

Datum

6 mei 2026

Onderwerp

Herstelbesluit Galerij / Heuvel Oss 2024

**Wat adviseert het college te besluiten?**

1. Het bestemmingsplan 'Galerij / Heuvel Oss – 2024', inclusief alle bijlagen, gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met identificatienummer NL.IMRO.0828.BPgalerijheuvel-VG03;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

**Wat is de aanleiding voor dit advies?**

Het bestemmingsplan Galerij maakt een herontwikkeling van de Galerij aan de Heuvel mogelijk naar winkelaanbod en 38 woningen. De gemeenteraad heeft op 27 juni 2024 het oorspronkelijke vaststellingsbesluit genomen en op 27 februari 2025 een herstelbesluit genomen over het bestemmingsplan Galerij / Heuvel Oss, hangende een beroepsprocedure. Op 28 april 2026 is een zitting geweest bij de Raad van State om te komen tot een uitspraak in de bodemprocedure. Tijdens de behandeling is een verbeterpunt geconstateerd in een planregel dat geluidsluwe buitenruimtes moet regelen.

Concreet gaat het om de volgende bepaling, waarbij de groen aangegeven tekst verbeterd wordt.

**3.2.8 Voorwaardelijke verplichting karakteristieke geluidswering**

Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' van een woning kan slechts worden verleend als bij de aanvraag aantoonbaar is gemaakt dat voor woningen met een gevel aan de Heuvel nabij de rekenpunten T01, T02 en T04 zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek dat als bijlage 1 van deze regels is opgenomen, **scheidingen zijn voorzien tussen de buitenruimtes en de geluidsgevoelige ruimtes die minimaal 20dB geluidsreductie behalen.**

De bovenstaande zal aangepast worden naar de volgende formulering. Daarbij is het gedeelte in groene markering aangepast, ter verbeterde borging.

**3.2.8 Voorwaardelijke verplichting geluidwerende scheiding**

*Een omgevingsvergunning voor de activiteit 'Bouwen' van een woning kan slechts worden verleend als bij de aanvraag aantoonbaar is gemaakt dat bij woningen met een gevel aan de Heuvel nabij de rekenpunten T01, T02 en T04 zoals opgenomen in het akoestisch onderzoek dat als bijlage 1 van deze regels is opgenomen, **aan de buitenzijde(n) van de buitenruimte (loggia of balkon) een geluidwerende voorziening is aangebracht met een geluidreductie van minimaal 20dB.***

Onder artikel 3.4.3 van het bestemmingsplan is dezelfde bepaling opgenomen, waarmee na de bouw toegezien kan worden op de instandhouding van deze voorziening.

De voorgestelde aanpassing wordt daarom tevens doorgevoerd onder artikel 3.4.3, zodat deze op elkaar aansluiten.

In het bestemmingsplan is daarbij een identieke bepaling die hetzelfde beoogt te regelen over de geluidsluwe buitenruimtes onder artikel 3.2.9 van de regels. Deze kan vanwege de dubbele borging komen te vervallen.

**Welk resultaat willen we bereiken?**

Met het aanpassen van de regeling wordt de verplichting tot het realiseren van een geluidsluwe buitenruimte beter geborgd.

**Welke argumenten zijn er voor dit advies?**

*1.1 Met het nemen van dit besluit wordt een regeling in het bestemmingsplan verbeterd.*

Tijdens de zitting op 28 april 2026 is een verbeterpunt geconstateerd, voor wat betreft de formulering voor het verplicht stellen van een geluidsluwe buitenruimte.

De verwachting is dat de Raad van State na de zittingsdag van 28 april 6 weken nodig heeft om tot een uitspraak te komen. De Raad van State is bereid om het aangepaste besluit nog mee te nemen in de uitspraak voor de bodemprocedure. De Raad van State zou ook zelf de regeling nog kunnen aanpassen in de uitspraak, maar dit is geen garantie. Door proactief zelf deze regeling aan te passen is de gemeente niet afhankelijk van een uitspraak van de Raad van State en wordt voorkomen dat er na de uitspraak nog een aangepast besluit nodig is door de raad. Dit zorgt voor tijdswinst, waarna de initiatiefnemer spoedig na de uitspraak in de bodemprocedure, waarin het bestemmingsplan onherroepelijk wordt verklaard kan beginnen met bouwen.

1.2 De verplichting tot het realiseren van een geluidsgevoelige buitenruimte wordt juridisch geborgd.

Het borgen van geluidsluwe ruimtes is nodig om te verzekeren dat men ook in de buitenruimte kan rekenen op een aanvaardbare geluidsbelasting, net als in de woningen. In de woningen zelf is het aanvaardbare geluidsniveau geborgd door middel van een regel tot geluidswering ter bescherming van binnenniveau, dit is ook vastgesteld ter zitting. De geluidsluwe buitenruimte kan beter worden beschreven. In dit besluit wordt dit alsnog geborgd.

Daarmee wordt met de aanpassing voorzien in zowel aanvaardbaar binnenniveau als buitenniveau voor geluid bij de nieuwe woningen in het plan Galerij.

**Wat zijn tegenargumenten of risico's?**

1. De appellant mag nog reageren op de wijziging zoals die is beoogd.

In het kader van de beroepszaak mag de appellant nog reageren op de wijziging in het bestemmingsplan. Tijdens de zitting is aangegeven dat de appellant hier actief over wordt geïnformeerd. Appellant heeft ten tijde van het schrijven van dit voorstel de aangepaste regeling ontvangen.

De appellant ontvangt daarbij tegelijkertijd met de Raad van State het aangepaste vastgestelde bestemmingsplan.

**Waar moeten we rekening mee houden?***a. Financiën*

Aan dit voorstel zijn geen financiële gevolgen verbonden.

*b. Privacy*

Privacy is niet van toepassing op dit voorstel.

*c. Communicatie en Participatie*

De tervisielegging van het herstelbesluit communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het Gemeentebblad en digitaal via [www.oss.nl](http://www.oss.nl). Daarbij informeren we expliciet de appellanten en Raad van State over dit herstelbesluit.

*d. Uitvoering*

Door het herstelbesluit sorteren wij voor op de definitieve uitspraak van de Raad van State in de bodemprocedure.

*e. Overlegd met*

Het voorgenomen herstelbesluit is besproken met de initiatiefnemers, appellanten en de Raad van State. De Raad van State is bereid om dit aangepaste besluit nog mee te nemen in de formulering van de einduitspraak.

---

Bijlage 1: Raadsbesluit

Bijlage 2: Aangepast bestemmingsplan Galerij / Heuvel Oss – 2024

Bijlage 3 & 4: Eerdere raadsbesluiten