GEMEENTE OSS
POSTKAMER
Datum: 05 MRT 2026
Afdeling: RG
kopie : RD

Raad van de gemeente Oss
Postbus 5
5340 BA OSS

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
4 maart 2026	202403551/1/R2	

Inlichtingen
[redacted]
070-4264865

Onderwerp
Oss
Bp MFA en woningbouw Looveltlaan
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

*brief [redacted] 22 jan en brief [redacted] ea 23 jan

Dimitrov, D.E. (Dilyan)

Van: [redacted].nl
Verzonden: donderdag 22 januari 2026 10:57
Aan: Bestuursrechtspraak veiligmailen
Onderwerp: 202403551/1/R2
Bijlagen: RB-004703588 beroepsgronden herstelbesluit Van Zandvoort 22012026.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

ⓘ This message was submitted via Bastion 365 Webform "Nieuwe zaak of stukken bij bestaande zaak insturen"

Geachte heer, mevrouw,

In de bijlage vindt u een brief over deze zaak (uw zaaknummer 202403551/1/R2, ons zaaknummer RB-004703588, voorheen R222601954).

Met vriendelijke groet,

Stichting Achmea Rechtsbijstand
[redacted]
senior jurist

Spoorlaan 298 | 5017 JZ Tilburg
Postbus 4116 | 7320 AC Apeldoorn
M 06 832 37 028 | T 088 462 37 00 | F 088 462 27 99
E klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
W www.achmearechtsbijstand.nl
Op woensdag afwezig

Stichting Achmea Rechtsbijstand is statutair gevestigd te Tilburg. K.v.K. 41038571

stichting **achmea rechtsbijstand**

Stichting Achmea Rechtsbijstand, Postbus 4116, 7320 AC, Apeldoorn

Spoorlaan 298
Tilburg

www.achmearechtsbijstand.nl

Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State
Postbus 20019
2500EA DEN HAAG

VERSTUURD PER VEILIGE MAIL

Datum: 22 januari 2026
Ons Kenmerk: RB-004703588
Uw kenmerk: 202403551/1/R2

Behandeld door: [redacted]
E-mail: klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
Telefoon: 06-83237028
Fax: 088 - 462 27 99

Onderwerp: gronden beroep herstelbesluit

Geachte meneer, mevrouw,

Mijn cliënt, de heer [redacted] Oss vraagt ons om juridische hulp. Het gaat om het herstelbestemmingsplan MFA en Woningbouw Looveltlaan Oss - 2023, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Oss op 11 december 2025.

De bouwhoogten zijn ongewijzigd en te hoog.
Op de verbeelding is te zien dat de maximale bouwhoogte ongewijzigd is, namelijk 15 meter en 18,5 meter. De bezwaren van cliënt tegen die bouwhoogten blijven staan. Of is deze bouwhoogte een vergissing en was het de bedoeling om het dichtst bij zijn woning gelegen deel van het bouwvlak te verlagen naar 12 meter, zoals pagina 3 van de bezonningsstudie beschrijft? Op pagina 10 van de toelichting op het bestemmingsplan overweegt de gemeente dat de nieuwbouw de vorm en massa van de bestaande bouw volgt zodat de invloed van schaduwwerking op de omliggende bebouwing aanvaardbaar is. Maar niets is minder waar. De bouwhoogte neemt aan de noordkant met 6 meter toe en aan de zuidzijde met 4,5 meter. En er wordt ook buiten het bestaande bouwvlak gebouwd. De gemeente legt nog steeds niet uit waarom dit aanvaardbaar is Volgens het parkeeronderzoek zijn er in de openbare ruimte nog 50 parkeerplekken over. Hiervan zullen er 7 worden gebruikt voor dit bouwplan. Maar er is ruimte om ook de 18 parkeerplekken voor de bewoners van de appartementen in de openbare ruimte op te vangen. Het voordeel daarvan is dat dan de begane grondlaag met parkeerplekken kan vervallen. En dat het gebouw dus verlaagd kan worden. In paragraaf 5.4.2. van de toelichting schrijft de gemeente zelf ook dat als de parkeervraag niet op eigen terrein kan worden opgelost, de gemeente alsnog medewerking kan verlenen aan het bouwplan door te (laten) onderzoeken of de extra parkeervraag in de omgeving opgevangen kan worden of dat extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd kunnen worden. Dit had de gemeente eerst moeten onderzoeken voordat ze dit bestemmingsplan vaststelde. Zoals gezegd, zorgt het laten vervallen van de parkeerlaag onder het dichtst bij de woning van cliënt geplande deel van het gebouw voor een minder hoger bouwmassa. En dat is voor cliënt van groot belang.

De bezonningsstudie is nu wel aanwezig, maar is ondeugdelijk.
In bijlage 8 van de toelichting vinden we de bezonningsstudie. Op pagina 3 is de nieuwe situatie afgebeeld met als bouwhoogte 12 meter voor het dichtst bij de woning van cliënt gelegen deel van het bouwvlak. Er is geen rekening gehouden met de volgens de verbeelding toegestane bouwhoogten van 15 meter en 18,5 meter. Deze studie is dus ondeugdelijk en moet opnieuw gedaan worden met de juiste hogere bouwhoogten. Dit zal laten zien dat de hoge bebouwing negatieve effecten heeft voor mijn cliënt. Volgens de bezonningsstudie heeft de nieuwbouw effect op de zoninval op de (een deel van) begane grondlaag en tuinen van de referentiewoningen, waaronder de woning van mijn cliënt. Paragraaf 5.7.11 van de toelichting van dit bestemmingsplan zegt dat het belangrijk is dat er voldoende zon in woning, tuin en terras is. Vervolgens verwijst de toelichting naar het onderzoek en concludeert dat voldaan wordt aan de lichte TNO-norm. Maar de TNO-norm ziet alleen op voldoende licht op de vensterbank, dus op de gevel. En niet op terras of tuin. Dus los van de onjuiste bouwhoogte waarmee gerekend is, is ook niet gekeken naar de effecten op terras en tuin.

De bestemming Gemengd is nog steeds te ruim.
De bestemming Gemengd laat nu op de verdieping 18 woningen toe en 48 zorgwoningen. Dat laatste alleen bij de functieaanduiding 'zorgwonen'. Op de begane grond is 'verenigingsleven' toegestaan bij de functieaanduiding 'verenigingsleven'. In de begripsbepalingen (1.44) is 'verenigingsleven' nog steeds heel ruim omschreven: Het gebruik van gronden en gebouwen (door verenigingen) met een sociaal, cultureel, sportief, educatief of maatschappelijke doel, niet zijnde bedrijfsmatige activiteiten. Een maatschappelijk doel wordt verder niet gedefinieerd. En het gebruik is niet alleen door verenigingen toegestaan want dat staat tussen haakjes. En bij de functieaanduiding 'Specifieke vorm van gemengd - zaal' zijn activiteiten met een geluidsproductie van 70 dB of meer toegestaan. Door de tekst 'activiteiten met een geluidsproductie van 70 dB of meer' laat de gemeente, mogelijk onbedoeld, activiteiten toe met een geluidsproductie van veel meer dan 70 dB, bijvoorbeeld 115 dB, waarbij gehoorschade optreedt. Kortom, de nieuwe omschrijving is buitengewoon ruim en laat een veelheid aan gebruik toe zonder dat de gevolgen voor de omgeving bekend zijn.

Er zijn geen goede regels opgenomen ter voorkoming van geluidhinder in de omgeving.
Ook is nog steeds niet duidelijk hoe men ervoor wil zorgen dat het muziekgeluid en de warmtepompen niet gaan zorgen voor geluidhinder in de woning en tuin van mijn cliënt. Wel goed is dat het verboden is gronden, gebouwen en bouwwerken te gebruiken voor het verenigingsleven tussen 23.00 en 07.00 uur. Maar de in de planregels opgenomen geluidvoorschriften gelden alleen voor de binnenwaarde van de in- of aanpandige gebouwen. En niet voor de woningen in de buurt. Zie ook hiervoor de planregel die activiteiten van meer dan 70 dB toelaat. En met die mogelijkheid van veel meer dB dan 70 dB is in het akoestisch onderzoek weer geen rekening gehouden.

Er is geen voorwaardelijke verplichting opgenomen om het aanbrengen van groen te realiseren.
Pagina 9 van de toelichting zegt dat bomen behouden blijven en dat bomen en hagen worden toegevoegd. En ook dat mogelijkheden worden onderzocht om groen aan de gevels toe te kunnen voegen. Maar dit is niet afdwingbaar en nogal vrijblijvend. Er hoort een voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen om te zorgen dat de nieuwbouw zoveel mogelijk wordt ingepast in de omgeving door aan te brengen en te handhaven afschermend groen.

Anders dan de toelichting zegt zijn er nu al verkeersproblemen.
In paragraaf 5.4.1. van de toelichting staat dat er in de huidige situatie geen problemen zijn in de verkeersafwikkeling. En dat daarom de bestaande ontsluitingswegen in staat worden geacht om te voorzien in de afwikkeling van de extra verkeersgeneratie door dit plan. Op zaterdag moet cliënt nu al omrijden om zijn woning te kunnen bereiken.

Verder verwijs ik naar hetgeen wij eerder al over nieuwbouw op deze locatie hebben ingebracht.
Dat geldt voor het beroepschrift tegen het 1e plan en voor onze reactie van 22 december 2025.

Cliënt vraagt u het bestreden besluit te vernietigen.
Ook vraagt cliënt u de gemeente te veroordelen tot vergoeding van de proceskosten en het griffierecht.

[redacted]

senior jurist

Bent, T. van der (Thijs)

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 januari 2026 15:14
Aan: Bestuursrechtspraak veiligmailen
Onderwerp: Zaaknummer Afdeling bestuursrechtspraak 202403551/3R2
Bijlagen: Erratum studiedetal blz 7 van 47.pdf

U ontvangt niet vaak e-mail van mail@ruudploum.nl. Ontdek waarom dit belangrijk is

ⓘ This message was submitted via Bastion 365 Webform "Nieuwe zaak of stukken bij bestaande zaak insturen"

[redacted]

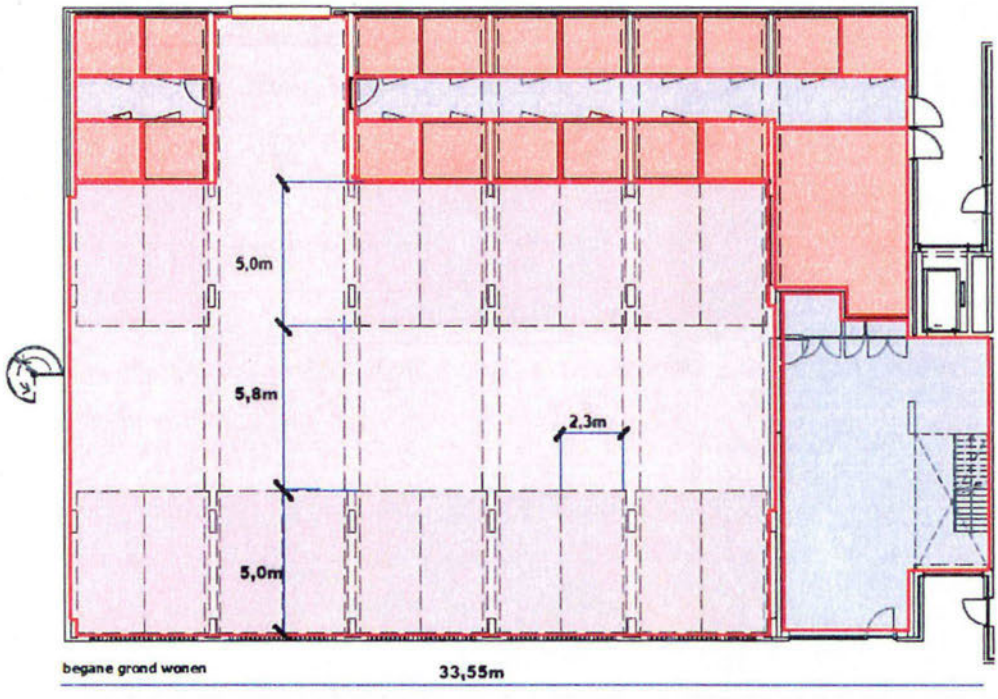
Voeg de verplichte bijlagen als pdf-document toe

[redacted]

Erratum beroep op herstelbesluit: zaaknummer 202403551/3/R2

L.s.

Gelieve de afbeelding "Studiedetail" op bladzijde 7 van 47 te vervangen door onderstaande afbeelden.



Afmetingen momenteel geprojecteerd: Zie tekening.
Afmetingen volgens NEN2443-2013: §5.3.8.2. & Tabel 4B
Lengte bij **vooruit** parkeren: 5,13m + 0,5m = 5,63m i.p.v. 5m.
Breedte middenklasse auto: 2,15m en 2,35m incl. spiegels.
Breedte parkeerplaats momenteel geprojecteerd: Zie tekening.
Minimale breedte parkeerweg: 5,66m
Totale breedte geprojecteerd: 15,8m
Totale breedte vereist: ~17m