

AANGETEKEND EN PER GEWONE POST

Het college van burgemeester en wethouders van Oss
Afdeling LWE, t.a.v. [5.1.2e] [5.1.2e]
Postbus 5
[5.1.2e] OSS



Rotterdam, 21 februari 2025

Referentie : 695.25.0003 AM / advies Rosmalen Oost
Uw referentie : ontwerp Omgevingsvisie gemeente Oss
Van : [5.1.2e], [5.1.2e] & [5.1.2e], *advocaten*
Telefoon : [5.1.2e], [5.1.2e] & [5.1.2e]
E-mail : [5.1.2e]@ploum.nl, [5.1.2e]@ploum.nl & [5.1.2e]@ploum.nl

Geachte heer, mevrouw,

Namens cliënten,

1. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch-oost Beheer B.V., handelend als beherende vennoot van de commanditaire vennootschap Gebiedsontwikkeling 's-Hertogenbosch-oost C.V., beiden gevestigd aan de [5.1.2e] te ([5.1.2e]) Utrecht, ('GHO');
2. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid AM B.V., gevestigd aan de [5.1.2e] te ([5.1.2e]) Utrecht ('AM');
3. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BPD Ontwikkeling B.V. (Regio Zuid), gevestigd aan de [5.1.2e] te ([5.1.2e]) Eindhoven ('BPD');
4. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid [5.1.2e] Ontwikkeling B.V., handelend als bestuurder van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid De Grote Elst B.V., beiden gevestigd aan [5.1.2e] te ([5.1.2e]) Rosmalen ([5.1.2e]);
5. De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GEM Rosmalen [5.1.2e] B.V., handelend als beherend vennoot van de commanditaire vennootschap GEM Rosmalen C.V., beiden gevestigd aan de [5.1.2e], te [5.1.2e] Amsterdam ('GEM Rosmalen'),

(hierna gezamenlijk, met uitzondering van AM, de ‘**Grondeigenaren**’ en alle gezamenlijk de ‘**Grondeigenaren c.s.**’) te dezer zake alle domicilie kiezende aan de ^{5.1.2e} te ^{5.1.2e} ^{5.1.2e}) Rotterdam, ten kantore van Ploum, van welk kantoor ^{5.1.2e} ^{5.1.2e}, ^{5.1.2e} en ^{5.1.2e} tot advocaat-gemachtigden worden gesteld, zulks met het recht van plaatsvervanging, berichten wij u als volgt.

Op 16 januari 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss (het ‘**College**’) het ontwerp van de Omgevingsvisie Oss 2040 (‘**Omgevingsvisie**’), de Nota van Participatie en de bijbehorende Milieueffectrapportage (‘**MER**’) ter inzage gelegd voor een periode van zes weken (**bijlage 1**). Tot en met 26 februari 2025 is eenieder in de gelegenheid gesteld om tegen de Omgevingsvisie een zienswijze in te dienen. Ter zake dienen wij tijdig de navolgende zienswijze in.

1. Inleiding

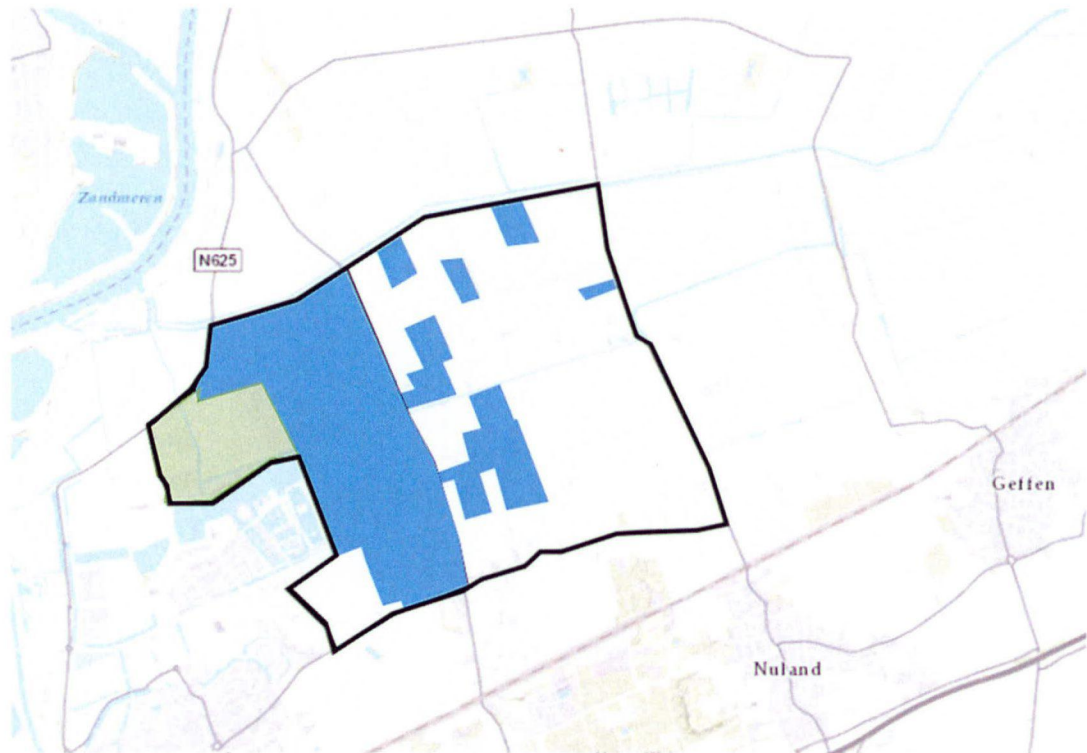
De Omgevingsvisie en de MER

- 1.1. Met de Omgevingsvisie worden de ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor een langere termijn vastgelegd. De grondslag voor de Omgevingsvisie is gelegen in artikel 3.1 van de Omgevingswet. De MER is een uitgebreide milieueffectrapportage, waarmee invulling wordt gegeven aan de wettelijke verplichting voor het maken van een plan-MER op grond van artikel 16.36 van de Omgevingswet. De conclusies uit het MER zijn meegenomen bij het opstellen van de Omgevingsvisie.
- 1.2. Met de Omgevingsvisie wil de gemeente Oss (de ‘**Gemeente**’) inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties én de gemeentelijke organisatie houvast bieden bij het ontwikkelen en uitvoeren van plannen voor wonen, werken en leven in de Gemeente. De afgelopen jaren heeft de Gemeente met inwoners en partners gewerkt aan het formuleren van ambities in visiedocumenten. Deze documenten vormen het vertrekpunt voor het integrale toekomstbeeld dat de Omgevingsvisie presenteert. In de Omgevingsvisie zijn de hoofdkeuzes en de wenselijke ontwikkelrichting voor de integrale opgaven voor de verschillende deelgebieden uiteengezet.

De positie van de Grondeigenaren c.s. (eigendom en ontwikkelingsrechten)

- 1.3. De Grondeigenaren zijn (mede-)eigenaar van verschillende percelen binnen de (buur)gemeente ‘s-Hertogenbosch (de ‘**Percelen**’). Het betreft de volgende Percelen die hieronder schetsmatig (in blauw) inzichtelijk zijn gemaakt. Voorts zijn verschillende percelen in de zogenaamde Noordoosthoek van De Groote Wielen verkocht en is het eigendom overgedragen aan de gemeente ‘s-Hertogenbosch, waarbij de gemeente ‘s-Hertogenbosch ontwikkelingsrechten heeft toegekend

bij de realisatie van dat deelgebied van De Groote Wielen. De Noordoosthoek is hieronder schetsmatig aangegeven in groen.



- 1.4. De Grondeigenaren hebben hun Percelen aangekocht met als doel (grootschalige) woningbouw op deze percelen mogelijk te maken. In dat verband participeren AM Grondbedrijf B.V. en de woningcorporatie stichting BrabantWonen in GH0 en participeren AMVEST Management B.V. en ING Vastgoed Ontwikkeling B.V in GEM Rosmalen. Het doel van de Grondeigenaren is om een significant aantal sociale huurwoningen en middenhuurwoningen op de Percelen te realiseren, volledig in lijn met de bestaande woningbouwafspraken op gemeentelijk, provinciaal en landelijk niveau.
- 1.5. Daarnaast participeert AM gezamenlijk met andere partijen in de rechtspersoon Vier Hertogen Beheer B.V., welke rechtspersoon beherend vennoot is van de commanditaire vennootschap Hertogbouw 3 ('**Hertogbouw 3**').¹ Daarnaast is AM door middel van een dochtervennootschap betrokken als commanditaire vennoot in Hertogbouw 3. Deze commanditaire vennootschap is actief bij de ontwikkeling en realisatie van circa 270 woningen in het centrumgebied van de nieuwbouwwijk 'Groote Wielen' en circa 75 woningen in de 'Noordoosthoek'. Daarbij is Hertogbouw 3 momenteel ook bezig met de ontwikkeling en realisatie

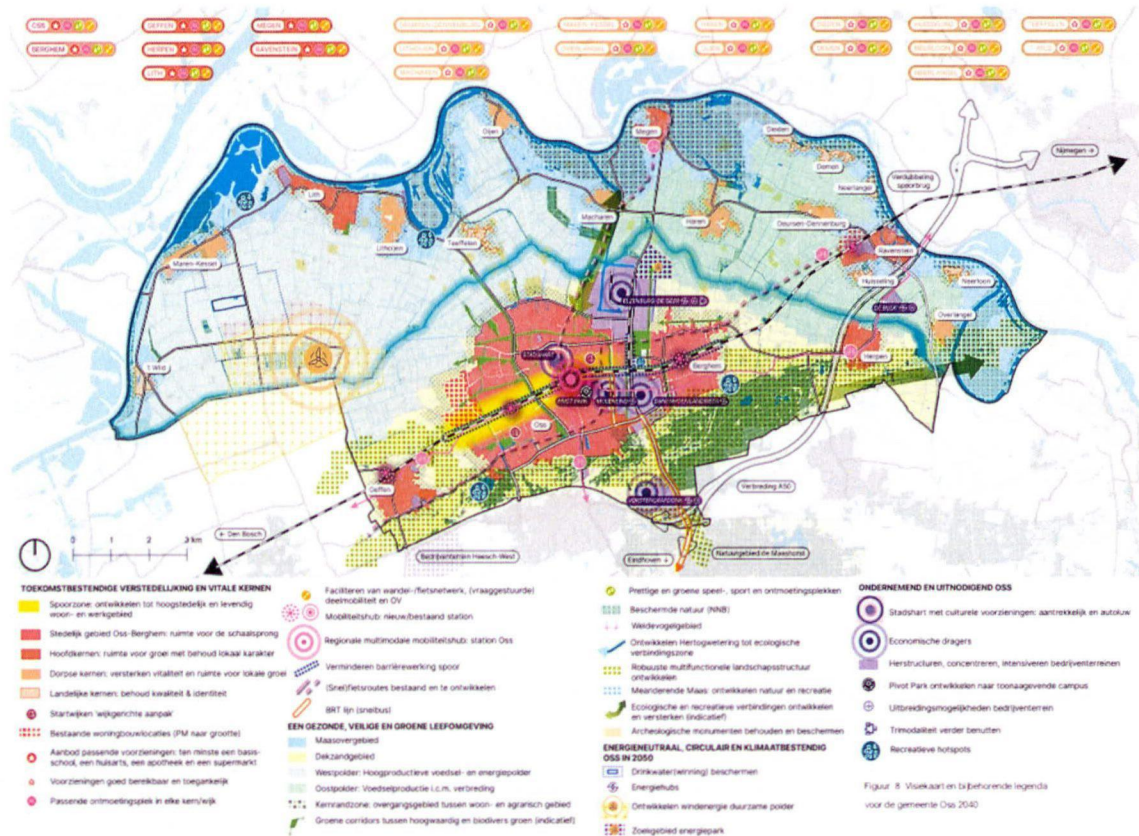
¹ Deze zienswijze wordt uitdrukkelijk niet namens Vier Hertogen Beheer B.V. of Hertogbouw 3 C.V. ingediend.

van 128 grondgebonden woningen in het centrum van De Groote Wielen. Ook 5.1.2e is met de ontwikkeling en realisatie van ruim 400 woningen betrokken in de Noordoosthoek. Deze ontwikkelingen en realisaties vertegenwoordigen een deel van de hiervoor onder randnummer 1.4 genoemde ontwikkelrechten in de gemeente 's-Hertogenbosch. Deze ontwikkelrechten vinden hun oorsprong onder meer (ten dele) in een raamovereenkomst die in 2001 is gesloten met de gemeente 's-Hertogenbosch inzake de ontwikkeling van De Groote Wielen, welke raamovereenkomst onder meer in 2018 en 2020 is gewijzigd en aangevuld. De voornoemde ontwikkelingen en realisaties zijn hieronder schetsmatig (rood omlijnd) inzichtelijk gemaakt.



- 1.6. De Percelen grenzen aan het gebied dat de Gemeente wenst te transformeren naar 'de Duurzame Polder', zoals inzichtelijk wordt in onderstaand kaartje. Als

dit gebied wordt getransformeerd in een windturbinepark, wordt het onmogelijk om woningbouw te realiseren op de Percelen.



Woningnood

- 1.7. Het behoeft geen uitleg meer dat sprake is van een gigantisch tekort aan (betaalbare) woonruimte. De Gemeente onderkent dat ook.² Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (het 'Ministerie van VRO') heeft in het nationale Programma Woningbouw tot doel gesteld dat er in 2030 900.000 (betaalbare) woningen gebouwd moeten worden om te voorzien in de dringende woningbehoefte. Daarvan dienen meer dan 130.000 woningen in de provincie Noord-Brabant (de 'Provincie') te worden bijgebouwd.
- 1.8. Op provinciaal en gemeentelijk niveau is eveneens tot doel gesteld om op korte termijn een significant aantal nieuwe en betaalbare (huur)woningen te realiseren in de Gemeente, maar óók in de (buur)gemeente 's-Hertogenbosch. De Provincie heeft zich in dat verband in de Regionale Woondeal Noordoost-Brabant op 9 maart 2023, gezamenlijk met de verschillende stakeholders en de betrokken gemeenten, verbonden aan de realisatie van meer dan 5.000 extra

² Woonagenda Oss 2022-2024, p. 7 e.v.

woningen in de Gemeente en meer dan 11.000 extra woningen in de (buur)gemeente 's-Hertogenbosch in 2030, waarvan een groot aantal betaalbare (huur)woningen.³

- 1.9. Het is aannemelijk dat na 2030 eveneens behoefte zal bestaan aan de realisatie van woningbouw in Gemeente én in de regio (waaronder de (buur)gemeente 's-Hertogenbosch).
- 1.10. De Grondeigenaren zijn van mening dat de locatie van in ieder geval een deel van hun Percelen een ideale locatie vormt om te voorzien in de woningbouw-noodzaak in de provincie Noord-Brabant (meer specifiek in de (buur)gemeente 's-Hertogenbosch) in de periode tot 2040 en daarna.
- 1.11. De Omgevingsvisie en de MER gaan er ten onrechte van uit dat er windturbines worden gerealiseerd in de Duurzame Polder (Lithse en Geffense polder). De grondeigenaren c.s. kunnen zich niet vinden in deze (premature) aanname vanwege het navolgende.
- 2. Onjuiste uitgangspunten; Omgevingsvisie en MER onzorgvuldig tot stand gekomen**
 - 2.1. De Grondeigenaren c.s. zijn van mening dat de in Omgevingsvisie en de MER onjuiste uitgangspunten worden gehanteerd, als gevolg waarvan deze documenten onzorgvuldig tot stand zijn gekomen.
 - 2.2. Het moge duidelijk zijn dat het geenszins een gegeven is dat de Lithse en Geffense polder getransformeerd zullen worden naar 'de Duurzame Polder' (zonder woningbouw). Pas zeer recent heeft het ontwerpprogramma met bijbehorende plan-MER ten behoeve van de Duurzame Polder ter inzage gelegen (het '**Ontwerpprogramma**').
 - 2.3. Namens de Grondeigenaren c.s. hebben wij op 24 januari 2024 een zeer uitgebreide zienswijze (de '**Zienswijze**') ingediend naar aanleiding van deze documenten, waaruit - kort gezegd - volgt dat het Ontwerpprogramma niet op deze manier kan worden vastgesteld. Daarbij hebben wij verzocht om het huidige plan te herzien, waarbij i) in het algemeen belang aandacht wordt besteed aan de woningbouwopgave, ii) rekening wordt gehouden met de gezondheid van (toekomstige) bewoners van (het centrum van) De Groote Wielen en Noordoosthoek en iii) meer in het bijzonder rekening wordt gehouden met de concrete gebiedsvisie van de Grondeigenaren en - in ieder geval - de afstanden in acht te nemen

³ Regionale Woondeal Noordoost-Brabant, bijlage 4.

die nodig zijn om woningbouw te kunnen realiseren op de Percelen. Wij verzoeken u om de Zienswijze hier als herhaald en ingelast te beschouwen.

- 2.4. De Grondeigenaren c.s. zijn van mening dat in de Omgevingsvisie en de MER nu ten onrechte het uitgangspunt wordt gehanteerd dat de Lithse en Geffense polder getransformeerd zullen worden naar 'de Duurzame Polder' als bedoeld in het Ontwerpprogramma. Volgens de Grondeigenaren c.s. is dat een premature conclusie onder andere vanwege het feit dat de uitvoerbaarheid van het Ontwerpprogramma geenszins een gegeven is en het nog maar zeer de vraag is of het Ontwerpprogramma in deze vorm kan worden vastgesteld. De Omgevingsvisie en de MER zijn vanwege deze reden onzorgvuldig tot stand gekomen. Zoals gezegd wordt het onmogelijk om woningbouw te realiseren op de Percelen, indien in de directe nabijheid een windturbinepark wordt gerealiseerd.
- 2.5. Aanvullend benadrukken Grondeigenaren c.s. dat er op dit moment binnen de regering grote discussie bestaat over de inwerkingtreding van het Besluit Windturbines leefomgeving, dat de wettelijke normen (waaronder de afstandsgrens tot woningen) voor windturbines na de 'Nevele'-jurisprudentie wettelijk vastlegt. Daarom staat de uitvoerbaarheid van het Ontwerpprogramma geenszins vast.

3. Conclusie

- 3.1. Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat de Omgevingsvisie niet in de huidige vorm kan worden vastgesteld. Namens de Grondeigenaren c.s. verzoeken wij u om rekening te houden met de grote woningbouwopgave in zijn algemeenheid, en te onderzoeken in hoeverre het transformeren van de Lithse en Geffense polder naar de Duurzame Polder aan deze opgave in de weg staat. Daarbij wordt verwezen naar de ontwikkelvisie van de Grondeigenaren voor de Percelen, zoals deze is overgelegd op grond van de Zienswijze.

Hoogachtend,

5.1.2e



Bijlage 1

Kennisgeving terinzagelegging ontwerp Omgevingsvisie gemeente Oss

Aanhef

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss maken bekend dat zij de ontwerp Omgevingsvisie gemeente Oss, de Nota van Participatie Omgevingsvisie Oss en de Milieueffectrapportage Omgevingsvisie Oss ter inzage leggen.

Wat is een omgevingsvisie?

De omgevingsvisie is een nieuw instrument van de gemeente. Dit instrument vloeit voort uit de Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden. In onze omgevingsvisie geven we een brede blik op de ruimte om ons heen: Hoe ziet de gemeente Oss er in 2040 uit? Hoe zorgen we dat het dan ook goed wonen, werken, leren, ondernemen en recreëren is in onze gemeente? In onze omgevingsvisie staat wat we willen bereiken en welke keuzes we daarvoor moeten maken. Dit is ons kader als we nieuw beleid en nieuwe regels opstellen voor onderdelen van de fysieke leefomgeving.

Wat zijn onze ambities?

In onze omgevingsvisie staan vier ambities centraal:

- Toekomstbestendige verstedelijking en vitale kernen
- Een gezonde, veilige en groene leefomgeving
- Energieneutraal, circulair en klimaatbestendig Oss in 2050
- Ondernemend en uitnodigend Oss

In onze omgevingsvisie zijn deze ambities verder uitgewerkt in hoofdstuk vier. In het vijfde hoofdstuk staat hoe de ambities per gebied – stedelijke gebied Oss–Berghem, stadjes en kernen, buitengebied – uitwerken.

Hoe is de omgeving betrokken bij de voorbereiding?

De omgevingsvisie daagt de gemeente, inwoners en organisaties uit om samen te werken aan de leefomgeving van de toekomst. Het streven is om te komen tot een gedeelde en breed gedragen visie. In de totstandkoming van deze omgevingsvisie hebben we daarom op verschillende momenten inzichten, perspectieven en verhalen met elkaar gedeeld. In de inleiding van de omgevingsvisie staat een beschrijving van belangrijke momenten in het participatieproces. In de Nota van Participatie Omgevingsvisie Oss staat een uitgebreide beschrijving van het participatieproces.

Wanneer ligt de ontwerp Omgevingsvisie gemeente Oss ter inzage?

De omgevingsvisie ligt ter inzage van 16 januari tot en met 26 februari 2025. In deze periode heeft iedereen de mogelijkheid om te reageren door een zienswijze in te dienen.

Waar is de ontwerp Omgevingsvisie gemeente Oss te vinden?

De ontwerp Omgevingsvisie gemeente Oss, de Nota van Participatie en de Milieueffectrapportage kunt u inzien op de volgende manieren:

- op de website www.oss.nl/omgevingsvisie;
- op de website <https://omgevingswet.overheid.nl> (onderdeel 'regels op de kaart') of klik hier om het plan rechtstreeks te bekijken; en
- digitaal bij de balie Bouwen, Milieu en Leefomgeving in het gemeentehuis aan de 5.1.2e in Oss. U moet hiervoor een afspraak maken via telefoonnummer 5.1.2e. U kunt een afspraak maken voor elke werkdag (maandag tot en met vrijdag) tussen 9.00 uur en 16.00 uur.

U kunt reageren op de ontwerp Omgevingsvisie gemeente Oss

U kunt reageren op de ontwerp Omgevingsvisie gemeente Oss. Uw reactie noemen we een zienswijze. U kunt reageren van donderdag 16 januari tot en met woensdag 26 februari 2025. U kunt dit schriftelijk of mondeling doen.

Wilt u mondeling reageren? Maak hiervoor dan op tijd een afspraak met 5.1.2e van de afdeling LWE, via telefoonnummer 5.1.2e.

Wilt u schriftelijk reageren? Stuur dan een brief aan:

Het college van burgemeester en wethouders van Oss

Afdeling LWE, t.a.v. 5.1.2e 5.1.2e

Postbus 5

5.1.2e OSS

Geef in uw brief aan dat deze over de ontwerp Omgevingsvisie gemeente Oss gaat.

Wat is het vervolg?

Het college van burgemeester en wethouders beoordeelt of de zienswijzen tot wijziging van de Omgevingsvisie gemeente Oss leiden. Het college voorziet de zienswijzen individueel of per thema van een reactie. De reacties neemt het college op in de Nota van Zienswijzen. Het college biedt de (eventueel aangepaste) Omgevingsvisie gemeente Oss samen met De Nota van Zienswijzen aan de gemeenteraad aan voor vaststelling. Als de gemeenteraad Omgevingsvisie gemeente Oss vaststelt, maakt zij dit bekend met een nieuwe kennisgeving. Tegen het besluit van de gemeenteraad staat geen mogelijkheid tot bezwaar of beroep open.

Hebt u nog vragen?

Hebt u nog vragen over deze publicatie? Bel dan met 5.1.2e 5.1.2e van de afdeling LWE, via telefoonnummer 5.1.2e.

Ploum 



MqDYiOgKTZ4YTbNQhaVEL2

Ploum
5.1.2e

5.1.2e Rotterdam The Netherlands ,

Frankering betaald



R Aangetekend

D-A-1

Het College van Burgemeester en Wet

5.1.2e

3SMQXY641454253

Postbus 5

5.1.2e OSS

Recommandé

NL



3SMQXY641454253

P.O. Box 711

5.1.2e Rotterdam

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, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12