

Nota van zienswijzen en wijzigingen over de ontwerp wijziging Omgevingsplan gemeente Oss – Postzegelplan Golfbad

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde procedure
- een samenvatting van de reacties ('zienswijzen') over de wijziging van het omgevingsplan
- ons besluit over de zienswijzen
- een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het omgevingsplan
- een toelichting op ons besluit
- een overzicht van de wijzigingen in het omgevingsplan ten opzichte van het ontwerp die wij ambtshalve aanbrengen (dat wil zeggen: die niet het gevolg zijn van zienswijzen)

Deze nota behoort bij het voorstel van burgemeester en wethouders aan ons, en bij ons besluit over de vaststelling van het omgevingsplan.

Volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) mogen wij NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) en enkele andere persoonsgegevens niet digitaal aanbieden. Een uitzondering geldt voor gegevens van

- ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (zoals een bv of een vof)
- personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure, bijvoorbeeld advocaten en gemachtigden

Als het voor de uitoefening van een publieke taak moet, mogen wij persoonsgegevens wel digitaal aanbieden. Wij bieden deze nota digitaal aan. Daarom noemen wij geen NAW-gegevens, behalve waar de wet dat toelaat.

II. PROCEDURE

Iedereen kon het ontwerp van de omgevingsplanwijziging met bijbehorende stukken van 24 december 2025 tot en met 4 februari 2026 in het gemeentehuis bekijken. Ook stond de ontwerp wijziging met bijbehorende stukken in deze periode op het internet. Dit hebben burgemeester en wethouders bekendgemaakt in het Gemeenteblad van 24 december 2025 en op www.oss.nl.

Van 24 december 2025 tot en met 4 februari 2026 kon iedereen schriftelijk en mondeling op het ontwerp van de omgevingsplanwijziging reageren. De gemeente heeft 13 reacties ('zienswijzen') ontvangen. Alle indieners konden hun zienswijze mondeling toelichten bij de Hoorcommissie Wijzigen Omgevingsplan. Indieners hebben hier geen gebruik van gemaakt.

Op 13 januari 2026 heeft de gemeente een inloopbijeenkomst gehouden over het ontwerp van de omgevingsplanwijziging. Iedereen kon daar informatie over de stukken krijgen. Het was niet mogelijk om op de bijeenkomst een zienswijze in te dienen.

III. ZIENSWIJZEN

Wij vinden de zienswijzen ontvankelijk, met uitzondering van de zienswijze 5. Bij deze zienswijze ontbraken de gegevens van de indiener. 'Ontvankelijk' betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een zienswijze in te dienen. Op zienswijzen die niet ontvankelijk zijn, hoeven wij niet inhoudelijk in te gaan. Omdat zienswijze 5 onderdeel uitmaakt van een gezamenlijke zienswijze hebben wij deze wel meegenomen bij de beantwoording.

Hieronder vatten wij alle ontvankelijke zienswijzen samen. Daarna volgen per zienswijze ons besluit, een beschrijving van de gevolgen van ons besluit voor de inhoud van het omgevingsplan en een toelichting daarop.

Het kan zijn dat wij een deel van een zienswijze niet of niet helemaal beschrijven. Dan hebben wij bij de beoordeling toch rekening gehouden met dat deel.

Als wij vinden dat de indiener van een (ontvankelijke) zienswijze gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze gegrond. Als wij vinden dat de indiener geen gelijk heeft, verklaren wij de zienswijze ongegrond. Wij kunnen een zienswijze ook gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaren.

De gemeenteraad van Oss

IV. BEORDELING ZIENSWIJZEN

Zienswijze 1

Samenvatting zienswijze

1.1 Ter inzage

Reclamant twijfelt of de wijze waarop het plan ter inzage ligt, voldoet aan de daaraan te stellen regels. Op 'Regels op de kaart' is geen eenduidige integrale plankaart (verbeelding) te vinden waarop te zien is waarop het ontwerpplan betrekking heeft. Er zijn enkel losse geografische werkingsgebieden in te zien.

1.2 Regels

Reclamant geeft aan dat volgens de regels door onderhavig ontwerp de afdelingen 1.1 en 1.2 zijn verwijderd en dat titel 11.2 (met de afdelingen 11.2.1 t/m 11.2.6) wordt toegevoegd. In artikel 11.130 staan de oogmerken genoemd en in 11.133 het maximaal programma. Reclamant geeft aan dat in artikel 11.4 van de planregels staat aangegeven wat onder 'ondergeschikte detailhandels- en horeca-activiteit' verstaan moet worden, maar dit begrip niet in afdeling 11.2 nader is geduid. Hierdoor is het onduidelijk wat er onder deze toegestane activiteit verstaan moet worden.

1.3 Verkeersaantrekkende werking

Niet duidelijk is wat de verkeersaantrekkende werking is van het plan. De ontsluiting is voorzien op de Osseweg. Reclamant geeft aan niet tegen de komst van het zwembad te zijn, maar zich wel zorgen maakt over de verkeersaantrekkende werking van het zwembad en de extra voorziening. Reclamant geeft aan vooral veel overlast te gaan ondervinden van ca. 450.000 bezoekers die het zwembad en de andere voorziening naar verwachting jaarlijks zullen trekken.

In paragraaf 4.6 van de Gebiedsvisie Zwembad Osseweg wordt vermeld dat de realisering van het zwembad en andere voorzieningen zal leiden tot meer bezoekers en dus ook meer verkeer dat via de Osseweg hiernaar toekomt. Daarnaast wordt vermeld dat uit het uitgevoerde verkeersonderzoek blijkt dat deze extra verkeersbewegingen afgewikkeld kunnen worden op de bestaande wegenstructuur. In het verkeersonderzoek (bijlage 12 'Verkeersrapportages compleet definitief') wordt vermeld dat bij realisatie van zowel het zwembad als de aanvullende functies de totale verkeersgeneratie naar verwachting 1.719 mvt/etm bedraagt. Ook wordt vermeld dat voornamelijk op de Osseweg, Zevenbergseweg en Landbouwlaan toenames van verkeer te zien zijn. Reclamant verwacht dat op de Osseweg knelpunten zullen ontstaan als gevolg van deze verkeerstoename.

1.4 Verkeersveiligheid

Reclamant vreest – blijkens het verkeersonderzoek terecht – voor de verkeersveiligheid. Reclamant is van oordeel dat de gemeente te weinig doet aan de verkeershinder- en veiligheid. Reclamant oordeelt dat terwijl het project meer dan 50 miljoen gaat kosten er bezuinigd wordt op verkeersveiligheid.

Reclamant stelt dat in de toelichting staat dat 'enkele aanpassingen' aan de infrastructuur worden verricht om een verkeersveilige afwikkeling mogelijk te maken. Hiermee wordt volgens reclamant bevestigd dat het plan niet verkeersveilig is. Ook wordt in dit plan niet aangegeven dat en zo ja welke aanpassingen aan de infrastructuur verricht zullen worden. Dit terwijl, volgens reclamant, nadrukkelijk in het verkeersonderzoek (bijlage 12) aandacht wordt gevraagd voor de verkeersveiligheid op de Osseweg. De oversteekbaarheid van de weg staat in de huidige situatie al onder druk. Reclamant stelt dat dit bij een toename van verkeer (zowel auto als fiets) verder zal toenemen. Ook vindt reclamant dat het huidig ontwerp van de fietsoversteek t.h.v. het plangebied momenteel niet voldoende vergevingsgezind is en er te weinig ruimte is om 'fouten' te herstellen en te anticiperen op gedrag van medeweggebruikers.

Reclamant geeft aan dat in bijlage 12 wordt geconcludeerd dat het wenselijk is om de haalbaarheid en wenselijkheid van de voorgestelde aanpassingen, vooral ten aanzien van de kruispunten, nader te onderzoeken. Reclamant stelt dat dit niet is gebeurd. Hierdoor is het onvoldoende onderzocht om conclusies te trekken voor de vaststelling van dit plan.

1.5 Geluid

Reclamant vreest, ondanks dat uit het akoestisch onderzoek (bijlage 8) blijkt dat sprake is van aanvaardbare geluidsniveaus, voor geluidsoverlast van het toegenomen verkeer. Daarnaast geeft reclamant aan dat er een terras is toegestaan binnen de locatieaanduiding pz golfbad – terras, pz Golfbad – bouwvlak binnensportvoorziening. Reclamant vreest ook voor geluidsoverlast van het terras. Daarnaast stelt reclamant dat voor andere adressen het geluid vanuit het terras wel de akoestische gevolgen van de horeca/terras zijn onderzocht maar voor het adres van reclamant niet.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in omgevingsplan

Ondanks dat wij de zienswijze ongegrond vinden, passen wij het omgevingsplan als volgt aan:

- In artikel 11.145 (toegestane activiteit – ondergeschikte horeca exploiteren) is opgenomen dat er geen muziek ten gehore mag worden gebracht op het terras.
- In artikel 11.145 (toegestane activiteit – ondergeschikte horeca exploiteren) zijn de openingstijden (9:00 - 18:00 uur) van het terras opgenomen.
- Daarnaast hebben wij het verkeersonderzoek en akoestisch onderzoek geactualiseerd. Deze geactualiseerde onderzoeken en de second opinion zijn verwerkt in de motivering en bijlagen.
- Artikel 11.138 (voorwaardelijke verplichting – verkeersafwikkeling) is aangescherpt.

Toelichting van de gemeenteraad

1.1 Ter inzage

Het plan ligt ter inzage conform de nieuwe digitale standaard STOP/TPOD. Dit levert een ander kaartbeeld op dan de verbeelding horend bij een bestemmingsplan volgens de IMRO-standaard. De STOP/TPOD standaard verbindt een werkingsgebied aan ieder artikel of lid. Het werkingsgebied kan door middel van een label zichtbaar worden gemaakt op de kaart.

1.2 Regels

Het omgevingsplan van de gemeente Oss is in opbouw. Dat betekent dat de structuur van het plan nog niet definitief vaststaat. Omdat sprake is van een omgevingsplan worden in wijzigingsprocedures voor specifieke ontwikkelingen soms ook aanpassingen gedaan aan de structuur. Inhoudelijk is er niets gewijzigd. In afdeling 1.1 'algemene bepalingen' stonden 8 artikelen, in afdeling 1.2 'algemene regels' stond 1 artikel. Deze artikelen zijn direct alle 9 direct geplaatst onder hoofdstuk 1 Algemene bepalingen. Inhoudelijk is er niets gewijzigd aan de artikelen. De begrippen 'ondergeschikte detailhandel' en 'ondergeschikte horeca' staan genoemd in artikel 11.132. Hiermee zijn de begrippen dan ook geborgd in het plan.

1.3 Verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking is berekend in de 'Verkeersstudie zwembad Osseweg' d.d. 13 september 2024 en geactualiseerd in het 'Verkeersonderzoek Zwembad Osseweg Actualisatie 2026' d.d. 12 maart 2026 (opgesteld door Goudappel). Ten opzichte van de verkeersstudie uit 2024 is de onderwijsinstelling aangepast naar een binnensportvoorziening. De onderwijsinstelling kwam voort uit de gebiedsvisie, maar later is besloten om de onderwijsinstelling niet uit te werken in het omgevingsplan. Wel wordt er een binnensportvoorziening mogelijk gemaakt. Uit het geactualiseerde onderzoek blijkt dat door deze wijziging de verkeersgeneratie in totaal 1.257 mvt/etmaal bedraagt. Dit is een verlaging ten opzichte van het eerdere onderzoek, omdat een binnensportvoorziening een lagere verkeersaantrekkende werking heeft dan een onderwijsinstelling. Daarnaast heeft BonoTraffics, in opdracht van omwonenden, een second opinion uitgevoerd van de verkeersstudie uit 2024. Uit deze second opinion blijkt dat de berekende verkeersgeneratie, dus de verkeersaantrekkende werking, op een juiste manier is berekend en een robuust uitgangspunt is voor het vervolg van het verkeersonderzoek. Ondanks dat het verkeersonderzoek uit 2024 is geactualiseerd en er een lagere verkeersgeneratie uitkomt, blijft de verkeersaantrekkende werking van het zwembad gelijk in de berekening (816 mvt/etmaal). Dit is een maatwerkberekening van Goudappel waarvan BonoTraffics onderschrijft dat met deze berekening een veilige aanname is, waarbij in de praktijk de daadwerkelijke verkeersgeneratie waarschijnlijk lager zou uitvallen. Dit wordt verwacht omdat als de verkeersgeneratie berekend wordt aan de hand van de CROW kencijfers de verkeersgeneratie lager uitvalt voor het zwembad

(650 mvt/etmaal). Zodoende is met deze drie verkeersonderzoeken goed inzichtelijk gemaakt wat de verkeersaantrekkende werking is van het plan.

Een ander verschil tussen de verkeersstudie uit 2024 en het geactualiseerde verkeersonderzoek uit 2026 is het verkeersmodel. In de verkeersstudie uit 2024 is gebruik gemaakt van het Verkeersmodel 2022 en in het geactualiseerde verkeersonderzoek uit 2026 is gebruik gemaakt van het Verkeersmodel 2024.

Het college heeft begin 2026 een besluit genomen over overgangsrecht voor het gebruik van verkeersmodellen voor onderzoeken naar ontwikkelingen. Besloten is dat het Verkeersmodel 2022 van toepassing blijft voor de verkeersonderzoeken voor lopende projecten, zoals het golfbad. Daarmee biedt de verkeersstudie uit 2024, die gebruik maakt van het Verkeersmodel 2022 de juridische basis voor de keuzes in onderhavige wijziging van het omgevingsplan voor het golfbad. Ter voorbereiding van de definitieve wijziging van het omgevingsplan voor het golfbad is ook onderzocht wat de uitkomst is als gebruik wordt gemaakt van het meest actuele verkeersmodel, namelijk Verkeersmodel 2024.

Volgens het geactualiseerde verkeersonderzoek uit 2026, waarbij gebruik is gemaakt van het Verkeersmodel 2024, blijkt uit de uitgevoerde kruispuntberekeningen dat de ontwikkeling van het plan niet zorgt voor afwikkelingsproblemen bij de uitrit op de Osseweg. Zowel de gemiddelde verliestijden als de maximale wachtrijlengtes geven geen aanleiding om de vormgeving van het kruispunt te wijzigen. Wel wordt op grond van het Verkeersmodel 2024 verwacht dat met name voor de verkeersdoorstroming tijdens de avondspits op het kruispunt N329 – Osseweg – Berghemseweg de cyclustijd (= de tijdsduur waarin alle mogelijke richtingen op een kruispunt één keer groen hebben gehad) wordt overschreden. Zowel in de referentiesituatie 2040 (situatie zonder komst van het zwembad) als in de plansituatie 2040 (situatie met komst van het zwembad) is sprake van een hogere cyclustijd op het kruispunt.

In het geactualiseerde verkeersonderzoek 2026 is gekeken of de cyclustijd kan worden verlaagd. Om de cyclustijd te verlagen zou een aparte linksaffer vanaf de Osseweg een oplossing bieden. De ruimte om dit te realiseren is zeer beperkt (o.a. door de fietstunnel aan de noordkant). Ook vraagt deze aanpassing om een grootschalige herinrichting van het kruispunt. Een belangrijke kanttekening is dat bij zowel de verkeersstudie 2024 als het geactualiseerde verkeersonderzoek 2026 het uitgangspunt is om alleen vastgesteld beleid mee te nemen. Dit betekent dat de maatregelen uit de in 2023 vastgestelde Koersnota Mobiliteit of uit de Visie Spoorzone (separate studie) niet zijn meegenomen in de verkeersonderzoeken.

De verstedelijkingsopgave is deels meegenomen in de vastgestelde Koersnota Mobiliteit uit 2023, waarin de visie op de bereikbaarheid van Oss in hoofdlijnen wordt weergegeven. Een belangrijke uitwerking van deze visie is de manier waarop de spoorwegovergangen in de toekomst worden vormgegeven. Er zijn echter nog geen richtinggevend keuzes gemaakt hoe om te gaan met de ondertunneling van het spoor. Die keuzes zijn leidend voor de verdere ontwikkeling van het hoofdwegennet en daarmee de doorstroming van verkeer, ook op onderhavige kruising van de N329.

De uitkomst van het onderzoek voor zover het de kruising met de N329 betreft, heeft daarom niet zo zeer een relatie met de ontwikkeling van het zwembad aan de Osseweg als wel met de verstedelijkingsambities van de gemeente.

Dat betekent dat een goede oplossing voor de verkeersafwikkeling op het kruispunt met de N329 pas mogelijk is, als er keuzes zijn gemaakt in de ondertunneling van het spoor en de gevolgen daarvan op het hoofdwegennet. Een ingrijpende aanpak van het kruispunt met de N329 is daarom nu niet aan de orde. Dit zal in de verdere uitwerking van de verstedelijkingsopgave, de Spooragenda en Koersnota Mobiliteit meegenomen moeten worden.

De voor de kruising genoemde cyclustijd van 157 seconden bij het niet uitvoeren van een grootschalige aanpassing van de kruising treedt naar verwachting alleen op in de avondspits. Wanneer er geen conflicten tussen verkeersstromen zijn, is de cyclustijd korter. De VRI (VerkeersRegelInstallatie) werkt immers op verkeersaanbod. En verder kan ook zonder de ontwikkeling van het zwembad de cyclustijd 130 seconden bedragen op deze kruising. Door verlenging van de opstelstrook op de Osseweg richting de N329 kan eventuele terugslag die hierdoor kan optreden op de Osseweg beperkt worden.

Na realisatie en ingebruikname van het zwembad monitoren we de verkeerssituatie ter plaatse bij de ontsluiting van het gebied op de Osseweg en van de kruising met de N329. Zo nodig kan de

gemeente de verkeersmaatregelen bijstellen. De mogelijk kort optredende terugslag op de Osseweg door de langere cyclustijden houden we daarmee ook goed in de gaten.

Conclusie uit de onderzoeken blijft dan ook dat vanuit het oogpunt van verkeer de voor het zwembad gekozen locatie aan onze hoofdwegenstructuur een goede keuze is, ondanks dat het verkeer toeneemt.

1.4 Verkeersveiligheid

Voor de verkeersveiligheid van het plan is een uitgebreide verkeersstudie uitgevoerd (Verkeersstudie zwembad Osseweg' d.d. 13 september 2024). In deze verkeersstudie is onderzocht welke maatregelen nodig zijn om het verkeer, zowel auto's als (brom)fietsers en voetgangers op een veilige manier te laten afwikkelen. Uit dit verkeersonderzoek komt naar voren dat de volgende maatregelen in het kader van de verkeersveiligheid nodig zijn (Variant A). Ter hoogte van de toegang wordt tot het zwembadterrein een veilige (brom)fiets/voetgangers-oversteek gemaakt door:

- het verbreden van het middeneiland zodat (brom)fietsers in twee fasen kunnen oversteken;
- het uitbuigen van de rijbaan van de Osseweg;
- het aanleggen van een plateau ter hoogte van de oversteek, zodat de snelheid van het autoverkeer is beheerst.

In de bijlage over de verkeersrapportages is eveneens een tekening toegevoegd hoe de verkeersmaatregelen eruit komen te zien. Ook is er nog een aanvullende notitie gemaakt door Goudappel (opsteller verkeersonderzoek) over het ontwerp van het kruispunt. In deze notitie zijn een aantal oplossingsrichtingen afgewogen en toegelicht. Uit deze notitie blijkt eveneens dat de voorgestelde maatregelen uit het eerdere verkeersonderzoek het meest passend zijn (variant A).

Daarnaast is door de gemeente vooraf niet bepaald hoeveel financiële middelen naar de verkeersmaatregelen gaan. Er is uitsluitend gekeken naar de uitkomst van het verkeersonderzoek en deze maatregelen worden dan ook gerealiseerd. Zodoende is geen sprake van bezuinigingen op verkeersveiligheid.

Verder geeft het verkeersonderzoek aan dat de huidige fietsoversteekplaats momenteel niet voldoende vergevingsgezind is. Daarom is uit het verkeersonderzoek de maatregel voorgesteld om het middeneiland te verbreden en de rijbanen uit te buigen.

Bij de second opinion, opgesteld door BonoTraffics, van de verkeersstudie uit 2024 is ook beoordeeld of de voorgestelde verkeersmaatregelen verkeersveilig genoeg zijn. Ook heeft BonoTraffics de verschillende varianten, zoals opgenomen in de aanvullende notitie van Goudappel, opnieuw beoordeeld. Ook zij stellen dat variant A de meest verkeersveilige en logische optie is. Wel stellen zij nog aanvullende verbeterpunten voor. Dit zijn verbeterpunten op detailniveau op het gebied van markering, fietsinfrastructuur, bochtstralen en de inrichting van de bushalte. Bij de verdere technische uitwerking van de verkeersmaatregelen worden deze verbeterpunten verder bekeken.

Ook het geactualiseerde verkeersonderzoek uit 2026 bevestigt het eerdere onderzoek (verkeersstudie 2024 en aanvullende notitie) voor wat betreft de oversteekbaarheid van de Osseweg en de daarvoor benodigde verkeersmaatregelen aan de Osseweg. De verkeersmaatregelen zoals deze worden voorgesteld in de verkeersonderzoeken voor het zwembad dragen bij aan een verbetering van de verkeersafwikkeling op het kruispunt met de N329 en dragen bij aan een verkeersveilige situatie op de Osseweg.

De gemeente voert voor de ontwikkeling van het gebied aan de Osseweg met het zwembad daarom de verkeersmaatregelen uit zoals eerder geadviseerd in de verkeersstudie van 2024. Naast de maatregelen aan de Osseweg ter verbetering van de oversteekbaarheid en daarmee de veiligheid voor fietsers en voetgangers, voert de gemeente ook het verlengen van de opstelstroken op de Osseweg en de N329 uit. We wachten hiervoor niet de besluitvorming rondom de hoofdwegenstructuur af. De ingrijpende maatregelen voor de kruising zoals voorgesteld in het geactualiseerde onderzoek van 2026 blijken in de toekomst wellicht niet nodig.

De twee uitgevoerde verkeersonderzoeken, de aanvullende notitie en de second opinion bevestigen dat de te nemen verkeersmaatregelen zorgen voor een verkeersveilige situatie aan de Osseweg. Hiermee is de verkeersveiligheid uitgebreid onderzocht. Daarnaast zijn de bovenstaande maatregelen vastgelegd in de planregels als voorwaardelijke verplichting (artikel 11.138). Ook is het functioneel schetsontwerp van de verkeersmaatregelen gekoppeld aan de regels. In de

voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat de verkeersmaatregelen eerst gereed moeten zijn voordat het zwembad in gebruik kan worden genomen. Hierdoor is de verkeersveiligheid van het plan geborgd.

Tot slot wordt na realisatie en ingebruikname van het zwembad de verkeerssituatie ter plaatse gemonitord. Zo nodig kan de gemeente de verkeersmaatregelen bijstellen.

1.5 Geluid

De woning van reclamant is meegenomen in het akoestisch onderzoek (bijlage 8 van op het besluit betrekking hebbende stukken). In dit akoestisch onderzoek is ook het gebruik van het terras meegenomen (puntbron stemgeluid horeca), ook voor de woning van reclamant. Uit dit akoestisch onderzoek blijkt dat op de woning van reclamant geen sprake is van overschrijding voor het aspect geluid en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Daarbij komt dat er sprake is van ondergeschikte horeca. Het is horeca die altijd gekoppeld zit aan de functie van het golfbad. Er is geen sprake van zelfstandige horeca. Om toch aan het gevoel van reclamant tegemoet te komen, zijn er aanvullende regels opgenomen voor het gebruik van het terras. Er mag buiten geen muziek ten gehore worden gebracht en de openingstijden van het terras zijn 9:00 – 18:00 uur.

Zienswijze 2

Samenvatting

2.1 Aantasting woongenot

Het golfbad komt dicht bij de woningen aan de Osseweg te liggen en wordt voorzien van horeca met een terras aan de Osseweg. Hierdoor verwacht reclamant overlast van het golfbad, de speelvoorzieningen, de horeca en in het bijzonder het terras. Daarnaast is nut en noodzaak van de horeca niet aangetoond.

2.2 Geluidoverlast en participatie

Reclamant verwacht geluidoverlast van het golfbad, sportveld, binnensportvoorziening, speelvoorzieningen en horeca. Reclamant geeft aan dat het algemeen bekend is dat geluidoverlast de gezondheid ernstige schade toebrengt en dat aanpassingen van het plan noodzakelijk zijn. Zonder aanpassing is het plan in strijd met artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet (verder: Ow) vindt reclamant.

Reclamant stelt dat het akoestisch onderzoek veronderstelt dat als maatregel het zwembad en de sporthal op een zo groot mogelijke afstand tot de woningen zijn gelegen. Reclamant geeft aan dat deze maatregel niet wordt opgevolgd. De locatie 'pz Golfbad – golfbad' is namelijk groter dan de locatie 'pz Golfbad – bouwvlak golfbad'. Het bouwvlak ligt hierdoor helemaal niet op een zo groot mogelijke afstand van de woningen. Tussen de achtergrens van het bouwvlak en de achtergrens van de locatie 'pz Golfbad – golfbad' ligt een afstand van 16 meter.

Daarbij komt dat in het voorafgaande participatietraject door reclamant de wens is uitgesproken om het golfbad zuidelijker te situeren, zodat het verder van de woningen afligt en de overlast zo wordt beperkt. Reclamant geeft aan dat de buurt energie heeft geïnvesteerd in het aanleveren van schetsen en voorstellen, maar dat nu blijkt dat deze nauwelijks zijn meegenomen in de besluitvorming. Reclamant vindt dat de ontwerpwijziging voornamelijk is gebaseerd op de wensen van 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 ingrijpende gevolgen voor de woonomgeving, niet als zodanig is behandeld.

Verder blijkt volgens reclamant 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 reclamant. Dit wordt in het akoestisch onderzoek weggeredeneerd dat 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 geluidisolatie van de gevel minimaal 20 dB(A) gold en er dus wel voldaan moet worden aan de grenswaarde van 5.66 Bkl. Volgens reclamant schrijft artikel 5.66 Bkl dwingend voor dat dit berekend moet worden volgens de regels van bijlage IVh van de Omgevingsregeling. De ontwerpwijziging is zodoende onvoldoende onderbouwd en

gemotiveerd en in strijd met artikel 3:2 en artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (verder: Awb) en artikel 5.66 lid 6 Bkl.

Ook vindt reclamant het onbegrijpelijk dat bij een overschrijding van de standaardwaarde op de woning van reclamant er ook nog eens wordt gekozen om horeca mogelijk te maken en in het bijzonder een terras aan de zijde van de woning van reclamant. Reclamant stelt voor om minder horeca mogelijk te maken binnen het plan en in ieder geval geen terras mogelijk te maken dan wel het terras te verplaatsen zodat het op een grotere afstand komt te liggen van de woningen.

Daarnaast verwacht reclamant dat er geluidoverlast ontstaat door de speelvoorzieningen die de ontwerpwijziging mogelijk maakt binnen de functie 'Groen' en 'Verkeer en Verblijf'. Dit is inclusief het parkeerterrein. Ter hoogte van de Osseweg worden speelvoorzieningen ook mogelijk gemaakt. Reclamant stelt dat dit in strijd is met verkeersveiligheid. Ook betekent dit dat de speelvoorzieningen dicht tegen de woning van reclamant kunnen worden gebouwd en hierdoor overlast kan ontstaan. Reclamant concludeert dat 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'.

Reclamant wijst erop dat de mogelijkheid, van wat de motivering een 'beer' noemt, onder de speelvoorzieningen niet goed juridisch is geregeld in de regels. Ingevolge artikel 11.158 en 11.160 (functie 'Groen') en 11.170 (functie 'Verkeer en Verblijf') is de maximale bouwhoogte van speelvoorzieningen 4 meter, maar mag er met een omgevingsvergunning 1 speelvoorziening van meer dan 4 meter hoogte worden gebouwd, zolang er maar 1 speelvoorziening van 9 meter is. Reclamant concludeert dat dit de optie openlaat dat er met omgevingsvergunning tientallen speelvoorzieningen van 8,99 meter kunnen worden gebouwd en 1 speelvoorziening van 9 meter. Dit is volgens reclamant niet de bepaling zoals is bedoeld. Artikel 11.160, tweede lid, moet anders geformuleerd worden: 'er is op locatie pz Golfbad maximaal 1 bouwwerk, geen gebouw zijnde, bedoeld als speelvoorziening met een bouwhoogte van meer dan 4 meter'. Ook vindt reclamant dat niet valt in te zien waarom de 'beer' binnen de functie 'Groen' alleen met omgevingsvergunning mag worden gebouwd en binnen de functie 'Verkeer en Verblijf' dit vergunningvrij kan. Zeker gezien de bezwaren vanuit verkeersveiligheid.

2.3 Parkeerverlast

Reclamant mist de berekening/onderbouwing van de 471 parkeerplaatsen in de motivering. Daarnaast vraagt reclamant om een voorwaardelijke verplichting op te nemen 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 3:46 Awb.

2.4 Forse toename verkeersdruk

Reclamant vindt dat de ontwerpwijziging onvoldoende voorziet 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 ontwerpwijziging. Het onderzoek is gebaseerd op een andere invulling van het plan dan er nu met deze ontwerpwijziging mogelijk wordt gemaakt. Reclamant concludeert hiermee dat er geen zekerheid is wat de effecten van deze ontwerpwijziging op het verkeer zijn. Dit is in strijd met artikel 3:2 en 3:46 Awb.

Verder geeft reclamant aan dat uit het verkeersonderzoek wel blijkt 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 aan maatregelen te treffen. Reclamant concludeert dat in de ontwerpwijziging geen maatregelen zijn opgenomen ter verbetering van de cyclustijden. Er wordt geen aandacht aan besteed. Reclamant stelt dat om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te verzekeren moet de gemeente hier maatregelen opnemen. Zonder maatregelen is de ontwerpwijziging in strijd met artikel 4.2 lid 1 Ow.

2.5 Onvoldoende maatregelen verkeersveiligheid

Reclamant maakt zich zorgen over de verkeersveiligheid door de verkeersaantrekkende werking van het zwembad. In de ontwerpwijziging zijn de minimale maatregelen uit het ontwerp van Goudappel overgenomen. Ondanks de investering van 50 miljoen euro in het golfbad wordt aan de verkeersveiligheid in de ontwerpwijziging nauwelijks aandacht besteed. De ontwerpwijziging voorziet onvoldoende in concrete afdwingbare maatregelen om deze verkeerseffecten te beperken. Daarmee is het in strijd met artikel 4,2 lid 1 Ow en er is geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.6 Nadelige gevolgen flora en fauna

Uit het ecologische rapportages blijkt dat er meerdere zeldzame en bedreigde plantensoorten 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.

2.7 Aantasting archeologische waarden

Er is archeologisch onderzoek gedaan naar slechts een deel van het plangebied. In de motivering staat aangegeven dat nader onderzoek in uitvoering is. Zolang uit nader onderzoek niet blijkt dat het plan vanuit archeologisch opzicht aanvaardbaar is, is geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en daarom is het plan in strijd met artikel 4.2 lid 1 Ow en artikel 3:2 en 3:46 Awb.

2.8 Inkijk woning en tuin

Reclamant vindt dat sprake is van inkijk waardoor inbreuk op de privacy. Volgens reclamant is aanpassing van het plan nodig om de privacy te beschermen. Om inkijk te voorkomen vraagt reclamant om een afschermdende groenstrook met veel groenblijvende heesters van voldoende hoogte. Ook vraagt reclamant om dit vast te leggen in een voorwaardelijke verplichting zodat de groenstrook er komt en in stand blijft. Zonder maatregelen is het plan in strijd met artikel 4.2 lid 1 Ow.

2.9 Vrij uitzicht

Reclamant heeft nu ruim uitzicht over het parkeerterrein en het daarachterliggend grasveld. Na uitvoering van het plan heeft reclamant zicht op een groot zwembad met horeca en een terras. Om het vrije uitzicht zoveel mogelijk te houden vindt reclamant dat aanpassing van het plan noodzakelijk is. Zonder aanpassing is het plan in strijd met artikel 4.2 lid 1 Ow.

2.10 Schaduwhinder

Reclamant stelt dat door schaduwhinder het woongenot wordt aangetast en schade wordt veroorzaakt aan de beplanting. Reclamant vindt dat vooraf onderzoek moet worden gedaan naar schaduwhinder. Reclamant vindt dat het plan moet worden aangepast 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.

2.11 Lichthinder

Reclamant stelt dat het plan dag en nacht zorgt voor een sterke toename van licht in de omgeving van reclamant. Lichthinder is slecht voor de gezondheid, ontregelt de natuur, is energieverstopping en verstoort het nachtelijk landschap. Door een voorwaardelijke verplichting op te nemen moet worden geregeld dat er geen of zo min mogelijk lichthinder is. Daarnaast wijst reclamant erop dat in paragraaf 6.8.2 van de motivering wordt gesteld dat verlichting van de sportvelden wordt uitgeschakeld tussen 23:00 en 7:00 uur en altijd wanneer er geen sportactiviteiten plaatsvinden, om zo lichthinder te beperken. Reclamant concludeert dat er geen voorwaardelijke verplichting is opgenomen. Om te voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is dit wel noodzakelijk, stelt reclamant. Zodoende is de ontwerpwijziging in strijd met artikel 4.2 lid 1 Ow.

2.12 Kwaliteit bodem overschreden

In het verkennend bodemonderzoek is in peilbuis 3 een sterk verhoogde (boven de interventiewaarde) zinkconcentratie aangetroffen en in peilbuis 5 een matig verhoogde (boven de tussenwaarde) zinkconcentratie en sterk verhoogde (boven interventiewaarde) cadmiumconcentratie aangetroffen. Reclamant stelt dat zonder nader onderzoek het aannemelijk is dat de toelaatbare kwaliteit van de bodem mogelijk wordt overschreden. Het plan is daarom niet uitvoerbaar en in strijd met artikel 4.2 lid 1 Ow. Verder wordt in de motivering aangegeven dat verder onderzoek in uitvoering is (aanvullend onderzoek peilbuizen). Zolang uit nader onderzoek niet blijkt dat het plan vanuit het aspect bodem aanvaardbaar is, is geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en daarom is het plan in strijd met artikel 4.2 lid 1 Ow en artikel 3:2 en 3:46 Awb.

2.13 Nadeelcompensatie

Reclamant stelt dat dit plan leidt tot overlast en daarom tot waardedaling van de woning. Daarom doet reclamant het verzoek om het plan aan te passen om schade voor omwonenden te beperken. Reclamant geeft aan dat hiermee een verzoek om nadeelcompensatie kan worden voorkomen.

Besluit

Wij vinden de zienswijze gedeeltelijk gegrond.

Wijzigingen in omgevingsplan

Wij passen het omgevingsplan als volgt aan:

- Binnen de functie 'Verkeer en Verblijf' is een gedeelte van de locatie toegewezen waarbinnen speelvoorzieningen mogen worden gerealiseerd. Hierdoor mogen er geen speelvoorzieningen worden geplaatst op het parkeerterrein en toegangsrit.
- Aan artikel 11.148 lid 2 sub b (algemene gebruiksregel – toegestaan gebruik) en artikel 11.172 lid 2 sub d (toegestane activiteit – bouwwerk, geen gebouw zijnde, bouwen) is toegevoegd dat het gebruik van speel- en sportvoorzieningen uitsluitend op de locatie pz Golfbad – speelvoorziening is toegestaan.
- Artikel 11.160 (vergunningplichtige activiteit – speelvoorziening bouwen) en artikel 11.170 (toegestane activiteit – speelvoorziening bouwen) zijn aangepast zodat binnen de locatie pz Golfbad - golfbad maar 1 speelvoorziening mag worden gerealiseerd die hoger is dan 4 m en maximaal 9 m.
- In de motivering is een paragraaf opgenomen over schaduwhinder. In de bijlagen horend bij de motivering zijn bezonningstekeningen opgenomen.
- In de motivering is de berekening voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen opgenomen conform 'Nota Parkeernormen Oss 2023' en in de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 11.143 Voorwaardelijke verplichting – parkeren).
- Het bodemonderzoek is geactualiseerd en de vervolgonderzoeken zijn toegevoegd aan de motivering en in de bijlagen.
- Voor de nog niet onderzochte delen in het plangebied voor archeologie zijn beschermde regels opgenomen in subparagraaf 11.2.6.3.1 van de regels. De motivering is hierop aangepast.

Toelichting van de gemeenteraad

2.1 Aantasting woongenot

Voor beantwoording verwijzen wij naar punt 1.5 (horeca en terras). Voor het plan zijn alle benodigde aspecten onderzocht dan wel gemotiveerd. Dit geldt voor het golfbad, de speelvoorzieningen en horeca en terras. In deze zienswijze wordt verderop nog ingegaan op het golfbad, de speelvoorzieningen en horeca en terras.

In de 'Gebiedsvisie Zwembad Osseweg' is benoemd dat het gebied wordt ontwikkeld voor sport, recreatie en educatie als dragende functies. Een golfbad met ondersteunende voorzieningen, zoals horeca, past expliciet binnen deze beleidsmatige richting. Binnen de recreatieve en sportieve functie, die het golfbad heeft, hoort een horecavoorziening thuis: een plek waar ouders, sporters en recreatieve bezoekers recreëren en ontmoeten. Vanuit de gebiedsvisie is een groene en uitnodigende omgeving waar bewegen centraal staat een belangrijk onderdeel van het plan. Zowel een horeca binnen als een terras buiten versterkt dit onderdeel van de gebiedsvisie en draagt bij aan de kwaliteit van de verblijfservaring voor dit gebied.

Zoals gezegd is het horeca die niet zelfstandig geëxploiteerd wordt. De horeca is alleen in gebruik tijdens de openingstijden van het golfbad. Voor het terras geldt dat de openingstijden zelfs beperkter zijn dan de openingstijden van het golfbad en de horeca binnen. Hiervoor zijn regels opgenomen in het omgevingsplan. Dat het om ondergeschikte horeca gaat is geborgd in artikel 11.132 in de regels.

Daarnaast blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de horeca, zowel binnen als het terras buiten, geen onevenredige geluidsimpact heeft op de omgeving.

Wij vinden dan ook dat nut en noodzaak van de horeca en terras is aangetoond. Daarbij komt nog dat het ook vanuit het akoestisch onderzoek is onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.2 Geluidoverlast en participatie

De locatie 'pz golfbad – golfbad' is inderdaad groter dan de locatie 'pz golfbad – bouwvlak golfbad'. Dit is gedaan om bijvoorbeeld omliggende verharding wel binnen de locatie van het golfbad te laten vallen. Verharding om het zwembad is bijvoorbeeld nodig voor onderhoud etc. Het is niet mogelijk om het zwembad verder naar achter te schuiven i.v.m. de aanwezige water- en rioolleiding. In het akoestisch onderzoek maakt de maatregel op een zo groot mogelijke afstand geen onderdeel uit van de afweging.

Het participatietraject is verlopen volgens de gemeentelijke beleidsnota 'Participatie onder de Omgevingswet gemeente Oss 2024'. Het gaat in dit geval om een visie en plan met een grote impact op de omgeving. Dit betekent dat volgens het participatiebeleid de ontwikkeling in categorie D valt. De gemeente heeft daarom in het kader van de 'Gebiedsvisie zwembad Osseweg' (vastgesteld juni 2025) twee participatieavonden (25 februari 2025 en 31 maart 2025) gehouden. Tijdens deze participatieavonden zijn verschillende onderdelen en onderwerpen van het plan toegelicht. Op de participatieavond van 25 februari is uitgelegd voor welke variant van het vlekkenplan is gekozen. Na deze participatieavonden zijn op de gemeentelijke website de verslagen van de bijeenkomsten en antwoorden op de gestelde vragen beschikbaar gesteld. Daarnaast heeft de gemeente een inloopbijeenkomst (13 januari 2026) gehouden ten tijde van de ontwerp wijziging. Gezien bovenstaande heeft de gemeente ruimschoots voldaan aan haar participatiebeleid. Wij vinden dan ook dat wij de omwonenden als volwaardige stakeholder hebben behandeld. Wij vinden het spijtig dat reclamant dit anders heeft ervaren. Tot slot heeft de gemeente de omwonenden de optie gegeven om op kosten van de gemeente een second opinion te laten uitvoeren van het verkeersonderzoek en de voorgestelde verkeersmaatregelen. Hier hebben omwonenden gebruik van gemaakt. Wij hopen dat dit een positieve bijdrage heeft geleverd aan het participatietraject.

Verder is in de 'Gebiedsvisie zwembad Osseweg' (vastgesteld juni 2025) is uitgebreid ingegaan op de ruimtelijke structuur en situering van het zwembad. In een voorstudie (vlekkenplan) is gekeken naar de mogelijke plekken waar het zwembad kan landen. Belangrijk uitgangspunt daarbij is geweest dat het zwembad een bijzonder gebouw en voorziening is voor de gemeente en daarom een representatieve plek verdient in het gebied. Uiteindelijk zijn er varianten gemaakt waarbij is gekeken naar een situering van het zwembad vooraan de weg, achter op het perceel en een meer centraal gelegen situering. Er is gekozen voor een meer centrale ligging. Het zwembad wordt niet direct aan de Osseweg gesitueerd. De overwegingen voor de ligging zijn:

- het gebouw met voorplein krijgt een representatieve en goed zichtbare plek in het gebied en ligt mooi in het landschap;
- beoogd is om het parkeren achter het gebouw te situeren en landschappelijk goed in te passen;
- er is voldoende ruimte om een landschappelijke relatie te leggen met het Bos van Oss aan de noordzijde;
- de open zichtlijn tussen Oss en Berghem blijft behouden en het openhouden van de zichthoek van de N329 richting Berghem;
- er is rekening gehouden met ondergrondse infrastructuur;
- met deze situering blijft er ruimte voor nog een andere sportfunctie op het perceel (zuinig ruimtegebruik).

Bovenstaand zijn de argumenten waarom het golfbad op deze locatie is gesitueerd. Dit betreft een gemeentelijke afweging die de gemeenteraad met het vaststellen van de gebiedsvisie heeft onderschreven.

Voor wat betreft geluid wordt in de avond de standaardwaarde (45 dB(A)) op de woning van reclamant overschreden (49 dB(A)). De oorzaak van deze overschrijding komt vooral door de voertuigbewegingen (toegangsroute van het zwembad en sportvoorziening richting parkeerplaats). Er is een overschrijding van 4 dB(A). In het akoestisch onderzoek wordt stilgestaan welke maatregelen er kunnen worden uitgevoerd om de overschrijding te beperken. De eerste stap is om te kijken of er iets kan worden gedaan aan de bron zelf. Dit is niet mogelijk aangezien je het aantal voertuigbewegingen niet kan verminderen en/of geen invloed hebt op het merk en type voertuig. Het plan heeft namelijk een bepaalde verkeersaantrekkende werking. Wel wordt de rijsnelheid beperkt tot 15 km/u, waarmee onnodige geluidemissie zoveel mogelijk wordt beperkt.

Als stap twee is onderzocht of er maatregelen getroffen kunnen worden bij de overdracht. Omdat het gaat om een overschrijding in de avondperiode moet er worden getoetst op de eerste verdieping (slaapkamers). Dit betekent dat een geluidscherm met een hoogte van 6 m en een

lengte van 50 m moet worden geplaatst. Dit is vanuit ruimtelijk oogpunt (stedenbouwkundig en landschappelijk) niet wenselijk.

Dan wordt er gekeken naar ontvangermaatregelen. Volgens artikel 5.66 lid 1 Bkl is verruiming van de standaardwaarden toegestaan, mits – artikel 5.66 lid 2 Bkl, verruiming niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden, als bedoeld in tabel 5.66 Bkl, in geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen, zoals de woning van reclamant. De grenswaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de avondperiode in geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen bedraagt 30 dB(A). Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de avondperiode op de gevel van de woning van reclamant bedraagt ten hoogste 49 dB(A). De geluidwering van de gevels van de woning van reclamant bedraagt ten minste 20 dB. Volgens Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is de woning gebouwd in 2021. Ten tijde van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het aspect bouwen gold het Bouwbesluit 2012. Ingevolge artikel 3.2, Bouwbesluit 2012 heeft een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering met een minimum van 20 dB.

Gelet hierop bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de avondperiode in geluidgevoelige ruimten van de woning van reclamant ten hoogste (49 – 20) 29 dB(A). Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde uit tabel 5.66 Bkl.

Tot slot is het akoestisch onderzoek uitgevoerd volgens de meet- en rekenmethode geluid industrie uit Bijlage IVh van de Omgevingsregeling. Zodoende is het aspect geluid voldoende gemotiveerd en is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Maatgevend voor geluid zijn niet de horeca en het terras maar het geluid van auto's op het parkeerterrein en toegangsroute. Het golfbad met horeca en terras doet nauwelijks iets voor geluid. Daarnaast gaat het om ondergeschikte horeca waar voor het terras de openingstijden zijn beperkt (zie punt 1.5).

Voor geluid in relatie tot de speelvoorzieningen geldt het volgende. Het stemgeluid is meegenomen in het akoestisch onderzoek. Daar vallen de speelvoorzieningen onder. Als gemeente hebben wij de grond in eigendom. Het plaatsen van speelvoorzieningen op locaties waar de verkeersveiligheid in gevaar komt, gebeurt dan ook niet. Daarnaast houden wij bij de inrichting van het gebied rekening met de (woon)omgeving voor het plaatsen van speelvoorzieningen. Om dit goed te borgen is in het definitieve omgevingsplan een zone binnen de functie 'Verkeer en Verblijf' aangewezen waar speelvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Hierdoor heeft reclamant de zekerheid dat er dicht tegen zijn woning geen speelvoorzieningen komen. De mogelijke overlast die reclamant aangeeft, komt hiermee te vervallen.

Daarnaast is in beide artikelen opgenomen dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties niet onevenredig mag worden aangetast. Hiermee wordt ook de verkeersveiligheid bedoeld.

De artikelen voor het realiseren van speelvoorzieningen zijn aangepast. Met deze aanpassing is geborgd dat er maar één speelvoorziening een hogere bouwhoogte heeft dan 4 m.

De keuze om de speelvoorziening van maximaal 9 m direct toe te staan binnen de functie 'Verkeer en Verblijf' is omdat volgens het voorlopig ontwerp van de inrichting het speeltoestel binnen deze functie komt te staan. Omdat het gaat om een voorlopig ontwerp is binnen de functie 'Groen' nog wel een mogelijkheid opgenomen om met een omgevingsvergunning de speelvoorziening van maximaal 9 m te realiseren. Dit is gedaan om wat flexibiliteit in het plan op te nemen als blijkt dat de speelvoorziening toch binnen de functie 'Groen' landt. Alsnog geldt dat er over het gehele plangebied (pz Golfbad) maar één speelvoorziening mag komen die hogere is dan 4 m.

Concluderend zijn wij van mening dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect geluid. Ook zijn wij van mening dat er een uitgebreid participatietraject is doorlopen waar wij omwonenden als volwaardige stakeholder hebben behandeld.

2.3 Parkeeroverlast

De ontbrekende berekening voor het parkeren is opgenomen in motivering. Daarnaast hebben wij in maart 2026 nog een parkeeronderzoek uitgevoerd om het gebruik van de huidige parkeerplaats door bezoekers van de aanwezige sportfuncties te bepalen. Op basis van gemeentelijke parkeernormen (Nota Parkeernormen Oss 2023) zijn voor de huidige aanwezige sportfuncties in totaal 110 parkeerplaatsen nodig. Op dit moment zijn er echter 163 reguliere parkeerplaatsen aanwezig, in theorie dus een overschot van 53 parkeerplaatsen. In de berekening horend bij het

totaal van 471 parkeerplaatsen was een deel van dit overschot (22 van de 53) 'meegenomen' naar de toekomstige situatie. Uit het parkeeronderzoek blijkt echter dat met name op zaterdagochtend het parkeerterrein (vrijwel) volledig bezet is. Om te voorkomen dat er in de toekomstige situatie structureel te weinig parkeerplaatsen zijn, is de berekening van het aantal parkeerplaatsen aangepast en wordt het volledige overschot 'meegenomen' naar de toekomstige situatie. Voor de toekomstige functies (zwembad (219 pp), binnensportvoorziening (100 pp) en extra sportveld (20 pp)) zijn op basis van de parkeernormen in totaal 339 extra parkeerplaatsen nodig. Als daar het volledige huidige parkeerterrein (163 pp) bij wordt opgeteld, dan komt dit op een totaal van 502 parkeerplaatsen. Dit aantal parkeerplaatsen is in de regels opgenomen in het maximaal programma. Daarnaast is de verplichting tot aanleg parkeerplaatsen geborgd in de regels door middel van een voorwaardelijke verlichting (artikel 11.143). Voor de binnensportvoorziening dient altijd te worden getoetst aan de 'Nota Parkeernormen Oss 2023' omdat nog niet duidelijk is hoe deze voorziening qua functies wordt ingericht. In de berekening is uitgegaan van een sporthal. Wij vinden dan ook dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.4 Forse toename verkeersdruk

Voor beantwoording verwijzen wij naar punt 1.3.

In het verkeersonderzoek wordt voorgesteld om een aantal voorsorteerstroken van de kruising N329 / Osseweg te verlengen, zodat het verkeer sneller kan afwikkelen. Daarnaast zijn er binnen de verkeerslichtenregeling op deze kruising nog mogelijkheden om bepaalde richtingen (lees: Osseweg meer groen te geven), waardoor de wachtrijen van de betreffende richting korter worden. Dit moet echter wel in samenhang met andere kruisingen van de N329 worden bekeken, aangezien de verkeerslichtenregelingen van alle N329-kruisingen aan elkaar zijn gekoppeld. Na de realisatie en ingebruikname van het zwembad wordt de verkeerssituatie gemonitord. Zo nodig kan de gemeente de verkeersmaatregelen, waaronder de verkeerslichtenregeling, bijstellen.

Dit wil overigens niet zeggen dat er nooit lange wachtrijen ontstaan. Het aankomst- of vertrekpatroon van automobilisten kan piekmomenten bevatten, waardoor er kortstondig lange(re) wachtrij ontstaat.

2.5 Onvoldoende maatregelen verkeersveiligheid

Voor beantwoording verwijzen wij naar punt 1.4.

Andere maatregelen zijn niet nodig. Er is niet gekozen voor de minimale maatregel, maar voor de maatregelen die nodig zijn. Daarnaast zijn de maatregelen afdwingbaar door de voorwaardelijke verplichting die is opgenomen in de planregels (artikel 11.138). Wij zijn dan ook van mening dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.6 Nadelige gevolgen flora en fauna

In het ecologisch onderzoek is vastgesteld dat in delen van de berm plantsoorten voorkomen die op de Rode lijst staan, waaronder Duits viltkruid. Voor deze soorten geldt geen verbodsregime of vergunningplicht op grond van de Omgevingswet. De aanwezigheid van Rode Lijst-soorten brengt wel mee dat toepassing moet worden gegeven aan de zorgplicht van artikel 11.27 Bal. Dit betekent dat bij werkzaamheden zorgvuldig moet worden omgegaan met deze soorten en dat nadelige gevolgen zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Daarnaast blijkt uit ecologisch onderzoek dat de aangetroffen exemplaren in de berm waarschijnlijk het gevolg zijn van eerdere inzaai. Dit bevestigt dat geen sprake is van een duurzame, van nature aanwezige populatie in het plangebied.

Daarnaast wordt de exacte inrichting van het terrein in een later stadium uitgewerkt. Dat betekent dat nog niet vaststaat waar grondroerende werkzaamheden zullen plaatsvinden. Hierdoor is het op dit moment niet mogelijk om geheel definitief aan te geven welke delen van de vegetatie behouden blijven en waar mitigerende maatregelen moeten worden toegepast. De ecologische uitvoerbaarheid van het plan wordt hiermee echter niet belemmerd. De zorgplicht uit artikel 11.27 Bal biedt voldoende juridische borging om in de vervolgfase (uitwerking definitief ontwerp van de inrichting) zorgvuldig om te gaan met aanwezige soorten. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is daarom overbodig.

Door reclamant wordt gesteld dat het ecologisch rapport niet vaststelt dat nadelige gevolgen op voorhand kunnen worden uitgesloten (artikel 11.27 lid 2). Deze norm vereist echter geen volledige uitsluiting van alle mogelijke effecten. Het gaat erom dat de mogelijke gevolgen in beeld zijn gebracht, er objectieve gegevens zijn gebruikt en dat duidelijk is welke maatregelen beschikbaar en realistisch zijn om negatieve effecten te voorkomen. Het ecologisch rapport doet dit. Eventuele

beperkte effecten kunnen binnen het kader van de zorgplicht adequaat worden ondervangen. Dit alles maakt dat het plan uitvoerbaar (artikel 4.2 lid 1 Ow) is, omdat er geen vergunningplicht geldt, mitigerende maatregelen beschikbaar en realistisch zijn en de zorgplicht het benodigde juridisch vangnet biedt. De verdere uitwerking van het definitieve ontwerp van het terrein kan plaatsvinden binnen dit kader.

2.7 Aantasting archeologische waarden

Voor de locaties die niet zijn onderzocht worden regels opgenomen om de archeologische waarden te beschermen. Hierdoor zijn de mogelijke archeologische waarden geborgd en wordt voldaan aan artikel 4.2 lid 1 Ow en artikel 3:2 en 3:46 Awb.

2.8 Inkijk woning en tuin

Het golfbad ligt op grote afstand (ca. 75 m) van de woning van reclamant. Vanuit de ontwikkeling is daarom geen sprake van inkijk in woning en/of tuin. Ter hoogte en aansluitend van het perceel is de inrichting van de weg overeenkomstig de huidige situatie. Daarnaast heeft reclamant in de huidige situatie zelf al een (groene) afscheiding. Toch is gekeken of het mogelijk is om een groenstrook te realiseren. Het aanleggen van een groenstrook langs het perceel van reclamant is niet mogelijk in verband met de aanwezige watergang en beschermingszone hiervan. Tussen het fietspad en de watergang is te weinig ruimte. Ook is dit vanuit sociale veiligheid niet wenselijk. Wij zijn van mening dat er geen sprake is van inkijk en dat er geen inbreuk wordt gedaan op de privacy van reclamant. Zodoende is voor dit onderwerp sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.9 Vrij uitzicht

Het hebben van vrij uitzicht is geen beschermd recht binnen het stelsel van de Omgevingswet. Binnen de afweging van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan het aspect uitzicht wel worden betrokken, maar biedt geen aanspraak op het ongewijzigd blijven van de bestaande situatie of het recht op een blijvend vrij uitzicht. De locatie van het zwembad is zorgvuldig afgewogen, zoals aangegeven bij punt 2.2. Wij vinden de locatie en het bouwvolume van het zwembad passend binnen de beoogde ruimtelijke en landschappelijke structuur. Daarnaast is de afstand tussen het zwembad en de woning van reclamant circa 75 meter. Ook ligt het zwembad verder terug van de Osseweg en daardoor verder terug ten opzichte van de woning van reclamant waardoor een hele (zicht-) lijn open blijft. Wij concluderen dan ook dat geen sprake is van strijdigheid met artikel 4.2 lid 1 Ow.

2.10 Schaduwhinder

In de bijlagen horend bij de motivering hebben wij tekeningen toegevoegd waarop de schaduw van het golfbad ten opzichte van de woning van reclamant zichtbaar is gemaakt. Uit deze tekeningen blijkt dat reclamant geen schaduwhinder ondervindt van het gebouw zowel voor de woning als voor de tuin. Het perceel van reclamant ligt namelijk op zodoende afstand in relatie tot de bouwhoogte van het zwembad dat er geen sprake is van schaduwhinder. Hierdoor is voor het aspect schaduwhinder sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.11 Lichthinder

De inrichting van het openbaar gebied moet nog verder worden uitgewerkt. Dit betekent dat ook het lichtplan verder moet worden uitgewerkt. Bij de verdere uitwerking van het lichtplan wordt rekening gehouden met alle aspecten van de (woon)omgeving, waarbij gebruik wordt gemaakt van de richtlijnen uit de NSVV Richtlijn Lichthinder (2020). Ook wordt de omgeving betrokken bij de uitwerking van het openbaar gebied. Het lichtplan maakt hier onderdeel van uit. Het plaatsen van lichtmasten bij het sportveld is niet direct toegestaan. Hiervoor moet een omgevingsvergunning (artikel 11.167) worden aangevraagd. In dit artikel zijn beoordelingsregels opgenomen dat het passend moet zijn binnen de stedenbouwkundige structuur en landschappelijk beeld. Ook is er een beoordelingsregel opgenomen dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van omliggende gebouwen en locaties niet onevenredig mag worden aangetast. Met deze beoordelingsregels wordt (mogelijke) overlast beperkt. In het omgevingsplan zijn al regels opgenomen voor branduren van lichtmasten bij sportvelden (artikel 22.239). Dit is namelijk geregeld in de bruidsschat. Zodoende is voor het aspect lichthinder sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en hoeft er geen voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen.

2.12 Kwaliteit bodem overschreden

Het klopt dat het aspect bodem nog uitgebreider moest worden onderzocht. Inmiddels is het bodemonderzoek in zijn geheel afgerond. De geactualiseerde onderzoeken zijn verwerkt in de motivering en opgenomen in de bijlagen. Ook is het bodemonderzoek voor het perceel aan de

noordkant toegevoegd. Uit de onderzoeken blijkt dat de behaalde resultaten niet wijzen op een overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit. De bodemkwaliteit is geschikt voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Verder zijn voor toekomstige werkzaamheden de regels van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) van toepassing. Hierdoor is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.13 Nadeelcompensatie

Op een aantal onderwerpen wordt het definitieve omgevingsplan aangepast naar aanleiding van de zienswijze van reclamant. Als reclamant toch van mening is dat sprake is van waardedaling dan kan reclamant een verzoek tot nadeelcompensatie indienen ter zijnde tijd.

Zienswijze 3 t/m 13

Deze zienswijze is door 11 personen ingediend (zienswijze 3 t/m 13). Enkele personen hebben nog een persoonlijke toevoeging gedaan aan deze zienswijze. Deze worden binnen deze zienswijze behandeld.

Samenvatting

3.1 Verkeersveiligheid en toename van verkeer

Reclamant stelt dat de voorgestelde ontwikkeling leidt tot een forse toename van gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer van en naar het plangebied. Reclamant geeft aan dat de Osseweg reeds een drukke ontsluitingsweg is en een belangrijke fietsroute. Verdere toename van auto- en fietsverkeer leidt tot verhoogde kans op verkeersonveilige situaties, verminderde oversteekbaarheid voor omwonenden, conflicten tussen auto's, fietsers en voetgangers en zorgt voor extra druk op kruispunten en in- en uitritten. Reclamant concludeert dat de huidige ontwerpwijziging onvoldoende voorziet in concrete, afdwingbare maatregelen om deze verkeerseffecten te beperken. Hierdoor is er geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.2 Geluidsoverlast en leefkwaliteit

Reclamant stelt dat de ontwikkeling onvermijdelijk structureel geluidsoverlast met zich meebrengt door verkeersbewegingen (auto's, scooters, fietsers), optrekkend en afremmend verkeer, bezoekers van sport-, zwem- en horecavoorziening en door buiten verblijvende bezoekers, met name bij horeca en terrasgebruik. De geluiden vinden overdag, 's avonds en mogelijk in het weekend plaats. Dit heeft negatieve invloed op de rust in de woonomgeving. Hierdoor wordt het woongenot van omwonenden ernstig aangetast.

3.3 Luchtvervuiling en gezondheid

De toename van het verkeer leidt tot toename van luchtvervuiling, waaronder uitstoot van stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof. Dit is schadelijk voor de gezondheid, met name voor kwetsbare groepen zoals kinderen, ouderen en mensen met luchtwegklachten. In de ontwerpwijziging wordt onvoldoende inzicht gegeven in de effecten van deze extra verkeersbewegingen op de luchtkwaliteit in de directe woonomgeving aan de Osseweg.

3.4 Participatieproces

Reclamant stelt vast dat de bewoners van de Osseweg structureel onvoldoende zijn gehoord in het proces. De buurt heeft meerdere bijeenkomsten bijgewoond en hebben actief meegedacht, maar reclamant concludeert dat met de inbreng nauwelijks tot niets is gedaan. Reclamant geeft aan dat de buurt energie heeft gestoken in het aanleveren van schetsen en ideeën, onder meer over de situering van het zwembad en verkeersveiligheid. Volgens reclamant zijn deze voorstellen niet verwerkt in de ontwerpwijziging. Verder merkt reclamant op dat exploitant en andere betrokken partijen wel als stakeholders zijn meegenomen. Reclamant vindt dat de buurt niet als volwaardige stakeholder is behandeld, ondanks de directe gevolgen voor de woonomgeving van de buurt. Reclamant concludeert dat het participatieproces slechts een formeel karakter had.

3.5 Verzoek tot zuidelijkere situering zwembad

Volgens reclamant leidt de huidige positionering van het zwembad en aanverwante functies tot aantasting van het uitzicht, rust en privacy van woningen aan de Osseweg. De buurt heeft verzocht om het zwembad zuidelijker op het terrein te situeren, zodat het verder van de bestaande woningen ligt. Een zuidelijkere ligging zorgt voor de vergroting van de afstand tot de woningen, vermindert geluid- en verkeeroverlast, beperkt negatieve effecten op uitzicht en woongenot en sluit volgens reclamant beter aan bij een zorgvuldige ruimtelijke inpassing. Reclamant concludeert dat tot op heden bovenstaande onvoldoende is meegenomen.

3.6 Conclusie en verzoek

Reclamant stelt dat gezien het voorgaande de ontwerpwijziging in strijd is met een zorgvuldige belangenafweging en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Reclamant verzoekt het college om de ontwerpwijziging niet ongewijzigd vast te stellen, de gevolgen voor verkeer, verkeersveiligheid, geluid en luchtkwaliteit opnieuw en actueel te laten onderzoeken, de buurt alsnog als volwaardige stakeholder te betrekken en het zwembad en bijbehorende functies zuidelijker op het terrein te situeren. Reclamant verzoekt om de nadelige gevolgen voor de woonomgeving zoveel mogelijk te beperken.

3.7 Persoonlijke toevoeging

Reclamant vindt de doorstroom en veiligheid het grootste euvel waar geen gehoor aan wordt gegeven. Het verkeer staat nu al vast en als iedere fiets nu licht had?

6.7 Persoonlijke toevoeging

Reclamant vindt het beter als het een eind van de Osseweg gebouwd zou worden. Reclamant houdt zijn hart vast voor het vele verkeer en de ongelukken die het met zich meebrengt. Reclamant hoopt dat het allemaal goed afloopt.

9.7 Persoonlijke toevoeging

Reclamant vraagt zich af wat er is gebeurd met de voorstellen die er gedaan zijn op die avonden. Reclamant geeft aan hier weinig over terug gehoord.

10.7 Persoonlijke toevoeging

Reclamant vindt vooral het verkeer een issue.

12.7 Persoonlijke toevoeging

Reclamant geeft aan dat er nu in de weekenden geluidsoverlast is van muziek door jeugd, voetbalkantine of anders.

13.7 Persoonlijke toevoeging

Reclamant vindt dat de biodiversiteit van de natuur wordt benadeeld. Daarnaast geeft reclamant aan dat hij in 2024 de gemeente heeft geschreven. Op 13 februari 2025 is reclamant uitgenodigd op een gemeenteraadsverkiezing en heeft hier zijn stem laten horen uit naam van meerdere buurtbewoners (Reut & Osseweg). Dit is afgedaan met de woorden 'uit onderzoek blijkt anders...' en 'niet nodig...'. Alleen een oversteekplaats voor fietsers richting Het Reut. Volgens reclamant heeft wethouder Van den Berg dit aangegeven.

Besluit

Wij vinden de zienswijze ongegrond.

Wijzigingen in omgevingsplan

Wij passen het omgevingsplan niet aan naar aanleiding van deze zienswijzen.

Toelichting van de gemeenteraad

3.1 Verkeersveiligheid en toename verkeer

Voor beantwoording verwijzen wij naar punt 1.3, 1.4, 2.4 en 2.5.

3.2 Geluidsoverlast en leefkwaliteit

Voor beantwoording verwijzen wij naar punt 1.5, 2.1 en 2.2.

3.3 Luchtvervuiling en gezondheid

In het kader van evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang om aan te tonen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat met betrekking tot luchtkwaliteit. Met de NIBM-tool is inzichtelijk gemaakt wat de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit zijn. Voor het toepassen van de NIBM-tool is inzichtelijk gemaakt wat de verkeersgeneratie is die samenhangt met de beoogde functies. Bij het invullen van de NIBM-tool is uitgegaan van de maximale (geactualiseerde) verkeersgeneratie (1.257 mvt/etmaal). Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan luchtkwaliteit. Hiermee is aangetoond dat nader onderzoek niet nodig is en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.4 Participatieproces

Voor beantwoording verwijzen wij naar punt 2.2.

3.5 Verzoek tot zuidelijke situering zwembad

Voor beantwoording verwijzen wij naar punt 2.2.

3.6 Conclusie en verzoek

De ontwerp wijziging is op een aantal punten aangepast en/of aangescherpt. Voor een gedeelte sluiten deze wijzigingen aan op de wensen van de directe (woon)omgeving. Daarbij wordt altijd de afweging gemaakt tussen het maatschappelijk belang en particulier belang. Deze afwegingen zijn onderbouwd in het plan. Ook is het plan op alle (milieu)aspecten onderbouwd en/of onderzocht. Uit deze onderbouwing en onderzoeken blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.7 Persoonlijke toevoeging

Voor beantwoording verwijzen wij naar punt 1.3, 1.4, 2.4 en 2.5.

6.7 Persoonlijke toevoeging

Voor beantwoording verwijzen wij naar punt 1.3, 1.4, 2.2, 2.4 en 2.5.

9.7 Persoonlijke toevoeging

Voor beantwoording verwijzen wij naar punt 2.2 en 3.6. Wij vinden dat er wel geluisterd is naar de inbreng van omwonenden. Hiervoor is een uitgebreid participatietraject doorlopen. De inbreng van de bewoners tijdens de bijeenkomst van 13 juli 2023 is besproken en afgewogen bij de studie voor het vlekkenplan en de gebiedsvisie. Hierbij zijn persoonlijke belangen en inzichten die spelen als het bijvoorbeeld gaat over verkeersveiligheid en de situering van het zwembad afgewogen tegen het algemeen belang. De uitgevoerde onderzoeken laten zien dat met de gekozen oplossingen en inrichting van het gebied sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

10.7 Persoonlijke toevoeging

Voor beantwoording verwijzen wij naar punt 1.3, 1.4, 2.4 en 2.5.

12.7 Persoonlijke toevoeging

Wij vinden de overlast die reclamant ervaart vervelend. Echter maakt dit geen onderdeel uit van het voorliggend plan. Het aspect geluid is uitvoerig onderzocht voor dit plan. Daarnaast zijn er aanvullende regels opgenomen zodat er geen muziek op het terras ten gehore wordt gebracht. Dit samen maakt dat vanuit dit plan geen sprake is van geluidsoverlast.

13.7 Persoonlijke toevoeging

Voor beantwoording verwijzen wij naar punt 1.4, 2.4, 2.5 en 2.6.

V. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

Hiervóór hebben wij bij de behandeling van de zienswijzen al wijzigingen (al dan niet ambtshalve) ten opzichte van het ontwerp van de omgevingsplanwijziging benoemd. Daarnaast bevat de omgevingsplanwijziging ten opzichte van het ontwerp van de omgevingsplanwijziging enkele ambtshalve wijzigingen, waarvan wij hieronder de belangrijkste noemen:

- Her Nummering van de regels en afstemming op laatst geldende versie.
- Begripsbepaling speel- en sportvoorzieningen opgenomen
- Artikel 11.136 lid 2 sub i (algemene gebruiksregel – verboden gebruik) verwijderd: is niet van toepassing op dit plan.
- Artikel 11.143 (voorwaardelijke verplichting – parkeren) toegevoegd.
- Artikel 11.162 (vergunningplichtige activiteit – gebouw bouwen – golfbad): redactionele wijziging.
- Artikel 11.163 (vergunningplichtige activiteit – gebouw bouwen – binnensportvoorziening): redactionele wijziging.
- Artikel 11.165 lid 3 (toegestane activiteit – glijbaan bouwen) het toestaan van meerdere glijbanen. Dit is toegevoegd ter verduidelijking van het artikel.
- Artikel 11.166 lid 2 sub b (vergunningplichtige activiteit – nutsvoorziening bouwen – WKK): toegevoegd dat de 312 m² inclusief verharding is.
- Artikel 11.172 lid 2 sub d (toegestane activiteit – bouwwerk, geen gebouw zijnde, bouwen – afvangen fijnstof) verwijderd: is niet van toepassing op dit plan.
- Artikel 11.191 (Beoordelingsregel – voorzien in voldoende parkeergelegenheid): redactionele wijziging.
- Het parkeeronderzoek van de huidige parkeerplaats is opgenomen in de bijlagen. De motivering is hierop aangepast.
- Actualisatie van het akoestisch onderzoek i.v.m. actualisatie van het verkeersonderzoek.
- Actualisatie waterhuishoudkundig plan (o.a. naar aanleiding van opmerkingen Waterschap Aa en Maas).
- Actualisatie stikstofnotitie (o.a. naar aanleiding van actualisatie verkeersonderzoek).
- Actualisatie m.e.r.-aanmeldnotitie naar aanleiding van geactualiseerde onderzoeken.
- Redactionele wijzigingen aan het rapport 'Ontwikkeling Zwembad Osseweg te Berghem; aanzet tot verantwoording externe veiligheid'.
- Advies Dorpsraad verwerkt in het 'Verslag omgevingsdialoog en afstemming ketenpartners'.
- Redactionele wijzigingen aan de motivering.

De motivering van het omgevingsplan hebben wij waar nodig aan het bovenstaande aangepast.