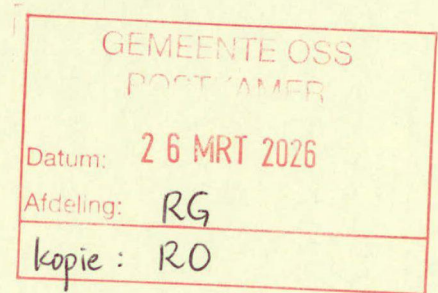


Raad van de gemeente Oss
Postbus 5
5.1.2e SS



Datum
23 maart 2026

Ons nummer
202403551/4/R2

Uw kenmerk

Inlichtingen
5.1.2e
5.1.2e

Onderwerp
Oss
Bp MFA en woningbouw 5.1.2e
Oss-20 5.1.2e

Procedure
Wijziging voorlopige voorziening

Geachte heer/mevrouw,

Bij de Afdeling is bovengenoemde procedure gestart door
Brabant Wonen.

Deze procedure gaat over de beschikking van Raad van de gemeente Oss.
De datum hiervan is 11 april 2024.

Vervolgcorrespondentie

Aan deze procedure zijn een zaaknaam en een zaaknummer toegekend. Deze vindt u hierboven onder de kopjes "Onderwerp" en "Ons nummer". In alle correspondentie over deze zaak worden deze naam en dit nummer vermeld.
De Afdeling verzoekt u om in uw correspondentie steeds dit zaaknummer te vermelden.

Ons Werk

Wilt u (meer) informatie over de werkwijze van de Afdeling, bezoek dan de website van de Raad van State (www.raadvanstate.nl/bestuursrechtspraak). Daar vindt u onder het kopje "Lees meer over" informatie en filmpjes over de specifieke fasen van een procedure bij de Afdeling. U kunt op deze manier steeds snel de informatie vinden die voor u op dat moment relevant is. Beschikt u niet over internet dan kunt u een brochure over de werkwijze van de Afdeling telefonisch opvragen via bovengenoemd telefoonnummer.

Privacy

De Afdeling stuurt de stukken die u stuurt, door aan de andere partijen. Houdt u daar rekening mee als u stukken met privacygevoelige informatie stuurt. Voor meer informatie gaat u naar www.raadvanstate.nl/privacyverklaring.

Over de verdere behandeling van deze zaak krijgt u nog bericht.

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

Hoogachtend,
de griffier

5.1.2e

(Dilyan)

Van: 5.1.2e <5.1.2e@legaltree.nl> namens 5.1.2e@legaltree.nl
Verzonden: dinsdag 17 maart 2026 19:00
Aan: Afdeling bestuursrechtspraak (Veilig Mailen)
Onderwerp: verzoek opheffing schorsing 202403551/2/R2
Bijlagen: verzoek opheffing schorsingdef.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

① Veilig Mailen bericht

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij zend ik u in bovengenoemde zaak een verzoek tot opheffing van de schorsing van het bestemmingsplan MFA en Woningbouw 5.1.2e - 2023.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e



legaltree

Legaltree Leiden B.V. | 5.1.2e | 5.1.2e | Leiden
T 5.1.2e | www.legaltree.nl | KvK 93306385



Legaltree heeft dit bericht verzonden met afgedwongen transportbeveiliging en serverauthenticatie via Zivver om gegevensbescherming te garanderen.



legaltree

5.1.2e

Advocaat

5.1.2e

5.1.2e Leiden

5.1.2e

5.1.2e @legaltree.nl

Afdeling bestuursrechtspraak van de
Raad van State
Postbus 20019
5.1.2e DEN HAAG

Via veiligmailen:

5.1.2e @raadvanstate.nl

Ons kenmerk : 2025-027-021
Leiden : 17 maart 2026

Betreft : **VERZOEK TOT OPHEFFING SCHORSING BESTEMMINGSPLAN MFA EN
WONINGBOUW** 5.1.2e

Hoogedelgestreng college,

Namens cliënte, Stichting Brabant Wonen (hierna: BrabantWonen), statutair gevestigd aan de 5.1.2e te Oss, verzoek ik u de schorsing van het bestemmingsplan MFA en Woningbouw 5.1.2e – 2023 op te heffen. Dit verzoek wordt als volgt toegelicht.

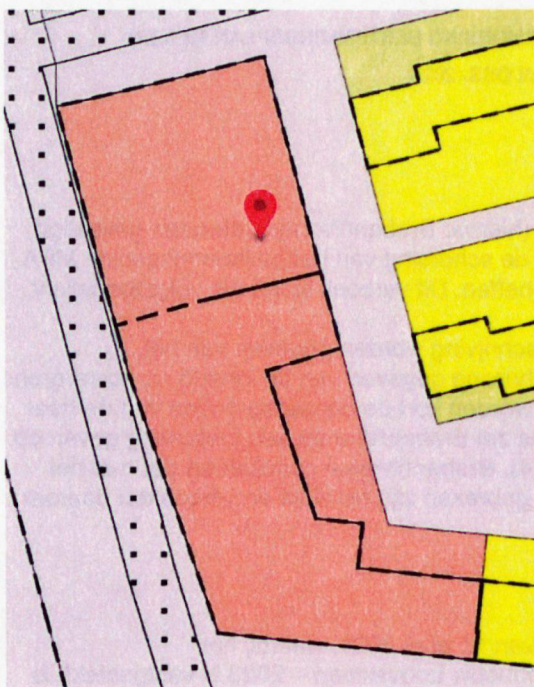
In dit verzoekschrift zal eerst een korte beschrijving worden gegeven van het procesverloop (1). Daarna wordt een beschrijving gegeven van de inhoud en achtergrond van het bestemmingsplan (2). Vervolgens worden kort de beroepsgronden van 5.1.2e 5.1.2e samengevat (3). Vervolgens zal BrabantWonen een toelichting geven op het herstelbesluit d.d. 11 december 2025 (4). BrabantWonen concludeert dat met het besluit d.d. 11 december 2025 de eerdere gebreken zijn hersteld en verzoekt u daarom de schorsing op te heffen.

1. Procesverloop

- 1.1 Tegen het oorspronkelijk besluit van 11 april 2024, waarbij het bestemmingsplan MFA en Woningbouw 5.1.2e – 2023 is vastgesteld, is beroep ingesteld door de volgende appellanten:
 - 5.1.2e, wonende aan de 5.1.2e;
 - 5.1.2e, wonende aan de 5.1.2e;
 - 5.1.2e, wonende aan de 5.1.2e;
 - 5.1.2e, wonende aan de 5.1.2e;
 - 5.1.2e, wonende aan de 5.1.2e;
 - 5.1.2e, wonende aan de 5.1.2e;
 - 5.1.2e, wonende aan de 5.1.2e;
- 1.2 Tevens is door 5.1.2e een verzoek om voorlopige voorziening ingediend tegen het oorspronkelijke besluit d.d. 11 april 2024. Bij mondelinge uitspraak van 17 maart 2025 is het besluit van 11 april 2024 geschorst.
- 1.3 Bij besluit van 11 december 2025 (hierna: het herstelbesluit) heeft de raad van de gemeente Oss het besluit d.d. 11 april 2024 (hierna: het oorspronkelijke besluit) hersteld.

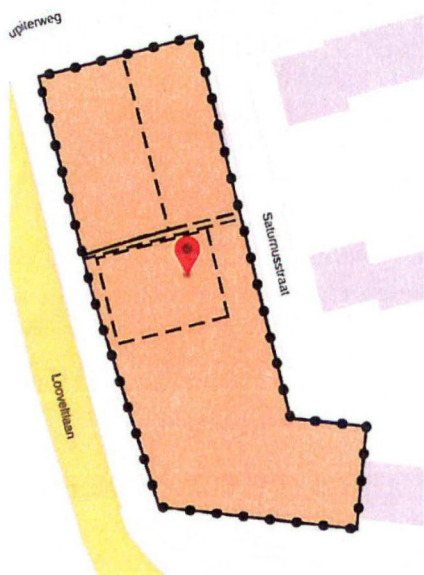
2. Inhoud en achtergrond bestemmingsplan MFA en Woningbouw Oss – 2023 5.1.2e

- 2.1 In de huidige situatie bevat het plangebied Wijkcentrum De Hille (noordelijke gebouw) en verzorgingstehuis Loovelt (zuidelijke gebouw). Het Wijkcentrum is in eigendom van de gemeente en BrabantWonen is eigenaresse van het verzorgingstehuis.
- 2.2 Thans geldt het bestemmingsplan Noord-West-Oss – 2013 (hierna: het oude bestemmingsplan). Op grond van het oude bestemmingsplan heeft het gehele plangebied de bestemming "Maatschappelijk". Het grootste deel van het plangebied is aangeduid als bouwvlak. Het noordelijk deel van het plangebied heeft een maximum bouwhoogte van 9 meter. Het zuidelijk deel van het plangebied heeft een maximum bouwhoogte van 14 meter en een maximum goothoogte van 12 meter.



- 2.3 BrabantWonen en de gemeente zijn voornemens op beide bestaande gebouwen te slopen en tot nieuwbouw over te gaan, omdat de huidige bebouwing verouderd is. Het plan bestaat uit het realiseren van 18 zelfstandige appartementen boven een parkeergarage in het noordelijke deel van het plangebied en 48 zorgappartementen boven een multifunctionele accommodatie ruimte (hierna: MFA) in het zuidelijk deel van het plangebied.
- 2.4 Het bestemmingsplan MFA en Woningbouw 5.1.2e Oss – 2023 (hierna: het bestemmingsplan) voorziet in het planologische kader voor de beoogde ontwikkeling. Het gehele plangebied kent de bestemming "Gemengd", is aangeduid als bouwvlak en heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – voorwaardelijke verplichting geluidwering'. Het noordelijk deel van het plangebied heeft een maximumbouwhoogte van 15 meter. Het zuidelijk deel heeft een maximum goothoogte van 15 meter en een maximumbouwhoogte van 18,5 meter. Tevens heeft het zuidelijk deel de functieaanduidingen

'verenigingsleven' en 'specifieke vorm van gemengd- zorgwonen'. Het noordwestelijke deel van het zuidelijke deel heeft de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – zaal'.



2.5 Gelet op art. 3 van de regels van het bestemmingsplan betekent dit het volgende:

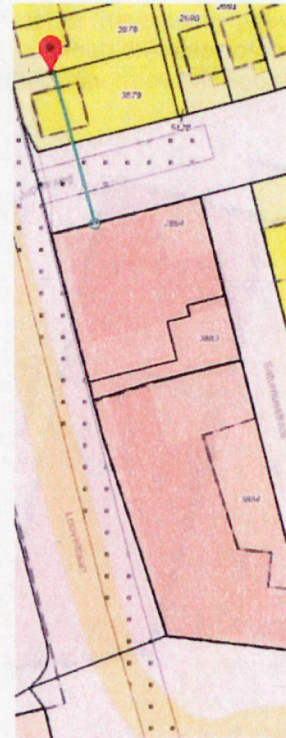
- Wonen is toegestaan in het gehele plangebied op de verdiepingen van een gebouw (dus niet op de begane grond);
- Parkeren is toegestaan in het gehele plangebied op de grond (dus niet op de verdiepingen);
- Verenigingsleven is toegestaan in het zuidelijk deel van het plangebied op de begane grond (dus niet op de verdiepingen);
- Zorgwoningen zijn toegestaan in het zuidelijk deel van het plangebied op de verdiepingen (dus niet op de begane grond).

Andere functies zijn op grond van art. 3.1 van de regels binnen de bestemming 'Gemengd' niet toegestaan.

2.6 BrabantWonen en de gemeente Oss zijn voornemens het volgende bouwplan te ontwikkelen: 18 zelfstandige appartementen in het noordelijk deel, boven een parkeergarage. In het zuidelijk deel komen 48 zorgappartementen en het MFA. In het MFA wordt een grote zaal, een huiskamer met ondersteunende horeca en verschillende activiteitenruimtes georganiseerd. In het MFA kunnen verschillende activiteiten worden georganiseerd zoals feesten, muzieklessen, sportactiviteiten (ook voor ouderen) biljaren, vergaderen enzovoort. Er komt aan de westzijde een bescheiden buitenruimte met terras en jeu-de-boulesbaan.

3. Samenvatting beroepsgronden 5.1.2e

3.1 5.1.2e woont ten noorden van het plangebied aan de 5.1.2e (kadastraal perceel 3878). Tussen het plangebied en zijn woning bevindt zich nog de woning 5.1.2e (kadastraal perceel 3879) en de weg met parkeerplaatsen (5.1.2e). De afstand van zijn kadastrale perceel en het plangebied bedraagt ongeveer 32,5 meter.



Afstand en oppervlakte meten

Afstand: 32.5 m
Oppervlakte: 0 m²

- 3.2 5.1.2e vreest als gevolg van het bestemmingsplan minder privacy, schaduw hinder en een verminderd uitzicht.
- 3.3 5.1.2e stelt dat het bestemmingsplan meer mogelijk maakt dat de bedoeling is. Volgens 5.1.2e is binnen de functie maatschappelijk meer mogelijk dan alleen zorgappartementen en zijn bovendien meer woningen mogelijk. Er zou ten onrechte alleen naar de gevolgen van het concrete bouwplan zijn gekeken.
- 3.4 Voorts stelt 5.1.2e dat de bouwhoogte flink hoger wordt en niet binnen de omgeving past. Door de toegenomen bouwhoogte vreest 5.1.2e voor de aantasting van zijn uitzicht en schaduw hinder, waar volgens hem ten onrechte geen onderzoek naar is gedaan. Verder meent 5.1.2e dat zijn privacy wordt aangetast als gevolg van de mogelijkheid woningen (met ramen en balkons) te realiseren.
- 3.5 5.1.2e vreest ook voor een toename van geluidhinder, en een tekort aan parkeerplaatsen omdat het aantal woningen niet is gemaximeerd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is de raad ten onrechte niet uitgegaan van de maximale mogelijkheden, aldus 5.1.2e. Dit geldt ook voor de toename van verkeersbewegingen als gevolg van het bestemmingsplan, waar volgens 5.1.2e ten onrechte geen onderzoek naar is gedaan.



- 3.6 Verder stelt 5.1.2e dat de ontsluiting van het plan niet goed is geborgd, het aantal parkeervoorzieningen niet goed is geregeld en ten onrechte het oude parkeerbeleid is toegepast.
- 3.7 Tot slot stelt 5.1.2e dat concerten en feesten ter plaatse niet zijn toegestaan. In het geval concerten en feesten wel zijn toegestaan, meent 5.1.2e dat daaraan geluidsvoorschriften en andere voorwaarden verbonden dienen te worden.
- 3.8 In het bezwaarschrift gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voegt 5.1.2e daar nog de volgende beroepsgronden aan toe: - voor zover relevant in deze procedure - : het MFA en het terras zouden beide in strijd zijn met het bestemmingsplan, de belangen van omwonenden zijn niet goed afgewogen, er is sprake van een verminderde situeringswaarde en de brandveiligheid is in het geding vanwege het parkeren onder de woningen met elektrische auto's.

4. Reactie BrabantWonen

Uitvoering bouwplan

- 4.1 BrabantWonen wil graag zo snel mogelijk aan de slag met de uitvoering van het bouwplan. De eerste stap daarvoor is het slopen van de bestaande bebouwing. Het slopen is reeds mogelijk. Dat staat los van de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan.
- 4.2 Overigens heeft BrabantWonen geen spoedeisend belang aan te tonen bij haar verzoek tot opheffing van de schorsing. Uit jurisprudentie van uw Afdeling volgt dat art. 8:81 lid 1 Awb niet van overeenkomstige toepassing is verklaard op de bevoegdheid van de voorzieningenrechter om een voorlopige voorziening op te heffen.¹

Toegenomen bouwhoogtes aanvaardbaar

- 4.3 In punt 2.2 van dit verzoek staat dat op grond van het oude bestemmingsplan het noordelijk deel van het plangebied een maximum bouwhoogte heeft van 9 meter. Het zuidelijk deel van het plangebied heeft een maximum bouwhoogte van 14 meter en een maximum goothoogte van 12 meter. In het nieuwe bestemmingsplan zijn deze hoogtes verhoogd tot respectievelijk 15, 18,5 en 15 meter. Aan de kant van 5.1.2e is dus sprake van een verhoging met zes meter, in het zuidelijk deel met 4,5 meter.
- 4.4 In de toelichting bij het wijzigingsbesluit is voor deze toegenomen bouwhoogte een aanvullende motivering opgenomen. Aan de noordzijde heeft het gebouw vier lagen en aan de zuidzijde 4 lagen en een kap. Aan de zuidzijde is de verdiepingshoogte van de plint hoger, waardoor een hoogteaccent ontstaat. Vanaf de 5.1.2e bouwt het gebouw op deze manier op met een tussenstap naar de hoogte aan de zuidzijde. Binnen de nieuwbouw is sprake van een samenhangende massa.

¹ Vz. ABRvS 6 juni 2026, ECLI:NL"RVS:2026:57.



- 4.5 De stedenbouwkundige van de gemeente Oss heet daarop nog de volgende toevoeging. De Wolfskooi vormt het winkelcentrum van Ussen. Het centrale parkeerterrein wordt omgeven door wat forsere, gesloten bebouwing van twee, drie en vier bouwlagen met kap. Daarmee onderscheidt het winkelcentrum zich van de omliggende woonbuurten waar veelal woningen van één à twee lagen met kap zijn gerealiseerd in een wat lossere opzet. Daarmee is het centrum ook duidelijk als centrum herkenbaar binnen de wijk.
- 4.6 Het bestaande, zeer bescheiden gebouw van wijkcentrum De Hille valt met z'n hoogte van één laag met een flauw kapje daarmee uit de toon. Het vormt een groot contrast met het aangrenzende verzorgingshuis (van vier bouwlagen met kap) en het vormt een 'gat' in de bestaande pleinwand. Met het forsere volume, zoals opgenomen in het bestemmingsplan op deze plek verdwijnt het 'gat' in de straatwand en wordt de herkenbaarheid van (de begrenzing van) het centrum ten opzichte van de omliggende woonbuurten versterkt. Stedenbouwkundig is deze forsere bebouwing binnen de stedelijke context van de locatie prima voorstelbaar.

Geen onevenredige schaduwhinder

- 4.7 Ten aanzien van het standpunt van 5.1.2e dat hij schaduwhinder zal ervaren als gevolg van het bestemmingsplan, verwijst BrabantWonen naar de door KAW uitgevoerde bezonningsstudie, zoals deze als bijlage bij de toelichting is gevoegd (hierna: de bezonningsstudie). Deze bezonningsstudie dateert van 1 mei 2025 en is met het herstelbesluit ter inzage gelegd. Bij het oorspronkelijke besluit was ten onrechte geen bezonningsstudie uitgevoerd. Dit is met het herstelbesluit gerepareerd.
- 4.8 In de bezonningsstudie is getoetst aan de lichte TNO-norm. Deze norm gaat uit van minimaal 2 zonuren in de periode 19 februari tot en met 21 oktober. De meest kritische situatie is op 19 februari. De conclusie die uit het rapport kan worden getrokken is dat alle woningen aan de lichte TNO-norm voldoen.
- 4.9 Op p. 9 van de bezonningsstudie staat dat de woning van 5.1.2e op de meeste kritische dag op 19 februari geen vermindering van zonuren heeft. De woning van 5.1.2e. Op 21 maart is geen sprake van een noemenswaardige belemmering van bezonning. Op 21 juni is er geen belemmering gedurende de dag, enkel bij laagstaande zon in de avond. Op 21 december is sprake van een effect op de begane grondlaag en de tuinen. In de toelichting bij het bestemmingsplan staat de conclusie dat voor alle referentieadressen wordt voldaan aan de lichte TNO-norm en schaduwhinder daarom geen belemmering vormt voor het plan.

Geen onevenredige vermindering van uitzicht en privacy

- 4.10 De afstand van tot de perceelsgrens van 5.1.2e bedraagt circa 32,5 meter. Tussen de woning van 5.1.2e en de planlocatie bevindt zich een andere woning en de 5.1.2e. Het gaat om een binnenstedelijke ontwikkeling, waar voorheen het buurthuis was gevestigd. Hoewel BrabantWonen zich kan voorstellen dat sprake is van enige vermindering van privacy bij 5.1.2e in zijn tuin, bestaat er een afstand van 32,5 meter tussen de nieuwe woningen en de woning van 5.1.2e. Deze afstand en



de bijkomende beperking van de privacy is naar het oordeel van BrabantWonen aanvaardbaar, zeker in een stedelijke omgeving. Het zal niet mogelijk zijn om vanuit de nieuwe appartementen in de woning van 5.1.2e te kijken.

- 4.11 Het is vaste jurisprudentie van uw Afdeling dat in het geval van een binnenstedelijke ontwikkeling, zoals hier aan de orde, minder snel dan bij een buitenstedelijke ontwikkeling sprake is van een onevenredige schending van privacy, zonuren en verlies van uitzicht.² 5.1.2e had al geen vrij uitzicht uit zijn woning richting het plangebied; er stond immers al een (lager) buurthuis en een verzorgingstehuis. De nieuwe bebouwing zal hoger worden, maar enig verlies van uitzicht behoort tot het normale maatschappelijk risico wanneer dit wordt gebouwd in een stedelijke omgeving.³ Bovendien is de bouwhoogte lager aan de kant van 5.1.2e⁴

Maatschappelijke bestemming is ingeperkt

- 4.12 5.1.2e stelt in zijn beroepschrift dat de functieaanduiding 'Maatschappelijk' te ruim is, omdat er ook andere functies binnen deze bestemming zijn toegestaan.
- 4.13 BrabantWonen merkt hierover op dat de functieaanduiding 'Maatschappelijk' met het herstelbesluit is vervallen. Enkel de functies wonen, parkeervoorzieningen, verenigingsleven en zorgwonen zijn toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd'.
- 4.14 Het is vaste jurisprudentie dat de raad bij het bepalen van de effecten van een bestemmingsplan uit dient te gaan van een representatieve invulling van het bestemmingsplan.⁵ De raad heeft dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan gedaan. In art. 3 van de regels staat welke functies in welk deel van het plangebied zijn toegestaan. Die regeling komt neer op de concrete bouwplan van de gemeente en BrabantWonen. In het parkeeronderzoek van Iv-Infra van 15 juli 2025 (hierna: het parkeeronderzoek) is met de concrete invulling van het bouwplan gerekend, maar meer wordt ook niet mogelijk gemaakt op grond van het bestemmingsplan. Deze beroepsgrond kan daarom niet slagen.
- 4.15 Voor wat betreft het verkeersonderzoek verwijst BrabantWonen naar het door de raad uitgevoerde verkeersonderzoek, waarvan de resultaten op p. 27 van de toelichting bij het bestemmingsplan staan. Daar volgt uit dat de verkeersgeneratie van het concrete bouwplan, is vergeleken met de feitelijke situatie zoals die op grond van het oude bestemmingsplan was gerealiseerd, namelijk 50 aanleunwoningen. Op grond van het oude bestemmingsplan waren echter veel meer functies met een veel grotere verkeersgeneratie toegestaan, zoals kinder- of naschoolse opvang of onderwijs. De berekende extra verkeersgeneratie ten opzichte van de maximale mogelijkheden van het oude bestemmingsplan is dus kleiner dan is berekend.

² ABRvS 20 april 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1159, ABRvS 2 januari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4.

³ ABRvS 20 augustus 2025, ECLI:NL:RVS:2025:3990.

⁴ Vz. ABRvS 7 juli 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2615.

⁵ ABRvS 11 februari 2026, ECLI:NL:RVS:2026:738.



- 4.16 Hoe dan ook is op grond van die berekening geconcludeerd dat sprake is van een toename van ongeveer 3% op de omliggende wegen. Aangezien in de huidige situatie geen problemen bestaan in de verkeersafwikkeling, worden deze wegen in staat geacht het extra verkeer goed af te wikkelen. 5.1.2e stelt in zijn reactie op het herstelbesluit dat hij op zaterdag al moet omrijden om zijn woning te bereiken. Het is niet duidelijk wat hij met deze beroepsgrond bedoelt, maar voor zover hij probeert te ontkennen dat er verkeersproblemen bestaan in de huidige situatie, is dit op geen enkele manier onderbouwd.

Aantal woningen gemaximaliseerd

- 4.17 5.1.2e stelt in zijn beroepschrift dat het aantal (zorg)woningen ten onrechte niet is gemaximeerd. Dit is hersteld met het herstelbesluit. Op grond van art. 3.2.2 sub b en sub c van de regels is het maximale aantal zelfstandige woningen nu 18 en het aantal zorgwoningen is 48.

Zorgvuldig verkeersonderzoek

- 4.18 Volgens 5.1.2e berust het verkeersonderzoek op onjuiste uitgangspunten, omdat de bestemming 'Maatschappelijk' ruimer is dan alleen een wijkcentrum en omdat het aantal woningen niet is gemaximeerd.
- 4.19 Onder punt 4.13 en 4.17 van dit verzoek is reeds toegelicht dat beide onderwerpen in het herstelbesluit inmiddels zijn aangepast: het aantal woningen is gemaximeerd en de bestemming 'Gemengd' is aangepast zodat (bijna) alleen het concrete bouwplan kan worden gerealiseerd.

Parkeervoorzieningen goed geregeld

- 4.20 5.1.2e stelt in zijn beroepschrift dat de parkeervoorzieningen niet goed zijn geregeld, omdat niet duidelijk is wat onder voldoende ruimte voor het stallen van auto's wordt verstaan en er geen voorwaardelijke verplichting is opgenomen.
- 4.21 Ook de regeling ten aanzien van parkeren is met het herstelbesluit aangepast. In art. 7.1 sub a van de regels is geregeld dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd bij het realiseren of veranderen van een bouwwerk. Op die manier is geborgd dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voordat een bouwwerk kan worden gebouwd of veranderd. In art. 7.1 lid 1 sub b is uitgewerkt wat onder voldoende parkeergelegenheid wordt verstaan en wordt verwezen naar de Nota Parkeernormen Oss 2023 of een actualisatie daarvan. Zoals 5.1.2e terecht stelt, zijn dit inderdaad de Nota Parkeernormen Oss van 27 november 2023. Het nieuwe parkeeronderzoek van Iv-Infra gaat ook van deze parkeernormen uit.

Ontsluiting plangebied

- 4.22 5.1.2e stelt dat de ontsluiting niet afdwingbaar is vastgelegd in het plan middels een voorwaardelijke verplichting. Dit klopt, maar volgens BrabantWonen hoeft de ontsluiting ook niet te worden opgenomen in het bestemmingsplan. 5.1.2e motiveert ook niet waarom de ontsluiting volgens hem middels een voorwaardelijke verplichting zou moeten worden opgenomen.



- 4.23 Overal binnen de bestemming 'Gemengd' zijn verkeersvoorzieningen toegestaan op grond van art. 3.1 sub b van de regels. Om de parkeergarage te bereiken zal een uitweg gerealiseerd moeten worden. Op grond van art. 2:11 APV Oss dient hiervoor eerst een uitwegvergunning te worden verleend. Op dat moment vindt een toets aan de verkeersveiligheid plaats.

Geen onaanvaardbare geluidhinder

- 4.24 Voorts stelt 5.1.2e dat het plan zorgt voor een toename van geluidhinder. Bij het oorspronkelijke besluit was ten onrechte niet onderzocht of sprake was van een goed woon- en leefklimaat bij de bestaande en nieuw te bouwen woningen. Evenmin was het geluid van eventuele warmtepompen in de onderzoeken betrokken.
- 4.25 Dit gebrek is hersteld met het herstelbesluit. In art. 3.2.6 van de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van de benodigde karakteristieke geluidwering ten aanzien van de in bijlage 3 bij de regels genoemde waarneempunten. Op die manier is gegarandeerd dat een aanvaardbaar binnenniveau in de woningen worden behaald voordat de beoogde ontwikkeling in gebruik wordt genomen. Dit kan worden gerealiseerd omdat alle woningen waarbij de maatregelen moeten worden toegepast, in eigendom zijn van BrabantWonen.
- 4.26 K+ Adviesgroep heeft onderzoek verricht naar de geluidseffecten van het plan op de omgeving. De resultaten van dat onderzoek in het rapport 'MFA en woningbouw 5.1.2e te Oss, Akoestisch onderzoek, rapportnummer Rm250228aaA0' (hierna: het geluidsonderzoek). Uit het geluidsonderzoek blijken de volgende resultaten:
- Er wordt niet voldaan aan het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau uit het Activiteitenbesluit. De overschrijding aan de bestaande woningen aan de oostzijde bedraagt ten hoogste 10 dB(A);
 - Er wordt niet voldaan aan het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau van stap 3 van 55 dB(A) uit de VNG Handreiking bedrijven en milieuzonering (hierna: de VNG Handreiking). De overschrijding bedraagt ten hoogste 8 dB(A);
 - Er wordt niet voldaan aan de maximale geluidsniveaus van stap 3 van 70 dB(A) uit de VNG Handreiking. De overschrijding bedraagt 12 dB(A);
 - Er wordt wel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de Schrikkelcirculaire.
- 4.27 Als niet wordt voldaan aan stap 3 van de VNG Handreiking en het bevoegd gezag toch tot inpassing wil overgaan, dient dit grondig onderzocht, onderbouwd en gemotiveerd te worden. Dit is gebeurd met genoemd geluidsonderzoek van K+, die maatregelen heeft voorgesteld, die zijn verankerd in de planregels. De maatregelen zijn niet alleen gebaseerd op de overschrijving van het Activiteitenbesluit gedurende de dagperiode, maar ook gebaseerd op de strengere normen uit de VNG handreiking voor een goede ruimtelijke ordening, waarin ook de piekgeluiden zijn meegenomen.
- 4.28 De volgende maatregelen worden daarom in de planregels opgenomen. Ten eerste zal het MFA tussen 23 uur 's avonds en 7 uur 's morgens niet worden gebruikt ten behoeve van het verenigingsleven. Dit is verankerd in art. 3.3.1



onder d van de regels. Ten tweede is de reeds genoemde voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen dat de gronden in het plangebied pas in gebruik genomen mogen worden, als de karakteristieke geluidwering die is benodigd om aan aanvaardbaar binnenniveau zoals opgenomen in art. 2.17 lid 1 onder a van het Activiteitenbesluit, is gerealiseerd.

5. Conclusie

BrabantWonen heeft in het bovenstaande aangetoond dat het bestemmingsplan MFA en Woningbouw 5.1.2e Oss – 2023 met het herstelbesluit op rechtmatige wijze is hersteld. Op grond daarvan verzoekt BrabantWonen u de schorsing zoals uitgesproken tijdens de openbare zitting van 17 maart 2025 en is opgenomen in het proces-verbaal van gelijke datum (202403551/2/R2) op te heffen.

Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e

Advocaat

Kopie

: 5.1.2e, gemeente Oss en 5.1.2e
Stichting Achmea Rechtsbijstand

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, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13