GEMEENTE OSS
POSTKAMER
Datum: 21 APR 2026
Afdeling: RG
kopie: RO

Raad van de gemeente Oss
Postbus 5
5340 BA OSS

Datum	Ons nummer	Uw kenmerk
20 april 2026	202404483/1/R2	

Inlichtingen
5.1.2e
5.1.2e

Onderwerp
Oss
Bp. 'Galerij/Heuvel Oss - 5.1.2e'

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 28 april 2026 worden behandeld op een zitting.

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

Hoogachtend,
de griffier

De griffie is op 15 mei gesloten.

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag - T 5.1.2e - F 5.1.2e - www.raadvanstate.nl
Bij correspondentie de datum en het nummer van deze brief vermelden

5.1.2e (5.1.2e)

Van: 5.1.2e @enhv.nl
Verzonden: vrijdag 17 april 2026 18:07
Aan: Afdeling bestuursrechtspraak (Veilig Mailen)
Onderwerp: 202404483/1/R2
Bijlagen: 1. Voorlopig ontwerp De Galerij d.d. 11 april 2022.pdf; 2.Overzicht schade DKVG De Galerij B.V. d.d. 23 januari 2026.pdf; 3. Brief van de Vereniging van Eigenaars De Galerij d.d. 26 januari 2026.pdf; 4. E-mail met voorstel 5.1.2e aan 5.1.2e 5.1.2e d.d. 20 maart 2026.pdf; 5. Fotos van de huidige situatie van De Galerij.pdf; 6. Fotos van de horecabedrijven en de bovenliggende woningen.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

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

Geachte heer/mevrouw,

Namens derde-belanghebbende [redacted] gevestigd te Rotterdam, wend ik mij tot u met het volgende.

Ten behoeve van de mondelinge behandeling in de zaak met nummer 202404483/1/R2 op 28 april 2026 om 10.30 uur leg ik hierbij nog enkele aanvullende stukken over:
1. Voorlopig ontwerp "De Galerij" d.d. 11 april 2022;
2. Overzicht schade [redacted] d.d. 23 januari 2026;
3. Brief van de Vereniging van Eigenaars De Galerij d.d. 26 januari 2026;
4. E-mail met voorstel 5.1.2e aan 5.1.2e d.d. 20 maart 2026;
5. Foto's van de huidige situatie van "De Galerij";
6. Foto's van de horecabedrijven en de bovenliggende woningen.

Een kopie van deze e-mail met bijlagen wordt gezonden aan 5.1.2e, de advocaat van appellanten en 5.1.2e, gemachtigde van de gemeente Oss.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Advocaat

Transformatie De Galerij Oss

Voorlopig Ontwerp 10-04-2024

t.o.v. DKVG bv

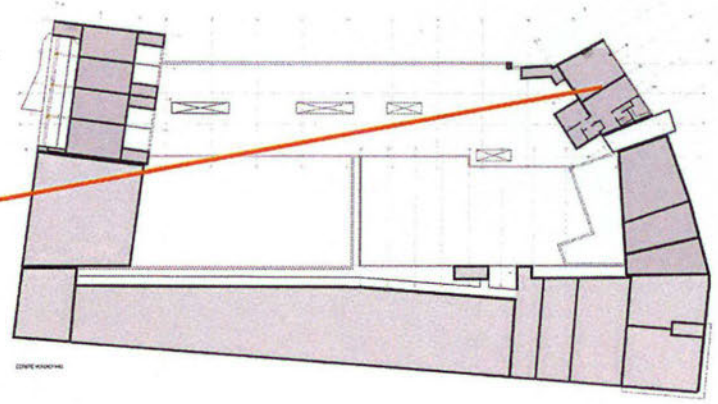
dat

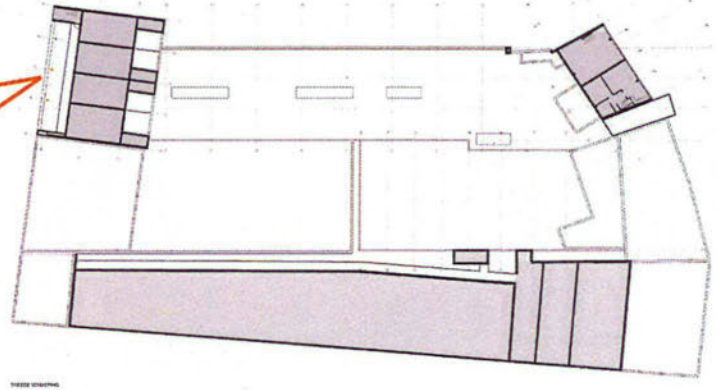
De kaders van de opgave

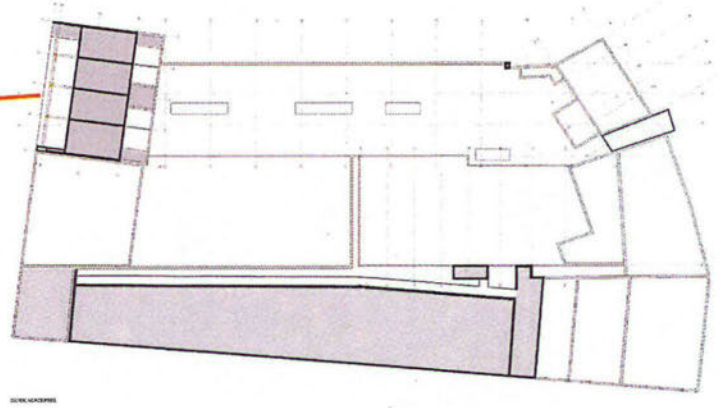
[redacted]

De huidige Galerij: het aan te passen gedeelte

Stedenbouw







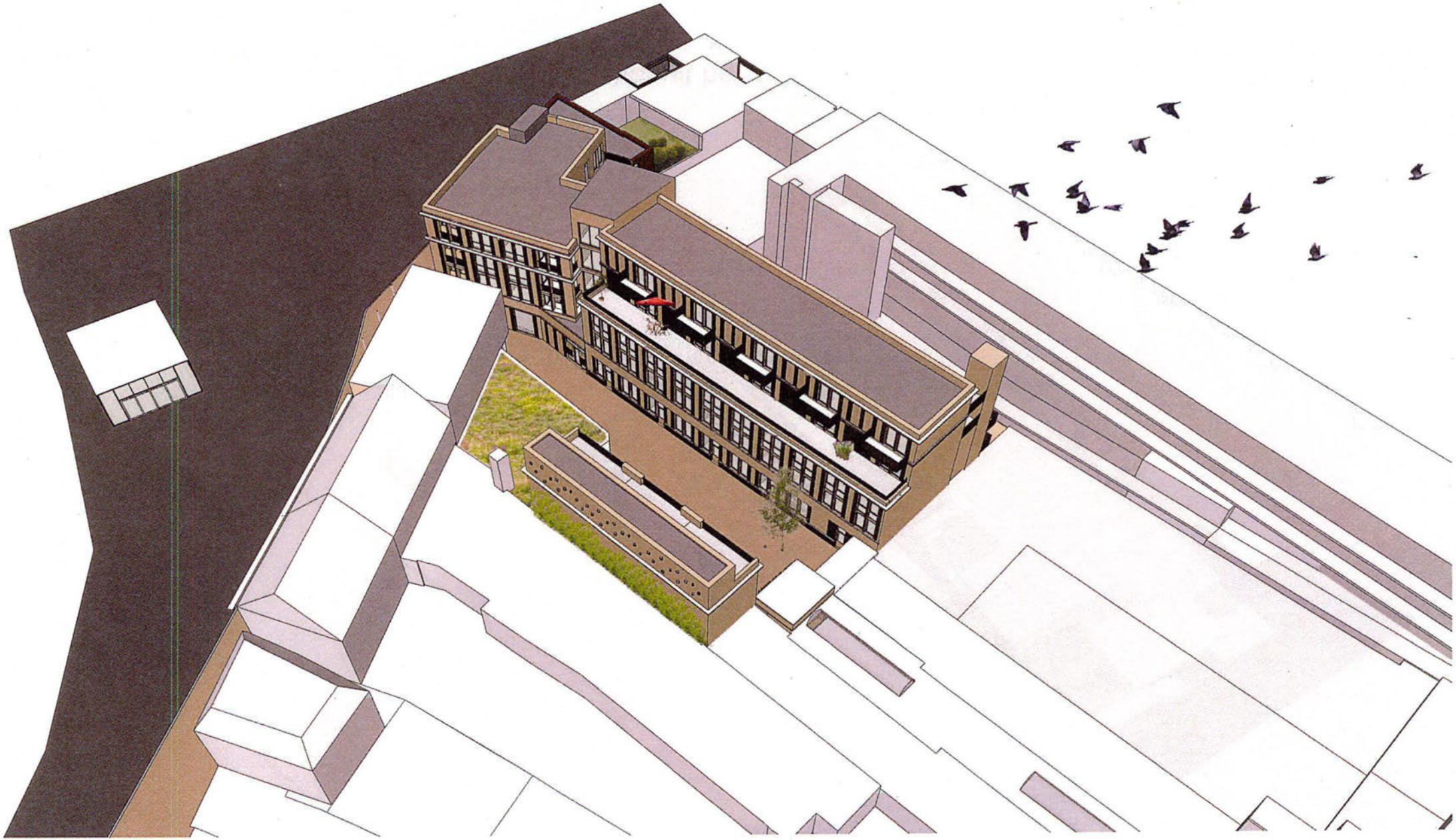
Bestaande omgeving

Stedenbouwkundige structuur: De huidige Galerij verbindt (binnen een bouwblok) twee pleinen

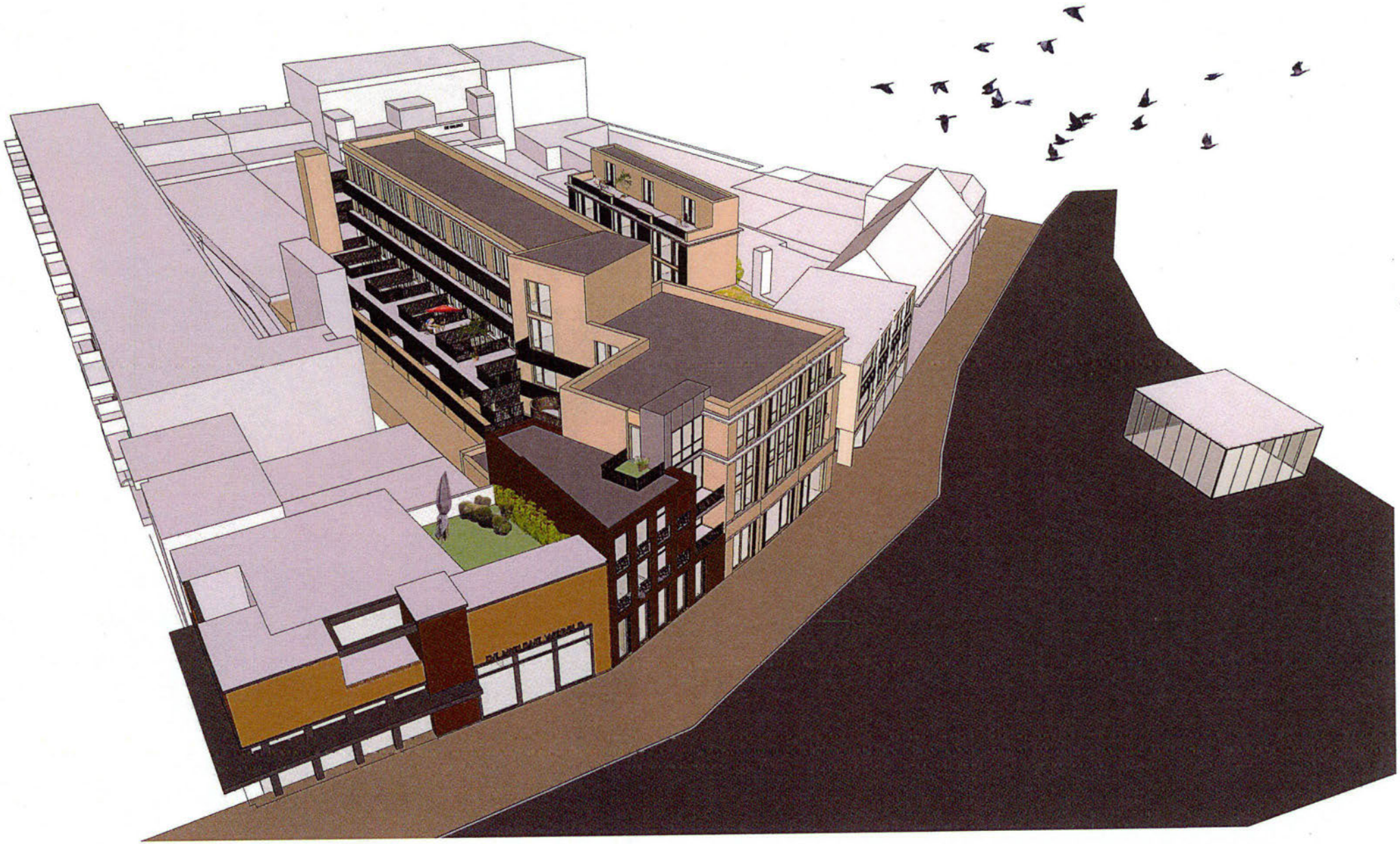
Stedenbouwkundige “korrel” van de zuidrand van de Heuvel

Referentiebeeld voor de architectuur

Nieuwe bouwmassa in vogelvlucht



Vanuit het westen

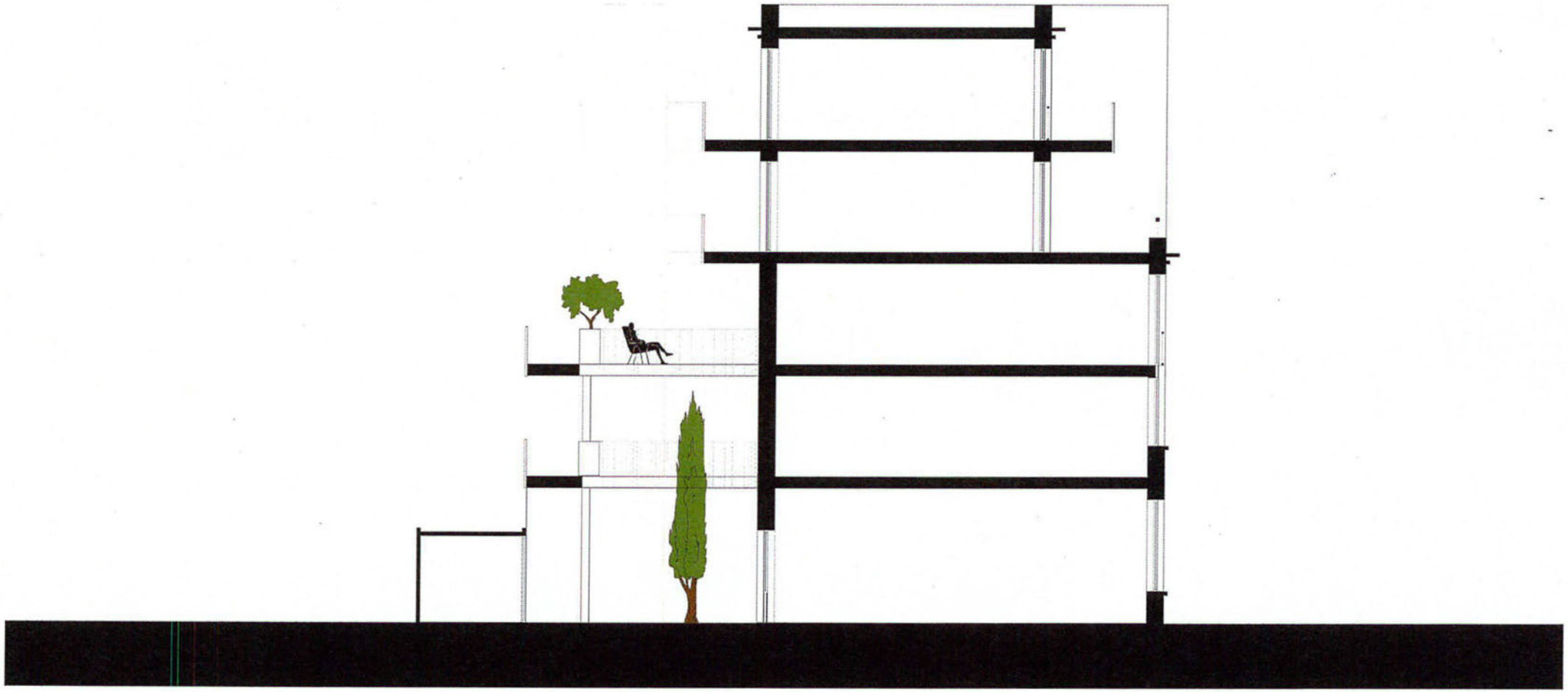


Vanuit het oosten

Begane grond

Tweede verdieping

Vierde verdieping



doorsnedes

Verbeelding van het plan

De Heuvel, kijkend naar het zuid-oosten

Lopend zuidwaarts, langs de ANWB

Terugkijkend, naar het noorden

[redacted]
5.1.2e
5.1.2e ROTTERDAM

Globale raming schade inzake vertraging vaststelling bestemmingsplan

aanname:
vertraging afgifte omgevingsvergunning ca. 18 maanden

Grondzaken					
extra rentekosten	18mnd	€	5.1.2f		
indexering grondprijs 5.1.2e		€	5.1.2f		
langere bijdrage VvE		€	5.1.2f		
waterschapslasten		€	5.1.2f		
totaal:				€	5.1.2f
Ontwerp & Advies					
architect, planaanpassingen		€	5.1.2f		
overige adviseurs		€	5.1.2f		
advocaat		€	5.1.2f		
				€	5.1.2f
Bouwkosten					
indexering bouwkosten	11,50%	€	5.1.2f		
tijdeijke voorzieningen (bouwhekken)		€	5.1.2f		
totaal:				€	5.1.2f 0
Marketing					
diversen		€	5.1.2f		
totaal:				€	5.1.2f
Financierigskosten					
rente financiering (ook in grondkosten)		pm			
totaal:				pm	
Administratiekosten					
projectadministratie		€	5.1.2f		
totaal:				€	5.1.2f
Ontwikkelingskosten					
alternatieven & planwijzigingen		€	5.1.2f		
toezicht & begeleiding		€	5.1.2f		
management		€	5.1.2f		
diverse onkosten (w.o. reis & verblijfskstn)		€	5.1.2f		
totaal:				€	5.1.2f
totaal extra kosten				€	5.1.2f

In mindering te brengen mogelijke bedragen:

hogere opbrengsten vanvege indexering verkoopprijzen	6,50%	€	5.1.2f
Schade wegens vertraging		€	5.1.2f

Rotterdam, 23 januari 2026, DKVG De Gakerij B.V./KvD

5.1.2e

AAC - ADMINISTRATIES

VvE Administratie & Beheer

Oss, 26 januari 2026

Hierbij bevestigt de VvE De Galerij dat de leden van de VvE hebben ingestemd met de voorstellen die door DAT Architecten zijn vervaardigd voor het realiseren van het bouwplan aan de zijde van De Heuvel. In het bouwplan zijn 35 appartementen, 3 stadswoningen en ca. 350 m² winkelruimte opgenomen.

De voorbereiding van de ontwikkeling heeft reeds enkele jaren geduurd en gedurende deze periode staat een groot gedeelte van de winkels in de galerij leeg. Dit heeft aantoonbaar negatieve gevolgen voor zowel de exploitatie van de resterende winkelruimten als voor de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het gebied.

Met de ontwikkelaar van het bouwplan, [redacted] zijn goede afspraken gemaakt over de realisatie van het bouwplan en de gevolgen daarvan voor onze VvE.

Wij begrijpen dat de realisatie is vertraagd vanwege bezwaren van een aantal horecaondernemingen die gevestigd zijn in het plangebied. Tegelijkertijd constateren wij dat deze vertraging inmiddels leidt tot structurele economische schade voor de eigenaren en ondernemers in de galerij. Ook voor de ondernemers die momenteel nog actief zijn in het complex is het van groot belang dat de bouwplannen zo spoedig mogelijk kunnen worden gestart.

De aanhoudende vertraging in zowel de voorbereiding als de uitvoering van het bouwplan heeft duidelijke negatieve gevolgen voor de exploitatie van alle winkels en voor de waarde en het gebruiksgenot van de appartementen.

Gelet op het brede belang van eigenaren, bewoners en ondernemers zouden wij het zeer op prijs stellen indien de start van de uitvoering kan worden versneld.

Bestuur VvE De Galerij

5.1.2e

5.1.2e - 5.1.2e Oss - Postbus 367 - 5.1.2e Oss
T 5.1.2e - E info@aacadministraties.nl - I www.aacadministraties.nl

5.1.2e - &HV Advocaten

Onderwerp: Horeca/Galerij Oss [KH_202402525.01]

Van: 5.1.2e - &HV Advocaten <5.1.2e @enhv.nl>
Verzonden: vrijdag 20 maart 2026 16:05
Aan: 5.1.2e P <5.1.2e @kienhuislegal.nl>; 5.1.2e HA <5.1.2e @kienhuislegal.nl>
CC: 5.1.2e - &HV Advocaten <5.1.2e @enhv.nl>
Onderwerp: RE: Horeca/Galerij Oss [KH_202402525.01]

Geachte confrère,

Dank voor uw e-mail van 18 maart jl. in reactie op mijn brief van 13 maart jl.

U geeft in uw reactie aan dat het herstelbesluit de bezwaren van uw cliënten niet wegneemt, maar gaat niet in op het voorstel van cliënte. Daarom breng ik dit voorstel nogmaals onder uw aandacht.

Cliënte is bereid om de te openen delen en balkons van de acht appartementen in de gevel aan de zijde van het plein De Heuvel te voorzien van glazen geluidsschermen. Deze schermen worden voor de draaiende delen en de balkons aan de gevel bevestigd. Door gebruik te maken van glas met een bepaalde dikte wordt gewaarborgd dat geen overschrijding van de geluidsnormen ter plaatse van de woningen zal plaatsvinden. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de bezwaren van uw cliënten. Volgens de gemeente en cliënte zijn deze aanpassingen niet verplicht, maar toch wil cliënte deze aanpassing, die extra kosten met zich meebrengt, coulance halve realiseren. Tevens is cliënte bereid de gemeente te verzoeken om deze aanpassing in een nieuw herstelbesluit vast te leggen.

Graag verneem ik of uw cliënten bereid om hun beroepen in te trekken als deze aanpassing in een herstelbesluit wordt opgenomen. Uw reactie zie ik graag zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk dinsdag 24 maart a.s. tegemoet, waarvoor dank.

Indien gewenst ben ik beschikbaar voor telefonisch overleg.

Alle rechten en weren van cliënte worden voorbehouden.

Met vriendelijke groet,

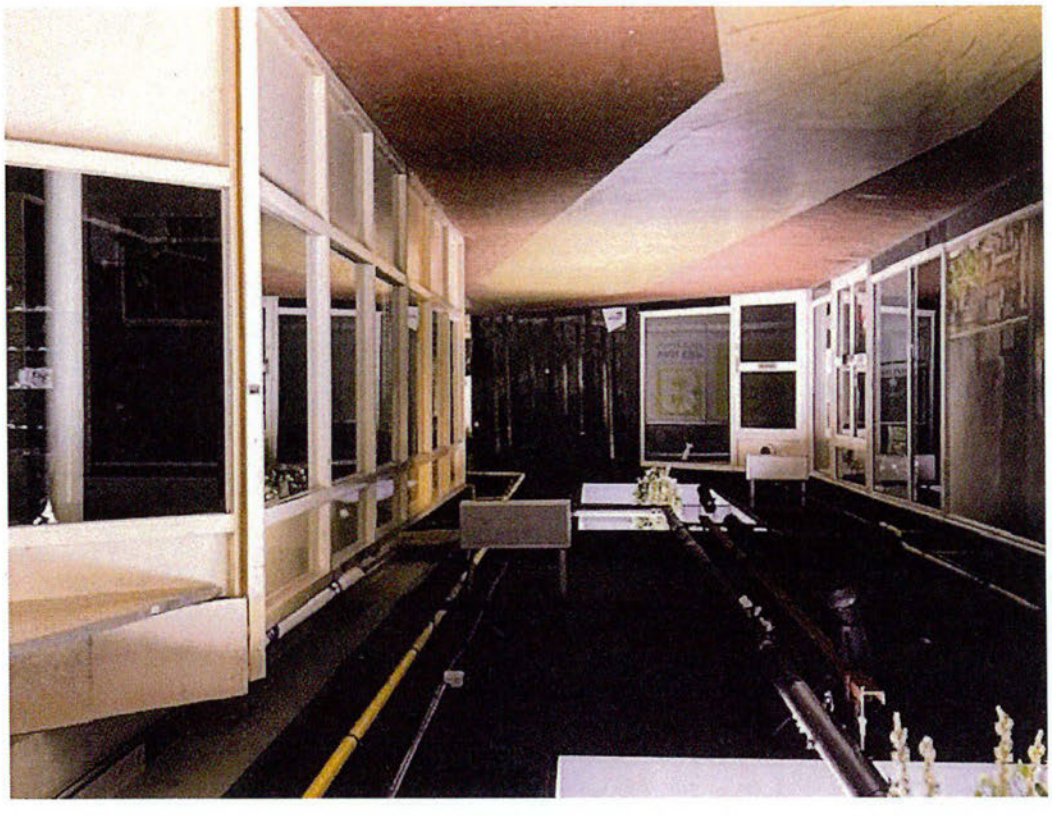
5.1.2e
Advocaat

&HV Hoogesteger Velthuizen Advocaten

5.1.2e
5.1.2e Rotterdam
tel. 5.1.2e
5.1.2e enhv.nl
www.enhv.nl

&Hoogesteger Velthuizen Advocaten (&HV) is een maatschap van besloten vennootschappen. De maatschap geldt als enige opdrachtnemer. Op alle werkzaamheden van, en opdrachten aan, &HV en de advocaten werkzaam bij &HV zijn de algemene voorwaarden van &HV van toepassing. Op eerste verzoek sturen wij hiervan een exemplaar toe. De algemene voorwaarden zijn tevens te vinden op onze website.

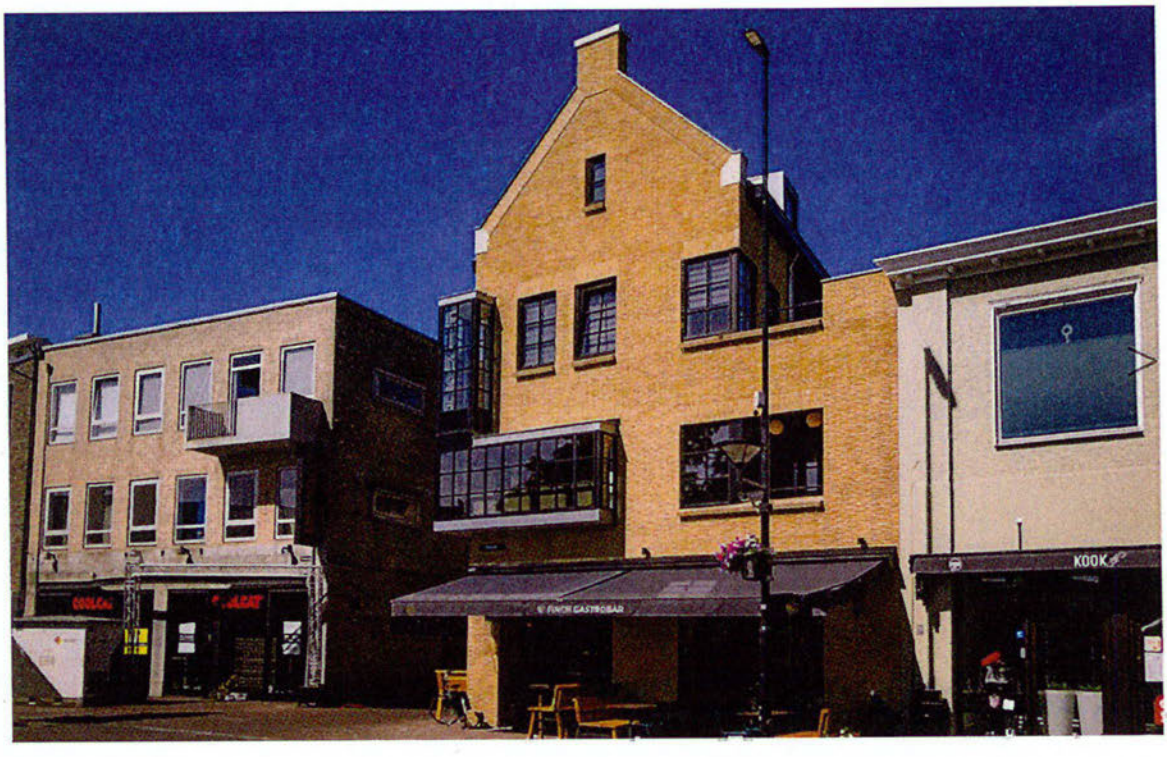
Foto's van de huidige situatie van De Galerij



Foto's van horecabedrijven via Google Maps; Tripadvisor en zelfgemaakte foto's

Café De Nieuwe Wereld (met bovenliggende woning), Heuvel 29

La Colline (met bovenliggende woningen), Heuvel 40


KOOK

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, 22, 23, 24
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	22