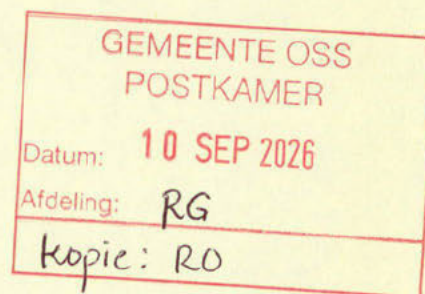


Raad van de gemeente Oss
Postbus 5
5340 BA OSS



Datum
8 september 2026

Ons nummer
202403551/1/R2

Uw kenmerk

Inlichtingen

5.1.2e

5.1.2e

Onderwerp

Oss

Bp MFA en woningbouw

5.1.2e

Oss-2023

Procedure

Beroep

Geachte heer/mevrouw,

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

Zoals u is meegedeeld, zal de zaak op 29 september 2026 worden behandeld op een zitting.

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

Hoogachtend,
de griffier

AAN: DE RAAD VAN STATE
Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA 's-Gravenhage

Verzonden via het digitale Loket

Datum : 07 september 2026
Betreft : Nader stuk ex art. 8:58 Awb – Vervanging van Bijlage 1 van §3.2 van de nadere onderbouwing (Ad §3: Parkeeraanalyse, BVO-onderbouwing en parkeerdruk).
Zaaknummer RvS : 202403551/1/R2.
Zittingsdatum : 29 september 2026 om 13:00 uur
Appellant(en) : 5.1.2e [redacted] Oss,
5.1.2e [redacted] te Oss,
5.1.2e [redacted] te Oss,
5.1.2e [redacted] te Oss,
5.1.2e [redacted] te Oss,
5.1.2e [redacted] te Oss.
Verweerder : Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss, vertegenwoordigd door 5.1.2e [redacted] projectleider namens gemeente Oss.
Derde belanghebbende : Stichting Brabantwonen, 5.1.2e [redacted] vertegenwoordigd door 5.1.2e [redacted] advocate.
Andere appellant : 5.1.2e [redacted] Oss, vertegenwoordigd door 5.1.2e [redacted] namens Stichting Achmea Rechtsbijstand (Zaaknummer Achmea: 5.1.2e [redacted]).

Geachte Staatsraden,

In het kader van de behandeling van het bovengenoemde beroep op de zitting van 29 september 2026, leggen appellanten u hierbij – met inachtneming van de wettelijke tiendagentermijn als bedoeld in artikel 8:58 Awb – een geactualiseerd nader stuk voor ter integrale vervanging van **Bijlage 1 bij §3.2** van de “Nadere beschouwingen” bij het beroepsschrift. De vervanging strekt ertoe het zaaknummer correct te wijzigen en de eerder ingenomen beroepsgronden nader te onderbouwen en te verduidelijken. Het betreft een aanvulling op Hoofdstuk 3: “Parkeren” van de nadere beschouwing van 5 maart 2026 inzake het beroep op het herstelbesluit Bestemmingsplan.

Motivering vervanging Bijlage 1 van de Nadere beschouwingen

De aanpassing betreft de overlegging van een uitvoeriger integraal rekenmodel, gebaseerd op eigen oppervlaktewaarnemingen overeenkomstig NEN 2580: 2007 (§4.2 blz. 25 t/m 27) gemeten langs de buitenmuren en de omgevingsvergunning tekeningen (bijlage 1b) ten opzichte van de Nota Parkeernormen Oss 2023 (inclusief de aanwezigheidspercentages uit Bijlage D). Volgens appellanten volgt uit dit rekenmodel dat het bestreden besluit berust op: een onvolledige feitenbasis (art. 3:2 Awb), een ondeugdelijke motivering (art. 3:46 Awb) en strijdigheid met de eigen beleidsregels (art. 4:84 Awb).

1. Foutieve BVO-oppervlakten en toepassing van een niet-vigerende parkeernorm

- **Oppervlakte Nieuwbouw MFA:** Zie bijlage 1b. De BVO op de goedgekeurde omgevingsvergunning-tekening (OV100 Begane grond.pdf) bedraagt 1.447,5 m² BVO, gemeten langs de buitenomtrek conform de vigerende norm NEN 2580: 2007 (§4.2 blz. 25 t/m 27). In het IV-Infra rapport is gerekend met slechts 1.245,0 m² BVO, zonder inzichtelijk te maken welke delen van de BVO van 1447,5 m² buiten beschouwing zijn gelaten en op welke grondslag dat is gebeurd. Dit betekent dat IV-Infra rekent met een oppervlakte die **ruim 202 m² BVO te klein** is, waardoor de werkelijke parkeerbehoefte van het MFA structureel wordt onderschat.

- **Oppervlakte Bestaand wijkcentrum De Hille:** De feitelijke en volgens de vigerende norm NEN 2580: 2007 (§4.2 blz. 25 t/m 27) langs de buitenomtrek gemeten oppervlakte bedraagt 714,2 m² BVO in plaats van de gehanteerde 694,0 m² BVO (zie Bijlage 1b).
- **Niet-vigerende parkeernorm:** Verweerder rekent voor de maatschappelijke functie "MFA" met een niet meer vigerende norm uit 2017 van 2,0 PP/100 m² BVO voor "Cultureel centrum / wijkcentrum", terwijl Bijlage B van de vigerende Nota Parkeernormen Oss 2023 voor wijkcentra 5,1 PP/100 m² BVO voorschrijft voor de functie "binnenstad, dorp- en wijkcentrum" (en zelfs 9,8 PP/100 m² BVO voor "cultuur/theater"). In de communicatie wordt door verweerder en de projectinitiator stevast over "wijkcentrum" gecommuniceerd, temeer daar twee wijkverenigingen in dit MFA worden ondergebracht. De onderhavige MFA vervult volgens de projectdocumentatie mede de functie van wijkcentrum.
- **Nul-norm Zorghuis:** Verweerder heeft de huidige parkeerbehoefte voor de 50 bestaande zorgwoningen op 0 PP gesteld vanwege het vermeend ontbreken van autobezit (IV-Infra rapport blz. 2/9, laatste alinea) van bewoners. Maar zelfs voor bezoekers en anderen zijn er geen parkeerplaatsen voorzien.
Dit staat haaks op Bijlage B, Tabel 2 ($0,80 + 0,15 = 0,95$ PP per zorgwoning = totaal 45,6 PP) en Tabel 3 ($0,60 + 0,15 = 0,75$ PP per zorgwoning verpleeghuis = 36,0 PP).
IV-Infra stelt dat verweerder dat standpunt wil handhaven voor de nieuwbouw.
Opmerking: Verweerder is, op basis van informatie van de toekomstige huurder BrabantZorg, kennelijk uitsluitend uitgegaan van "zware zorgpatiënten". Het dossier bevat naar het oordeel van appellanten geen zelfstandig verkeers- of parkeeronderzoek waaruit deze 0-norm kan worden afgeleid ten aanzien van bewoners, personeel, behandelaren, verzorgers en bezoekers. In publieke presentaties echter, is de doelgroep van het zorghuis bovendien breder omschreven. Daarom hebben appellanten, conform de Nota Parkeernormen Oss 2023, de bijbehorende normwaarden ingevuld ter vervollediging van het werkelijke te verwachten parkeerbeeld.
- Het is niet vaststelbaar dat er rekening is gehouden met parkeerplaatsen voor bezoekers van de bewoners van het woongebouw.

2. Niet-representatieve momentopnames (6 metingen IV-Infra) versus de Beleidsmatige Aanwezigheidsbalans

Verweerder leunt op 6 incidentele parkeerdrukmetingen in 4 dagen uit de herfst van 2023 om te stellen dat de grens van 85% zelden wordt overschreden. Appellanten benadrukken dat 6 losse momentopnames in een najaar geen representatief of maatgevend beeld bieden van de structurele parkeerdruk op jaarbasis. Om een rechtsgeldige en deugdelijke toetsing uit te voeren, hebben appellanten de functies rond de projectlocatie doorgerekend aan de hand van de voorgeschreven aanwezigheidspercentages uit Bijlage D van de Nota Parkeernormen Oss 2023 (zie werkblad "Analyse parkeerdruk" van Bijlage 1a).

3. Conclusie uit de spreadsheet: Structureel en substantieel parkeertekort op alle weekmomenten

Uit het geactualiseerde rekenmodel (Bijlage 1a, blz. 1 en 2 van de bijgevoegde spreadsheet) blijkt dat de integrale parkeercapaciteit in de beschouwde deelgebieden op **geen enkel weekmoment** voldoet aan het gemeentelijk criterium (Benodigde capaciteit bij 85% bezetting < Beschikbare capaciteit). In de versie van het werkblad 2: "Analyse parkeerdruk" (bladzijde 2 van Bijlage 1a) is in de cellen A56 t/m J59 duidelijk zichtbaar wat op de diverse weekmomenten de tekorten, in de door IV-Infra beschouwde deelgebieden volgens de vigerende parkeernorm 2023 bij de werkelijke getalwaarden, gaan zijn, na realisatie van de nieuwbouw. Voor de versie van werkblad 2 waarbij geheel wordt uitgegaan van de situatie volgens IV-Infra, wordt verwezen naar bijlage 1a blz. 5, dezelfde cellen.

Eindconclusie

Verweerder kijkt alleen naar de parkeersituatie direct rondom het MFA en diens woningen, maar niet naar de gevolgen voor de leefomgeving in de wijk (zoals de door IV-Infra beschouwde deelgebieden; zie bijlage 1a, werkblad 3, cellen A30 t/m G51), welke door de plannen aanzienlijk verslechtert.

Bruto beschouwd zijn voor de in totaal 433 woningen in de beschouwde deelgebieden fysiek slechts 412 parkeerplaatsen publiekelijk toegankelijk en beschikbaar, tegenover een theoretisch benodigd aantal parkeerplaatsen van $494 + 69 = 563$ parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. Dit is op basis van de huidige parkeernorm, waarbij deze wijk al ~40 jaar bestaat. Zie werkblad "Bruto analyse parkeerplaatsen" van bijlage 1a.

Dit werkblad dient dan ook uitsluitend als basis voor berekeningen met aanwezigheidspercentages en dubbelgebruik in de werkbladen 2 en 5 "Analyse parkeerdruk" van bijlage 1a.

Het winkelcentrum "De Wolfskooi" beschikt in totaal over 148 parkeerplaatsen (116 PP in deelgebied "N" en 32 PP in deelgebied "M"), tegenover een theoretisch berekende behoefte van circa 317 parkeerplaatsen voor deze 2 deelgebieden (zie werkbladen "Bruto analyse parkeerplaatsen" en "Afmetingen en deelgebieden" van Bijlage 1a, cel F28).

Uiteraard moeten de bruto waarden worden gecorrigeerd voor aanwezigheidspercentages/dubbelgebruik, hetgeen op de werkbladen 2 en 5: "Analyse parkeerdruk" van de spreadsheet in bijlage 1a voor beide situaties (Werkelijk vs. IV-Infra) wordt geïllustreerd.

De toevoeging van slechts 30 ($25 + 5$) openbare parkeerplaatsen in het plan rond het zorghuis en het woongebouw is **ruimschoots onvoldoende** om de feitelijke toename van de parkeervraag op te vangen. Het dossier maakt niet inzichtelijk waarom voor het zorghuis in de bestaande situatie geen parkeerbehoefte is gehanteerd en waarom dat ook zo zou zijn in de nieuwe situatie.

In de analyses is door IV-Infra met onverklaarbare oppervlakten gerekend en met waarden uit een niet-vigerende oude parkeernorm uit 2017. Dit leidt tot een **substantiële onderschatting** van de parkeerbehoefte.

De modelmatige doorrekening op basis van de Nota Parkeernormen 2023 laat zien dat de ontwikkeling, ook na saldering, niet leidt tot een verbetering, maar tot een verdere verslechtering van de algehele parkeerbalans.

Hoewel een bestaand parkeertekort bij **saldering** volgens vaste rechtspraak van de Raad van State buiten beschouwing mag blijven, dient een nieuwbouwplan te voorkomen dat de bestaande parkeerdruk verder toeneemt. Uit de doorrekening blijkt echter dat het netto parkeertekort in de werkelijke nieuwe situatie door dit plan op alle 8 maatgevende weekmomenten verslechtert (op piekmomenten van -476 PP naar -489 PP). Op basis van sec de waarden van IV-Infra zou het parkeertekort wijzigen van -378 PP naar -391 PP, hetgeen nog steeds een verslechtering betekent. Daarmee voorziet het plan niet in voldoende parkeergelegenheid voor de eigen ontwikkeling.

Bijlagen bij dit nadere stuk:

- **Herziene Bijlage 1a:** Rekenmodel: Analyse parkeerproblematiek (PDF-afdruk rekenbladen, 5 pagina's, incl. BVO-berekeningen, Parkeernota 2023 toetsing en weekmomenten-analyse).
- **Herziene Bijlage 1b:** NEN 2580: 2007 BVO-toetsing oppervlakten zaaknummer 202403551/1/R2. (§4.2 blz. 25 t/m 27 van de norm) (2 pagina's).

Appellanten verzoeken u beleefd deze geactualiseerde Bijlage 1 van de nadere beschouwingen bij het beroep op het herstelbesluit Bestemmingsplan samen met deze voorliggende uitleg te betrekken bij de beoordeling van het beroep.

Hooftachtend, mede namens appellanten,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

OSS

Tel.

Mail:

5.1.2e @ 5.1.2e

.nl

AAN: DE RAAD VAN STATE
Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA 's-Gravenhage

Verzonden via het digitale Loket

Datum : 07 september 2026
Betreft : Nadere informatie ter zitting en ter aanvulling nadere beschouwing.
Zaaknummer RvS : 202403551/1/R2.

Hoogedelgestrenge Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State,

Op 29 september 2026 dient het geding van bovenstaand zaaknummer.

In uw brieven van 17 juli 2026 en van 21 juli 2026 verzoekt u partijen om nadere stukken zo spoedig mogelijk in te dienen en alvast in kopie aan de andere partijen te sturen.
Wij informeren u hieraan gevolg te hebben gegeven, zodat partijen voldoende tijd hebben om zich op de zitting voor te bereiden.

U ontvangt bijgaand de navolgende stukken:

1. Nader stuk ex art. 8:58 Awb – Vervanging van Bijlage 1 van de “Nadere beschouwingen op beroep herstelbesluit, zaaknummer 202403551/1/R2” van 5 maart 2026, ter vervollediging en betere onderbouwing van dit onderwerp van het ingediende beroep in §3.2. Dit stuk bestaat uit 3 documenten inclusief de 2 bijlagen.
2. Een brief ter terugtrekking van appellant 5.1.2e

Tevens verzoek ik u om spreektijd voor het voordragen van een korte pleitnota namens appellanten. De tekst zal ik vooraf aan partijen verspreiden.

Hoogachtend, mede namens appellanten,

5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

OSS

Tel. 5.1.2e

Mail: mail@5.1.2e.nl

[illegible]

Saldering:

Huidig tekort maximaal	-476
Maximaal tekort NIEUW	-489

Checkboxes voor PP-berekeningen met de werkelijk benodigde aantallen PP voor bewoners en bezoekers van het huidige zorghuis.

A B C D E F G

Afmetingen en deelgebieden

Blad 3 van Bijlage 1a

Datum: 7-sep-26

Door: 5.1.2e

Basis Tekening: OV100 Begane grond_geanonimiseerd. pdf

Deel	Lengte	Breedte	Oppervlakte	Vorm
	[m]	[m]	[m ²]	
Deel A	22,5	20,4	459,0	Rechthoek
Deel B	16,2	13,0	210,6	Rechthoek
Deel C	17,8	17,7	157,5	Trapezium
Deel D	19,0	12,3	116,9	Driehoek
Deel E	26,5	19,0	503,5	Rechthoek
Bruto oppervlak			1447,5	[m²]

Basis: eigen meting

Oppervlakte bvo huidig wijkcentrum "De Hille".

Deel	Lengte	Breedte	Oppervlakte	Vorm
	[m]	[m]	[m ²]	
Deel 1	10,7	2,4	25,7	Rechthoek
Deel 2	6,3	4,9	30,3	Rechthoek
Deel 3	10,8	8,2	88,6	Rechthoek
Deel 4	10,4	10,3	106,1	Vierkant
Deel 5	14,9	7,4	22,3	Complex
Deel 6	3,8	3,8	7,2	Driehoek
Totaal te verminderen			280,2	[m ²]
Bouwvlak	31,8	31,3	994,4	Vierkant
Bruto oppervlak			714,2	[m²]

Figuur 3 Deelgebieden parkeeronderzoek

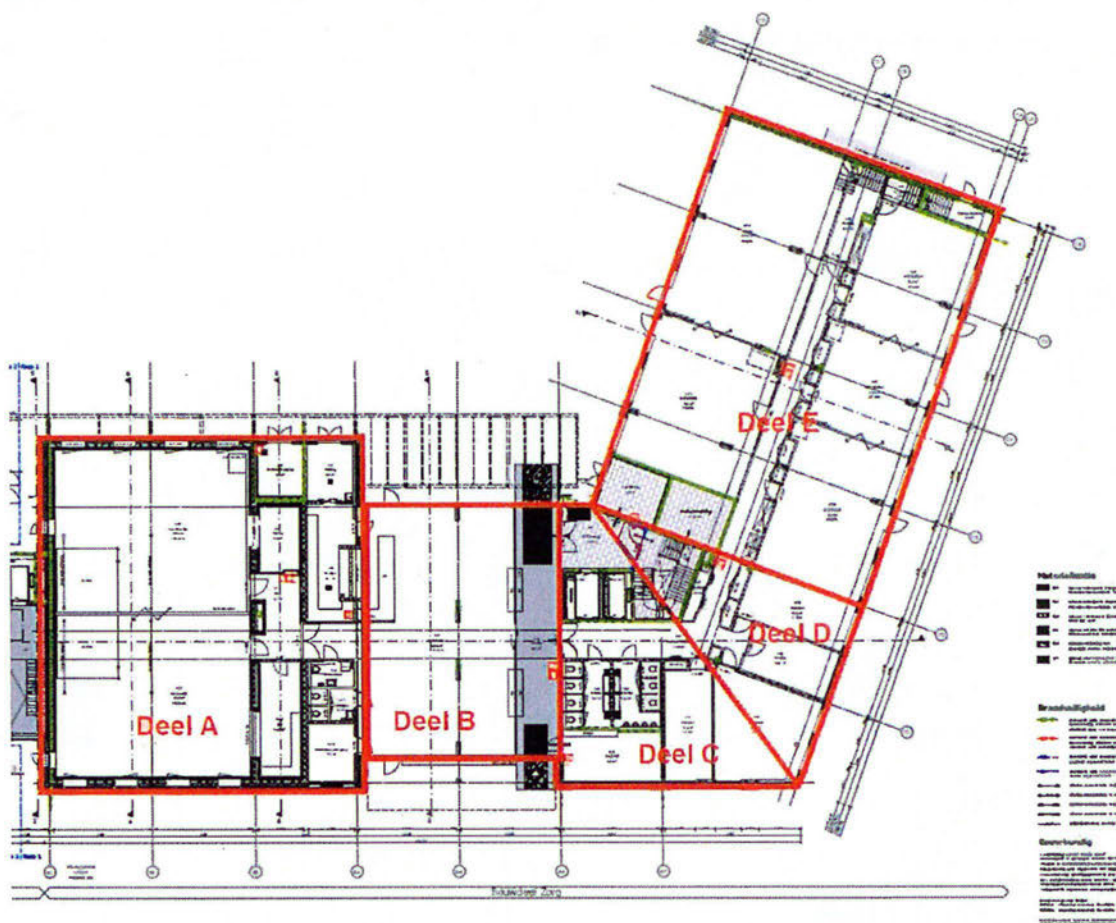
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y
1	Bruto analyse parkeerplaatsen rond projectlocatie																								
2	Blad 4 van bijlage 1a																								
3	Datum: 7-sep-26																								
4	Door: Ruud Ploum																								
5	Uitleg: Systematiek volgens IV-Infra																								
6	PP = Parkeerplaatsen volgens Parkeernorm 2023 Oss.																								
7	HUIDIGE situatie																								
8	Bewoners																								
9	Bezoekers																								
10	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
11	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
12	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
13	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
14	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
15	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
16	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
17	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
18	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
19	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
20	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
21	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
22	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
23	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
24	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
25	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
26	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
27	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
28	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
29	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
30	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
31	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
32	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
33	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
34	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
35	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
36	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
37	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
38	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
39	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
40	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
41	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								
42	Categorie volgens parkeer norm 2023 Oss																								

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Analyse parkeerdruk										
2											
3	Datum: 7-sep-26										
4	Door: 5.1.2e										
5	Blad 5 van bijlage 1a										
6	wijzigingen toegestaan										
7	Tabel: aanwezigheidspercentages volgens bijlage D parkeernorm Oss 2023										
8	Percentages		Werkdag			Koop	Werkdag	Zaterdag	Zondag		
9	Categorie	Functie	Ochtend	Middag	Avond	Avond	Nacht	Middag	Avond		
10	A	Woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%	
11	B	Woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%	
12	C	Commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	75%	0%	100%	0%	0%	
13	D	Detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	70%	0%	
14	E	Supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	100%	
15	F	Wijkcentrum	5%	25%	90%	90%	0%	40%	100%	40%	
16	G	Verpleeghuis/ serviceflat	50%	50%	100%	100%	25%	100%	100%	100%	
17	H	Bezoekers woningen + zorghuis	60%	100%	60%	60%	5%	60%	60%	60%	
18	Huidige situatie										
19	Uitleg: Aantallen PP = Bruto analyse parkeerplaatsen per categorie x bijbehorende aanwezigheidspercentages.										
20	Categorie	Aantallen PP									
21	A	Woningen bewoners	232,0	232,0	417,6	371,2	464,0	278,4	371,2	324,8	
22	B	Woningen bezoekers	6,2	12,4	49,6	43,4	0,0	37,2	62,0	43,4	
23	C	Commerciële dienstverlening	31,9	31,9	1,6	23,9	0,0	31,9	0,0	0,0	
24	D	Detailhandel	6,0	12,0	2,0	15,0	0,0	20,0	14,0	0,0	
25	E	Supermarkt	57,3	114,6	76,4	152,8	0,0	191,0	76,4	191,0	
26	F	Huidig wijkcentrum	0,7	3,5	12,9	12,9	0,0	5,7	14,3	5,7	
27	G	Verpleeghuis/ serviceflat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
28	H	Bezoekers woningen + zorghuis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
29	Totale netto parkeerbehoefte		334	407	560	619	464	564	538	565	
30											
31	Parkeerbehoefte bij 85% bezetting		393	478	659	723	546	564	633	665	
32	Beschikbaar bij 85% bezetting		350	350	350	350	350	350	350	350	
33	Tekort aan parkeercapaciteit		-43	-128	-309	-378	-196	-314	-283	-314	
34											
35	Nieuwe situatie										
36	Effect toekomstig Wijkcentrum										
37	F	Aanwezig BVO wijkcentrum nieuw	[m²]	1447	1245						
38	F	Aanwezig BVO wijkcentrum huidig	[m²]	714	694						
39	F	Oppervlakte toename van cat. F	[m²]	733	551						
40	F	Vereiste toename aantal PP	[stuks]	14,7	11,0						
41	F	Nieuwe extra netto PP in openbare ruimte	[stuks]	30,0	30,0						
42	F	Ontbrekende Parkeerplaatsen PP	[stuks]	15,3	19,0	- is tekort					
43											
44	Nieuwe situatie										
45	Categorie	Aantallen PP									
46	A	Woningen bewoners	232,0	232,0	417,6	371,2	464,0	278,4	371,2	324,8	
47	B	Woningen bezoekers	6,2	12,4	49,6	43,4	0,0	37,2	62,0	43,4	
48	C	Commerciële dienstverlening	31,9	31,9	1,6	23,9	0,0	31,9	0,0	0,0	
49	D	Detailhandel	6,0	12,0	2,0	15,0	0,0	20,0	14,0	0,0	
50	E	Supermarkt	57,3	114,6	76,4	152,8	0,0	191,0	76,4	191,0	
51	F	Nieuw wijkcentrum in MFA 1447m²	0,7	3,5	12,5	12,5	0,0	5,6	13,9	5,6	
52	G	Verpleeghuis/ serviceflat	14,4	14,4	28,8	28,8	7,2	28,8	28,8	28,8	
53	H	Bezoekers woningen + zorghuis	4,3	7,2	4,3	4,3	0,4	4,3	4,3	4,3	
54	Totale netto parkeerbehoefte		353	428	593	652	472	597	571	598	
55											
56	1 Parkeerbehoefte bij 85% bezetting		415	504	697	767	555	703	671	703	
57	2 Beschikbaar bij 85% bezetting		376	376	376	376	376	376	376	376	
58	Tekort aan parkeercapaciteit		-39	-128	-322	-391	-179	-327	-296	-328	
59	Criterium: 1<2		voldoet niet	voldoet niet	voldoet niet	voldoet niet	voldoet niet	voldoet niet	voldoet niet	voldoet niet	

Saldering:	
Huidig tekort maximaal	-378
Maximaal tekort NIEUW	-391

Checkboxes voor PP-berekeningen met de werkelijk benodigde aantallen PP voor bewoners en bezoekers van het huidige zorghuis.

Bijlage 1b: NEN 2580: 2007 BVO-toetsing oppervlakten
zaaknummer 202403551/1/R2



Basis: Tekening OV100 Begane grond_geanonimiseerd. pdf

Deel	Lengte [m]	Breedte [m]	Oppervlakte [m ²]	Vorm
Deel A	22,5	20,4	459,0	Rechthoek
Deel B	16,2	13,0	210,6	Rechthoek
Deel C	17,8	17,7	157,5	Trapezium
Deel D	19,0	12,3	116,9	Driehoek
Deel E	26,5	19,0	503,5	Rechthoek
Bruto oppervlak			1447,5 [m²]	

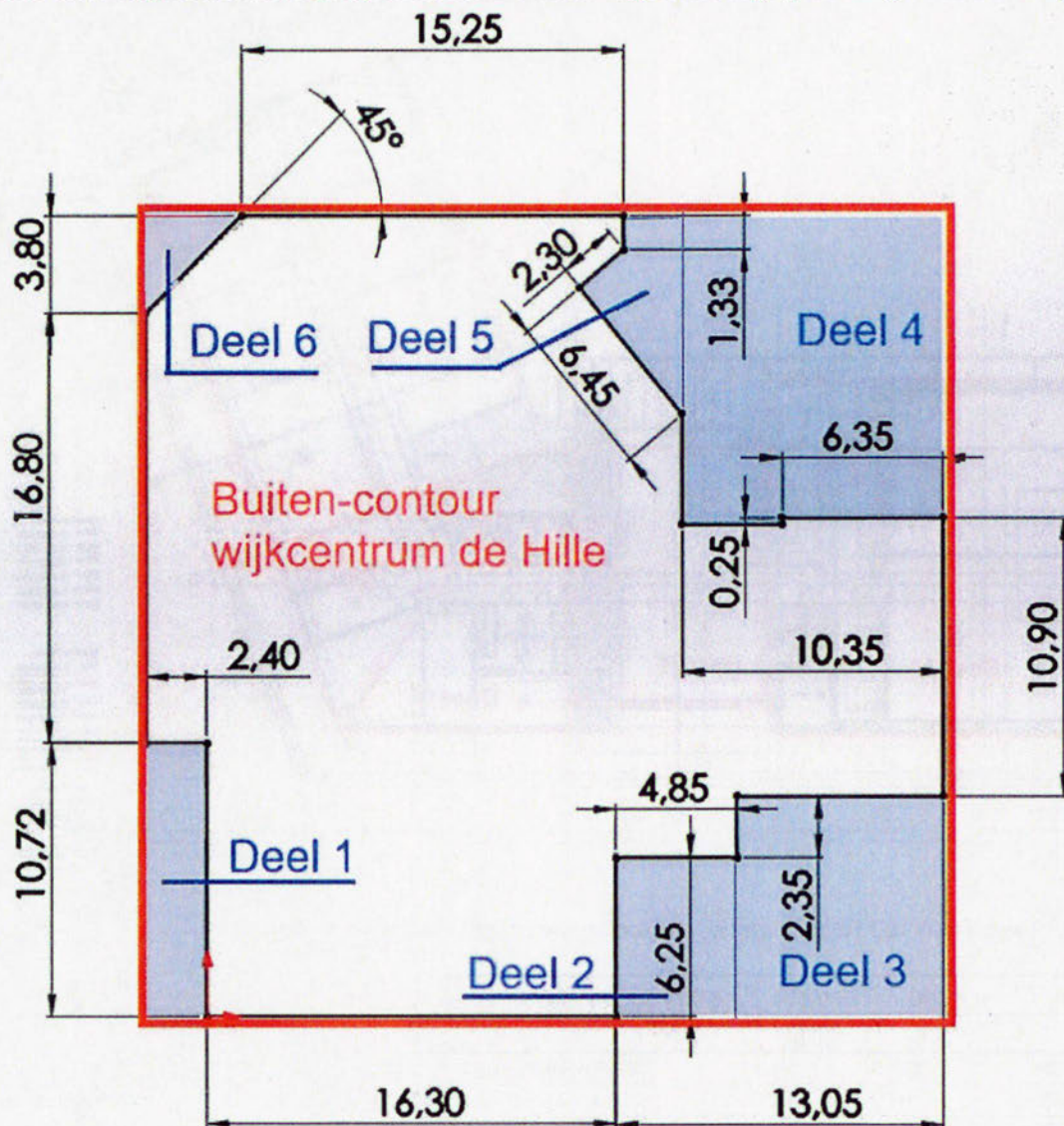
Basis: eigen meting

Oppervlakte bvo huidig wijkcentrum "De Hille".

Deel	Lengte [m]	Breedte [m]	Oppervlakte [m ²]	Vorm
Deel 1	10,7	2,4	25,7	Rechthoek
Deel 2	6,3	4,9	30,3	Rechthoek
Deel 3	10,8	8,2	88,6	Rechthoek
Deel 4	10,4	10,3	106,1	Vierkant
Deel 5	14,9	7,4	22,3	Complex
Deel 6	3,8	3,8	7,2	Driehoek
Totaal verminderen			280,2 [m ²]	
Bouwwlak	31,8	31,3	994,4	Vierkant
Bruto oppervlak			714,2 [m²]	

Bijlage 1b: NEN 2580: 2007 BVO-toetsing oppervlakten
zaaknummer 202403551/1/R2

Basis afmetingen van huidig wijkcentrum De Hille: Eigen meting. (Afmetingen in meters)



Opmerking: Het oppervlak van **Deel 5** is complex omdat het zich opbouwt uit een trapezium en een driehoek.

De waarde 14,9 in de kolom lengte is het oppervlak van de trapezium in m².

De waarde 7,4 in de kolom breedte is het oppervlak van de driehoek in m².

Bij 0,27m dikke buitenmuren is het binnen-oppervlak ~650m².

Van: 5.1.2e@5.1.2e.nl
Verzonden: maandag 7 september 2026 14:18
Aan: Afdeling bestuursrechtspraak (Veilig Mailen)
Onderwerp: Zaaknummer Afdeling bestuursrechtspraak 202403551/1/R2
Bijlagen: Aanvullingen op nadere beschouwingen bij analyse parkeer problematiek zaak 20240355111IR2.pdf; Bijlage 1a bij analyse parkeerproblematiek zaak 20240355111IR2.pdf; Bijlage 1b NEN 2580-2007 BVO-toetsing oppervlakten zaaknummer 20240355111IR2 .pdf; Begeleidende brief van 7 september 2026 bij aanvulling op nadere beschouwing .pdf; Terugtrekking appellant 5.1.2e pdf

① Dit bericht is verzonden via Bastion 365 Webform "Nieuwe zaak of stukken bij bestaande zaak insturen"

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e Oss
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e te Oss,
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e te Oss,
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e te Oss,
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e te Oss,
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e te Oss,
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e te Oss.

Voeg de verplichte bijlagen als pdf-document toe

AAN: DE RAAD VAN STATE
Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA 's-Gravenhage

Verzonden via het digitale Loket

Datum : 07 september 2026
Betreft : Terugtrekking van een appellant.
Zaaknummer RvS : 202403551/1/R2.
Cc. : [REDACTED]

Hoogedelgestrenge Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State,

In bovengenoemde procedure informeer ik u, dat appellant [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] te Oss, [REDACTED], [REDACTED]@gmail.com zich, zonder nadere opgave van
redenen, heeft teruggetrokken als appellant.

Met de meeste hoogachting,

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] te Oss
[REDACTED]

AAN: DE RAAD VAN STATE
Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA 's-Gravenhage

Verzonden via het digitale Loket

Datum : 07 september 2026
Betreft : Nader stuk ex art. 8:58 Awb – Vervanging van Bijlage 1 van §3.2 van de nadere onderbouwing (Ad §3: Parkeeraanalyse, BVO-onderbouwing en parkeerdruk).
Zaaknummer RvS : 202403551/1/R2.
Zittingsdatum : 29 september 2026 om 13:00 uur
Appellant(en) : 5.1.2e [redacted] Oss,
5.1.2e [redacted] te Oss,
5.1.2e [redacted] te Oss,
5.1.2e [redacted] te Oss,
5.1.2e [redacted] te Oss,
5.1.2e [redacted] te Oss,
5.1.2e [redacted] te Oss.
Verweerder : Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss, vertegenwoordigd door 5.1.2e [redacted] projectleider namens gemeente Oss.
Derde belanghebbende : Stichting Brabantwonen, 5.1.2e [redacted] vertegenwoordigd door 5.1.2e [redacted] advocate.
Andere appellant : 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] 5.1.2e [redacted] Oss, vertegenwoordigd door 5.1.2e [redacted] namens Stichting Achmea Rechtsbijstand (Zaaknummer Achmea: RB-00 5.1.2e [redacted]).

Geachte Staatsraden,

In het kader van de behandeling van het bovengenoemde beroep op de zitting van 29 september 2026, leggen appellanten u hierbij – met inachtneming van de wettelijke tiendagentermijn als bedoeld in artikel 8:58 Awb – een geactualiseerd nader stuk voor ter integrale vervanging van **Bijlage 1 bij §3.2** van de “Nadere beschouwingen” bij het beroepschrift. De vervanging strekt ertoe het zaaknummer correct te wijzigen en de eerder ingenomen beroepsgronden nader te onderbouwen en te verduidelijken. Het betreft een aanvulling op Hoofdstuk 3: “Parkeren” van de nadere beschouwing van 5 maart 2026 inzake het beroep op het herstelbesluit Bestemmingsplan.

Motivering vervanging Bijlage 1 van de Nadere beschouwingen

De aanpassing betreft de overlegging van een uitvoeriger integraal rekenmodel, gebaseerd op eigen oppervlaktewaarnemingen overeenkomstig NEN 2580: 2007 (§4.2 blz. 25 t/m 27) gemeten langs de buitenmuren en de omgevingsvergunning tekeningen (bijlage 1b) ten opzichte van de Nota Parkeernormen Oss 2023 (inclusief de aanwezigheidspercentages uit Bijlage D). Volgens appellanten volgt uit dit rekenmodel dat het bestreden besluit berust op: een onvolledige feitenbasis (art. 3:2 Awb), een ondeugdelijke motivering (art. 3:46 Awb) en strijdigheid met de eigen beleidsregels (art. 4:84 Awb).

1. Foutieve BVO-oppervlakten en toepassing van een niet-vigerende parkeernorm

- **Oppervlakte Nieuwbouw MFA:** Zie bijlage 1b. De BVO op de goedgekeurde omgevingsvergunning-tekening (OV100 Begane grond.pdf) bedraagt 1.447,5 m² BVO, gemeten langs de buitenomtrek conform de vigerende norm NEN 2580: 2007 (§4.2 blz. 25 t/m 27). In het IV-Infra rapport is gerekend met slechts 1.245,0 m² BVO, zonder inzichtelijk te maken welke delen van de **BVO** van 1447,5 m² buiten beschouwing zijn gelaten en op welke grondslag dat is gebeurd. Dit betekent dat IV-Infra rekent met een oppervlakte die **ruim 202 m² BVO te klein** is, waardoor de werkelijke parkeerbehoefte van het MFA structureel wordt onderschat.

- **Oppervlakte Bestaand wijkcentrum De Hille:** De feitelijke en volgens de vigerende norm NEN 2580: 2007 (§4.2 blz. 25 t/m 27) langs de buitenomtrek gemeten oppervlakte bedraagt 714,2 m² BVO in plaats van de gehanteerde 694,0 m² BVO (zie Bijlage 1b).
- **Niet-vigerende parkeernorm:** Verweerder rekent voor de maatschappelijke functie "MFA" met een niet meer vigerende norm uit 2017 van 2,0 PP/100 m² BVO voor "Cultureel centrum / wijkcentrum", terwijl Bijlage B van de vigerende Nota Parkeernormen Oss 2023 voor wijkcentra 5,1 PP/100 m² BVO voorschrijft voor de functie "binnenstad, dorp- en wijkcentrum" (en zelfs 9,8 PP/100 m² BVO voor "cultuur/theater"). In de communicatie wordt door verweerder en de projectinitiator stevast over "wijkcentrum" gecommuniceerd, temeer daar twee wijkverenigingen in dit MFA worden ondergebracht. De onderhavige MFA vervult volgens de projectdocumentatie mede de functie van wijkcentrum.
- **Nul-norm Zorghuis:** Verweerder heeft de huidige parkeerbehoefte voor de 50 bestaande zorgwoningen op 0 PP gesteld vanwege het vermeend ontbreken van autobezit (IV-Infra rapport blz. 2/9, laatste alinea) van bewoners. Maar zelfs voor bezoekers en anderen zijn er geen parkeerplaatsen voorzien.
Dit staat haaks op Bijlage B, Tabel 2 ($0,80 + 0,15 = 0,95$ PP per zorgwoning = totaal 45,6 PP) en Tabel 3 ($0,60 + 0,15 = 0,75$ PP per zorgwoning verpleeghuis = 36,0 PP).
IV-Infra stelt dat verweerder dat standpunt wil handhaven voor de nieuwbouw.
Opmerking: Verweerder is, op basis van informatie van de toekomstige huurder BrabantZorg, kennelijk uitsluitend uitgegaan van "zware zorgpatiënten". Het dossier bevat naar het oordeel van appellanten geen zelfstandig verkeers- of parkeeronderzoek waaruit deze 0-norm kan worden afgeleid ten aanzien van bewoners, personeel, behandelaren, verzorgers en bezoekers. In publieke presentaties echter, is de doelgroep van het zorghuis bovendien breder omschreven. Daarom hebben appellanten, conform de Nota Parkeernormen Oss 2023, de bijbehorende normwaarden ingevuld ter vervollediging van het werkelijke te verwachten parkeerbeeld.
- Het is niet vaststelbaar dat er rekening is gehouden met parkeerplaatsen voor bezoekers van de bewoners van het woongebouw.

2. Niet-representatieve momentopnames (6 metingen IV-Infra) versus de Beleidsmatige Aanwezigheidsbalans

Verweerder leunt op 6 incidentele parkeerdrukmetingen in 4 dagen uit de herfst van 2023 om te stellen dat de grens van 85% zelden wordt overschreden. Appellanten benadrukken dat 6 losse momentopnames in een najaar geen representatief of maatgevend beeld bieden van de structurele parkeerdruk op jaarbasis. Om een rechtsgeldige en deugdelijke toetsing uit te voeren, hebben appellanten de functies rond de projectlocatie doorgerekend aan de hand van de voorgeschreven aanwezigheidspercentages uit Bijlage D van de Nota Parkeernormen Oss 2023 (zie werkblad "Analyse parkeerdruk" van Bijlage 1a).

3. Conclusie uit de spreadsheet: Structureel en substantieel parkeertekort op alle weekmomenten

Uit het geactualiseerde rekenmodel (Bijlage 1a, blz. 1 en 2 van de bijgevoegde spreadsheet) blijkt dat de integrale parkeercapaciteit in de beschouwde deelgebieden op **geen enkel weekmoment** voldoet aan het gemeentelijk criterium (Benodigde capaciteit bij 85% bezetting < Beschikbare capaciteit). In de versie van het werkblad 2: "Analyse parkeerdruk" (bladzijde 2 van Bijlage 1a) is in de cellen A56 t/m J59 duidelijk zichtbaar wat op de diverse weekmomenten de tekorten, in de door IV-Infra beschouwde deelgebieden volgens de vigerende parkeernorm 2023 bij de werkelijke getalwaarden, gaan zijn, na realisatie van de nieuwbouw. Voor de versie van werkblad 2 waarbij geheel wordt uitgegaan van de situatie volgens IV-Infra, wordt verwezen naar bijlage 1a blz. 5, dezelfde cellen.

Eindconclusie

Verweerder kijkt alleen naar de parkeersituatie direct rondom het MFA en diens woningen, maar niet naar de gevolgen voor de leefomgeving in de wijk (zoals de door IV-Infra beschouwde deelgebieden; zie bijlage 1a, werkblad 3, cellen A30 t/m G51), welke door de plannen aanzienlijk verslechtert.

Dit werkblad dient dan ook uitsluitend als basis voor berekeningen met aanwezigheidspercentages en dubbelgebruik in de werkbladen 2 en 5 "Analyse parkeerdruk" van bijlage 1a.

Uiteraard moeten de bruto waarden worden gecorrigeerd voor aanwezigheidspercentages/
dubbelgebruik, hetgeen op de werkbladen 2 en 5: "Analyse parkeerdruk" van de spreadsheet in
bijlage 1a voor beide situaties (Werkelijk vs. IV-Infra) wordt geïllustreerd.

In de analyses is door IV-Infra met onverklaarbare oppervlakten gerekend en met waarden uit een niet-vigerende oude parkeernorm uit 2017. Dit leidt tot een **substantiële onderschatting** van de parkeerbehoefte.

Hoewel een bestaand parkeertekort bij **saldering** volgens vaste rechtspraak van de Raad van State buiten beschouwing mag blijven, dient een nieuwbouwplan te voorkomen dat de bestaande parkeerdruk verder toeneemt. Uit de doorrekening blijkt echter dat het netto parkeertekort in de werkelijke nieuwe situatie door dit plan op alle 8 maatgevende weekmomenten verslechtert (op piekmomenten van -476 PP naar -489 PP). Op basis van sec de waarden van IV-Infra zou het parkeertekort wijzigen van -378 PP naar -391 PP, hetgeen nog steeds een verslechtering betekent. Daarmee voorziet het plan niet in voldoende parkeergelegenheid voor de eigen ontwikkeling.

- **Herziene Bijlage 1a:** Rekenmodel: Analyse parkeerproblematiek (PDF-afdruk rekenbladen, 5 pagina's, incl. BVO-berekeningen, Parkeernota 2023 toetsing en weekmomenten-analyse).
- **Herziene Bijlage 1b:** NEN 2580: 2007 BVO-toetsing oppervlakten zaaknummer 202403551/1/R2. (§4.2 blz. 25 t/m 27 van de norm) (2 pagina's).

Hooftachtend, mede namens appellanten,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

OSS

Tel. **5.1.2e**

Mail: mail@ **5.1.2e** nl

AAN: DE RAAD VAN STATE
Afdeling bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA 's-Gravenhage

Verzonden via het digitale Loket

Datum : 07 september 2026
Betreft : Nadere informatie ter zitting en ter aanvulling nadere beschouwing.
Zaaknummer RvS : 202403551/1/R2.

Hoogedelgestrenge Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State,

Op 29 september 2026 dient het geding van bovenstaand zaaknummer.

In uw brieven van 17 juli 2026 en van 21 juli 2026 verzoekt u partijen om nadere stukken zo spoedig mogelijk in te dienen en alvast in kopie aan de andere partijen te sturen.

Wij informeren u hieraan gevolg te hebben gegeven, zodat partijen voldoende tijd hebben om zich op de zitting voor te bereiden.

U ontvangt bijgaand de navolgende stukken:

1. Nader stuk ex art. 8:58 Awb – Vervanging van Bijlage 1 van de “Nadere beschouwingen op beroep herstelbesluit, zaaknummer 202403551/1/R2” van 5 maart 2026, ter vervollediging en betere onderbouwing van dit onderwerp van het ingediende beroep in §3.2. Dit stuk bestaat uit 3 documenten inclusief de 2 bijlagen.
2. Een brief ter terugtrekking van appellant ^{5.1.2e} [REDACTED].

Tevens verzoek ik u om spreektijd voor het voordragen van een korte pleitnota namens appellanten. De tekst zal ik vooraf aan partijen verspreiden.

Hoogachtend, mede namens appellanten,

^{5.1.2e} [REDACTED]

^{5.1.2e} [REDACTED]

^{5.1.2e} [REDACTED]

^{5.1.2e} [REDACTED]

OSS

^{5.1.2e} [REDACTED]

Tel. [REDACTED]

Mail: [REDACTED].nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 4, 5, 7, 8, 10, 13, 14, 15, 17, 18