geen inzicht is gegeven in de cumulatieve belasting bij maximale planinvulling, kan niet worden vastgesteld dat ter plaatse van bestaande en nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Daarmee ontbreekt een essentiële planologische toets. Het herstelbesluit is in zoverre genomen in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 Awb.

5. Nadere beschouwing op punten 1 & 2 van de 2e aanvulling van het bezwaar dd. 25 maart 2025.

In de tweede aanvulling op het beroepsschrift hebben appellanten aangevoerd dat de verkeersstructuur rond het plangebied onjuist en onvolledig is beoordeeld. Deze beroepsgrond wordt hierbij nader verduidelijkt.

Het bestaande pad, zijnde kadastraal perceel 3883, vormt thans een publiek toegankelijke verbinding tussen omliggende woonstraten en het winkelgebied. Uit de planvorming blijkt dat deze route (geel) zal worden opgeheven en geïntegreerd wordt in de nieuwbouw, waarbij doorgang uitsluitend mogelijk zal zijn via een inpandige corridor van het MFA (blauw) en dat slechts gedurende openingstijden. (zie volgende figuren en de daar onderstaande kadastrale situatietekening van perceel 3883)

Nadere beschouwingen op beroep op herstelbesluit, zaaknummer 202403551/3/R2



Figuur 1: Duiding van de bestaande doorgang en de voorziene doorgang door het MFA + zorggebouw. Geel is bestaand pad "Grote Beer", blauw is de bedoelde inpandige doorgang door het MFA.

Kadastrale Kaart
Datum uitgifte: 04-02-2026

KADASTERDATA



Adres: 5.1.2e, 5.1.2e, Oss
Kadastrale Aanduiding: OSS00-K-2616

— Bebouwing
— Kadastrale grens

De kaart is op het Noorden georiënteerd. Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

Figuur 2: Kadastrale identificatie pad "Grote Beer"; geel veld perceel 3883.

Hiermee vervalt een openbaar toegankelijke verbinding en wordt deze vervangen door een gebouw gebonden route met beperkte toegankelijkheid. Een dergelijke wijziging van de verkeersstructuur is ruimtelijk relevant en dient planologisch en verkeerskundig te worden beoordeeld.

Nadere beschouwingen op beroep op herstelbesluit, zaaknummer 202403551/3/R2

Indien een perceel feitelijk wordt ingezet voor ontsluiting of verkeersafwikkeling van een project, dient inzichtelijk te worden gemaakt:

- of de gewijzigde verkeersstructuur planologisch uitvoerbaar is;
- welke effecten dit heeft op bereikbaarheid en looproutes;
- welke gevolgen dit heeft voor verkeersveiligheid en sociale veiligheid;
- welke effecten optreden in omliggende woonstraten;
- en of de vervangende inpandige route functioneel en planologisch gelijkwaardig is aan de bestaande openbare verbinding.

Uit het herstelbesluit blijkt niet dat deze aspecten afzonderlijk zijn onderzocht of gemotiveerd. Evenmin bevat het herstelbesluit een afzonderlijke verkeerskundige analyse waarin de gevolgen van het opheffen van deze openbare verbinding inzichtelijk zijn gemaakt voor verkeersintensiteit, doorstroming en veiligheid.

De enkele vervanging van een openbare route door een gebouw gebonden doorgang alleen gedurende openingstijden kan niet zonder nadere beoordeling als functioneel gelijkwaardig worden beschouwd.

Nu de bestaande verkeersstructuur feitelijk wordt gewijzigd zonder dat deze wijziging zelfstandig is beoordeeld, is het besluit in zoverre niet zorgvuldig voorbereid (artikel 3:2 Awb) en ontoereikend gemotiveerd (artikel 3:46 Awb).

Deze nadere toelichting strekt uitsluitend tot verduidelijking en verdieping van de reeds aangevoerde beroepsgrond op punten 1 & 2 van de 2e aanvulling van het bezwaar dd. 25 maart 2025 inzake de verkeersstructuur en bevat geen nieuwe beroepsgrond.

6. Conclusies

Het herstelbesluit berust op meerdere essentiële aannames die niet controleerbaar of planologisch geborgd zijn. Met name ten aanzien van de stikstofonderbouwing, de parkeerkundige uitvoerbaarheid, de cumulatieve geluidbelasting en de wijziging van de verkeersstructuur ontbreekt een toereikende feitelijke onderbouwing.

Hierdoor kan niet worden vastgesteld dat het plan uitvoerbaar is zonder onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Het besluit is daarom genomen in strijd met de artikelen 3:2 en 3:46 Awb.

5.1.2e , maart 2026

Bijlage 1: Ondernemingen en woningen rond de Wolfskooi.

Ondernemingen en woningen rond de Wolfskooi.

Datum: 5-feb-26																
Door: 5.1.2e																
Nummer	Soort onderneming	Naam	~m² bvo	PP = parkeerplaats		Deel- gebied	Aantal		Soc. huur	Part. sector	parkeer plaatsen		Benodigde pp			
				PP norm	PP werkelijk		Woningen	Apparte- menten			Eigen telling	IV- Infra	Sociale huur	Part. sector		
				[PP per 100m²]	[PP totaal]		Stuks	Stuks			X = van toepassing	Stuks	Stuks	Stuks	Stuks	
1	Cafetaria	Jordaans	120	6,0	7,2	N	0	0			117	116	0	0		
2	Supermarkt	Aldi	880	5,9	51,9	O	5	63		X	89	75	0	70		
3	Opticien	Kemps	95	1,9	1,8	T(zorg)	0	50	X		0	0	8,1	0		
4	Dierenkliniek	De Wolfskooi	80	2,4	1,9	M	0	24		X	31	29	0	31,2		
5	Kapper	7 Days hair	80	2,6	2,0	H	4	6	X		20	20	7,6	0		
6	Cafetaria	A Kebab	50	6,0	3,0	G	20	37	X	X	46	44	57,6	37		
7	Groentenwinkel	De Koopman	120	3,4	4,1	P	28	0	X		11	13	28	0		
8	Chocolaterie	Mevadi	80	1,9	1,5	S	0	0			15	15	0	0		
9	Schoemakerij & sleutelservice	Onbekend	20	1,9	0,4	Y	17	0	X		13	29	17	0		
10	Drogisterij	DA	80	3,2	2,5	X	31	160	X		72	73	152,3	0		
11	Supermarkt	DAG	138	3,4	4,7	U	0	0			4	4	0	0		
12	Bloemenstudio	Alexandra	80	2,6	2,0	som	105	340			418	418	270,6	138,2		
13	Slijterij	Mitra	80	2,6	2,0	Totaal	445		Totaal exclusief bezoekers PP		→		9,00			
14	Drogisterij	Kruidvat	80	2,6	2,0				Bezoekers PP		→		62,00			
15	Horeca	Mega-Smaki	80	6,0	4,8	Resultaat ZONDER bezoekers									Resultaat MET bezoekers	
16	Kapper	Disco	135	2,6	3,4	Totaal benodigde PP		685,6		Totaal benodigde PP		747,6				
17	Kiosk en tijdschriften	Primera	150	5,9	8,9	Aantal aanwezige PP		418		Aantal aanwezige PP		418				
18	Supermarkt	Jumbo	1800	7,7	138,6	Bezettingsgraad		85%		Bezettingsgraad		85%				
19	Wijkcentrum	de Hille	620	5,1	31,6	Beschikbare PP		355,3		Beschikbare PP		355,3				
20	Praktijk voor fysiotherapie	Slebus	120	1,8	2,1	Tekort		-330,3		Tekort		-392,3				
Totaal			5092		276,6											

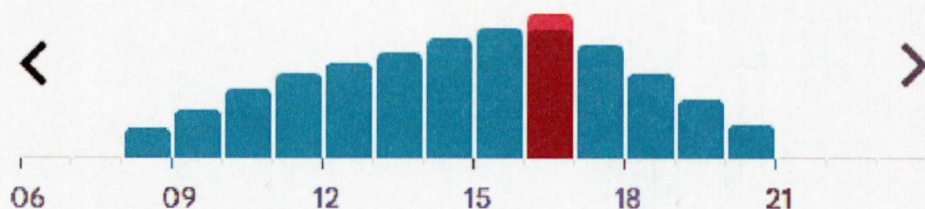
Nadere beschouwingen op beroep op herstelbesluit, zaaknummer 202403551/3/R2

Bijlage 2: Winkeldrukke Jumbo supermarkt als functie van de bezoektijden en de weekdays.

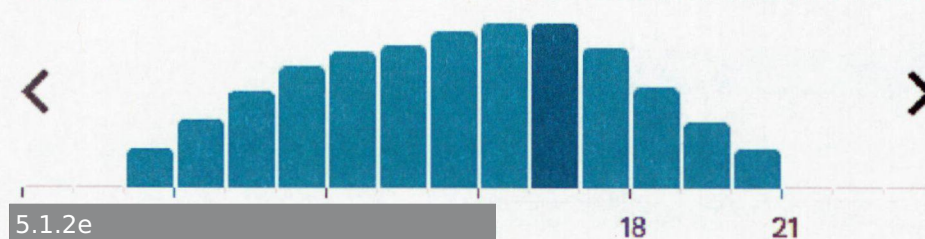
Populaire tijden donderdag ▼



LIVE Op zijn drukst

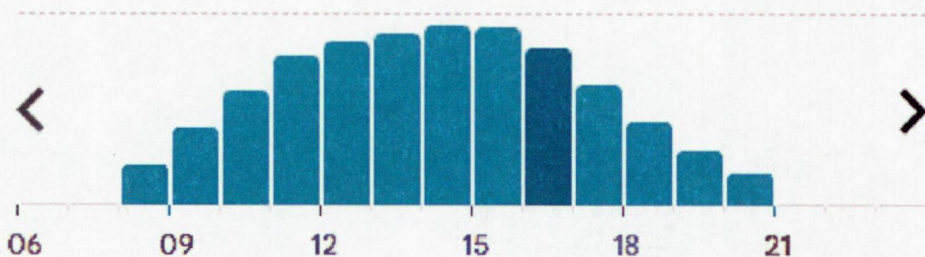


Populaire tijden vrijdag ▼



5.1.2e

Populaire tijden zaterdag ▼





Nadere beschouwingen op beroep op herstelbesluit, zaaknummer
202403551/3/R2



Link:

https://www.google.com/maps/place/Jumbo/@51.7660306,5.5023185,139m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x47c6fc80a8f4249d:0xcd8f58f4d2a00575!8m2!3d51.765882!4d5.501909!16s%2Fg%2F1ptz8j610?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI2MDIwMy4wIjKXMDSoASAFQAw%3D%3D

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, 3, 4, 9, 11, 12, 13, 14, 15
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	13