



Bestemmingsplan Centrum - Oss - 2013

Toelichting
vastgesteld



Bestemmingsplan

Centrum - Oss – 2013

Vastgesteld Toelichting

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	9
Hoofdstuk 2	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid	11
2.2	Provinciaal beleid	13
2.3	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 3	Bestaande situatie	35
3.1	Ontstaansgeschiedenis	35
3.2	Ruimtelijke karakteristiek	38
3.3	Functionele karakteristiek	42
3.4	Detailhandel	47
3.5	Horeca	49
3.6	Volkshuisvesting	50
3.7	Verkeer	51
3.8	Groen en openbare ruimte	53
3.9	Water	54
3.10	Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening	55
3.11	Onderwijs	56
3.12	Sociaal culturele voorzieningen	56
3.13	Bedrijven	56
Hoofdstuk 4	Doelstellingen en programma	59
4.1	Ruimtelijke karakteristiek	59
4.2	Functionele karakteristiek	60
4.3	Detailhandel en commerciële dienstverlening	61
4.4	Horeca	65
4.5	Volkshuisvesting	66
4.6	Verkeer	68
4.7	Groen en openbare ruimte	69
4.8	Water	70
4.9	Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening	70
4.10	Onderwijs	70
4.11	Sociaal culturele voorzieningen	70
4.12	Bedrijven	71
4.13	Duurzaamheid	71
4.14	Ontwikkelingen	72
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden en beperkingen	76
5.1	Milieuaspecten	76
5.2	Waarden	87
Hoofdstuk 6	Handhaving	93
6.1	Beleidskader	93
6.2	Professionele handhaving en handhavingprogramma	93
6.3	Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht	94
Hoofdstuk 7	Toelichting op het plan	95
7.1	Plantoelichting	95
7.2	Ontwikkelingen	95
Hoofdstuk 8	Toelichting op de regels	99
8.1	Algemeen	99
8.2	Regels	99

Hoofdstuk 9	Economische uitvoerbaarheid	103
9.1	Eikenboomgaard	103
9.2	Koornstraat-Begijnenstraat	103
9.3	Voormalig Bergosskantoor	104
Hoofdstuk 10	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid	105
10.1	Inspraak	105
10.2	Vooroverleg	105

BIJLAGEN

1. Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Centrum-Oss-2013.
2. Nota van inspraak plan Koornstraat-Begijnenstraat.

REGELS

VERBEELDING

OVERIGE BIJLAGEN (zie apart bijlagenboek)

1. Visie Dynamisch Stadscentrum Oss 2020
2. Inventarisatierapport Centrum november 2011
3. Uitgangspuntennotitie Centrum januari 2012
4. Watertoets Koornstraat-Begijnenstraat januari 2013
5. Akoestisch onderzoek Centrum augustus 2012
6. Akoestisch onderzoek woningen Bram van den Berghstraat november 2012
7. Ecologisch onderzoek Koornstraat-Begijnenstraat november 2012
8. Molenbiotoop Nieuw Leven
9. Molenbiotoop Zeldenrust
10. Bomenonderzoek Koornstraat-Begijnenstraat januari 2011
11. Bezonningsonderzoek Koornstraat-Begijnenstraat

TOELICHTING

Bestemmingsplan
Centrum - Oss - 2013

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De verplichting om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een bestemmingsplan moet op grond van deze wet tenminste één maal in de tien jaar worden herzien. Voor het centrum van Oss gelden verouderde bestemmingsplannen die toe zijn aan herziening. De gemeenteraad van Oss heeft in dit kader de beleidsnotitie “Integrale herziening bestemmingsplannen” (juni 2003) vastgesteld. In februari 2009 is het programma voor de herziening van bestemmingsplannen geactualiseerd. De integrale herziening van het bestemmingsplan voor het centrum van Oss is geagendeerd voor 2011-2013.

Het belang van de herziening hangt samen met de belangrijke economische functie van het gebied, maar ook met de deels verouderde inhoud van de bestemmingsplannen. De voor het plangebied geldende bestemmingsplannen zijn in 2013 ouder dan 10 jaar en niet meer representatief voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Dit geldt zowel voor actueel beleid en wetgeving als voor allerlei projecten die via vrijstelling zijn gerealiseerd. De huidige bestemmingsplannen geven onvoldoende duidelijkheid over de gewenste en mogelijke ontwikkeling van het gebied.

De herziening van het bestemmingsplan voor het centrumgebied handelt over complexe materie (juridisch, milieuhygiënisch) en loopt via een complex proces dat enkele jaren in beslag neemt. Voor een goed ruimtelijk afwegingskader is daarom gekozen voor de opstelling van een visie voor het centrum. Deze visie, de Visie Dynamisch Stadscentrum, is op 8 april 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

In 2011 is vervolgens gestart met een inventarisatie van het plangebied en het geldende beleid. De resultaten van de inventarisatie zijn vastgelegd in een inventarisatierapport van november 2011. De Visie Dynamisch Stadscentrum en de resultaten van de inventarisatie vormen de basis voor een uitgangspuntennotitie. De uitgangspuntennotitie geeft een antwoord op de belangrijkste ruimtelijke keuzes voor de toekomst. De uitgangspuntennotitie is op 31 januari 2012 vastgesteld door het college. De Visie Dynamisch Stadscentrum, het inventarisatierapport en de uitgangspuntennotitie zijn als bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt gevormd door het centrumgebied van Oss met de uitlopers en aanloopstraten. Daarbij is de plangrens gelegd op diverse wegen rondom het plangebied en is aangesloten op omliggende planherzieningen. Concreet worden de grenzen gevormd door de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen en de Spoorlaan aan de zuidzijde, de bebouwing van het Berghkwartier, de Goudmijnstraat, de bebouwing aan de Klaphekkenstraat en de Linkensweg aan de oostzijde, de Singel 1940-1945 en de Hertogensingel aan de noordzijde en de Schelversakker, de Arendsvlucht, De Oude

Vest, de St. Sebastiaanstraat, de Nieuwe Brouwersstraat, de Kruisstraat en de Kortfoortstraat aan de westzijde.



Begrenzing plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan Centrum-Oss-2013 gelden binnen het plangebied verschillende bestemmingsplannen en herzieningen. Deze zijn opgenomen in onderstaande lijst.

naam bestemmingsplan	Datum vaststelling
Centrum	16-10-2003
Lievekamplaan-oost	27-03-2008
Bergossterrein	16-12-2004
Schadewijk	28-10-1966
Schadewijk	21-12-2006
Arendsvlucht	17-12-1993
Begijnenstraat Woonzorgcentrum Oss	25-06-2009

Na de inwerkingtreding van voorliggend bestemmingsplan verliezen deze plannen, binnen het plangebied, hun rechtskracht.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijsbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In 2011 is de Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in procedure gebracht. De structuurvisie is begin 2012 in werking getreden. Het kabinet heeft 3 hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden.

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-functionele structuur;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijke gebied kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Op de bij de Structuurvisie behorende kaart "Nationale ruimtelijke hoofdstructuur" worden de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is, geografisch weergegeven. Per MIRT-regio (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte, Transport) is beschreven wat in dat gebied de rijksopgaven zijn.

2.1.2 Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De hoofdlijnen van de nieuwe wet zijn samengevat:

- decentraal wat kan en centraal wat moet: rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- rijk, provincie en gemeente hebben gelijke instrumenten en kunnen die inzetten voor de eigen taken op het gebied van de ruimtelijke ordening: structuurvisie, bestemmingsplan en projectbesluit;
- rijk en provincie kunnen zaken voor de gemeente dwingend voorschrijven via een verordening en een aanwijzing;
- er is een strikte scheiding tussen beleid en bestemmingsplan; beleidsdocumenten hebben geen directe juridische werking meer;
- de goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;

- de gemeente moet meer werk maken van de herziening van bestemmingsplannen;
- er komt een sanctie op verouderde bestemmingsplannen: geen legesheffing meer mogelijk;
- voor de realisering van projecten kan een projectbesluit genomen worden maar dat moet worden gevolgd door een bestemmingsplan;
- voor gebieden waar geen ruimtelijke ontwikkelingen spelen kan de gemeente kiezen om een beheersverordening te maken in plaats van een bestemmingsplan;
- er is een drempel voor planschade van 2%;
- de mogelijkheid van kostenverhaal bij grondexploitatie is verbeterd;
- bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

2.1.3 Nieuwe Grondexploitatiewet

Tegelijkertijd met de nieuwe Wet ruimtelijke Ordening is de nieuwe Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. De grondexploitatiewet is als paragraaf 6.4. in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening opgenomen.

De nieuwe Grexxwet is noodzakelijk omdat de huidige wettelijke instrumenten voor het verhalen van kosten, te weten de exploitatieverordening en de baatbelasting, niet toereikend bleken.

Doelstelling van de nieuwe wet is een goede regeling te treffen voor kostenverhaal, binnenplanse verevening en enkele locatie-eisen bij particuliere grondexploitatie.

Onder de nieuwe wet is kostenverhaal mogelijk via het privaatrechtelijke spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van het publiekrechtelijke spoor.

Eén van de belangrijkste vernieuwingen die de wet brengt, is het verplichtende karakter van kostenverhaal. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Maar als een gemeente er niet in geslaagd is met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijk kosten verhalen bij partijen waarmee niet gecontracteerd is. Dit publiekrechtelijke verhaal gaat door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met een bestemmingsplan.

De verplichting tot een publiekrechtelijke regeling is gekoppeld aan twee voorwaarden:

- In de eerste plaats is een ruimtelijk besluit op grond van de Wro nodig. Het publiekrechtelijk instrumentarium is alleen van toepassing bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingsbesluit.
- De tweede voorwaarde is dat het ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen.

2.1.4 Woonvisie

Op 1 juli 2011 heeft het kabinet zijn woonvisie gepresenteerd. Het rijk legt de verantwoordelijkheid voor de directe leefomgeving in eerste instantie bij bewoners, lokale partijen en gemeenten. Wel ziet het rijk een rol als het gaat om ondersteuning en bescherming voor wie dat echt nodig hebben. Voor deze sector is er toegang tot de sociale huursector en kan gebruik worden gemaakt van huurtoeslag. Verder

ondersteunt het rijk daar waar sprake is van een opeenstapeling van achterstanden of specifieke problemen. Te denken valt hierbij aan aandacht voor nieuwe krimpgebieden, het opstellen van een visie op de stedelijke vernieuwing en het investeren en evalueren van lokale initiatieven waarin het vraaggericht werken door gemeenten centraal staat.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant

De kaders voor het provinciaal ruimtelijk beleid en de provinciale belangen worden onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening gevormd door de Structuurvisie Noord-Brabant.

In de Structuurvisie zijn de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant benoemd en op hoofdlijnen in beleid uitgewerkt. De Structuurvisie bevat in hoofdzaak bestaand ruimtelijk beleid, zoals opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002, 'Brabant in Balans'.

De provincie heeft de volgende ambities voor de stedelijke structuur;

- concentratie van verstedelijking;
- inspelen op de demografische ontwikkelingen;
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van de stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

De stedelijke structuur bestaat uit het stedelijk concentratiegebied en de kernen in het landelijk gebied. Concentratie van verstedelijking vindt plaats in het zogenaamde 'kralensnoer' van steden (op de overgang van zand naar klei) en rond de steden op het zand. Hier wordt de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Grootschalige stedelijke ontwikkelingen met een bovenregionaal karakter wil de provincie concentreren in de 5 grote Brabantse steden.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg vindt afstemming plaats en worden afspraken gemaakt over wonen, werken en voorzieningen. In regionaal verband worden jaarlijks regionale agenda's voor wonen opgesteld. Dit gebeurt ook voor werken. Zorgvuldig ruimtegebruik en de toepassing van de SER-ladder zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken.

2.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant

De doorwerking van de provinciale structuurvisie is opgenomen in de provinciale Verordening. Eind december 2010 hebben Provinciale Staten deze verordening vastgesteld en deze geldt vanaf maart 2011. Het centrum van Oss valt binnen het bestaand stedelijk gebied. Hier dienen de stedelijke ontwikkelingen gerealiseerd te worden.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie

Op 1 maart 2006 is de structuurvisie voor de gemeente Oss vastgesteld. De structuurvisie schetst de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (tot 2020). Het is de opvolger van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan 1996 - 2015.

Het centrum van de kern Oss is hét voorzieningencentrum voor de gemeente. De ambitie is dat het centrum op het gebied van de winkelvoorzieningen en non-profitvoorzieningen een steviger regionale positie krijgt. Om dit te bereiken wordt het centrum aantrekkelijker gemaakt en meer divers. De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing wordt waar nodig aangepast, waarbij de bestaande relatieve kleinschaligheid leidraad is. Het centrum biedt een combinatie van winkels, horeca en culturele voorzieningen maar ook ruimte voor wonen en werken in een grotere ruimtelijke samenhang. De openbare ruimte van het centrum zal daarvoor over een groter gebied worden behandeld als een eenheid. Dus ook de omgeving van de Raadhuislaan, het Burchtplein en de Oostwal worden daarbij betrokken.

Groene buitenruimten zijn een belangrijk onderdeel van het centrum van Oss. Deze ruimten zijn te beschouwen als openbare 'tuinen', vrij toegankelijke groene ruimten met een eigen karakter en een zorgvuldige inrichting omgeven door bebouwing. Voorbeelden zijn het Jan Cunenpark, het Fraterspark, de begraafplaats en de groene ruimten aan de Kruisstraat. In de Structuurvisie wordt voorgesteld om de sportvelden van het TBL en het parkeerterrein aan de Wal toe te voegen aan de groene buitenruimten.

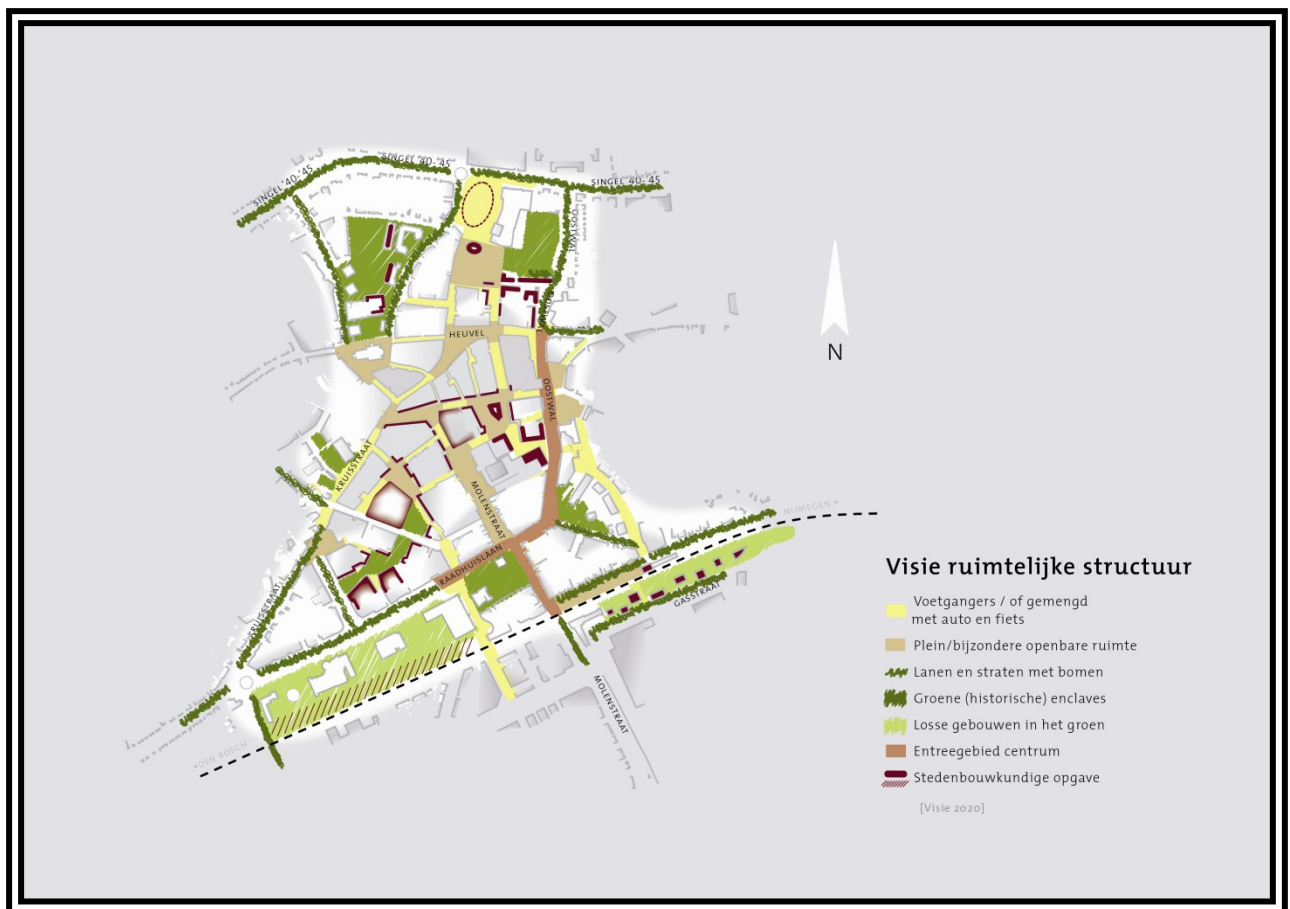
De grootschalige parkeerruimten tussen de Lievekamplaan en het Heschepad kunnen worden benut voor de toevoeging van gebouwde functies en van groene verblijfsruimten met parkeren in gebouwde voorzieningen.



2.3.2 Visie Dynamisch Stadscentrum Oss 2020

De betekenis van het stadscentrum voor de samenleving is aan het veranderen. Mensen zijn mobieler, hebben meer vrije tijd en meer keuzemogelijkheden. Consumenten winkelen steeds vaker op internet en de druk voor (grootschalige) detailhandel aan de rand van de stad neemt toe. De traditionele boodschappenfunctie van het centrum maakt steeds meer plaats voor recreatief verblijf, waarbij de verschillende functies (winkelen, vrije tijdsbesteding, werken en wonen) worden gecombineerd.

Op 8 april 2010 heeft de gemeenteraad **de Visie Dynamisch Stadscentrum Oss 2020** vastgesteld. Deze visie vormt de basis voor het bestemmingsplan. De mix van functies en de kwaliteit van het aanbod maakt het centrum uniek. De centrumvisie schetst voor de komende tien jaar de noodzaak van het verbeteren van de mix en de kwaliteit van het aanbod van winkelen, vrije tijd, werken en wonen. Die goede mix en kwaliteit vereisen een aantrekkelijke omgeving van openbare ruimten en gebouwen, van een heldere structuur van straten en pleinen. Ook daarin is verbetering nodig. Positieve beleving en waardering van het centrum worden onder andere bepaald door sfeer, een mix van nieuw en vertrouwd aanbod, de kans op ontmoeting en door keuzemogelijkheden. Tevens spelen bereikbaarheid en parkeren een belangrijke rol in het succes van het centrumgebied, samen met veiligheid en duurzaamheid.



Uit de nota "Visie Dynamisch Stadscentrum Oss 2020".

De mix aan functies en de veelzijdigheid zijn pijlers onder het funshoppen. Voor de keuze van de consument is niet alleen het aanbod (van winkels en andere functies) bepalend maar ook de kwaliteit van de omgeving. Er is behoefte aan een gesloten **winkelroute**. De bestaande route over Heuvel,

Heuvelstraat, Walstraat en Burgwal kan versterkt worden door het verbeteren van de uitstraling van de winkel, en door aanvullende winkelformules in de modebranche. Daarbij moet de herinrichting van de Burgwal tot voetgangergebied worden onderzocht. De gewenste grotere winkels dienen in dit gebied te worden gerealiseerd. De drie doorgangen: de Passage ('t Gengske), de Schakel en de Galerij zijn ondersteunend in sfeer, uitstraling en aanbod van het kernwinkelgebied.

In de omringende **aanloopstraten** ligt de kracht van straten juist in de menging van functies met specifieke, lokale winkels, dienstverlening, horeca en cultuurfuncties. Het karakter van de aanloopstraten is erg divers. Daarnaast nemen het Burchtplein en het Jurgensplein een bijzondere positie in, vanwege de concentratie van winkels op het gebied van dagelijkse artikelen. Dit kan worden uitgebouwd met winkels in deze sfeer. Met de huidige parkeercapaciteit zijn de pleinen ook belangrijke bronpunten van waaruit bezoekers naar de kern van het winkelgebied gaan.

De **vrije tijdssector** is in opkomst door de toegenomen vrije tijd en welvaart. Er is groei mogelijk voor vrije tijdsbesteding aan horeca, cultuur en evenementen. De kwaliteit van het aanbod bepaalt voor een belangrijk deel de aantrekkelijkheid van het centrum voor de regio. Belangrijk hiervoor zijn de horeca aan de noordzijde van de Heuvel met de terrasfunctie, de Eikenboomgaard met de uitgaanshoreca, de ruimte voor evenementen en het aanbod van culturele voorzieningen. Deze culturele voorzieningen zijn, samen met de spraakmakende evenementen, van belang voor de identiteit van de stad Oss. Verdere concentratie van de zwaardere horeca aan de Eikenboomgaard betekent dat de woonfunctie in de huidige vorm afgebouwd dient te worden.

Naast werkgelegenheid in detailhandel en horeca kent het centrumgebied ook een variëteit aan (kleinschalige) kantoren en dienstverlening. Er is behoefte aan meer **kantoren**. Het stationsgebied biedt kansen voor een nieuw centrumstedelijk kantoormilieu. De huidige kantoorlocatie Raadhuislaan biedt perspectief voor vernieuwing en verdere ontwikkeling. Rondom de Koornstraat ligt een gebied met bijzondere mogelijkheden voor kleinschalige specifieke bedrijven, in bijvoorbeeld de creatieve sector, door de combinatie met de historische omgeving.

Het **woningaanbod** in het centrum is divers en biedt ruimte voor verschillende doelgroepen. In de toekomst worden de mogelijkheden bepaald door het wonen boven winkels en door nieuwe ontwikkellocaties, waar eventueel ook mogelijkheden zijn voor het toevoegen van woningen.

Naast de functionele kant is de ruimtelijke structuur en vorm van het centrumgebied belangrijk voor de beleving. De **ruimtelijke structuur** is een waarde waaraan een stad in belangrijke mate haar identiteit ontleent. Het samenspel tussen vooroorlogse en naoorlogse patronen zijn kenmerkend voor de opbouw van de structuur. Karakteristiek voor de vooroorlogse stad zijn het historische stratenpatroon met radialen en daaraan gekoppelde pleinen als de Heuvel en het Walplein en ook de omgeving van de Grote Kerk. De meer planmatige en veelal ook grootschalige toevoegingen op basis van de naoorlogse functionele stedenbouw bepalen het beeld van onder andere de Raadhuislaan, Oostwal, Burgwal en de parkeerterreinen Jurgensplein en Burchtplein.

De ambitie van het stadscentrum stelt hoge eisen aan de kwaliteit van het karakter van de **openbare ruimte**. Sfeervolle en levendige ruimtes zijn belangrijk voor een goed functionerend stadscentrum.

Door verschillende centrumfuncties goed met elkaar te verbinden via aantrekkelijke, gevarieerde routes ontstaat uitwisseling en levendigheid op straat. Het versterken van de groene kwaliteit van de openbare ruimte is daarbij een belangrijk middel.

Binnen de visie zijn ook **stedenbouwkundige opgaven** verkend. Het betreft de volgende gebieden:

- V&D-locatie: toevoegen winkelruimte in grotere units met wonen en parkeren;
- Koornstraat-Begijnenstraat: toevoegen van functies in historische bebouwing en in nieuwbouw;
- stationsomgeving: kantoorontwikkeling in een multifunctionele omgeving;
- Eikenboomgaard: meer mogelijkheden voor uitgaan in combinatie met wonen;
- Museum Jan Cunen: herhuisvesting van het Museum Jan Cunen op het Bergossterrein als schakel tussen het winkelgebied en de stationsomgeving;
- Raadhuislaan: verbeteren verblijfskwaliteit en intensivering voor kantoorontwikkeling;
- Maasvallei-Jurgensplein: versterken van de boodschappenfunctie in combinatie met andere functies, waarbij de nadruk ligt op wonen en parkeren.

De benoemde opgaven kennen ieder een eigen dynamiek en tijdshorizon. Het is niet aannemelijk dat al deze opgaven binnen de planperiode worden opgepakt. De drie eerst genoemde opgaven zullen als eerste worden opgepakt.

2.3.3 Visie op de detailhandelsstructuur (2008)

De Visie op de detailhandelsstructuur Oss 2007-2015 (vastgesteld op 14 februari 2008) kent een concentratiegedachte en hiërarchie in winkelgebieden als uitgangspunten. Doel van de concentratiegedachte is de consument te bedienen in een fijnmazige verzorgingsstructuur van winkelcentra, waarbinnen de detailhandel zoveel mogelijk is geconcentreerd. De voorzieningen binnen deze centra kunnen elkaar versterken. Uitgegaan wordt van een duurzame aanbodstructuur die bestaat uit ook op de langere termijn levensvatbare en elkaar aanvullende detailhandelsvoorzieningen. Dit wordt vertaald in het binnen Oss bestaande hiërarchische systeem met het centrum van Oss als hoofdwinkelcentrum. Dit hoofdwinkelcentrum heeft een verzorgende functie voor de inwoners van de eigen gemeente en voor consumenten uit de omliggende regio. Het centrum heeft een duidelijke recreatieve functie met een gevarieerd aanbod op modisch gebied. Ontwikkeling van het centrum richt zich op het versterken van de lokale en regionale positie.

In de wijken en buurten zijn de voorzieningen geclusterd in een wijk- of buurtcentrum gericht op de dagelijkse aankopen (de 'boodschappencentra'). Voor de wijken en buurten is het uitgangspunt dat de inwoners van Oss, waar het draagvlak het toelaat, beschikken over een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod op acceptabele afstand van de woning. Hierbij wordt ingezet op een geconcentreerd voorzieningenaanbod in de winkelcentra. Een moderne fullservice supermarkt is daarbij een randvoorwaarde om voldoende trekkracht en perspectief te genereren voor de overige dagelijkse voorzieningen.

Daarnaast zijn er winkelbranches benoemd die zich buiten de winkelcentra kunnen vestigen. Ook hierbij wordt gestreefd naar clustering binnen zogenaamde perifere detailhandelszones op bedrijventerreinen, bij voorkeur in de vorm van thematisering, bijvoorbeeld de wooninrichting op de Woonboulevard.

In de Visie op de detailhandelsstructuur staat de recreatieve functie van de binnenstad centraal. Dit betekent dat de voor recreatief winkelen belangrijke branches vooral in het centrumgebied gesitueerd zullen blijven. Het modische aanbod is belangrijk voor het recreatieve winkelen, maar ook juwelier, huishoudelijke- en luxe artikelen, sport en spel, hobby en media.

Het totaalaanbod dient in voldoende mate compleet en attractief te zijn en zo geconcentreerd mogelijk te worden aangeboden in een goed bereikbare en aangename omgeving. Kwaliteit van zowel het aanbod als de omgeving speelt hierin een belangrijke rol. Om de regionale positie van het centrum van Oss uit te bouwen zal ingespeeld moeten worden op waarden als de kwaliteit van het winkelaanbod, specifieke publiekstrekkers, een ruim modisch aanbod, meer hoogwaardige winkels en een aantrekkelijk verblijfsklimaat. In de visie wordt de opgave benoemd om schaalvergroting in de detailhandel in het centrum te accommoderen, evenals het parkeren.

Binnen het centrumgebied wordt een verdere versterking van de boodschappenfunctie, vanwege de ruimteclaim van deze functie en het afnemende combinatiebezoek met andere functies, niet voorgestaan.

2.3.4 Integraal horecabeleidsplan (2007)

In het Integraal Horecabeleidsplan zijn de sociaal-maatschappelijke, economische en ook ruimtelijke aspecten van de horecabranche betrokken.

Ruimtelijk gezien zijn de volgende uitgangspunten uit het horecabeleidsplan van belang:

- gestreefd wordt naar een clustering van horeca met andere publieksgerichte voorzieningen;
- gebieden met een overheersende woonfunctie zijn horecaluwe gebieden. Het beleid is niet gericht op uitbreiding van de horecafuncties;
- in de gemengde gebieden met voorzieningen (wijk- en buurtcentra) en langs hoofdstraten waar al meerdere publieksgerichte voorzieningen aanwezig zijn, is horeca met een gebiedsgerichte functie toelaatbaar;
- voor de wijk- en buurtcentra gaat het vooral om daghoreca die zich richt op het winkelende publiek, zoals een lunchroom of cafetaria. In specifieke situaties kan bij voorzieningencusters de vestiging van een café als gerichte buurtontmoetingsplek voorstelbaar zijn.

In het beleidsplan wordt verder aangegeven dat het streven erop is gericht om bij de actualisering van bestemmingsplannen de voorschriften te standaardiseren aan de hand van standaardvoorschriften.

Voor de horeca zijn hiertoe vijf horecabestemmingen geformuleerd. De horecabestemming categorie 1 t/m 3 omvat zogenaamde lichte, winkelondersteunende horeca, zoals een snackbar en een restaurant. De categorieën 4 en 5 betreffen de zogenaamde zware uitgaanshoreca, zoals een café, discotheek en casino.

Horeca draagt in belangrijke mate bij aan de attractiviteit van de stad en stedelijke economie als geheel. Na detailhandel is het de belangrijkste commercieel, publieksverzorgende functie in de voorzieningenstructuur van de stad. Karakteristiek voor horeca zijn ontspanning en ontmoeting. Horeca is een belangrijke functie voor het centrum. Horeca vormt de kern van het uitgaansleven in stad en dorp.

Het horecabeleid is gericht op het versterken van het centrum als centraal en dynamisch verblijfs- en uitgaansgebied. De inzet is kwaliteitsverbetering met mogelijkheden voor modernisering en uitbreiding van bestaande horecabedrijven, naast een beheerste toename van het aantal vestigingen in het centrumgebied. Horeca wordt gezien als één van de motoren voor een positieve ontwikkeling van het centrum, vooral in combinatie met recreatief winkelen en cultuur. De verschijningsvorm moet divers zijn, van ontbijt tot diner en later, om verschillende doelgroepen aan te trekken en te bedienen. Randvoorwaarde is een blijvend beheersbare situatie voor openbare orde en inrichting, naast een goede bereikbaarheid en parkeervoorzieningen.

In het beleidsplan worden geen concrete gebieden voor uitbreiding in het centrum aangewezen, wel worden de volgende te onderzoeken ontwikkelingsrichtingen aangegeven:

- enige toevoeging van uitgaanshoreca en restaurants nabij de huidige concentratie aan de Eikenboomgaard/Heuvel (zwarte horeca). Verdere uitbreiding van deze horecavorm vindt bij voorkeur plaats nabij de bestaande concentratie;
- versterking van de verbinding tussen de culturele/recreatieve functies aan west-/zuidzijde (schouwburg, bioscoop, museum) met de uitgaanshoreca in het centrum is wenselijk. Waar mogelijk kunnen gericht horecafuncties worden toegevoegd of gestimuleerd en bij toevoeging/verplaatsing van een culturele of recreatieve functies dient de relatie met horeca gezocht te worden;
- er is geen beperking van de huidige bestemmingsplanregeling van daghoreca in het kernwinkelgebied nodig en om verblijfskwaliteit in het centrum voor recreatief winkelen te vergroten kunnen op specifiek benoemde plekken terrassen in combinatie met horeca worden gestimuleerd; denk hierbij ook aan de entreegebieden van het centrum. Juist terrassen vormen een beeldbepalend element van de horeca doordat zij in grote mate bijdragen aan de uitstraling en de sfeer van de horecavestiging zelf en van het openbaar gebied, vooral in centrumgebieden.

In de centrumvisie zijn de genoemde ontwikkelingsrichtingen onderzocht en beoordeeld.

2.3.5 Meer grip op de Osse kantorenmarkt (2012)

De nota 'Meer grip op de Osse kantorenmarkt' is een update van de kantorennota uit 2008. De update van de kantorennota is ingegeven door de recente economische ontwikkelingen en de weerslag hiervan op de kantorenmarkt.

De economische structuur van Oss verandert. De eenzijdigheid van industriestad verdwijnt en maakt plaats voor logistiek, distributie, groothandel en zakelijke dienstverlening. Dit is een autonoom proces, waarin de gemeente wil faciliteren. Verschillende vormen van bedrijvigheid zijn belangrijk zodat de lokale economie minder kwetsbaar is.

De zakelijke dienstverlening vestigt zich in kantoren. Door na te gaan hoeveel deze sector gaat groeien, is te berekenen hoe groot de vraag naar kantoren (in m²) in de toekomst zal zijn. Voor Oss wordt gesteld dat er tot 2020 een nieuwbouwbehoefte is tussen de 24.000 m² en 28.000 m² bvo aan kantoorruimte. Voor de periode 2020-2030 wordt uitgegaan van een nieuwbouwbehoefte van circa 8.000 m² tot 10.000 m².

Een ontwikkeling die relevant is voor de berekening van de behoefte, is de daling van het aantal m² per werknemer van 30 à 35 m² naar 15 m² op toplocaties (zoals de Amsterdamse Zuidas). Voor Oss is gerekend met een moderne kantoorquotiënt van 25 m² bvo per werkzame persoon.

Een kantoorlocatie moet voldoen aan meerdere voorwaarden om succesvol te zijn en te blijven. Het gebied moet functioneel zijn met een menging van meerdere functies (naast de kantoorwerkgelegenheid) zoals leisure, detailhandel, wonen of maatschappelijke voorzieningen. Het gebied moet gekenmerkt worden door kwaliteit met een hoge mate van levendigheid. Daarbij is dubbele bereikbaarheid, zowel auto als openbaar vervoer, een belangrijke succesfactor voor een kantoorlocatie.

De Osse kantorenmarkt is klein en verspreid en op zichzelf. De enige kantoorlocatie in Oss is de Raadhuislaan. Verder is de keus voor een echte kantorenlocatie nooit gemaakt vanwege het gebrek aan behoefte uit de markt. Wijzigingen in de economische structuur hebben geleid tot een wens en een noodzaak om serieus naar deze specifieke locaties te kijken. De Osse gebruiker wil kleinschaligheid, flexibiliteit en identiteit. Door de kleinschaligheid moet ook gerekend worden met een hoger aantal vierkante meters per werknemer, omdat faciliteiten wel beschikbaar moeten zijn (kopieerruimte, toilet, vergaderruimte, etc). Rekening houdend met de wensen van de lokale partijen is er wel degelijk behoefte aan nieuwe kantoorpanden.

Op basis van de totale behoefte en de wensen uit de lokale markt in Oss wordt geadviseerd om de pijlen op één locatie te richten. Die locatie moet dan ook de meest kansrijke zijn om ontwikkeld te worden. De zone rondom het station voldoet aan de gestelde criteria als multifunctioneel gebied met een dubbele bereikbaarheid.

In de nota 'Naar een sterke kantorenstrategie in Oss' uit 2008 werden nog mogelijkheden gezien voor een snelweglocatie en een stadsrandlocatie, maar gezien de recente economische ontwikkelingen worden deze niet meer haalbaar geacht. Op dit moment worden dergelijke monofunctionele locaties op bedrijventerreinen en aan snelwegen afgeraden omdat deze locaties niet meer voldoen aan de eisen van de huidige vragers, zodat leegstand een probleem is. De snelweglocatie op Vorstengrafdonk is alleen interessant als er een grote bovenregionale partij geïnteresseerd raakt.

De nota 'Meer grip op de Osse kantorenmarkt' is één van de uitgangspunten bij de ontwikkeling van een kantoorlocatie in de spoorzone in het verlengde van de al bestaande centrum-/stationslocatie Raadhuislaan e.o.

2.3.6 Beleidsregels ruimtelijke ordening inzake het beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen

Op 22 november 2012 heeft de gemeenteraad het Beleid aan huis gebonden activiteiten – Actualisatie 2012 vastgesteld. Het beleid voor aan huis gebonden activiteiten is opgesteld om mogelijkheden te bieden aan ondernemen vanuit de eigen woning. Door de jaren heen zijn de activiteiten die aan huis worden ondernomen steeds diverser geworden. Het gaat allang niet meer alleen om een huisarts of accountant aan huis. Er is een breed scala aan activiteiten dat aan huis uitgeoefend kan worden. Voorbeelden zijn een adviesbureau, pedicure of afslanksalon. Ook komen er steeds vaker vragen om kleinschalige cursussen te mogen geven, voor kleinschalige kinderopvang, ambachtelijke bedrijfjes of een bed en breakfast. Met het beleid wordt ingespeeld op de veranderende inzichten over aan huis gebonden activiteiten. Er wordt ruimte gegeven aan deze nieuwe vormen om vanuit de thuissituatie te werken. Het gaat dus altijd om een bewoner die de activiteit uitvoert. Een andere belangrijke voorwaarde is steeds dat de activiteit zich goed verhoudt met de woonomgeving.

Het beleid aan huis gebonden activiteiten is er op gericht om zoveel mogelijk rechtstreeks toe te staan. Er is een lijst opgesteld met activiteiten die rechtstreeks mogen worden uitgeoefend in de woning. Deze lijst is als bijlage bij de regels opgenomen.

Bij het opstellen van de lijst van rechtstreeks toegestane activiteiten is de woonomgeving het uitgangspunt geweest. Dit houdt in dat er geen bedrijven op staan die veel verkeer aantrekken of activiteiten die milieuhinder veroorzaken, die niet past in een woonomgeving. Het oppervlak van de rechtstreeks toegestane activiteiten is 35m².

Maar niet alle activiteiten kunnen rechtstreeks in een woning worden uitgevoerd. Soms is een toetsing vooraf nodig. Als dit positief is, wordt toestemming verleend in de vorm van een 'omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken'. Bij deze afweging spelen publieksaantrekkende werking en milieu- en verkeersaspecten altijd een rol.

Voorbeelden van activiteiten waarbij een toetsing vooraf nodig is zijn: een groter oppervlak dan het toegestane 35 m², andere activiteiten dan die in de lijst zijn opgenomen of groepsmatige activiteiten. In het nieuwe beleid worden de mogelijkheden voor dit afwijkend gebruik beschreven. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik moet de aanvrager een concrete aanvraag om toestemming bij de gemeente indienen.

2.3.7 Woonvisie

De woonvisie, “Vitale stad en leefbare dorpen”, uit 2006 sluit aan bij de door de provincie geschetste ruimtelijke ontwikkelingen en de provinciale prognoses voor de bevolkingsontwikkelingen en de woningbouw. In de woonvisie wordt een aantal knelpunten van de Osse woningmarkt benoemd. Met name gaat het om tekorten aan starterswoningen, goedkope koopwoningen, levensloopbestendige huurwoningen voor ouderen en het in gedrang komen van de vitaliteit van kernen. Om die reden wordt prioriteit gegeven aan woningbouwplannen waarmee aan de oplossing van de eerder genoemde knelpunten kan worden bijgedragen. In de woonvisie spreekt de gemeente zich tevens uit voor een goede differentiatie van de woongebieden in Oss. Dat wil zeggen een goede mix van typen woningen (naar bouwvorm, eigendom, type of grootte). Verder wordt in de woonvisie aandacht gevraagd voor de ontwikkeling van woonservicezones voor ouderen waarin voorzieningen (zoals winkels, welzijn, vervoer en zorg) en voldoende zorggeschikte woningen beschikbaar zijn of komen.

De woonvisie wordt in 2012 geactualiseerd. Vooruitlopend op deze woonvisie is een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Ook zijn in 2012 de provinciale bevolkingsprognoses bekend.

2.3.8 Wonen boven winkels

De gemeente heeft in het centrum van Oss de mogelijkheden van wonen boven winkels geïnventariseerd. Wonen boven winkels draagt bij aan een beter leefklimaat in de binnenstad, meer menging van functies, meer sociale controle en meer levendigheid buiten de openingstijden van winkels. Wonen boven winkels kan ook voorzien in de behoefte van startende één- en tweepersoonshuishoudens aan adequate betaalbare huisvesting in het centrum van de stad. Samen met Woningbouwvereniging BrabantWonen wil de gemeente het wonen boven winkels stimuleren.

In het bestemmingsplan Centrum van 2003 is al de mogelijkheid opgenomen om in het kernwinkelgebied te wonen op de verdieping. In het kernrandgebied is het wonen op alle bouwlagen toegestaan.

2.3.9 Mantelzorg

Op 23 februari 2006 heeft de gemeenteraad van Oss ingestemd met de notitie “huisvesting ten behoeve van mantelzorg”. In deze beleidsnotitie is voorgesteld om onder voorwaarden de bewoning van vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken indien een indicatie voor mantelzorg aanwezig is. Op grond van deze notitie is vervolgens het bestemmingsplan “Regeling Mantelzorg gemeente Oss” opgesteld. Dit bestemmingsplan, dat grotendeels gebaseerd is op de provinciale voorbeeldregeling van september 2003, bevat een binnenplanse ontheffingsregeling voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg en wordt van toepassing verklaard op alle geldende bestemmingsplannen, dus ook op de bestemmingsplannen die gelden voor het centrum. Het bestemmingsplan mantelzorg is door de gemeenteraad op 21 december 2006 vastgesteld.

2.3.10 Kamerbewoning

Kamerbewoning wordt geregeld in de huisvestingsverordening. Doel van deze verordening is regulering van de bescherming tegen overlast door kamerverhuur. Een woning die wordt bewoond door een groep van maximaal 4 niet-verwante personen die gebruik maken van gemeenschappelijke voorzieningen in de woning wordt gelijkgesteld met de bewoning van een woning door een gezin (huishouden). Deze vorm van kamerbewoning is in Oss rechtstreeks toegestaan binnen de woonbestemmingen in het bestemmingsplan door de omschrijving van het begrip 'huishouden' in de definitiebepalingen. Het verlenen van onzelfstandige woonruimte aan 5 of meer niet-verwante personen is alleen toegestaan als vergunning is verleend en het bestemmingsplan hier mogelijkheden toe biedt.

2.3.11 Prostitutiebeleid

Op 1 oktober 2000 is de opheffing van het bordeelverbod in werking getreden. Het gemeentelijk beleid inzake prostitutie heeft zijn juridische neerslag gevonden in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Oss. Het doel van het gemeentelijk prostitutiebeleid is door middel van een vergunningstelsel invloed uit te oefenen op de aard en het aantal van prostitutiebedrijven en daarmee te voorkomen dat de aanwezigheid van deze bedrijven leidt c.q. kan leiden tot aantasting van de openbare orde en/of veiligheid, woon- en/of leefklimaat of andere vormen van overlast. Raam- en straatprostitutie zijn verboden. De vestiging van seksinrichtingen en escortbedrijven is alleen mogelijk na vergunningverlening. Voor de vestiging van seksinrichtingen is een concentratiegebied aangewezen, waarbij het aantal inrichtingen is gemaximaliseerd. Het concentratiegebied omvat een deel van het centrumgebied van Oss.

2.3.12 Evenementenbeleid

De APV regelt de toelaatbaarheid van evenementen binnen de gemeente. Een evenement is een voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak in de open lucht, inclusief tenten. Het gaat niet over activiteiten in horeca-inrichtingen en weekmarkten. De Nota Evenementenvergunningen Oss 2007 bevat het uitvoeringsbeleid voor evenementen.

Er is een vergunning nodig voor evenementen:

- met een geluidsproductie van meer dan 70 dB(A);
- met een bezoekersaantal van meer dan 1000;
- met een duur van langer dan 6 uur op één locatie;
- waarbij meer dan één straat moet worden afgezet;
- met risicoaspecten voor wat betreft de volksgezondheid;
- met kans op verstoring van de openbare orde.

(bij 2 of meer van deze punten)

Het centrum van Oss vervult een belangrijke rol voor evenementen, omdat het centrum, vanwege de aanwezigheid van grote(re) openbare ruimten, voldoende ruimte biedt voor grootschalige evenementen en evenementen bijdragen aan de aantrekkelijkheid van het centrum.

2.3.13 Terrassenbeleid

Om tot een eenduidig beleid te komen voor de horeca in de gemeente is het Integraal Horecabeleidsplan Gemeente Oss 2007-2011 opgesteld. De notitie 'Uitvoeringsregels Terrassen 2011-2014' is een aanvulling op en een uitbreiding van het Integraal Horecabeleidsplan en de Welstandsnota. Deze notitie wordt gebruikt als toetsingskader voor de aanvraag van terrassen.

Met het vastleggen van de uitvoeringsregels wordt gestreefd naar het behalen van onder meer de volgende doelen:

- het waarborgen van de openbare orde en het woon- en leefklimaat;
- het creëren van een optimale openbare orde en veiligheid;
- het versterken van de beeldkwaliteit in het centrum van Oss;
- het versterken van de levendigheid.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen seizoensterrassen, permanente terrassen en incidentele/tijdelijke terrassen (deze laatste vallen onder evenementen; hiervoor is een aparte evenementenvergunning vereist). Wat betreft de vorm wordt er onderscheid gemaakt tussen een regulier terras, een eilandterras en een overdekt terras.

2.3.14 Standplaatsenbeleid Oss (2010)

Het standplaatsenbeleid is een uitwerking van de Visie op de detailhandelsstructuur op één specifiek onderdeel van de detailhandel, namelijk de mobiele verkoop vanaf een standplaats. Er zijn verschillende soorten standplaatsen. De nota Standplaatsenbeleid gaat over reguliere en seizoensgebonden, commerciële standplaatsen. Standplaatshouders krijgen een tijdelijke vergunning voor een periode van drie jaar. Een standplaats is een aanvullend verkoopkanaal door de tijdelijkheid van het verkoopkanaal en de afwisseling van mogelijkheden.

Om wildgroei te voorkomen zijn in de nota Standplaatsenbeleid Oss locaties aangewezen waar standplaatsen zijn toegestaan. Gekozen is voor locaties met een directe relatie met de concentratiegebieden van de reguliere detailhandel. Beide vormen van detailhandel kunnen elkaar versterken. Uitgangspunt is dat de vastgelegde ruimtelijke detailhandelsstructuur niet mag worden aangetast.

Binnen deze uitgangspunten worden aan een standplaats de volgende voorwaarden gesteld:

- branchering: op een standplaats is het leveren van diensten toegestaan en er mogen alleen producten worden verkocht die vers zijn en/of ter plekke geconsumeerd kunnen worden;
- tijdelijkheid: een standplaats mag slechts één dag per week per ondernemer en per branche worden ingenomen;
- locatie: slechts op de aangewezen plaatsen mag een standplaats worden ingenomen. Deze locaties sluiten aan bij de bestaande structuur van winkelgebieden.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan Centrum zijn 3 locaties voor standplaatsen benoemd:

- De Wal: de bestaande standplaats en een seizoensgebonden standplaats zijn opgenomen als standplaatslocatie;

- Jurgensplein: de standplaatslocatie is ter plaatse van een laad- en losvoorziening, waardoor deze alleen op zaterdag als standplaats kan worden gebruikt.
- Klaphekkenplein: in het kader van de herinrichting van dit plein dienen de mogelijkheden onderzocht te worden om op dit plein een standplaats mogelijk te maken.

Voor alle drie de locaties geldt dat bij mogelijke herinrichting in het kader van de uitwerking van de Visie Dynamisch Stadscentrum de (locatie van de) standplaats kan worden heroverwogen.

2.3.15 Speelruimte en speelvoorzieningen beleidsnota 1993

Voor kinderen is spelen een belangrijke levensbehoefte. In de beleidsnota 'speelruimte en speelvoorzieningen van 1993' wordt dan ook aangegeven, dat bij het ontwerpen van ruimtelijke plannen een goede kwaliteit en kwantiteit van de speelruimte een randvoorwaarde moet zijn. Door onder andere situering van bebouwingsgebieden en groengebieden, infrastructuur en type bebouwing zal bepaald worden hoe de speelruimte in de woonomgeving er uit zal gaan zien.

In de woonomgeving is de openbare speelruimte op te vatten als de belangrijkste openbare 'speelvoorziening'. De kwaliteit van de speelruimte in de woonomgeving wordt bepaald door de ruimtebehoefte van de onderscheiden leeftijdsgroepen en bespeelbaarheid van de woonomgeving. Wat ruimtebehoefte betreft zijn er drie leeftijdsgroepen te onderscheiden: jonge kinderen (0-6 jaar) schoolkinderen (6-12 jaar) en jongeren (12-18 jaar) met elk hun eigen ruimteniveau.

Om de bespeelbaarheid van een woonomgeving te toetsen worden betrokkenheid, veiligheid, bereikbaarheid, herbergzaamheid/herkenbaarheid/variatie en samenhang als basisvoorwaarde genoemd. Deze aspecten zijn dan ook het toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Voornamelijk voor plannen op (her)inrichtingsniveau en voor beheersplannen.

Verder wordt er naar gestreefd om informele speelruimte voldoende mogelijkheden te laten bieden zodat deze als volwaardige speelruimte kan dienen. Formele speelvoorzieningen worden als aanvullend gezien en worden enkel gerealiseerd wanneer blijkt dat de kwaliteit van de informele speelruimtes onvoldoende is.

In het centrum van Oss zijn er aanzienlijk minder speelruimtes dan in de rest van Oss. Voornamelijk op blok- en buurtniveau zijn de voorzieningen lager. Dit zijn de speelruimtes voor kinderen in de leeftijdscategorie van 0 tot 12 jaar. Ook is er in het centrum weinig groen ten opzichte van de andere stadsdelen. Hiermee is ook het aantal informele speelruimtes lager. Daar tegenover staat wel dat het aantal kinderen in het centrum vrij laag is.

2.3.16 Antenne-installaties

Op 21 december 2006 heeft de gemeenteraad de beleidsnota 'Antenne-installaties voor mobiel telefoonverkeer' vastgesteld. Hoofduitgangspunt van dit beleid is dat antenne-installaties voornamelijk worden geplaatst op bestaande bouwwerken, zoals hogere gebouwen, hoogspanningsmasten en reeds bestaande antennemasten. Daarnaast zijn er zoeklocaties aangegeven waar primair gezocht dient te worden naar locaties voor vrijstaande antenne-installaties. De zoeklocaties zijn 'niet-gevoelige

gebieden', te weten bedrijventerreinen, gebieden langs grote wegen en een aantal sportterreinen. Het centrum is niet aangewezen als zoeklocatie voor vrijstaande antenne-installaties.

2.3.17 Duurzaamheidsagenda Oss

Met de "duurzaamheidsagenda" neemt de Osse politiek haar verantwoordelijkheid om haar steentje bij te dragen aan de mondiale problematiek op het gebied van milieu enduurzaamheid. De agenda is opgebouwd rond de drie pijlers van duurzaamheid: economie, sociaal en ecologie. Deze drie thema's vallen verder uiteen in subthema's. De activiteiten die binnen de thema's worden uitgevoerd zijn ingedeeld in de volgende ambitieniveaus:

- basisniveau: op een breed terrein oog hebben en houden voor duurzame kansen en ontwikkelingen;
- actief niveau: duurzaamheid is een belangrijk punt bij gemeentelijke besluitvormingen is daarmee een vast onderwerp bij plan- en beleidsontwikkeling;
- voorlopend niveau: duurzaamheid is leidend bij ontwikkelingen en alle activiteiten hebben een bovenlokale uitstraling.

De duurzaamheidsagenda is bedoeld om het politieke ambitieniveau te (helpen) scherpen. Hieruit zal een meerjarenplan volgen.

2.3.18 Gevelproject

Al in 2006 is voor de Heuvel en de Heuvelstraat een gevelverbeteringsplan opgesteld. Het plan omvat voorstellen om met minimale middelen tot een verbetering van de gevels te komen. Aan de hand van gevelbeelden zijn verbeteringsvoorstellen gedaan. Tevens zijn voorschriften opgenomen met betrekking tot gevelreclame, luifels, rolluiken en zonneschermen. Naar aanleiding van het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is besloten om niet te werken met uitwerkingsvoorstellen. De uitgangspunten, aangevuld met aandacht voor de verticaal gelede gevelopbouw van de panden, kunnen wel gebruikt worden voor een verbeteringsslag.

De doelstelling van het vervolgens opgestelde gevelproject is het verbeteren van de ruimtelijk-architectonische kwaliteit en de uitstraling van de gevel op de omgeving. Het project geeft richting aan het proces en de maatregelen om tot gevelverbetering te komen. Het project is vooral gericht op uitvoering. In het gevelproject wordt ingegaan op drie schaalniveaus: de stedenbouwkundige structuur, de individuele gevels en luifels, reclame, rolluiken en zonneschermen. Voor alle schaalniveaus worden uitgangspunten genoemd. Voor luifels, reclame, rolluiken en zonneschermen zijn voorschriften opgesteld.

Het gevelproject heeft op dit moment geen juridische status, maar wordt wel gehanteerd bij de beoordeling van (omgevings)vergunningen. Het gevelproject bevat een stimuleringsregeling om tot gevelverbetering te komen. In 2012 wordt de Welstandsnota herzien. In dit kader wordt gekeken of en hoe de ruimtelijke kwaliteit in het Centrum wordt behouden en versterkt.

2.3.19 Welstandsnota

Op 23 maart 2004 is de Welstandsnota Gemeente Oss vastgesteld. In deze nota zijn criteria opgenomen die bij de toetsing van een bouwplan door de welstandscommissie in aanmerking moeten worden

genomen. In de nota wordt onderscheid gemaakt tussen drie welstandsniveaus. In zijn algemeenheid geldt: hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de beoordelingsaspecten en hoe kritischer wordt getoetst. Voor de gemeentelijke monumenten en rijksmonumenten, de door het Rijk of de gemeenteraad vastgestelde stads- en dorpsgezichten en de door de gemeenteraad vastgestelde beeldbepalende panden bestaat een afwijkend beoordelingskader. Deze panden en gebieden vallen altijd onder welstandsniveau 1, ongeacht het bebouwingstype waarbinnen zij zijn gelegen. Daarnaast dient bij toetsing van een bouwplan aan omliggende panden, of geheel nieuw bouwplan, binnen een straal van 25 meter rekening gehouden te worden met de uitstraling van het monument. In 2012 wordt de welstandsnota herzien.

2.3.20 Erfgoedplan

In 2004 heeft de gemeente het 'Erfgoedplan gemeente Oss' opgesteld. In dit Erfgoedplan wordt zo goed mogelijk in beeld gebracht welke monumentale, archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden de gemeente kent. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden. Op 7 juli 2005 is door de gemeenteraad van Oss de nota 'Op Gemengde Bodem', erfgoedbeleid van de gemeente Oss 2006-2011 vastgesteld.

Een belangrijk aspect in dit beleid is een integrale aanpak van het erfgoed in de gemeente. Hieronder vallen monumentenzorg, archeologie en cultuurhistorische waarden in het landschap. Dat wil zeggen, het behoud en beheer van het monumentale gebouw of object blijft alle aandacht en zorg houden, maar de methoden om dit behoud te garanderen zijn in een groter verband geplaatst. Om deze reden is sprake van een ontwikkeling van zorg voor gebouwen naar integraal beheer van cultuurhistorisch erfgoed. De zorg en zorgvuldige omgang met archeologische en landschappelijke waarden speelt hierin mee. Door deze gewijzigde benadering is in een vroeg stadium van stadsontwikkeling of gebiedsverandering de positie van monumenten, archeologische en cultuurhistorische landschappelijke waarden zo optimaal mogelijk te bepalen. Positief gevolg hiervan is dat monumenten, archeologische gegevens en landschap meewegen en zo mogelijk het uitgangspunt gaan vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen.

2.3.21 Archeologie

Op 16 januari 1992 is door de EU lidstaten het Europees Verdrag inzake bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Valletta, ook wel Verdrag van Malta genoemd) ondertekend. De lidstaten hebben zich met het tekenen van dit verdrag verplicht tot het zorgvuldiger beschermen van het in de bodem gelegen cultureel erfgoed. Het verdrag kent in hoofdlijnen drie uitgangspunten:

- streven naar het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
- tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met archeologie;
- de verstoorder betaalt voor het laten verrichten van archeologisch onderzoek indien behoud van archeologie in de bodem niet mogelijk is.

Dit verdrag is doorvertaald in de Nederlandse wetgeving in de vorm van de Wet op de archeologische monumentenzorg van september 2007 die de Monumentenwet 1988 wijzigt. In hoofdlijnen omvat deze wet voor gemeenten het volgende:

- de verplichting tot het inzichtelijk maken van archeologische waarden en verwachtingen (inventarisatie);
- de verplichting tot het opstellen van archeologiebeleid ter bescherming van archeologische waarden en verwachtingen;
- de verplichting tot juridische waarborging van archeologische belangen, oftewel het vertalen van het beleid naar regelgeving door middel van een vergunningenstelsel;
- de gemeente draagt de verantwoording voor archeologie/wordt het bevoegde gezag.

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar 'Archeologiebeleid' vastgesteld. Het beleid is vastgelegd in een 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart'. Deze kaart is een 'voorspellingskaart' waarop verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende archeologische vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones. Op de kaart worden zones aangegeven met verschillende verwachtingen: hoge, middelhoge of lage en indien van toepassing zeer lage verwachtingswaarde. Deze verwachting heeft geen kwaliteitswaarde. Het gaat om de kans op aanwezigheid van archeologische waarden.

De archeologische verwachtingswaarden vormen de basis voor de beleidsadvieskaart, die gebruikt kan worden voor de toetsing van ruimtelijke plannen, aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en of uitvoeren van een werk, kabelleggingen en graafmeldingen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan vroegtijdig bij planvorming rekening worden gehouden met archeologie.

2.3.22 Monumenten

De bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988 en in de Monumentenverordening Oss die in 2010 is vastgesteld. In de verordening zijn verbodsbepalingen met betrekking tot beschermde monumenten opgenomen. De beschermde monumenten staan vermeld in de gemeentelijke monumentenlijst.

De monumenten zijn tevens opgenomen in de Welstandsnota gemeente Oss. Ze vallen als specifieke objecten onder welstandsniveau 1.

Voor het bouwen op, bij, aan of in een monument is altijd een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen en monumenten nodig. Dit geldt niet meer voor het uitvoeren van onderhoud. De toetsing door de welstandskamer en de monumentenkamer vindt gelijktijdig plaats en maakt deel uit van de omgevingsvergunningprocedure.

De 'monumentale' toetsing vindt plaats aan de hand van de beschrijving die ten grondslag heeft gelegen aan de aanwijzing tot monument. De wijziging aan het bouwwerk wordt beoordeeld binnen het kader van de monumentale en historische waarde ervan zoals vastgelegd in de beschrijving.

In de welstandstoetsing wordt het te wijzigen bouwwerk beoordeeld naar redelijke eisen van welstand van het bouwwerk op zichzelf (aan de hand van de in de welstandsnota vastgelegde welstandscriteria) en

in relatie tot zijn omgeving. Met betrekking tot dat laatste aspect is in de welstandsnota geregeld dat bij toetsing van een bouwplan aan omliggende panden, of geheel nieuw bouwplan, binnen een straal van 25 meter van een monument rekening dient te worden gehouden met de uitstraling van het monument.

2.3.23 Bijzonder waardevolle bomen

In 1998 is de beleidsnota “Bijzonder waardevolle bomen” opgesteld, waarin bomen zijn opgenomen die vanwege specifieke waarden bescherming verdienen. In de nota is vastgelegd dat de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit kappen voor dergelijke bomen altijd geweigerd moet worden tenzij het kappen van deze bomen vanuit het algemene belang noodzakelijk is. Dit is verder vertaald in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Op grond van de APV is voor het kappen van bomen binnen de bebouwde kom een kapvergunning vereist. De vergunning kan op grond van verschillende criteria door het college van burgemeester en wethouders worden geweigerd.

De nota “Bijzondere Bomen in Oss” is in 2007 geactualiseerd en wordt opnieuw geactualiseerd in 2012.

2.3.24 Groenbeleidsplan Oss 1996

Zoals in het Groenbeleidsplan beschreven staat, is het doel van de notitie een vernieuwende totaalvisie te geven op de kwaliteit en de kwantiteit van het openbaar groen in Oss. Het opgenomen streefbeeld “Van Heikant naar Maaskant” vormt daarbij de kern van de nota. Het streefbeeld beschrijft een toekomstige situatie met een tijdshorizon van 20 jaar. Dit vindt plaats aan de hand van een streefbeeldkaart en daarnaast worden doelstellingen beschreven. Deze streefbeelden vormen vooral harde randvoorwaarden voor andere beleidsvelden.

Het streefbeeld is opgebouwd uit verschillende componenten: de groene hoofdstructuur, de wijkgroenstructuur, het groen in de buurten, bewonersparticipatie, beheer en gebruik en ten slotte kosten en organisatie. Een groene hoofdstructuur biedt ruimtelijke kwaliteit, geeft stabiliteit en wordt gewaarborgd in het bestemmingsplan. Op buurtniveau is de invulling meer de verantwoordelijkheid van de bewoners. De wijkgroenstructuur verbindt de hoofdstructuur met het buurtgroen.

De wijkgroenstructuur kent eveneens assen en vlakken. De assen vormen de verbinding tussen de hoofdstructuur en het wijkgroen. De assen zijn vooral fraaie bomenlanen, waarbij de bermen en eventuele beplanting een ecologische functie vervullen.

Voor het streefbeeld van het buurtgroen zijn voor de afzonderlijke wijken uitgangspunten geformuleerd. Deze zijn afhankelijk van de ligging en de mogelijkheden van het groen. De gebruiksfunctie is in het algemeen het belangrijkste; ecologische aspecten wegen hier minder zwaar. Voor de wijken is een oppervlakte doelstelling geformuleerd. Juist dit groen bepaalt het karakter van de directe woonomgeving. Aan snippergroen kan een andere functie worden gegeven.

Voorts wordt in het streefbeeld benadrukt dat bij ingrepen in de hoofdstructuur of wijkstructuur er een plicht is het verlies aan omgevingskwaliteit (ruimtelijk en/of ecologisch) te compenseren. In het kader van het bestemmingsplan kan daar aandacht aan worden besteed.

2.3.25 Natuur- en landschapsvisie 2005

De visie vormt een toetsings- en ontwikkelingskader voor het natuur- en landschapsbeleid in Oss. Zij geeft richting aan ontwikkelingen en nodigt initiatiefnemers uit om een bijdrage te leveren aan projecten. De visie heeft als bouwsteen bijgedragen aan de Structuurvisie Oss 2020.

Een ambitie die in de visie uitgesproken wordt is dat er een 'groenblauwe slinger' in en om de stad wordt gerealiseerd in zogenaamde parkzones. Deze slinger verbindt de Groene Geledingszone met het Ossemeer via een 'snoer' bestaande uit langgerekte groengebieden en waterpartijen die de verbinding vormen tussen parken zoals de Mettegeupel. Deze 'slinger' vervult een ecologische, landschappelijke, waterhuishoudkundige en recreatieve functie.

2.3.26 Water

Afkoppelen

De gemeente heeft in overleg met de provincie en het waterschap het waterplan 'Water in Oss' opgesteld. Uitgangspunt van het beleid is dat er in Oss naar een duurzaam watersysteem wordt gestreefd, waarbij voorkomen wordt dat de problemen worden afgewenteld naar elders of naar later.

Aan de hand van vier thema's wordt het waterbeleid verder uitgewerkt.

Beleving van water:

Oss streeft naar een functioneel, veerkrachtig en mooi watersysteem met zichtbaar en veilig water waardoor een prettige leefomgeving ontstaat.

Water als ordenend principe:

De gemeente wil rekening houden met water tijdens het ontwerp van nieuwe wijken. Water is steeds meer ordenend. Er wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Herinrichting of nieuwbouw mag dus niet leiden tot een grotere afvoer uit het plangebied. Het beleid is erop gericht om veel meer en langer water vast te houden, te bergen en pas daarna af te voeren.

Waterkwaliteit:

Oss streeft naar water dat helder en schoon is. De kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater moet op alle punten aan de vereiste ecologische en milieukwaliteitsmaatstaven voldoen. De vuiluitworp van overstorten en andere lozingen mogen het oppervlaktewater niet nadelig beïnvloeden. Voor de waterkwaliteit wordt de strategie gevolgd van schoon houden, schoon en vuil scheiden, zuiveren.

Waterketen:

De gemeentelijke riolering moet op termijn volledig voldoen aan het waterkwaliteitsspoor. Om dit te bereiken wordt zoveel mogelijk regenwater afgekoppeld van het riool en worden de schoon- en vuilwaterstromen zoveel mogelijk gescheiden. Al het afvalwater moet worden gezuiverd.

Stedelijk oppervlaktewater

Vanuit het gemeentelijk waterbeleid ("water in Oss") is op termijn meer water in de stad noodzakelijk ten behoeve van de stedelijke wateropgave. Regenwater dat op het stedelijk gebied valt zal vooral in het

gebied moeten worden vastgehouden en geborgen. Bestaande afvoeren moeten via de gemengde riolering op termijn worden ontkoppeld. Daarnaast zal de gemeente maatregelen moeten treffen om overlast (1x/100 jaar) door overstroming van oppervlaktewater en/of door regenwater uit rioleringen te voorkomen. Naast meer ruimte voor water in kwantitatieve zin liggen er ook kwalitatieve opgaven. De kwaliteit van stedelijk water zal moeten voldoen aan de kwaliteitseisen die daaraan via de KRW (Kader Richtlijn Water) worden gesteld.

Kort samengevat betekent e.e.a. voor stedelijk oppervlaktewater:

- vergroting van bestaand/aanleg van nieuw oppervlaktewater (kwantiteit);
- verminderen van overstorten vanuit gemengde riolering (kwaliteit);
- berging/buffering en afvoer van afgekoppelde/niet aangekoppelde regenwaterafvoeren van bebouwing en verhardingen (kwantiteit);
- van vast peilbeheer naar variabel peilbeheer (kwantiteit en kwaliteit: meer berging en natuurlijk water);
- meer ecologische/natuurlijke inrichting van oevers en waterpartijen (biodiversiteit en kwaliteit oppervlaktewater);
- meer doorstroming van oppervlaktewater (kwaliteit);
- recreatief medegebruik stimuleren/verder ontwikkelen.

2.3.27 Geluidsnota Oss 2010

In 2010 is de Geluidsnota Oss vastgesteld. De Geluidsnota gaat uit van gebiedsgericht geluidbeleid. Per gebied wordt een geluidskwaliteit nagestreefd. Het centrum is een dynamisch gebied met veel verschillende functies, zoals wonen, horeca en winkels. Voor dit gebied wordt dan ook geen bijzondere geluidskwaliteit nagestreefd. Binnen het centrum kunnen ontheffingen worden verleend voor een hogere geluidswaarde. Wel moet voldaan worden aan de wettelijk toegestane ontheffingsvoorwaarden. In de Geluidsnota worden ook acties genoemd. De aanwijzing van een horecaconcentratiegebied en de gevolgen hiervan is één van de genoemde acties voor 2010-2011.

2.3.28 Mobiliteitsvisie

Het doel van de mobiliteitsvisie is het in balans brengen van de bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid, nu en in de toekomst. Om de balans te bereiken, is het streven er niet op gericht het autogebruik te ontmoedigen maar juist de verplaatsingen per fiets en openbaar vervoer te stimuleren. De bereikbaarheid en leefbaarheid hoeven niet overal op ieder moment gelijk te zijn.

Aan de hand van uitgewerkte doelstellingen wordt nader richting gegeven aan de bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid.

Voor het centrum is van belang is dat de bereikbaarheid optimaal is. Dat geldt voor het autoverkeer, fietsverkeer en openbaar vervoer. Het fietsverkeer en het gebruik van het openbaar vervoer wordt gestimuleerd. Goede looproutes en voldoende stallingvoorzieningen en parkeergelegenheden is belangrijk voor de bereikbaarheid. De ruimtelijke kwaliteit blijft daarbij een belangrijke voorwaarde.

2.3.29 Mobiliteitplan

In het mobiliteitplan is de mobiliteitsvisie uitgewerkt in maatregelen gericht op infrastructuur en gedrag.

Het mobiliteitplan omvat vier deelplannen: Wegen, Fiets, Openbaar Vervoer en Gedrag.

De nota legt de relatie met andere beleidsvelden als duurzaamheid, woonvisie, het dynamisch stadscentrum en de visie openbare ruimte. Deze beleidsvelden zijn (mede) bepalend voor het verkeer- en vervoersbeleid.

De nota gaat niet in op het parkeren en de voetganger. Voor deze problematiek moeten afzonderlijke analyses en afwegingen worden gemaakt.

Wegen

Het mobiliteitplan kent binnen de bebouwde kom vier soorten wegen. Voor gebiedsontsluitingswegen wordt een onderscheid gemaakt in wegen met meer en minder nadruk op de stroomfunctie. In verblijfsgebieden is er een verschil in erftoegangswegen met en zonder een ontsluitende functie. De inrichting van de weg is afhankelijk van het wegtype. De functie van de weg, het gebruik en de vormgeving is op elkaar afgestemd waarbij eveneens rekening is gehouden met de beeldkwaliteit. In het centrumgebied heeft de Hertogensingel-Singel 1940-1945 een stroomfunctie. De Molenstraat en de route Raadhuislaan-Oostwal vormt de centrumontsluiting. De Berghemseweg is een erftoegangsweg.

Voor de centrumontsluiting is de Singel 1940-1945 en de Wethouder van Eschstraat/Gasstraat de belangrijkste gebiedsontsluitingsweg. De Raadhuislaan, Molenstraat en de Oostwal vormt binnen het centrum een belangrijke verbinding voor bestemmingsverkeer en ontsluit de belangrijkste parkeervoorzieningen. Evenwicht moet gezocht worden in maatregelen die de doorstroming en de toegankelijkheid van parkeervoorzieningen bevorderen en de verblijfskwaliteit.

Voor het kruispunt Koornstraat-Singel 1940-1945 is nader onderzoek nodig op welke wijze de doorstroming en bereikbaarheid kan worden vergroot en de leefbaarheid wordt verbeterd. Het stimuleren van het fietsgebruik kan daar een rol in spelen.

Fiets

Het streven is er op gericht om verplaatsingen tot ongeveer vijf kilometer bij voorkeur met de fiets of te voet te laten plaatsvinden. Om dat te bewerkstelligen zijn een goed fietsnetwerk en goede fietsparkeervoorzieningen nodig.

Het fietsnetwerk is fijnmazig met lokale verbindingen en hoogwaardig als regionale verbinding. Doel is het bieden van een ontsluiting per fiets naar publieksaantrekkende locaties zoals scholen, centrum en sportvoorzieningen vanuit alle stadsdelen en dorpen op een veilige en comfortabele manier. Belangrijk daarbij is dat er voldoende fietsparkeervoorzieningen zijn, zo dicht mogelijk bij de bestemming en gebruiksvriendelijk. Met de fietsstraat en de fietsroutes Kruisstraat, Torenstraat en Berghemseweg is het stadscentrum voor fietsverkeer goed bereikbaar. Nog aantrekkelijker wordt het om met de fiets naar het centrum te gaan wanneer het aantal bewaakte (gebouwde) fietsenstalling wordt uitgebreid.

Openbaar vervoer

Er wordt gestreefd naar een verschuiving in het gebruik van vervoerswijzen. Meer reizigers zouden een keuze moeten maken voor het openbaar vervoer. Het openbaar vervoer is vooral regionaal gericht. Dat maakt het centrum vanuit de omgeving goed bereikbaar. Met de aanleg van een hoogwaardig openbaar vervoersverbinding kan dit nog worden versterkt.

2.3.30 Parkeerbeleidsplan

In het parkeerbeleidsplan centrum Oss is de volgende doelstelling opgenomen:

“Het parkeerbeleid 2005-2015 moet, als onderdeel van het mobiliteitsbeleid dat mede gericht is op het stimuleren van de fiets en openbaar vervoer, een bijdrage leveren aan het behoud en de uitbouw van de regionale functie van Oss op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. Daartoe dient het beleid bij te dragen aan het garanderen van de bereikbaarheid en de leefbaarheid van het centrum.”

Concreet betekent dit dat voor verschillende doelgroepen in voldoende mate parkeeroplossingen (voor auto en fiets) worden geboden. Daarbij dient de uitwerking van het parkeerbeleid bij te dragen aan de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte in het centrum. De belangrijkste maatregelen die uit het parkeerbeleidsplan zijn voortgekomen zijn:

- Invoeren bewonersvergunningen, bezoekersregeling voor bewoners en zakelijke vergunningen;
- Differentiatie in parkeertarieven en parkeerduur;
- Uitbreiding van achteraf betalen;
- Dynamische parkeerverwijzing.

In 2004 is het Interimbeleid Parkeerbonds vastgesteld. Hierin is vastgelegd dat wanneer de verplichting tot het aanleggen van autoparkeerplaatsen bij nieuwbouwprojecten de ontwikkeling van deze nieuwbouwprojecten ernstig zou frustreren, deze verplichting kan worden afgekocht middels een storting in een parkeerbonds. Er zijn verschillende stortingen gedaan in het Parkeerbonds. Het fonds voorziet zodoende in een behoefte.

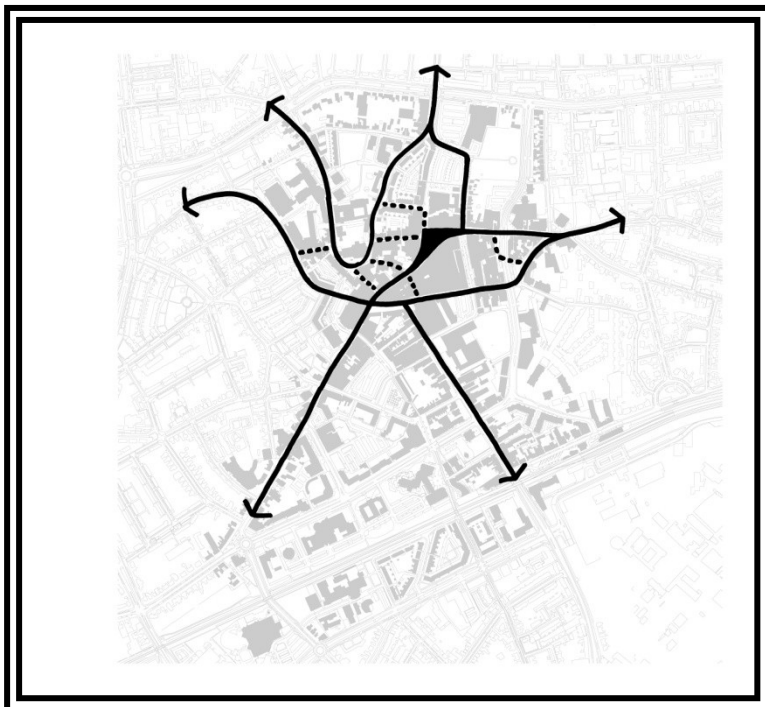
Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Het huidige beeld van het centrum is ontstaan in verschillende tijdsperiodes. De ruimtelijke consequenties van de verschillende ontwikkelingen zijn in de opbouw van het centrum nog steeds goed herkenbaar. In de nota "Oss-stadscentrum, Cultuurhistorische en ruimtelijke analyse" (Van Meijel-adviseurs in cultuurhistorie, oktober 2009) is de ontwikkeling van Oss uiteengezet. Het onderstaande is daarvan een verkorte weergave.

Oss dankt zijn ontstaan en vroegste ontwikkeling aan zijn ligging: op de grens tussen de rivierkleigronden langs de Maas en de hogere zandgronden in het zuiden. De variatie van bodemtypen, de beschikbaarheid van water en hout en de aanwezigheid van voedselbronnen (vis, wild, planten) maakten deze omgeving tot een aantrekkelijke vestigingsplaats.

Tot aan het einde van de veertiende eeuw ontwikkelde het dorp Oss zich onbegrensd. Radiale uitvalswegen verbonden Oss met de omringende dorpen. De verlening van stadsrechten en de aanleg van een omwalling en stadsrechten leidden tot een abrupte overgang tussen stad en het platteland. Vanaf dat moment vond de stedelijke groei vooral door verdichting binnen de stad plaats. De nieuwe status bezorgde Oss privileges en een belangrijke regionale centrumfunctie. De belangrijkste handelsroutes kwamen samen op de Heuvel. De Heuvel ontwikkelde zich tot het centrale marktplein. In de luwte hiervan kwam het religieuze centrum tot stand. Kenmerkend is dat het stratenpatroon van deze periode nog steeds herkenbaar is in de huidige plattegrond.

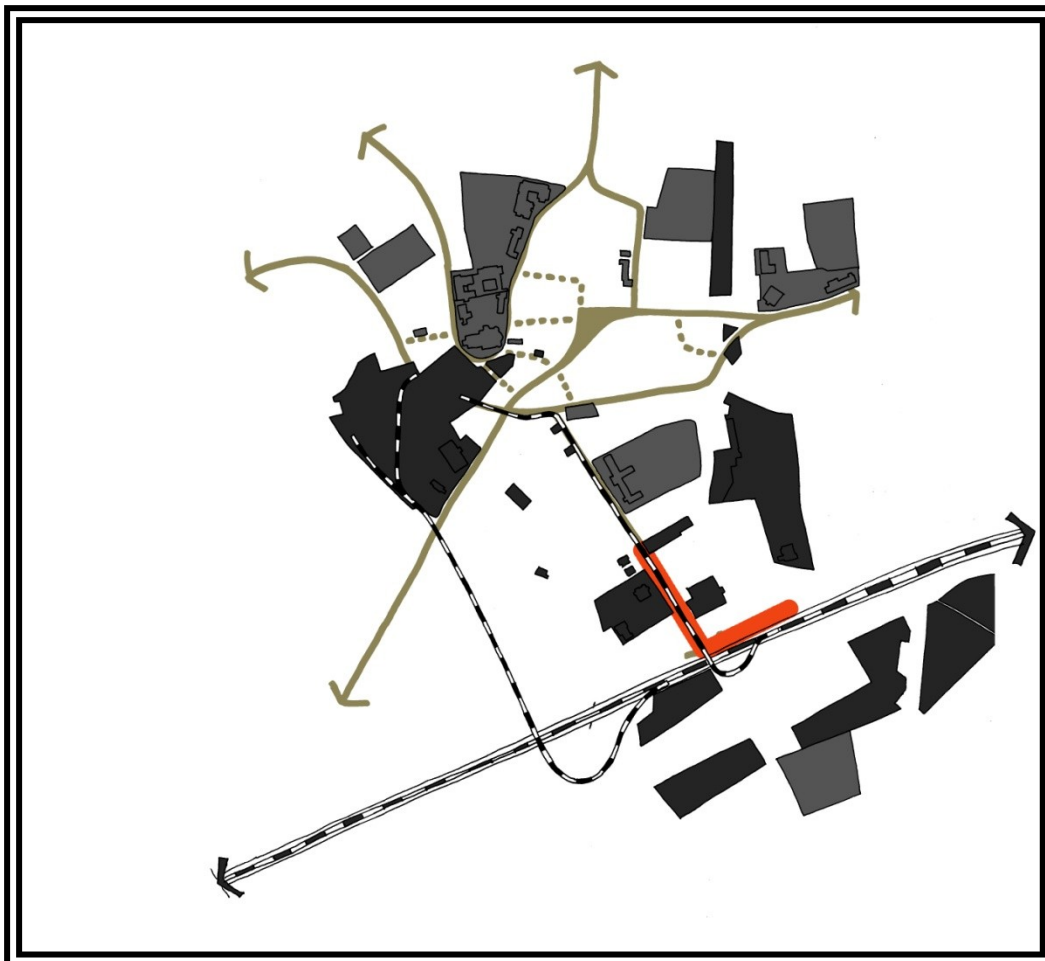


Uit de nota "Oss-stadscentrum, Cultuurhistorische en ruimtelijke analyse".

In de negentiende eeuw boden het dempen van de stadsgracht, het slechten van de wallen en het slopen van de poorten ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. De industrialisatie deed zijn intrede en daarmee nam ook de bevolking toe. De stad veranderde van een agrarische naar een industriële samenleving. Het stadsbeeld wijzigt ingrijpend.

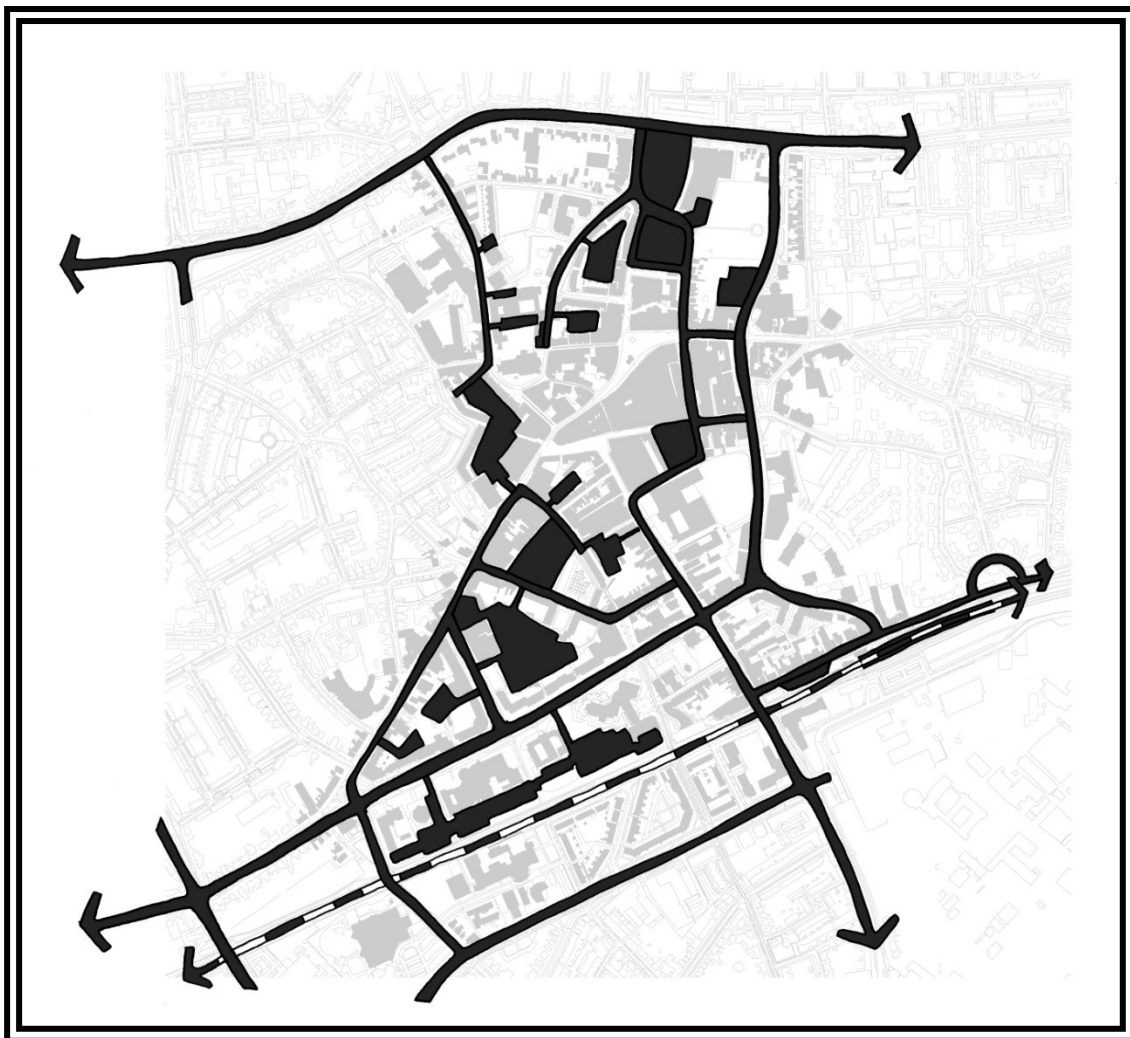
De spoorlijnen en de daaraan gelegen industrieën vormden de meest in het oogspringende nieuwe ruimtelijke structuurelementen. De fabrieken ontwikkelden zich vanuit bestaande panden en vulden geleidelijk de open agrarische ruimte aan de achterzijden. Het historische stratenpatroon bleef in grote lijnen gehandhaafd. Fabrieksterreinen vormden omheinde enclaves in de stad. Fabrikanten bouwden hun villa's aan de Molenstraat. Woningbouw vond plaats door verdichting in de historische stadskern, verdichting in de oksels van het bestaande wegenpatroon en als lintbebouwing langs de radiale wegen en de oude landweggetjes rond de stad.

Naast de industriële enclaves ontstonden ook religieuze enclaves. De kloosters met de daaraan verbonden instellingen voor onderwijs en zorg manifesteerden zich als monumentale bakens in de stad. De enclaves omzomen de oude stad, maar voegen nauwelijks nieuwe structuur toe aan de stad. Wel verschuift het bestuurlijk en representatief zwaartepunt van de stad naar de Molenstraat en Spoorlaan.



Uit de nota "Oss-stadscentrum, Cultuurhistorische en ruimtelijke analyse".

Na de tweede wereldoorlog ging Oss de tweede fase van industrialisatie in. Bestaande bedrijven breidden uit maar ook veel nieuwe bedrijven kwamen naar Oss. De bevolking groeit snel. De enorme woningnood leidde tot de aanleg van grootschalige woonwijken. Omdat in de historische kern van Oss sprake was van een verkeerscongestie, onvoldoende openbare ruimte en een gebrek aan allure werd de Raadhuislaan aangelegd. Hier kwam een nieuw cultureel en bestuurlijk centrum tot ontwikkeling. De auto kreeg vrij baan in een stelsel van lanen met daaraan gekoppelde parkeerterreinen rondom het centrum. Het historische, multifunctionele centrum veranderde in een stedelijk winkelcentrum voor voetgangers. Om dit allemaal mogelijk te maken, werd de oude structuur van de stad doorsneden. Diverse fabriekscomplexen werden gesloopt. Ook verdwenen markante gebouwen uit het straatbeeld.



Uit de nota "Oss-stadscentrum, Cultuurhistorische en ruimtelijke analyse".

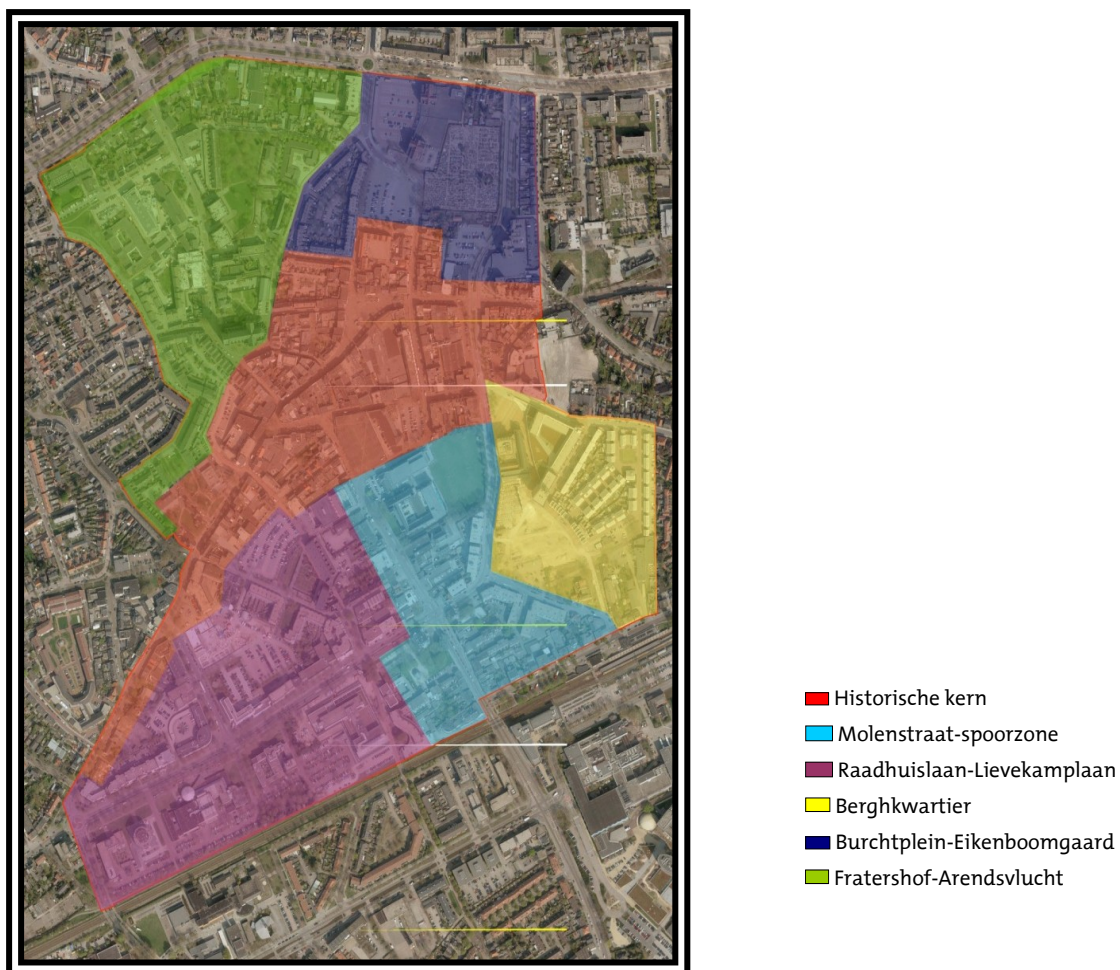
In de jaren '70 kreeg de stadsvernieuwing vorm. De stadontwikkeling verschoof van radicale naar behoudzame ingrepen in samenspraak met de bewoners. Naast winkelen en werken moest er ook ruimte zijn om te wonen. Het aanleggen van de grootschalige verkeersstructuur werd gestopt en fabriekscomplexen werden woonbuurten, zoals Boschpoort en later ook het Berghkwartier.

De laatste jaren biedt het centrum vooral ruimte voor ingrepen die de bestaande stedelijke structuur versterken en gericht zijn op hogere bebouwingsdichtheden en meer functiemenging.

3.2 Ruimtelijke karakteristiek

Door de verschillende ontwikkelingen en ingrepen in de structuur kent het centrumgebied geen eenduidige karakteristiek. Op een relatief klein gebied is de verscheidenheid groot. Opvallend is het verschil in lange brede straten, solitaire bebouwing, onbebouwde ruimtes, dichte bouwblokken en smalle straatjes. Goed herkenbaar is dat de kleinschalige structuur doorsneden wordt door een grootschalige wegenstructuur. Opvallend is dat kleinschalige bebouwing zich vooral bevindt aan de oude bebouwingslinten als de Kruisstraat en rondom de Heuvel. Grootschalige bebouwingselementen zijn gegroepeerd aan de Raadhuislaan.

Op basis van ruimtelijke kenmerken kunnen in het plangebied globaal zes deelgebieden worden onderscheiden:



1. Historisch kern

De historische kern vormt het hart van het centrumgebied. Hier is de middeleeuwse wegenstructuur nog goed herkenbaar. Centraal ligt het plein de Heuvel. Hier komen de oude bebouwingslinten van de Kruisstraat en de Hooghuisstraat-Berghemseweg samen. De Grote Kerk staat afzijdig van de Heuvel en

deze linten, maar is via smalle straatjes verbonden met de Heuvel en de Heuvelstraat. Samen met de Wal en de Walstraat vormt dit gebied het kernwinkelgebied.

Kenmerkend voor het gebied is het kleinschalige karakter van straten, percelen en bebouwing. Door de kromming in het stratenpatroon is bijna geen straatwand recht. Vrijwel geen straat is tot het einde te zien. Het beeld verandert steeds. Door de buigingen in het stratenpatroon en verspringende rooilijnen komen de bebouwingshoeken sterk in beeld. De hoek- en zijgevels zijn bepalend voor het straatbeeld. Bijzonder voor dit deel van het centrum is de aaneenschakeling van straten en pleintjes.



Uit de nota "Oss-stadscentrum, Cultuurhistorische en ruimtelijke analyse".

Met de realisatie van de Oostwal is het deel rondom de Berghemseweg-Klaphekkenstraat afgesneden van de historische kern en is afzijdig komen te liggen van het centrum. Door de forse ingreep is er geen sprake meer van een ruimtelijke eenheid met het gebied rondom de Heuvel.

Door de aanleg van de Burgwal, de realisatie van grotere (winkel)eenheden en herontwikkeling van panden wordt het kleinschalige karakter van de historische kern doorbroken. Daar komt bij dat benedenverdieping en bovenverdieping van (winkel)panden vaak een geheel andere architectonische

invulling hebben gekregen. Panden zijn als geheel steeds moeilijker herkenbaar. De aanwezigheid van luifels versterkt dat nog. Het eigen karakter van de historische kern staat steeds meer onder druk.

2. Molenstraat en spoorzone

De Molenstraat is een oud bebouwingslint en vormt de zuidelijke toegang tot het centrumgebied. Aan deze straat zijn rond 1900 statige villa's gebouwd. Deze bepalen voor een belangrijk deel het beeld van de straat. Aan de centrumzijde sluit het Titus Brandsmacollege aan bij de uitstraling van de rijke bebouwing. Helaas staat er ook bebouwing die in het geheel niet aansluit bij de monumentale panden in dit deel van de straat.

In het zuidelijk deel van de Molenstraat en de Spoorlaan is de bebouwing een stuk kleinschaliger en is vergelijkbaar met de bebouwing van de historisch kern. Ter plaatse van de Oostwal is de verkeerskundige doorbraak nog altijd zichtbaar. Bebouwing aan de Oostwal en Bram van de Berghstraat heeft een heel andere schaal en doet afbreuk aan de omgeving. Het verderop gelegen sportveld behoort bij het Titus Brandsmacollege maar draagt niet bij aan de beleving van de Oostwal en biedt niet de uitstraling van een centrumgebied.

Zowel de Molenstraat als de Spoorlaan hebben een gemengd karakter.

Vanaf het station is de route Spoorlaan-Molenstraat de meest logische voetgangersverbinding met het winkelgebied. Op termijn zal de route via het Berghkwartier een goed alternatief zijn.

3. Raadhuislaan-Lievekamplaan e.o.

De Raadhuislaan -en het verlengde daarvan de Oostwal- is in het verleden ontworpen als onderdeel van een cityring met een hoogstedelijk karakter. De straat heeft een breed profiel met aan de noordzijde een gesloten wand en aan de zuidzijde losse bebouwing in een groene setting. Aan de spoorzijde is veel ruimte gereserveerd voor parkeren. Ook de Lievekamplaan zou een onderdeel worden van de cityring. Deze heeft een breed profiel gekregen met stedelijke bebouwing.

De overgang tussen de grootschalige structuur van de Raadhuislaan en de historische structuur van de Kruisstraat verloopt slecht. De grote, open parkeerterreinen van de Maasvallei en het Jurgensplein liggen als een soort buffer tussen beide structuren in. Met de nieuwe bebouwing aan de Maasvallei is een aanzet gegeven voor een betere aansluiting. Op termijn zal de aanzet een vervolg moeten krijgen. Om dezelfde reden is een ontwikkeling op het Jurgensplein gewenst. Van belang is dat een goed evenwicht wordt gevonden tussen bebouwing en parkeren.

De bebouwing aan de Raadhuislaan is ingevuld met kantoren en met cultureel-maatschappelijke functies.

4. Berghkwartier

Daar waar in het verleden de tapijtfabriek van Bergoss heeft gestaan, is het gebied nu ingevuld met woningbouw in een hoge dichtheid. Enkele karakteristieke elementen zijn als industrieel monument behouden. Dit betreft het oude hoofdkantoor (het zogenaamde lantaarnkagebouw), de gevel met de

sheddaken en het voormalige kantoor met de villa van Van den Bergh. In het lantaarnkagebouw is hotel de Weverij gevestigd. Voor de andere bebouwing wordt nog een passende invulling gezocht.

Aan de zijde van de Bram van den Berghstraat en de Oostwal komen in het nieuwe woongebied een aantal appartementengebouwen. De hoogte van bebouwing varieert van vier bouwlagen tot een woontoren met elf bouwlagen. Aan de noordwestelijke zijde grenst het Berghkwartier aan de wijk Schadewijk. In aansluiting op deze wijk staan woningen in de vorm van tweekappers en aaneengebouwde woningen.

Op het Tapijtplein, tegenover de Walstraat en naast Hotel De Weverij is een parkeergarage gesitueerd. De garage is bijna direct ontsloten op de Oostwal en is bestemd voor bezoekers van het centrum. De garage ligt aan de toekomstige voetgangersroute door het Berghkwartier. De route verbindt het station met het centrum.

De ontsluiting van het woongebied verloopt via de Bram van den Berghstraat en via het oostelijk deel van de Goudmijnstraat.

5. Burchtplein-Eikenboomgaard e.o.

Dit gebied ligt tussen het winkelgebied en de Singel 1940-1945 en vormt de noordelijke ontsluiting van het centrum. Het beeld wordt bepaald door de (te) grote open ruimte van de parkeerplaats. Het open karakter wordt nog versterkt door de naastgelegen begraafplaats.

Het winkelcomplex 'De Geldersche Poort' ligt ruimtelijk gezien geïsoleerd ten opzichte van het winkelcentrum.

Het Eikenboomgaardplein sluit aan op de Eikenboomgaard, een straat die van betekenis is voor de horeca.

Aan de andere zijde van de begraafplaats ligt de Oostwal. Ook dit deel van de Oostwal biedt geen ruimtelijke kwaliteit. Alleen ter hoogte van de Hooghuisstraat is in enige mate sprake van een relatie met de omgeving. Een herontwikkeling van de hoek Hooghuisstraat-Oostwal zal het beeld van de Oostwal verbeteren. Verder wordt het beeld vooral bepaald door de achterkanten van de woonbebouwing aan de Linkensweg, de parkeerplaats en de achterzijde van de begraafplaats.

Op het Eikenboomgaardplein en het Burchtplein wordt de weekmarkt gehouden en deze pleinen zijn van groot belang voor diverse festiviteiten zoals de kermis en Winterland.

6. Fraterspark – Arendsvlucht e.o.

Dit gebied wordt sinds de middeleeuwen al gedomineerd door religieuze bebouwing. De oude ruimtelijke structuur is nog steeds herkenbaar. In het gebied zijn de Grote Kerk, het Fratershuis en de voormalige fraterstuin -nu als park- nog aanwezig, net als de bijbehorende onderwijsgebouwen aan de Koornstraat. Aan de westzijde van de Begijnenstraat is de zorgfunctie in het gebied gebleven.

Door de functie en het religieuze karakter van de bebouwing is er in dit gebied sprake van grootschalige gebouwen. Naast de monumentale gebouwen is het openbare park een waardevol groengebied in de nabijheid van de drukte van het centrum.

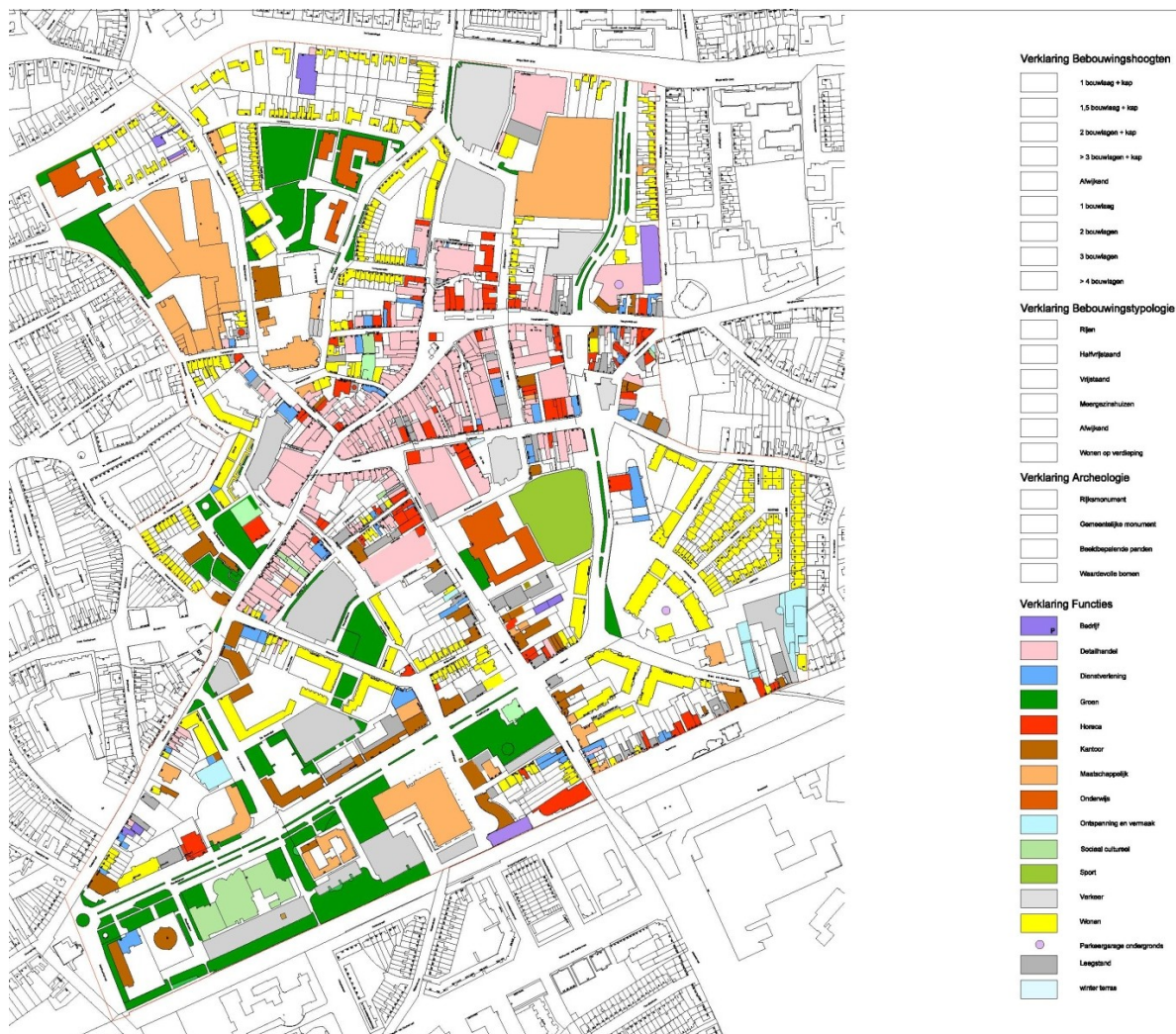
Het aanliggende gebied richting Hertogensingel heeft gevarieerde, veelal vrijstaande woningen. De Sint Sebastiaanstraat en de Oude Vest kent een gesloten verkaveling met meergezinswoningen en aaneengebouwde woningen. Het centrumgebied is in deze woonbuurten niet te herkennen.

3.3 Functionele karakteristiek

Het plangebied bestaat uit het centrumgebied van de stad Oss, met alle daarbij behorende publieksaantrekkende functies, zoals winkels, horeca en dienstverlening. In een aantal straten is van oudsher een menging van functies aanwezig, zoals in de Kruisstraat en de Houtstraat. Door de menging van het wonen met kleinschalige bedrijfjes of kleinschalige detailhandel zijn dit levendige gebieden in aanloop naar de kern van het centrumgebied. Naar de randen worden deze functies meer gemengd met wonen. Hierom heen ligt een schil waarin het wonen de boventoon voert.

Aan de oost- en zuidzijde vormt de Oostwal/Raadhuislaan een belangrijke barrière.

Binnen het plangebied zijn deelgebieden aan te wijzen. Deze verschillende gebieden hebben ieder een eigen identiteit, waarbij de kwaliteit, segmentatie en presentatie van de functies een rol spelen. Voor de verschillende winkelgebieden speelt de branchering hierbij een rol, maar ook de ligging ten opzichte van het centrale plein (de Heuvel), de filialisering, de uitstraling van de openbare ruimte en het druktebeeld zijn van belang voor het profiel.



Kernwinkelgebied

De detailhandelsstructuur in Oss kent een vrij heldere opzet. De binnenstad van Oss is het regionaal verzorgend hoofdwinkelcentrum. Dit centrum heeft een belangrijke recreatieve functie. De boodschappenfunctie wordt vooral geconcentreerd in de buurt- en wijkwinkelcentra, maar ook in het centrum zijn twee boodschappenconcentraties (Jurgensplein en Burchtplein). Voor de woonbranche is de perifeer gelegen Woonboulevard aangewezen.

Het centrum van Oss is compact en heeft een nette uitstraling. Zowel de openbare ruimte als een groot deel van de panden in het hoofdwinkelcentrum zijn representatief.

Voor het recreatief winkelen is met name het modische aanbod van belang. Hierbij gaat het om kijken, vergelijken en verblijven. Dit aanbod is geconcentreerd in het centrum van Oss. Daarnaast is het totaalaanbod van belang. Dit dient compleet en attractief te zijn. Met de verschillende horecavestigingen in het kernwinkelgebied en de concentratie van horeca met terrassen op de Heuvel/Eikenboomgaard is er naast het recreatief winkelen ook de mogelijkheid tot verblijven en ontmoeten. Deze ontmoetingsfunctie speelt een belangrijke rol in het recreatief winkelen. De Heuvel vormt hiermee de 'huiskamer van de stad'.

Het kernwinkelgebied beslaat grofweg Terwaenen, Heuvelstraat, Heuvel, Hooghuisstraat (ten westen van de Oostwal), Burgwal, Oostwal (tussen Hooghuisstraat en Walstraat), Walstraat, Walplein, de Wal, Kruisstraat (ten noorden van het Heschepad), Molenstraat (ten noorden van de Carmelietenstraat) en de doorgangen Passage ('t Gengske), de Schakel en de Galerij. In dit kernwinkelgebied ligt de nadruk op detailhandel. Ook zijn horeca en dienstverlening mogelijk op de begane grond en wonen op de verdieping.

Het **hoofdwinkelcircuit** is compact en concentreert zich rondom de route Heuvelstraat-Burgwal-Walstraat-Walplein. Vanuit dit winkelcircuit zijn andere delen van het centrum direct bereikbaar. In het kernwinkelgebied zijn de modische winkels dominant aanwezig. Vaak in de vorm van de landelijk bekende winkelformules die met name aan het hoofdwinkelcircuit zijn gevestigd. Binnen het winkelcircuit is de Burgwal het minst ontwikkeld. Deze verbinding vraagt om aandacht. Doordat er in de huidige situatie gemotoriseerd verkeer door de straat komt, verschilt de straat sterk qua profiel en uitstraling van de rest van het winkelcircuit dat is ingericht als voetgangersgebied.

Binnen het kernwinkelgebied zijn ook de drie doorgangen gelegen: **Passage ('t Gengske)**, **Schakel** en **Galerij**. Deze vormen een verbinding tussen Walplein/Walstraat en Heuvelstraat/Heuvel. De invulling van deze doorgangen is erg divers. De Passage is een passage die van oudsher aanwezig is. Vroeger waren hierin winkeltjes en een cafetaria gevestigd. Nu is er vaker leegstand. In de Galerij is de doorstroom van ondernemers groot en er is enige leegstand. De Schakel is een goed lopende passage met leuke kwaliteitswinkels en vooralsnog geen leegstand. De laatste tijd staat de invulling van de doorgangen onder druk.

De **Oostwal** neemt een bijzonder positie in binnen het kernwinkelgebied. Langs de Oostwal kan het centrum van Oss zich profileren. In de huidige situatie gebeurt dit niet. Aan de Oostwal en ook aan de Hooghuisstraat en Walstraat (tussen Burgwal en Oostwal) bevindt zich een zeer gemengd gebied, waar winkels, horeca en ook verschillende bedrijfjes zijn gevestigd.

Kernrandgebied

Rondom het kernwinkelgebied liggen straten die profiteren van de nabijheid van dit winkelgebied, maar die qua karakter en functie verschillen. In deze gebieden is er meer sprake van menging van functies dan van een puur detailhandelsgebied. Ook de schaal van de functies (en bebouwing) is vaak kleinschaliger dan in het kernwinkelgebied. Functies die zich hier vestigen zijn detailhandel (vaak starters of zelfstandige ondernemers), kleinschalige horeca, maar ook kleinschalige bedrijvigheid en wonen. In deze gebieden ontstaat een soort dwaalmilieu, dat een aanvulling vormt op het A-winkelmilieu in het kernwinkelgebied. De kracht van deze straten zit vaak in de eigenheid van de aanbieders. Vaak worden dit soort straten ook wel aanloopstraten genoemd; straten waardoor je het winkelhart benadert. Binnen het centrumgebied van Oss hebben deze straten verschillende karakters.

De **Peperstraat**, **Monsterstraat** en **Kerkstraat** zijn drie kleine straten die deel uit maken van de historische omgeving van de Grote Kerk en het kernwinkelgebied. Ondanks de vergelijkbare ligging zijn de straten verschillend van invulling. De Kerkstraat is tot aan het plein bij de kerk vrijwel geheel verwinkeld. In tegenstelling tot de Monsterstraat waar veel wordt gewoond (ook op de begane grond) en waar slechts enkele publieksaantrekkende functies zijn gevestigd. De Peperstraat heeft door de aanwezigheid van winkels, horeca en bedrijvigheid in combinatie met wat wonen een meer divers en verrassend karakter. De menging van functies en dit verrassende element is van belang voor de aantrekkingskracht van een dergelijke straat.

De **Kruisstraat** (tussen het Heschepad en de Boterstraat) is een historische aanlooproute richting het kernwinkelgebied. De straat is eenzijdig bewinkeld. Karakteristiek voor de straat is de Groene Engel als trekkend cultureel element. Hiermee heeft de Kruisstraat een specifiek cultureel profiel. Juist door dit profiel met de aanwezigheid van de Groene Engel kan de Kruisstraat een schakel vormen tussen bioscoop/theater en het uitgaansgebied en centrumkern.

De **Houtstraat** vormt een belangrijke verbinding tussen het parkeren op het Jurgensplein en het Walplein/Molenstraat. Ook in deze straat wordt het karakter bepaald door de kleinschaligheid en de afwisseling in functies. De lokale ondernemers zijn hier dominant aanwezig. Er is ruimte voor kleinschalige detailhandel, kleinschalige kantoren en dienstverlening, maar ook voor wonen. Op een aantal plekken is ook kleinschalige daghoreca gevestigd.

Boodschappenpleinen

Binnen het plangebied zijn twee gebieden waar de nadruk ligt op de dagelijkse artikelen met name door de aanwezigheid van verschillende supermarkten. In de directe nabijheid van de supermarkten liggen grote parkeergelegenheden. Deze parkeerterreinen zijn van belang voor de functie voor dagelijkse aankopen, maar vormen ook een belangrijk bronpunt voor een bezoek aan de binnenstad.

Op het **Jurgensplein**, aan het Heschepad, en de Nieuwstraat (tussen de Boterstraat en het Heschepad) ligt de nadruk op winkels ten behoeve van de dagelijkse boodschappen. Belangrijk binnen dit profiel zijn de twee supermarkten die hier gevestigd zijn. De supermarkt aan de Nieuwstraat heeft een oppervlak van circa 400 m² wvo. De supermarkt aan het Heschepad heeft een oppervlak van circa 1.370 m² wvo. Daarnaast zijn er ook een buitenlandse supermarkt en een minisupermarkt gevestigd. Deze hebben een kleinere maat dan de genoemde supermarkten.

Het Jurgensplein met parkeren en een groenvoorziening wordt omzoomd door meergezinswoningen en wonen boven commerciële functies. Aan de zuidzijde van het plein langs de Boterstraat staan meergezinswoningen en eengezinswoningen.

Het **Burchtplein**, aan de noordzijde van het centrumgebied, wordt gedomineerd door de parkeerfunctie en de XLsupermarkt. Deze supermarkt heeft een oppervlak van circa 2.370 m². Langs de verschillende zijden van het Burchtplein zijn verschillende commerciële functies mogelijk. In de buurt van de supermarkt worden deze ruimten met name ingevuld door winkels in de dagelijkse artikelen sfeer, zoals

een drogist, delicatessenwinkel, slijterij, maar ook een bloemenwinkel. Aan de verschillende zijden van het plein wordt er gewoond op de bovengelegen verdiepingen.

Horecaconcentratiegebied

De **Heuvel** is de 'huiskamer van Oss' mede door de concentratie van horeca met terrasfunctie binnen het winkelcircuit. De sfeer van de uitgaansgelegenheden op de Heuvel is een welkome aanvulling op het winkelmilieu in de binnenstad. Aan de westzijde van de Eikenboomgaard en de noordzijde van de Heuvel ligt een horecabestemming. Dit gebied is aangewezen als horecaconcentratiegebied. Door het concentreren van de zwaardere horeca is een krachtig uitgaansmilieu ontstaan.

Aan de oostzijde van de Eikenboomgaard wordt echter gewoond. De combinatie wonen en zwaardere horeca levert in de huidige situatie overlast op.

Het **Eikenboomgaardplein** heeft in de huidige situatie een belangrijke functie voor parkeren. Tevens staat de weekmarkt er op dinsdag en zaterdag. Ook evenementen (Winterland, kermis) maken gebruik van de ruimte. Het Eikenboomgaardplein wordt begrensd door een complex van meergezinswoningen aan de westzijde (langs Terwaenen), winkelruimte in de plint en wonen op de verdieping langs de zuidzijde en de begraafplaats Eikenboomgaard aan de oostzijde.

Gemengd gebied

Rondom de kern van het centrum ligt een aantal gebieden waar een menging van functies voorkomt. Hier ligt de nadruk minder op detailhandel en horeca zoals in de aanloopstraten, maar veel meer op dienstverlening en kantoren. Ook deze gemengde gebieden zijn uiteenlopend van karakter door verschillen in zichtbaarheid en bereikbaarheid.

De **Molenstraat** (ten zuiden van de Carmelietenstraat) is een voorbeeld van een straat die van oudsher een belangrijke route naar het winkelgebied vormt. Langs deze route staan verschillende statige panden en ook het Museum Jan Cunen en het Titus Brandsma Lyceum zijn hier gevestigd. Het gebied leent zich voor zakelijke dienstverlening, maar ook voor wonen. Er zijn bijna geen winkels meer langs deze route gevestigd.

Een ander gebied waar de zakelijke dienstverlening een belangrijke rol speelt is de **Raadhuislaan**. Hier ligt de nadruk meer op de grootschalige dienstverlening in kantoorgebouwen. Ook het gemeentehuis van Oss staat aan deze laan. Er is geen winkelaanbod aanwezig, maar er is wel een menging met andere functies, zoals een hotel, de bibliotheek, de Muzelinck en de schouwburg de Lievekamp. Aan de noordzijde van de Raadhuislaan wordt ook gewoond op de verdieping.

De **Kruisstraat** ten zuiden van de Boterstraat ligt steeds verder af van het kernwinkelgebied. Hoe zuidelijker, hoe minder bedrijvigheid en hoe meer wonen. Richting de rotonde met de Kromstraat heeft de Kruisstraat het karakter van een woonstraat.

Een specifiek gebied wordt gevormd door **Klaphekkenstraat, Kazerneplein, Hooghuisstraat**. Van oudsher zit hier nog wat detailhandel. Met de doorbraak van de Oostwal in het verleden is dit gebied echter los komen te liggen van het kernwinkelgebied. De bewinkeling neemt af. Het gebied heeft een steeds meer gemengd karakter met dienstverlening en woningen. Aangrenzend bevinden zich het restaurant Cordial, hotel De Weverij en de nieuwe Bergoss-parkeergarage.

Aan de **Spoorlaan** ligt de nadruk op zakelijke dienstverlening en wonen. Ook zijn er een aantal consumentverzorgende voorzieningen gevestigd, zoals de VVV/ANWB maar ook verschillende eetgelegenheden. De verschillende functies zijn veelal kleinschalig en ondersteunend aan het station en de reizigers.

Woongebied

Langs de randen van het plangebied zijn verschillende gebieden aan te wijzen waar de nadruk ligt op het wonen. Zoals het gebied ten noordwesten van de Kruisstraat-Begijnenstraat. In dit gebied is ook het woonzorgcomplex De Wellen gevestigd. Aan de oostzijde van het centrumgebied wordt gewoond in de nieuwbouw op het voormalige terrein van de Bergoss-fabriek, het Berghkwartier (gedeeltelijk nog in aanbouw), en aan de Linkensweg en in de woongebouwen aan de Meijer van Leeuwenstraat-Bram van de Berghstraat.

3.4 Detailhandel

In de stad Oss is circa 120.182 m² wvo aan detailhandel gevestigd¹. In vergelijking met naar inwonertal vergelijkbare plaatsen is het aanbod in Oss ruimer. Alleen in de branche vrije tijd zijn duidelijk minder winkels (verkooppunten) aanwezig en is het totale winkelvloeroppervlak ook minder dan in vergelijkbare plaatsen. Binnen de branche vrije tijd valt te denken aan sportwinkels, speelgoedwinkels of aan winkels in beeld en geluid, games of hobbyartikelen, waaronder stoffen en handwerkbenodigdheden. Al bij het opstellen van de Visie op de detailhandelsstructuur werd geconstateerd dat de branche vrije tijd minder sterk was vertegenwoordigd in de stad Oss, waarbij het met name ging om sport & spel en media (boeken, muziek, games, ed). Dit is nog steeds terug te zien in recentere gegevens.

	Stad Oss 57.290 inwoners			Vergelijkbare plaatsen 50.000 tot 100.000 inwoners ²		
	Wvo (m ²)	Verkooppunten	Schaal	Wvo (m ²)	Verkooppunten	Schaal
Dagelijks	19.168	93	206	20.302	93	218
Niet-dagelijks	101.014	320	316	94.866	282	336
Mode & luxe	28.544	137	208	26.893	125	215
Vrije tijd	5.169	30	172	7.938	36	221
In & om huis	61.853	128	483	56.463	99	570
Detailhandel overig	5.448	25	218	3.571	22	162
Totaal	120.182	413	291	115.168	375	307

Bron: Locatus oktober 2011

¹Cijfers zonder leegstand.

²Gemiddeld per hoofd van de bevolking van plaatsen met 50.000 tot 100.000 inwoners, afgezet tegen het inwonertal van Oss.

In het centrum is het oppervlak aan detailhandel 45.594 m², verdeeld over 238 verkooppunten. Hierin valt een onderverdeling te maken naar winkels voor de dagelijkse artikelen en winkels voor de niet-dagelijkse artikelen. Zoals te verwachten ligt het zwaartepunt in het centrum van Oss voor winkels in de branche mode & luxe. Meer dan 85% van de winkels in deze branche in de stad Oss is hier geconcentreerd. De branche mode & luxe is bij uitstek een branche die van belang is voor het recreatief winkelen. Hierop wordt dan ook ingezet voor het centrumgebied. Ook winkels in de branche vrije tijd zijn van belang voor het recreatief winkelen. Hiervan is ruim een derde van de Osse winkels in deze branche in het centrumgebied gevestigd.

	Centrum Oss		
	Wvo (m ²)	Verkooppunten	Schaal
Dagelijks	7.227	38	190
Niet-dagelijks	38.367	200	192
Mode & luxe	25.105	118	213
Vrije tijd	3.645	23	158
In & om huis	8.643	47	184
Detailhandel overig	974	12	81
Totaal	45.594	238	192

Bron: Locatus oktober 2011

Ten behoeve van het opstellen van de Visie Dynamisch Stadscentrum is het functioneren van de detailhandel in het centrum van Oss onderzocht (BRO, 2009). Daaruit blijkt dat op basis van inzichten in draagvlak, bestedingsniveau, koopkrachtbinding, koopkrachttoevloeiing en het aanbod zowel de dagelijkse artikelensector als de niet-dagelijkse artikelensector bovengemiddeld functioneren. Het gaat dan om een cijfermatige benadering. Dat neemt niet weg dat op individueel niveau of op niveau van het winkelcentrum het functioneren minder kan zijn.

	Leegstand ³			
	Gemeente Oss		Centrumgebied Oss ⁴	
	Wvo (m ²)	Verkooppunten	Wvo (m ²)	Verkooppunten
2005	19.056	54	7.276	35
2008	8.341	49	4.956	30
2011	9.426	71	5.225	43

Bron: Locatus 2005, 2008, 2011

Een centrumgebied is een dynamisch gebied waar van alles moet gebeuren en nieuwe winkels zich vestigen. De afgelopen jaren zijn er in het Osse centrum ook zeker ontwikkelingen geweest. Voorbeelden zijn de herontwikkeling van de hoek Walplein-Kruisstraat door Ter Horst Van Geel, het realiseren van de ijskiosk op de Heuvel, maar ook de herinrichting van het openbaar gebied. De verschillende ontwikkelingen en wisselingen hebben niet gezorgd voor een substantiële uitbreiding van het winkelvloeroppervlak van de detailhandelsfunctie. Sterker nog, de dagelijkse branches zijn in oppervlak verminderd doordat na 2005 -vanwege overname en verplaatsing- een grotere supermarkt uit het

³Leegstandcijfers gaan over alle vestigingen, dus niet alleen over winkelpanden.

⁴Centrumgebied zoals is gedefinieerd door Locatus.

centrumgebied is verdwenen. In de vrijkomende ruimte heeft zich een grote bruin-/witgoedzaak gevestigd.

	Centrum Oss				
	Totaal	Dagelijks		Niet-dagelijks	
	Wvo (m ²)	Wvo (m ²)	Verkooppunten	Wvo (m ²)	Verkooppunten
2005	44.870	8.535	36	36.335	198
2008	46.085	7.170	37	38.915	201
2011	45.594	7.227	38	38.367	200

Bron: Locatus 2005, 2008, 2011

Weekmarkt

Naast de reguliere detailhandel is er op vaste dagen markt. Op dinsdag- en zaterdagochtend staan de marktkramen vanuit Terwaenen en het Eikenboomgaardplein naar de Heuvel. In het verleden is gebleken dat deze warenmarkten opvallend goed gewaardeerd worden.

Standplaatsen

Ook de standplaatsen vormen een onderdeel van de detailhandel. Beleidsmatig is er voor gekozen standplaatsen binnen de kern Oss vast te leggen en te koppelen aan de aangewezen detailhandelsconcentratiegebieden. Er is onderscheid gemaakt tussen de reguliere standplaatsen (wordt elke week een dag door de vergunninghouder ingenomen) en de seizoensgebonden standplaatsen. Seizoensgebonden standplaatsen worden met name ingevuld voor de verkoop van oliebollen.

Op de Wal is een mogelijkheid voor zowel een reguliere als een seizoensgebonden standplaats, waarbij voor de reguliere standplaats een overgangsperiode van 5 jaar geldt na ingang van het standplaatsenbeleid. Op het Jurgensplein is voor zaterdag een vergunning verleend. Op andere dagen zijn hier geen mogelijkheden voor invulling van de standplaats vanwege de ligging op een laad- en losplek. Daarnaast ligt op het Klaphekkenplein een zoekgebied. In het kader van de herinrichting kan hier gezocht worden naar eventuele mogelijkheden voor een standplaats. Bij de genoemde centrumlocaties voor standplaatsen is opgenomen dat bij een mogelijke herinrichting in het kader van een uitwerking van de Visie Dynamisch Stadscentrum de (locatie van de) standplaats wordt heroverwogen. Incidentele standplaatsen worden geregeld via de APV. Hiervoor zijn op dit moment nog geen nadere uitwerkingsregels.

3.5 Horeca

In het centrum van Oss zijn 84 horecagelegenheden aanwezig (BRO, 2009). Het horeca-aanbod is het Osse centrumgebied blijft hiermee achter bij referentiecentra.

Het merendeel van het horeca-aanbod in het centrum van Oss bestaat uit cafés en restaurants die nogal verspreid zijn gesitueerd. Bij verschillende aanbieders is een terras aanwezig, waardoor deze horecagelegenheden een belangrijk winkelondersteunend karakter krijgen. Voorbeelden zijn te vinden op de Heuvel en aan de Eikenboomgaard. In deze gebieden is tevens de zwaardere uitgaanshoreca geconcentreerd. Andere concentratie van (lichtere vormen van) horeca zijn te vinden aan de Molenstraat

(nabij de Carmelietenstraat) en rondom De Wal. Ook langs de Spoorlaan in de buurt van het station is enige horeca geconcentreerd. Deze gelegenheden richten zich veelal op de reiziger.

Het restaurantaanbod in het Osse centrumgebied beperkt zich niet alleen tot het middensegment. Het restaurant Cordial beschikt over een Michelinster. Aan dit restaurant gekoppeld bevindt zich hotel De Weverij, een hotel met hoogwaardige kwaliteit.

Het andere hotel in het plangebied is City Hotel Oss aan de Raadhuislaan. Dit City Hotel heeft ook een aantal zalen voor onder andere trainingen en presentaties. Een ander zalencentrum voor onder andere feesten en vergaderingen met eetgelegenheid in het plangebied is Vivaldi, gelegen in de directe nabijheid van het station.

Het centrum van Oss is een belangrijke plek voor verschillende evenementen. De aard en schaal van deze evenementen is divers. Voorbeelden zijn het straattheaterfestival Fantastival, Winterland, de kermis en carnaval.

3.6 Volkshuisvesting

De gebruikte gegevens zijn gebaseerd op de buurtindelingen zoals deze door het CBS worden gebruikt. De plangrens van het bestemmingsplan sluit echter niet naadloos aan bij de CBS-buurtindeling. De buurten Centrum Noord en Centrum Zuid vormen het grootste deel van het bestemmingsplangebied. Maar ook een deel ten westen van deze buurten behoort tot het plangebied van bestemmingsplan Centrum. Grofweg tussen de Arendsvlucht/Sint Sebastiaanstraat en de Begijnenstraat/Kruisstraat. Hier ligt onder andere het verzorgingshuis De Wellen. Aan de oostzijde behoort ook het Berghkwartier en de hoek Klaphekkenstraat/Goudmijnstraat tot het bestemmingsplangebied. Op basis van statistische gegevens per straat wordt ook van deze gebiedsdelen een zo goed mogelijk beeld geschetst. De gegevens zijn van 2011. Op het moment van het opstellen van dit bestemmingsplan het Berghkwartier is nog niet is voltooid.

3.6.1 Woningvoorraad

Het grootste gedeelte van de woningen in het plangebied is gebouwd in de jaren 1971-2000. Het gaat dan grotendeels om woningen in de vorm van appartementencomplexen, zoals de complexen aan Terwaenen, het Heschepad en de Boterstraat. De nieuwbouw van na 2000 is met name te vinden in het Berghkwartier waar een grootschalige herontwikkeling op gang is gekomen op het terrein van de voormalig Bergoss-fabriek.

BOUWJAAR	Voor 1946	1946-1970	1971-2000	Na 2000	Aantal (totaal)
Centrum Noord	3%	13%	70%	14%	408
Centrum Zuid	7%	13%	73%	6%	943 ⁵
Gedeelte Centrum West	4%	4%	48%	43%	219
Berghkwartier	0%	0%	13%	86%	181
Totaal	5%	10%	63%	21%	1751

⁵Van 8 woningen is het bouwjaar onbekend.

In de verschillende delen van het plangebied gaan huur- en koopwoningen gelijk op in aandeel van de woningmarkt. In het nieuwe deel (Berghkwartier) overheersen de koopwoningen.

BEHEERVORM	Koop	Huur	Onbekend ¹	Aantal (totaal)
Centrum Noord	50%	48%	2%	408
Centrum Zuid	44%	52%	4%	943
Gedeelte Centrum West	46%	54%		219
Berghkwartier	70%	30%		181
Totaal	48%	49%	3%	1751

Het Berghkwartier is nog niet voltooid. Er zijn nog zo'n 150 woningen in aanbouw dan wel is hiereen bouwvergunning voor verleend of staan ze op de planning.

3.6.2 Huishoudensamenstelling

Zoals verwacht, wonen er in de centrumgebieden veel alleenstaanden en veel huishoudens zonder kinderen. In het gedeelte van Centrum West dat binnen het bestemmingsplangebied valt, is het verzorgingshuis De Wellen gelegen. Dit verzorgingshuis biedt huisvesting aan ouderen. Dit zijn met name eenpersoons- of tweepersoonshuishoudens. Richting de randen van het gebied neemt het aandeel huishoudens met kinderen toe. Ook in het nieuwe gebied Berghkwartier is het aandeel gezinnen met kinderen groter dan in andere gebiedsdelen. Dit is inherent aan het woningtype dat wordt gebouwd, namelijk eengezinswoningen.

HUISHOUDENS	Eenpersoons huishouden	Huishoudens zonder kinderen	Huishoudens met kinderen	Totaal	Aantal inwoners	Gemiddelde huishouden-grootte
Centrum Noord	56%	32%	12%	379	619	1,6
Centrum Zuid	60%	31%	9%	858	1.343	1,6
Gedeelte Centrum West	52%	35%	13%	219	424	1,9
Berghkwartier	33%	42%	25%	181	372	2,1
Totaal	55%	33%	12%	1637	2758	1,7

3.7 Verkeer

In de jaren '60 is met een forse ingreep langs, en gedeeltelijk door de historische kern, ruimte gemaakt voor een cityring. Hierdoor is in het centrum sprake van een kleinschalig netwerk van straatjes dat ontsloten wordt door brede wegen aan de rand van het gebied. Een kwaliteit van het centrum van Oss is dat door deze ingreep, het gebied goed ontsloten is voor autoverkeer. Ook heeft het centrum ruime parkeergelegenheid. Het fietsverkeer maakt juist gebruik van oude historische lijnen.

3.7.1 Ontsluiting

Buiten het centrum loopt de hoofdwegenstructuur van Oss. De hoofdwegenstructuur wordt gevormd door de Dr. Saal van Zwanenbergsingel-Hertogin Johannasingel-John F. Kennedybaan aan de westzijde, de Zaltbommelseweg-Hertogensingel-Singel 1940-1945 in het noorden, de Kapelsingel-Vijversingel in het oosten en aan de zuidkant de Gasstraat en de Wethouder Van Eschstraat.

Centraal door het plangebied loopt de Raadhuislaan en de Oostwal. Beide wegen sluiten aan op de hoofdwegenstructuur. De Raadhuislaan in het westen en zuiden via de Kromstraat, Kortfoortstraat en

Molenstraat en de Oostwal direct op de noordelijke hoofdwegenstructuur. De verbinding geldt als gebiedsontsluitingsweg, maar is van lagere orde als de hoofdwegenstructuur.

De Raadhuislaan en de Oostwal vormen de centrumontsluiting. De parkeerplaatsen liggen in de directe nabijheid van deze route. Omdat de Raadhuislaan-Oostwal een korte verbinding is en de Kapelsingel-Vijversingel verder weg ligt, wordt de route Raadhuislaan-Oostwal ook door veel doorgaand wijkverkeer gebruikt. Consequentie is dat de Oostwal door de intensiteit van het autoverkeer en de weginrichting als een barrière wordt ervaren tussen het kernwinkelgebied en het gebied rondom de Klaphekkenstraat.

Ook de Singel 1940-1945 is van belang voor de ontsluiting van het centrum. Met de ontsluiting van de noordelijke woongebieden op de Koornstraat en de Singel 1940-1945 geeft de kruising nogal eens problemen in de verkeersdoorstroming en de bereikbaarheid van het centrum.

In het centrum van Oss zijn volop parkeerplaatsen. Waar de parkeerplaatsen liggen, is niet overal even duidelijk. Met uitzondering van enkele parkeervoorzieningen aan de Oostwal zijn veel parkeerplaatsen indirect aangesloten op de centrumroute. Via een aantal inprikkers vanaf de centrumroute zijn de parkeerplaatsen bereikbaar. De parkeervoorzieningen liggen wel in de directe nabijheid van het voetgangersgebied. De entree tot het voetgangersgebied is vanaf de centrumroute nauwelijks herkenbaar en/of voelbaar. Met het nieuwe verwijzingssysteem naar parkeerplaatsen zal duidelijker worden waar de vrije parkeerplaatsen liggen.

Voor fietsers is het centrum goed bereikbaar via de oude radiale structuur. Straten als de Berghemseweg, Molenstraat, Kruisstraat, Begijnenstraat en Koornstraat verbinden de woonwijken met het centrum. De belangrijkste verbinding is de noord-zuid fietsroute via het Heschepad-Kerkstraat-Koornstraat. Om het fietsen naar het centrum aantrekkelijk te maken, zijn fietsenstallingen gesitueerd aan deze routes. Op de hoek Heschepad-Kruisstraat en op de hoek Berghemseweg-Oostwal zijn bewaakte fietsenstallingen.

3.7.2 Parkeren

Voor het functioneren van het centrum is de bereikbaarheid van groot belang. Het gaat dan om de bereikbaarheid met de auto, de fiets of met openbaar vervoer. Voor de bereikbaarheid van het centrum met de auto is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen zijn.

De parkeermogelijkheden in en nabij het centrum van Oss zijn groot. Het centrum kent een aantal grote en kleine parkeerplaatsen. Daarnaast kan in de meeste aanloopstraten van het kernwinkelgebied geparkeerd worden op straat. Grote parkeerclusters bevinden zich aan de noordzijde van het centrum (Burchtplein en Eikenboomgaardplein), de zuid-westzijde van het centrum (Jurgensplein en Maasvallei) en de Bergossparkeergarage aan de Oostwal. Kleinere parkeerplaatsen zoals De Wal, Boschpoorthof liggen tegen het voetgangersgebied aan. Achter het gemeentehuis en de bibliotheek liggen ruime parkeervoorzieningen, die buiten de kantoortijden goed gebruikt kunnen worden voor bezoekers van het centrum.

In de Visie Dynamisch Stadscentrum wordt ingezet op de realisatie van gebouwde parkeervoorzieningen. Zeker bij nieuwe (grootschalige) stedenbouwkundige opgaven in het centrumgebied zou dat het geval moeten zijn.

3.8 Groen en openbare ruimte

Het centrum heeft een hoge bebouwingsdichtheid en kent een intensief gebruik. Met uitzondering van het voetgangersgebied is veel openbare ruimte gereserveerd voor de auto. Brede rijwegen en grote parkeerplaatsen domineren het beeld. Van een samenhangende groenstructuur is in het centrum niet zo zeer sprake. Wel kent het centrum parken, plantsoenen, lanen en losse bomen die een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit en de uitstraling van het centrumgebied. Daarnaast versterkt de veelheid aan straathoeken, pleintjes en stoepverbredingen het verblijfskarakter van het centrumgebied.

3.8.1 Algemeen

Het Fraterspark en de museumtuin zijn de parken in het centrumgebied. Het Fraterspark ligt verscholen achter de bebouwing bij de Grote Kerk. Door de besloten ligging heeft het park het karakter van een binnenhof waardoor het meer een groene oase is in de stad dan dat het een bijdrage levert aan de beleving van de stad. De museumtuin daarentegen ligt aan de centrumroute en heeft veel meer een publiek karakter. Het water in het park en de muziekkapel versterken de verblijfskwaliteit van het park. Het park vormt voor het museum een verlengstuk en wordt ook gebruikt voor stadsevenementen.

Een sterk groenelement is de Raadhuislaan. De groene uitstraling van de Raadhuislaan met de sterke boomstructuur en bermen ondersteunt de centrumroute. Het aangrenzende gebied, met de kantoren als losse gebouwen in een groene setting, maakt deel uit van het groene karakter van de Raadhuislaan. Dit gebied wordt als voetgangersroute en als groen element gecontinueerd in de museumtuin.

Het groene beeld wordt niet doorgezet in de Oostwal. De smalle middenbermen ondersteunen vooral de verkeersfunctie. In het zuidelijk deel staan nog enkele grote bomen in de middenberm. Het sportveld van het Titus Brandsmacollege, afgeschermd door een haag, grenst aan de centrumroute maar levert geen groene bijdrage aan de omgeving. Even verderop ligt de begraafplaats, die omzoomd wordt door een haag. Op de begraafplaats staan enkele bomen. De begraafplaats heeft aan de zijde van de Oostwal weinig uitstraling. Aan de andere zijde, aan de Eikenboomgaard, markeren een poort en grote bomen de begraafplaats. Vanaf deze zijde oogt de begraafplaats meer als een groengebied.

Rond de appartementen aan de Boterstraat ligt een groene pleinruimte. Het voetpad aan de groene ruimte wordt overdag gebruikt als wandelroute richting het winkelgebied. Tijdens pauzes worden bankjes gebruikt door scholieren en andere bezoekers. Bij De Groene Engel (Sint Barbaraplein) ligt een vergelijkbare groene ruimte. Door de horecafunctie en het historische karakter van de bebouwing heeft deze ruimte een eigen, herkenbare uitstraling.

De grootste open ruimtes worden ingenomen door parkeerplaatsen. Het Jurgensplein, Maasvallei, Burchtplein, Eikenboomgaardplein en Oostwal zijn grote parkeervelden. Deze ruimtes zijn vooral

functioneel ingericht en vormen daardoor “lege ruimtes” zonder ruimtelijke kwaliteit. Een aantal van deze pleinen wordt gebruikt voor evenementen.

De Heuvel vormt het hart van het stadscentrum en ligt centraal in het voetgangersgebied. Op de Heuvel zijn diverse terrassen. Met de nieuwe ijskiosk en watertafel heeft dit plein de grootste verblijfskwaliteit van het centrum. Het vormt de ‘huiskamer van de stad’.

Andere kleine pleintjes en hoeken zoals op het Walplein, de Wal, het plein voor de kerk, pleintjes aan de Kruisstraat en het plein aan de Kazernestraat zijn kenmerkend voor Oss. Deze ruimtes dragen bij aan de beleving van het centrumgebied. Pleinen zoals aan de Kruisstraat en aan de Kazernestraat hebben een parkeerfunctie. Bij herinrichting ligt er een kans om het groene karakter te versterken.

3.8.2 Bijzonder waardevolle bomen

Het centrumgebied kent diverse bomen die aangemerkt worden als bijzonder waardevolle bomen. Aan het Hescepatd bij de Raadhuislane staan meerder waardevolle bomen in een lijn. Ook in het Fraterspark, in de museumtuin en op het Sint Barbaraplein staan monumentale bomen. Op de kop van het Walplein en aan de Kruisstraat markeren drie monumentale bomen de pleinruimte. Op andere plaatsen in het centrum geven de solitaire bomen de plek een bijzonder karakter.

3.8.3 Spelen

In het plangebied zijn voor de kleinste kinderen nauwelijks ingerichte speelruimtes aanwezig. In het nieuwe woongebied Berghkwartier en Arendsvlucht zijn speelplekken aanwezig. Omdat er ook minder groene ruimte is in het centrum zijn er weinig mogelijkheden voor informeel spelen in het groen. Het Fraterspark en in mindere mate het Sint Barbaraplein bieden daarvoor nog de meeste ruimte. Een duidelijke aanwinst voor het centrum is de nieuwe watertafel op de Heuvel. Voor de jonge bezoekers van het centrum heeft het waterelement een grote aantrekkingskracht.

Het centrum biedt voor de oudere jeugd volop mogelijkheden elkaar te ontmoeten.

3.9 Water

In deze waterparagraaf wordt achtereenvolgens een beschrijving van de huidige situatie gegeven ten aanzien van de riolering, de hoogteligging, de bodemopbouw en de grondwaterstanden en het vuil – en regenwaterafvoersysteem binnen het bestemmingsplangebied. Het gemeentelijke beleid is in hoofdstuk 2 opgenomen.

3.9.1 Bestaande situatie bodem en grondwater

Hoogteligging

Het terrein heeft een gemiddelde maaiveldhoogte van ca. 7,45 m +NAP.

Bodemopbouw

Volgens de Grondwaterkaart van Nederland is de bodemopbouw in de regio Oss als volgt te omschrijven: mv. tot 8 m-mv: deklaag bestaande uit stuifzanden, leem, klei en veenafzettingen van de Nuenegroep; 8 m-mv. tot 45 m-mv: eerste waterafvoerend pakket, bestaande uit matig tot zeer grove grondrijke zanden van de Formatie van Kreftenheye, Veghel en Tegelen;

45 m-mv. en dieper: hydrologische basis, bestaande uit klei en slibhoudende zanden uit het marien tertiair.

Ter plaatse van het oude binnenstedelijke gebied, zal de deklaag overwegend uit stuifzanden met incidenteel leemlaagjes zijn opgebouwd. Uit de in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken binnen het plangebied is de volgende lokale bodemopbouw vastgesteld:

mv. tot ca. 4 m-mv.: matig fijn zand.

3.9.2 Grondwaterstand

De gemiddeld hoogste grondwaterstand is enerzijds belangrijk voor de infiltratiemogelijkheden binnen het gebied maar ook in verband met de droogleggingseisen die voor eventuele aanleg van nieuwe infrastructuur en nieuwe bebouwing gelden. Volgens de Grondwaterkaart van Nederland is de stromingsrichting van het grondwater in de deklaag noord-noordwestelijk gericht, namelijk in de richting van de Maas. Uit in het verleden uitgevoerde bodemonderzoeken is een hoogste grondwaterstand van 1,6 m-mv waargenomen.

3.9.3 Rioleringsstelsel plangebied

Het bestemmingsplan betreft grotendeels een beheerplan. Voor zover er ontwikkelingen zijn opgenomen binnen het plangebied wordt hiervoor een separate watertoets uitgevoerd.

In het centrum is hoofdzakelijk sprake van een gemengd rioolstelsel. Het rioolstelsel functioneert naar behoren en er zijn geen ingrijpende aanpassingen voorzien. Bij rioolvervanging wordt in principe een gescheiden stelsel aangelegd. Op het Bergossterrein, waar 300 woningen zijn/worden gerealiseerd is een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd, waarbij het regenwaterriool is uitgevoerd door middel van lekke buizen. Het regenwaterstelsel loopt over via bovengrondse, oppervlakkige overstorten naar het aangrenzende gemengde stelsel.

Het plangebied betreft een bestaand, relatief dichtbebouwd centrumgebied. In dergelijke gebieden zijn weinig mogelijkheden aanwezig om het overtollige regenwater bij afkoppeling af te voeren. Er zijn geen watergangen of een regenwaterstelsel aanwezig. Alleen bij grotere gebiedsontwikkelingen kan binnen het gebied rekening gehouden worden met berging van het regenwater en vertraagd afvoeren naar het grondwater.

3.10 Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening

Binnen het plangebied zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen die ondermeer betrekking hebben op de aspecten gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening.

Verzorgingshuis De Wellen is gevestigd in het plangebied evenals de R.K. Grote Kerk aan de Kerkstraat. Andere voorzieningen zijn het Stadsarchief, het Centrum voor Jeugd en Gezin, de Volksuniversiteit en wijkaccommodatie De Binnenstad. Aan de noordzijde van het plangebied is de grote R.K. begraafplaats Eikenboomgaard gesitueerd.

Ook zijn er in het plangebied op verschillende locaties kleinschaligere gezondheidszorgvoorzieningen, zoals verloskundigen, huisarts en een apotheek.

3.11 Onderwijs

Binnen het plangebied is één basisschool gevestigd: de Nicolaasschool aan de Koornstraat. Ook zijn er twee middelbare scholen gevestigd: het Hooghuislyceum aan de Koornstraat en het Titus Brandsma Lyceum (of te wel het TBL) aan de Molenstraat. Het gebouw van de voormalige St. Janmavo maakt onderdeel uit van het Hooghuis en deze zal na het schooljaar 2012/2013 het gebouw verlaten.

Voortgezet onderwijs wordt geboden in het ROC De Leijgraaf aan de Schelversakker. Ten behoeve van deze onderwijsinstellingen is er een gymzaal aan de Krakenburg. Deze gymzaal wordt ook gebruikt door een breed scala aan verenigingen.

3.12 Sociaal culturele voorzieningen

In het Osse centrumgebied is een divers aanbod aan cultuurvoorzieningen aanwezig. Museum Jan Cunen is een museum met een diverse collectie, dat erg aan de weg timmert. Aan de zuidzijde van het plangebied is het theater De Lievekamp gelegen. Dit theater heeft een grote en een kleine zaal. In hetzelfde complex zijn ook de Muzelink (centrum voor de kunsten) en de bibliotheek van Oss gesitueerd. Aan de Kruisstraat zijn de Groene Engel en K26 gevestigd. Het cultuurpodium en de expositieruimte kleuren dit gedeelte van de Kruisstraat. Door deze voorzieningen krijgt de straat een cultureel tintje dat een uitgangspunt vormt voor het eigen karakter van de straat.

Naast deze culturele voorzieningen zijn er ook een bioscoop, een saunacomplex, een casino/amusementscentrum, een zonnestudio en fitnesscentra gevestigd binnen het plangebied.

3.13 Bedrijven

Binnen het plangebied vinden diverse soorten van bedrijvigheid plaats. Naast de detailhandelsbedrijven die een belangrijk gedeelte van de werkgelegenheid in het gebied verzorgen, is er verspreid ook (kleinschalige) bedrijvigheid en dienstverlening te vinden. Veel van die bedrijvigheid/dienstverlening is te vinden onder de noemer kantoren of kantoorachtigen. Vanwege het karakter van het gebied is er vrijwel geen zwaardere bedrijvigheid gevestigd. Een uitzondering hierop vormt de bandenhandel die is gevestigd aan de Hertogensingel.

3.13.1 Kantoren

Langs de Raadhuislaan/Molenstraat is in het verleden een concentratie aan kantoren ontstaan. Ook in de huidige tijd is een dergelijke multifunctionele centrumlocatie een goede locatie voor nieuwvestiging van kantoren. Aan de zuidzijde van de Raadhuislaan zijn grootschalige kantoren te vinden als het gemeentehuis, de Rabobank en de GGD met kantoorachtige ruimten. De noordzijde van de Raadhuislaan heeft met het politiebureau en de Belastingdienst ook grotere aanbieders, naast een aantal verzamelgebouwen waar de kleinere kantoorgebruikers zijn geconcentreerd. Wel is de invulling van deze kantoorverzamelgebouwen lastig. De laatste jaren is er leegstand juist in die gebouwen aan de

Raadhuislaan. Maar ook aan de Raadhuislaan is een mooi voorbeeld van het herontwikkelen van een oud gebouw naar een modern kantoor: het accountantskantoor van Nagtzaam.

Maar ook verspreid over het plangebied zijn kantoren of kantoorachtigen te vinden. Denk maar aan de verschillende makelaarskantoren of reisbureaus. In het gebied aan de Begijnenstraat is ook een groter kantoor van een bouwbedrijf gevestigd.

3.13.2 Aan huis verbonden beroepen

Naast de bedrijven en kantoren zoals deze hierboven zijn beschreven, is er ook een categorie bedrijvigheid die bij de woning wordt uitgevoerd. Het gaat om zowel beroeps- als bedrijfsmatige activiteiten die qua aard, schaal en aantrekkingskracht goed samengaan met de woonfunctie. Bij aan huis gebonden activiteiten blijft de woonfunctie de hoofdfunctie en het is ook een van de bewoners die de activiteit uitoefent.

Hoofdstuk 4 Doelstellingen en programma

4.1 Ruimtelijke karakteristiek

4.1.1 Cultuurhistorie als raamwerk

Van oudsher komen de routes van omringende dorpen samen in het centrum bij het marktplein (Heuvel) en de kerk. Nog steeds vormen deze routes en pleinen het raamwerk van het centrum. Korte, licht gebogen straatjes verbinden de Heuvel met de kerk. Bijzonder is dat door de buigingen in het stratenpatroon vrijwel geen straatwand recht is. Door de kromming van de straten en het verspringen van rooilijnen ontstaan pleintjes en komen de bebouwingshoeken sterk in beeld. Dit gegeven vormt de basis van de ruimtelijke karakteristiek van het centrum. Doelstelling is deze ruimtelijke karakteristiek te behouden en zo mogelijk te versterken.

Het cultuurhistorisch erfgoed draagt bij aan de identiteit en de charme van het centrum. Een belangrijke rol is daarbij weggelegd voor monumenten. De cultuurhistorische waarde is echter meer dan een verzameling van monumenten. Binnen het historisch stratenpatroon zijn de straatgevelbeelden als geheel van groot belang. Onderbrekingen in de straatwand maken de historische structuur minder goed leesbaar. Om die reden is het behoud van niet-beschermd panden van belang. Binnen de structuur dient bij herontwikkeling de straatgevel en de kwaliteit van de individuele gevels te worden hersteld en versterkt.

4.1.2 Bebouwingstypologie

Het bestemmingsplan "Centrum Oss" van oktober 2003 is er op gericht ontwikkelingen in het centrum mogelijk te maken door het bieden van ruime mogelijkheden voor het toevoegen van appartementen. Zo hanteert het bestemmingsplan goothoogtes die meestal een volledige laag hoger liggen dan de bestaande situaties. Verder kent dat bestemmingsplan een zogenaamde envelopmethode. Met deze regeling is het mogelijk nog een extra woonlaag toe te voegen binnen een denkbeeldig dakvlak. Consequentie van het verhogen van de goothoogte is dat het mogelijk is dat een gevelwand uit drie of vier volledige lagen bestaat en dat de goot en de nok op één lijn komt te liggen. Juist vanuit cultuurhistorisch perspectief is een in hoogte verspringende gootlijn en de aanwezigheid van een kap een kwaliteit. Met het gebruik van de envelopmethode werd veelal een terugliggend plat dak ingezet om nog een extra woonlaag toe te voegen. Een dergelijke kapvorm doet juist geen recht aan de historische kapvormen van het centrum.

In dit bestemmingsplan wordt meer aansluiting gezocht bij bestaande goothoogtes en kapvormen. Ontwikkelingen zijn nog steeds mogelijk, wel wordt aandacht gevraagd voor verspringende gootlijnen en kappen. Kapvormen worden in relatie gezien tot andere panden in de straatwand zodat een afwisselend straatgevelbeeld ontstaat. Een terugliggend plat dak is vanuit de historische context bezien op de meeste plaatsen niet gewenst.

Een andere kwaliteit van het centrum is de gevelbreedte (korrelgrootte) van het individuele pand. Om het kleinschalig karakter te behouden kunnen panden alleen samengevoegd worden wanneer dit past binnen

de korrelgrootte van het centrum. In het gevelbeeld kan dat bewerkstelligd worden met afwisselende kapvormen en goothoogtes. Daar waar in het verleden al een schaalsprong heeft plaatsgevonden zal bij een herontwikkeling aansluiting worden gezocht bij de oude structuur.

De goothoogte, bouwhoogte, kapvormen en parcellering moeten in samenhang worden gezien. Het bestemmingsplan toont welke gevelwanden bijzondere aandacht verdienen bij herontwikkeling. In straten die in de luwte liggen van het kernwinkelgebied hebben zich in het verleden minder ontwikkelingen voorgedaan. De cultuurhistorische kwaliteit met verspringende gootlijnen, bouwhoogtes en afwisselende kapvormen is juist in deze straten nog goed herkenbaar.

Nieuwe ontwikkelingen zijn in het centrum nog steeds mogelijk en ook op sommige plaatsen juist gewenst. Wel passen de ontwikkelingen in de historische structuur, zijn gericht op versterking van de centrumfunctie en hebben een positieve uitstraling naar de omgeving.

De Oostwal vormt momenteel nog een barrière tussen het kernwinkelgebied en het gebied rondom de Klaphekenstraat-Berghemseweg. De inspanning is er op gericht de uitstraling van een drukke verkeersweg van de Oostwal terug te dringen. Gelijktijdig kan ook de herkenbaarheid van het centrum worden vergroot. Met de herontwikkeling van de hoek Hooghuisstraat-Oostwal zal sprake zijn van een ruimtelijke verbetering.

Voor het winkelgebied in het bijzonder is het van belang dat hoekpanden een dubbelzijdige oriëntatie hebben. Raamopeningen en entrees verbinden de winkelstraten met elkaar en maken de straten voor de voetganger aantrekkelijk en geven meer beleving in het openbaar gebied. Om die reden is een regeling opgenomen die zorgdraagt voor een voorkantsituatie.

4.2 Functionele karakteristiek

Het centrumgebied en met name het kernwinkelgebied vormt de spil binnen de fijnmazige verzorgingsstructuur van de stad Oss. Het is de ambitie om de lokale en regionale positie van het stadscentrum te behouden en te versterken.

Centrumgebieden worden steeds multifunctioneler. Ook het Osse centrumgebied zet hierop in. Het Osse centrum is veel meer dan alleen de winkels. Juist de recreatieve functie van het centrum staat centraal. Detailhandel is daarbinnen nog steeds sterk bepalend voor de structuur en uitstraling van het centrumgebied. De voor recreatief winkelen belangrijke branches blijven dus vooral hier gesitueerd. Het gaat dan vooral om de modische branche, maar ook de branches sport en spel dragen bij aan het recreatieve karakter van het winkelaanbod.

Daarnaast maakt de mix van functies een centrumgebied onderscheidend van andere centrumgebieden of van de periferie. Het gaat om een mix van functies als detailhandel, horeca, cultuurhistorisch interessante gebouwen, musea, bibliotheek, bioscoop, cultuur, poppodia, evenementen en dergelijke. Binnen het centrumgebied is het een uitdaging om de verschillende functiemogelijkheden te geven en de samenhang van het centrumgebied te behouden. Functioneel gezien zijn binnen het centrum

verschillende gebieden te onderscheiden. Deze verschillende gebieden hebben verschillende karakteristieken.

4.3 Detailhandel en commerciële dienstverlening

4.3.1 Kernwinkelgebied

In Oss wordt gestreefd naar een **compact** winkelgebied. Dit geeft een meerwaarde voor zowel de bedrijven als de consumenten. De bedrijven profiteren van elkaars nabijheid en aantrekkingskracht. Het voordeel voor de consument zit in gemak, overzichtelijkheid en de keuzemogelijkheden. Nieuwe ontwikkelingen dienen dan ook zoveel mogelijk plaats te vinden in het huidige winkelgebied. In het bestemmingsplan Centrum Oss (2003) is een gebied aangewezen, waarbij als uitgangspunt geldt om een compact en sterk winkelcentrum te realiseren door concentratie van winkels binnen dit gebied. Dit kernwinkelgebied is het gebied waar winkels alle ruimte krijgen, evenals winkelondersteunende horeca.

Voor het kernwinkelgebied is een aaneengesloten **route** van belang met aan twee zijden bewinkeling. In de huidige situatie fungeren de verbindingen Passage, De Schakel en Galerij te beperkt om een logische voetgangersroute neer te zetten. De winkelrouting bestaat dan grofweg uit: Walplein, De Wal, Burgwal, Heuvel, Heuvelstraat. De uitstraling en routing van dit winkelcircuit dient eenduidig en duidelijk te zijn.

De Burgwal is de zwakke plek in het winkelcircuit. Er is veel verloop in de panden. Om het winkelcircuit te versterken, is het van belang dat de Burgwal nadrukkelijker onderdeel gaat worden van het winkelcircuit. Om dit te bereiken wordt ingezet op bebouwing van De Wal en het omvormen van de Burgwal.

1. De Burgwal heeft feitelijk het karakter en de uitstraling van een aanloopstraat. Om te bereiken dat de Burgwal volwaardig onderdeel wordt van het winkelcircuit, is op termijn een omvorming tot voetgangersgebied gewenst. Dit zou een verbetering kunnen zijn voor het verblijfsklimaat en daarmee kansen bieden voor de invulling van de leegstaande panden. Als de Burgwal autovrij zou zijn, is er ook meer ruimte voor horeca en eventuele terrassen. Het autovrij maken van de Burgwal heeft een verkeerskundige component en wordt verder in het kader van het op te stellen verkeersplan onderzocht. De leegstand aan de Burgwal is overigens niet het gevolg van de regels die voor dit gebied gelden in het bestemmingsplan. Zowel in dit bestemmingsplan als in het geldende bestemmingsplan is een bestemming voor kernwinkelgebied opgenomen.
2. Ontwikkeling van een winkelpaviljoen op De Wal zorgt ervoor dat het winkelcircuit duidelijker wordt begeleid. Er ontstaat tweezijdige bewinkeling, waardoor de route ook in de beleving aantrekkelijker wordt. Daarmee wordt de routing richting de Burgwal begeleidt en de consument meer uitgenodigd om de Walstraat en de Burgwal te bezoeken. De bebouwing van het parkeerterrein aan de Wal maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van de V&D-locatie e.o.. Deze ontwikkeling is nog niet meegenomen in dit bestemmingsplan.

Binnen het winkelcircuit liggen drie doorgangen: de Passage ('t Gengske), de Schakel en de Galerij. De verschillende passages hebben dezelfde bestemming als het kernwinkelgebied. Binnen deze bestemming zijn er ruime mogelijkheden voor detailhandel en lichte winkelondersteunende horeca. Het bestemmingsplan is niet het instrument om voor de passages een kwaliteitsverbetering te bereiken

Binnen dit hoofdwinkelcircuit ligt de nadruk op de **branches** mode en luxe. Voor de detailhandel is de mix van het aanbod (ketens, zelfstandig) van belang evenals de kwaliteit van het aanbod. Om voldoende te kunnen trekken, ook voor de regionale bezoeker, dient een basisaanbod van de grotere ketens aanwezig te zijn. Deze ketens zoeken veelal grotere winkelpanden op A-locaties. Naast de ketens is het belangrijk om goede vestigingsmogelijkheden te bieden aan zelfstandige en/of lokale winkels. Juist deze bijzondere, mooie winkeltjes geven het winkelgebied een eigen karakter. Ook detailhandel op de verdieping is mogelijk zolang het een uitbreiding is van een bestaande detailhandelsvestiging op de begane grond. Zeker op strategisch gelegen locaties, zoals beeldbepalende hoeken in het hoofdwinkelcircuit, kan detailhandel op de verdieping worden uitgebreid.

Bovendien heeft het centrum de taak om nieuwe trends in detailhandel te huisvesten. Eén van deze trends is schaalvergroting. Het stadscentrum is de aangewezen plek om **schaalvergroting** in de detailhandel te accommoderen, met name in de niet perifere branches. Voorbeelden van niet-perifere branches waar schaalvergroting een rol speelt, zijn sport, bruin-/witgoed, speelgoed, kleding.

4.3.2 Kernrandgebied

Het kernrandgebied omvat een aantal (aanloop)straten die het gebied rechtstreeks verbinden met het kernwinkelgebied.

De begrenzing van het kernwinkelgebied zoals dat in de centrumvisie is neergelegd, is grotendeels hetzelfde als die van het bestemmingsplan. Echter, in de centrumvisie worden de **Walstraat** en de **Hooghuisstraat** (tussen Burgwal en Oostwal) aangeduid als aanloopstraat, vanwege hun gemengde karakter met o.a. detailhandel en enkele horecavestigingen. Nabij de Eikenboomgaard ligt op de Hooghuisstraat een accent op horeca (lunchgelegenheid, restaurant). Beide straten vormen vanaf de Oostwal de entree naar het kernwinkelgebied. Deze entrees kunnen worden verbeterd.

Net als andere aanloopstraten hebben de **Peperstraat**, **Monsterstraat**, **Kerkstraat** een sterk gemengd karakter met specifieke, lokale winkels, dienstverlening, horeca en cultuurfuncties. De nabijheid van het kernwinkelgebied is belangrijk voor dit soort straten. Deze straten maken deel uit van de historische omgeving van de Grote Kerk en het kernwinkelgebied.

De kleinschalige winkels, ondersteunende dienstverlening en horeca geeft dit gebied een eigen karakter, dat in de toekomst kan worden uitgebouwd. Hier zou meer ruimte geboden kunnen worden voor kleinschalige detailhandel en horeca gezien de ligging dichtbij het kernwinkelgebied. Tussen het kernwinkelgebied en dit gebied is geen duidelijke grens, de gebieden lopen in elkaar over. Dit mag niet ten koste gaan van het kernwinkelgebied. Op dit moment is er alleen ruimte voor nieuwe detailhandel als er geen leegstand meer is in het kernwinkelgebied. Deze voorwaarde is te beperkend voor de vestiging van kleinschalige en startende ondernemers. Deze kunnen zich vaak niet vestigen binnen het

kernwinkelgebied vanwege de hoge huren en de grotere schaal van de gebouwen. De Monsterstraat en de Peperstraat kunnen ruimte bieden voor nieuwe kleinschalige detailhandel en lichte horeca. Wonen, ook op de begane grond, moet mogelijk blijven.

Voor de Kerkstraat geldt dat deze al is ingericht met winkels van een maat zoals deze ook in het kernwinkelgebied voorkomen. Ook zijn hier een groot restaurant en een grote kapper/schoonheidssalon aanwezig. De regeling voor de Kerkstraat kan dus voor wat betreft de schaal van de detailhandel meer aansluiten bij de regeling voor het kernwinkelgebied.

Het gedeelte van de **Kruisstraat**, gelegen tussen het Heschepad en de Boterstraat, bestaat op het moment geheel uit winkels en sluit goed aan op het kernwinkelgebied. Het verschil met het kernwinkelgebied is het schaalniveau van de winkels en de afwezigheid van grote winkelketens. Er wordt gestreefd naar behoud en versterking van het huidige winkelkarakter met (kleinschalige, zelfstandige, bijzondere) winkels en dienstverlening als uitgangspunt. Juist door de aanwezigheid van o.a. de Groene Engel en K26 heeft de Kruisstraat een in potentie specifiek bijzonder profiel. Dit culturele profiel vormt een leidraad voor deze straat. Het culturele profiel kan verder worden uitgebouwd door bijvoorbeeld horeca of detailhandel in de culturele sfeer of kleinschalige culturele voorzieningen, als galeries. Door het specifieke karakter liggen hier kansen voor zelfstandige ondernemers met onderscheidend vermogen en voor lokale starters.

Enige specifieke horeca zou hier aan bij kunnen dragen. De aanwezigheid van monumenten, groen en culturele functies (zoals de Groene Engel) maakt het gebied aantrekkelijk. Vanuit het karakter van de straat worden mogelijkheden gezien voor het toevoegen van horeca in de culturele sfeer, passend bij aard en schaal van de omgeving (2 à 3 zaken). De Kruisstraat kan een verbindende schakel met een eigen karakter vormen tussen de verschillende uitgaansmogelijkheden in het centrumgebied (theater, bioscoop, Heuvel/Eikenboomgaard). Uitbreiding van de zware horecafunctie ligt niet voor de hand vanwege het omliggende wonen. Een en ander met behoud van de ruimtelijke kleinschalige karakteristiek van de straat.

Wat niet wordt gewenst, is dat winkels met de achterzijde naar de Kruisstraat gekeerd zijn zoals bij de dierenspeciaalzaak is gebeurd. Deze winkel heeft de voorzijde verplaatst naar het Jurgensplein. Voor supermarkten (Aldi) wordt een aparte regeling opgenomen. De huidige omvang van de winkels varieert tussen de 100 en 400 m².

Ook voor de **Houtstraat** is het gemengde karakter een kwaliteit. In deze straat is diversiteit het uitgangspunt. Het aanbod dient divers te zijn met de nadruk op detailhandel. In een straat als de Houtstraat zijn kansen voor starters en voor de zelfstandigen met een onderscheidend karakter. Er is menging mogelijk met dienstverlening en woningen. Enige kleinschalige daghoreca is denkbaar. Wel dient rekening te worden gehouden met de omliggende woningen. Kleinschaligheid, menging van functies en een flexibele regeling zijn uitgangspunt bij de regels in het bestemmingsplan.

Aan de randen van het kernwinkelgebied liggen twee boodschappenpleinen.

Het **Jurgensplein** is een belangrijk bronpunt, zowel nu als in de toekomst. Hoewel verdere uitbreiding van de boodschappenfunctie niet wordt voorgestaan in de zin van het toevoegen van een supermarkt, vanwege de claim op de ruimte van deze functie en het afnemende combinatiebezoek, zijn er wel mogelijkheden om de boodschappenfunctie te versterken. Het accent ligt hier op de dagelijkse boodschappen. Deze wordt aangevuld met kleinere (super)speciaalzaken en gemakswinkels (traiteur, lectuur, tabak). Versterking is ook mogelijk door een eventuele gewenste modernisering door schaalvergroting van de bestaande supermarkten. Het gebied is gericht op behoud en versterking van de winkelstructuur met een accent op de dagelijkse boodschappen.

Het **Burchtplein** neemt een bijzondere plaats in als locatie voor dagelijkse boodschappen en parkeren en is daarmee (samen met de parkeerplaatsen op het Eikenboomgaardplein) ook een belangrijk bronpunt voor centrumbezoek. De XLsupermarkt ligt op een goede locatie met parkeren voor de deur. Hoewel het aantal combinatiebezoeken afneemt, neemt deze supermarkt een belangrijke plek in binnen de verzorgingsstructuur, voor de bewoners van zowel het centrum als van de omliggende wijken. Verdere uitbreiding met aanvullende (gemaks)winkels is in de toekomst denkbaar maar het moet wel passen in het perspectief van een integrale opwaardering van de noordelijke entree van het centrumgebied.

4.3.3 Gemengd gebied

De Oostwal is de oostelijke grens van het kernwinkelgebied en scheidt het kernwinkelgebied van het gebied ten oosten van de Oostwal. Er is geen duidelijke relatie van dit gebied met het winkelcentrum. De **Klaphekkenstraat**, **het pleintje** en de **Goudmijnstraat** (tot de parkeergarage) vormen ook een bijzonder gebied door de aanwezigheid van een parkeergarage. Hetzelfde geldt voor de **Hooghuisstraat** en oosten van de Oostwal. In het verleden was dit anders en hoorde dit deel van de Hooghuisstraat veel meer bij het winkelcentrum. Inmiddels zijn er al veel winkels vertrokken en soms zijn er nieuwe winkels teruggekomen. Ook is er horeca en dienstverlening gevestigd. Dit gedeelte van de Hooghuisstraat functioneert als aanloopstraat naar het centrum, maar kent geen bronpunt van waaruit het centrum wordt benaderd.

In dit gebied kan de huidige menging van functies worden gehandhaafd waarbij geen toename van detailhandel en horeca wordt voorgestaan. De Oostwal vormt een 'harde' grens. De bestaande winkels en horecabedrijven worden positief bestemd. Wel worden ruime mogelijkheden geboden voor publieksgerichte dienstverlening. Dit heeft ook consequenties voor de grootschalige winkel aan de Oostwal/Hooghuisstraat (eerst AH en nu BCC). Uitbreiding met nieuwe winkels, eventueel door schaalverkleining, is niet gewenst. Opwaardering van het gebied van het Klaphekkenplein zal met name worden bereikt door herinrichting van de openbare ruimte. Hiervoor bestaan al plannen.

De oostzijde van de **Kruisstraat** kent vanaf de Boterstraat tot de Lievekampaan grootschalige bebouwing met daarin de functies publieksgerichte dienstverlening en maatschappelijk op de begane grond en daarboven wonen in de vorm van appartementen. Het nieuwbouwplan op de locatie van het voormalige postkantoor gaat ook uit van wonen en publieksgerichte dienstverlening. Toevoeging van

winkels of horeca is hier niet gewenst. Aan de Kruisstraat van de Lievekampaan tot de Kromstraat zijn van oudsher nog enige winkels gevestigd. Verder zijn er verschillende andere functies aanwezig zoals maatschappelijke functies, lichte bedrijvigheid, dienstverlening, wonen. De huidige invulling (mix van functies) bepaalt het karakter van dit gedeelte van de Kruisstraat.

In het nieuwe bestemmingsplan worden de verschillende functies positief bestemd door middel van een gemengde bestemming. Woningen krijgen een woonbestemming. Toevoeging van horeca en detailhandel is niet mogelijk.

De westzijde van de Kruisstraat, ten zuiden van de Boterstraat, valt binnen het bestemmingsplan Midden-Noord.

De **Molenstraat**, tussen de Carmelietenstraat en het spoor, wordt gekenmerkt door vaak oudere, monumentale en grootschalige bebouwing. Aan de westzijde van de Molenstraat zijn de functies wonen, kantoren, cultuur en dienstverlening aanwezig, met nabij het spoor een grote horecavestiging. Aan de oostzijde zijn, behalve een school, ook horeca, dienstverlening en kantoren gevestigd. De huidige functionele invulling past goed bij het karakter van de Molenstraat. Aan deze straat mogen kantoren met een baliefunctie, dienstverlening en maatschappelijke functies gevestigd worden. Detailhandel en horeca worden niet toegevoegd.

De **Spoorlaan**, tussen de Molenstraat en het station, wordt gekenmerkt door wat horecavestigingen in het goedkopere segment, wonen (veelal op de verdieping), een enkele winkel en ook leegstand. Deze weg maakt eigenlijk onderdeel uit van de spoorzone. Voor de spoorzone wordt een kantoorontwikkeling in een multifunctionele omgeving nader onderzocht. De bestaande multifunctionaliteit kan worden versterkt door in te zetten op kwaliteit en versterking van het gemengde karakter door het toelaten van een breed scala van functies. Beide zijden van het spoor kunnen in dat opzicht niet los van elkaar worden gezien. Voorop staat het vergroten van de levendigheid van het gebied en het faciliteren van de reizigers. De Spoorlaan wordt bestemd als gemengd gebied waarbinnen naast kleinschalige dienstverlening en kleinschalige kantoren ook daghoreca is toegestaan. De bestaande avondhoreca blijft gehandhaafd. Uitbreiding hiervan is niet gewenst. Kleinschalige detailhandel is in de directe omgeving van het station rechtstreeks toegestaan. Deze kleinschaligheid zal worden gewaarborgd door een maximale aantal m² vvo per vestiging vast te leggen. Ook wonen is toelaatbaar, maar in de directe omgeving van het station is wonen op de begane grond niet gewenst.

4.4 Horeca

4.4.1 Daghoreca

Een goede aanvulling binnen de winkelrouting, waar detailhandel de belangrijkste functie is en moet blijven, wordt gevormd door daghoreca of publieksgerichte dienstverlening (bijvoorbeeld reisbureau). De horecaconcentratie aan de noordzijde van de Heuvel is een aantrekkelijke aanvulling in de winkelroute. De sfeer van ontmoeten op de Heuvel (winkelen, horeca met terrassen) draagt positief bij aan de sfeer in de stad. Verspreid in het kernwinkelgebied zijn horecagelegenheden toegestaan. In het

bestemmingsplan blijft daghoreca ter ondersteuning van de winkelfunctie zonder meer toegestaan. Deze horeca is belangrijk om de verblijfskwaliteit in het centrum voor recreatief winkelen te vergroten.

In het geldende bestemmingsplan is - buiten het kernwinkelgebied - bestaande daghoreca door middel van een aanduiding toegestaan en zijn er vrijstellingsmogelijkheden opgenomen binnen de bestemming Kernrandgebied. Daghoreca kan verder een belangrijke functie vervullen bij het levendig maken van de aanloopstraten. Gedacht wordt dan met name aan de Peperstraat, Monsterstraat, Kerkstraat, Houtstraat en een gedeelte van de Kruisstraat. Deze aanloopstraten maken onderdeel uit van het kernrandgebied en liggen tegen het kernwinkelgebied. Verder maken zij onderdeel uit van het voetgangersgebied. Op dit moment is nog een vrijstelling nodig voor daghoreca, waarbij de mogelijkheden in het centrum bepalend zijn. Om deze gebieden meer dynamiek te geven zou in dit geval ervoor gekozen kunnen worden om kleinschalige daghoreca in deze straten rechtstreeks toe te staan. Deze kleinschaligheid zal worden gewaarborgd door een maximale aantal m² vvo per vestiging vast te leggen. De daghoreca moet voldoen aan de milieuregelgeving.

4.4.2 Uitgaanshoreca

Op dit moment zijn er verspreid over het centrum en met een concentratie op de Eikenboomgaard uitgaansgelegenheden gevestigd. Het betreft hier voornamelijk restaurants en cafés, al dan niet in combinatie met dansgelegenheden. Grootschalige uitgaansgelegenheden in de vorm van een discotheek zijn niet aanwezig. Uitgaanshoreca heeft meer (geluid)overlast tot gevolg en is daarom niet overal zonder meer toegestaan. Uitgaanshoreca levert ook geen bijdrage aan het functioneren van het kernwinkelgebied. Om deze reden worden in het nieuwe bestemmingsplan de huidige horecavestigingen (uitgaanshoreca) positief bestemd.

Uitbreiding van uitgaanshoreca is in de Visie Dynamisch Stadscentrum voorzien in de omgeving van de Eikenboomgaard. Dit zou gecombineerd kunnen worden met de vestiging van een bioscoop. De aanwezigheid van woningen, het ontbreken van initiatieven en van middelen, maken dat deze ontwikkeling op dit moment nog niet zeker is. Een uitbreiding van uitgaanshoreca en realisatie van een bioscoop worden daarom opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Uitgangspunt daarbij is een integrale gebiedsontwikkeling daar waar zich nu woningen bevinden.

4.5 Volkshuisvesting

De opgave voor de woningbouw voor de gemeente Oss is afgeleid van de prognose van de provincie Noord-Brabant. Gezien de onzekere ontwikkelingen op de woningmarkt is hierbij een bandbreedte aangehouden in de vorm van 2 scenario's: het prognosemodel en het recessiemodel. De provinciale prognoses worden periodiek bijgesteld. Voor de toetsing van de projecten geldt dan ook dat een periodieke bijstelling nodig is. Afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt moet ook de bandbreedte opnieuw worden bepaald.

De portefeuille van de woningbouwprojecten is per deelgebied, per categorie en per tijdvak van 5 jaar getoetst aan genoemde modellen. Daarbij is rekening gehouden met verschillende trends en ontwikkelingen. Afhankelijk hiervan worden namelijk conclusies gekleurd.

Geconcludeerd kan worden dat op het niveau van de gemeente Oss de totale capaciteit van alle huidige woningbouwplannen geen forse overschotten ten opzichte van de opgave kent. Globaal is meer sprake van knelpunten in de fasering en de verdeling van capaciteiten over de verschillende gebiedsdelen van Oss en de verschillende woonkwaliteiten. Voor het stedelijke gebied Oss-Berghem, waarbinnen het bestemmingsplan Centrum ligt, is vooral tot 2020 sprake van een fors overschot aan appartementen. Er zal daarom zeer kritisch gekeken moeten worden naar toevoeging van nieuwe capaciteit.

Huidige plancapaciteit binnen de grenzen van het bestemmingsplan Centrum:

Locatie	2010-2014	2015-2019	2020-2030	Appartementen	Grondgebonden woningen	Totaal	Status
Begijnenstraat/De Wellen	68			68		68	hard
Bergoss De Reders	143			143		143	hard
Bergoss fase 6	20			20		20	hard
Hooghuisstraat/hoek Oostwal	24			24		24	hard
Spoorlaan 6	5			5		5	hard
Verlengde Torenstraat/Arendsvlucht		13		13		13	hard
Wonen boven winkels	20	30		50		50	hard
Koornstraat/Begijnenstraat		71		71		71	zacht
V&D locatie	57	77		134		134	zacht
Spoorlaan/Bram van den Berghstraat		13		13		13	zacht
Kruisstraat Gielis		30		30		30	potentieel
Maasvallei		60		40	20	60	potentieel
Oostwal/Eikenboomgaard		80		80		80	potentieel
Oude Theater/Bram van den Berghstraat		30		30		30	potentieel

Om hieraan uitvoering te geven worden geen nieuwe planologische mogelijkheden voor wonen opgenomen. Het toevoegen van nieuwe woningen is alleen mogelijk via een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid met criteria gekoppeld aan het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het geldende bestemmingsplan laat binnen het kernwinkelgebied wonen op de verdiepingen rechtstreeks toe. Binnen de aanloopstraten (het kernrandgebied) en de gemengde gebieden (gemengde bestemming) is wonen op alle verdiepingen rechtstreeks toegestaan. Deze mogelijkheden voor woningbouw blijven in het bestemmingsplan gehandhaafd. Met het wonen boven winkels in het kernwinkelgebied wordt voorzien in een behoefte van een specifieke doelgroep, namelijk starters. Daarbij draagt het wonen boven winkels bij aan de leefbaarheid, levendigheid en (sociale) veiligheid in het centrum. Vanuit het geldende beleid wordt het wonen boven winkels gestimuleerd. Knelpunt bij het wonen boven winkels is het parkeren.

Om de afwisseling van functies in de aanloopstraten te behouden, blijft het wonen hier toegestaan. Dit geldt zowel voor de begane grond als de verdiepingen. Ook binnen de gemengde bestemming blijft het wonen gehandhaafd. Enerzijds om bestaande rechten zoveel mogelijk te respecteren. Anderzijds biedt

de mogelijkheid voor herontwikkeling met woningbouw ook kansen voor herstructurering. Overigens bestaat deze mogelijkheid voor herontwikkeling met woningbouw al heel erg lang en is in een paar gevallen ook gebruik van gemaakt.

4.6 Verkeer

In het Mobiliteitsplan is het centrum aangewezen als een economisch belangrijk gebied, waar vooral ook de bereikbaarheid gewaarborgd moet zijn. Het mobiliteitsplan geeft op hoofdlijnen aan wat de gewenste verkeersstructuur voor het centrum is en welke knelpunten daarbij optreden. Het mobiliteitsplan is echter te globaal om een goede onderbouwing voor het bestemmingsplan te leveren. Het bestemmingsplan centrum is vooral gericht op het beheer van het gebied. Daarnaast worden ook ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor een goede onderbouwing is een Verkeersplan voor het Centrum uitgewerkt.

Op basis van de verschillende beleidsdocumenten zijn doelstellingen geformuleerd voor de verkeerstructuur van het centrum. De hoofddoelstelling is dat het centrum goed bereikbaar moet zijn voor alle vormen van vervoer en het moet daarnaast levendig en eigentijds zijn. De verkeerstructuur moet de condities scheppen voor een bereikbaar en leefbaar centrum. Zowel bezoekers van het centrum als bewoners wordt een aangenaam verblijfsklimaat geboden. Er wordt gezocht naar een evenwicht in gebruik en inrichting.

Het verkeersplan 'Verkeersstructuur Centrum Oss' onderschrijft de autostructuur zoals opgenomen in het mobiliteitsplan. De stadsontsluitingswegen rondom het centrum worden gevormd door de Wethouder van Eschstraat, Hertogin Johannasingel, Hertogensingel, Singel 40-45, Vijversingel en Gasstraat. De Oostwal, Raadhuislaan en een deel van de Molenstraat en Kortfoortstraat zijn met name bedoeld voor het bestemmingsverkeer van het centrum en worden ook aangemerkt als parkeerontsluitingsroutes. De bereikbaarheid van het centrum kan verbeterd worden door het doorgaande verkeer te stimuleren meer gebruik te maken van de stadsontsluitingswegen. Ook wanneer grote parkeerclusters worden gerealiseerd blijft de bereikbaarheid goed. Op de Raadhuislaan-Oostwal rijdt dan vooral verkeer met een herkomst of een bestemming in het centrum. Hierdoor ontstaat dan meer ruimte voor fietsers en voetgangers en liggen er kansen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent wel dat een nuancering wordt aangebracht ten opzichte van het Mobiliteitsplan. De Raadhuislaan-Oostwal heeft als centrumontsluitingsweg naast de functie van een verkeersweg nu ook een verblijfsfunctie. De snelheid blijft gehandhaafd op 50 km/uur. Op plaatsen waar veel voetgangers en fietsers de centrumontsluitingsweg oversteken moet rekening gehouden worden met de weginrichting. Hier is een lagere snelheid en aangepast verkeersgedrag gewenst. Dit geldt in het bijzonder voor de Raadhuislaan, ter hoogte van het gemeentehuis, en op de Oostwal tussen de Walstraat en de Hooghuisstraat. In het verkeersplan zijn voorbeelden uitgewerkt van een verblijfsachtige inrichting.

Zowel in het Parkeerbeleidsplan en de Visie Dynamisch Stadscentrum wordt gesteld dat met het oog op de kwaliteit van de openbare ruimte, het straatparkeren in de loop van de tijd vervangen moet worden door gebundeld (meer geconcentreerd) parkeren. Dit moet dan bij voorkeur gebeuren in parkeergarages. Deze beleidslijn wordt voortgezet, maar wel genuanceerd. Met de ervaring van de parkeergarage

Bergoss wordt steeds meer belang gehecht aan een goede benutting van de parkeervoorzieningen. Het financiële aspect is hierbij belangrijk. De parkeerbehoefte die gegenereerd wordt door nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen moet worden opgelost door het toevoegen van nieuwe, bij voorkeur gebouwde, parkeervoorzieningen. Wanneer de benutting van parkeervoorzieningen een belangrijke rol gaat spelen in de omvang van nieuwe voorzieningen, heeft dit gevolgen voor het toepassen van nieuwe parkeernormen. In het verkeersplan wordt daar nog geen richting aangegeven. In een latere fase zal daarvoor een beleidslijn worden opgesteld.

Voor de gebieden die niet behoren tot het winkelcentrum geldt dat op eigen terrein moet worden voorzien in de parkeerbehoefte. Dit is niet altijd mogelijk bij bestaande situaties. Nieuwe ontwikkelingen moeten in ieder geval voorzien in de parkeerbehoefte door de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein. Het parkeerbeleid van de gemeente is hierop van toepassing. Parkeren wordt tot nu toe geregeld in de bouwverordening. Deze regeling zal in de toekomst vervallen. Het parkeren moet dan in het bestemmingsplan geregeld worden. Vooruitlopend op het vervallen van de regeling in de Bouwverordening is in de regels van het bestemmingsplan een vergelijkbare regeling opgenomen.

Het fietsroutenetwerk zoals dit is vastgelegd in het mobiliteitsplan, is uitgangspunt voor de fietsstructuur van het centrum. In de fietsstructuur ontbrak de verbinding tussen het oostelijk en het westelijk deel van het centrum. In het verkeersplan 'Verkeerstructuur Centrum Oss' is de fietsverbinding Eikenboomgaard-Burgwal-Carmelietenstraat-Haarviltstraat toegevoegd aan de fietsstructuur. Met deze verbinding ontstaat samen met de fietsstraat een fietsring om het voetgangersgebied. Door de stallingsvoorzieningen direct aan de fietsring te situeren ontstaat een nog beter fietsklimaat. Voorstelbaar is dat op termijn de stalling aan de Oostwal verplaatst wordt naar de omgeving van De Wal.

Op dit moment wordt nog geen uitbreiding van het voetgangersgebied voorzien. Een van de belangrijkste prioriteiten uit de Visie Dynamisch Stadscentrum is een herontwikkeling van De Wal. Wanneer deze ontwikkeling gerealiseerd wordt is een uitbreiding van het voetgangersgebied met de Carmelietenstraat een logisch vervolgstap. In een latere fase kan dan overwogen worden om ook de Burgwal en Eikenboomgaard aan het voetgangersgebied toe te voegen. Voor een goede bereikbaarheid van het centrum zijn aantrekkelijke looproutes gewenst vanaf de fietsstallingen, parkeerplaatsen en openbaar vervoerhaltes. Logische en veilige aansluitingen met het kernwinkelgebied zijn noodzakelijk. Daar waar de voetgangers de ontsluitingswegen oversteken is aandacht nodig voor goede oversteekmogelijkheden.

4.7 Groen en openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte levert een belangrijke bijdrage in de beleving van het stadscentrum. Sfeervolle en levendige ruimtes waar men met plezier wandelt, winkelt, verblijft en elkaar ontmoet zijn belangrijk voor een goed functionerend stadscentrum. Een belangrijk middel om de stad te verrijken is het versterken van de groene kwaliteit van de openbare ruimte. In toekomstige plannen zal aandacht zijn voor het opwaarderen van de huidige groene plekken en het toevoegen van nieuwe groene plekken.

Ruimtelijk kent het centrumgebied een grote mate van verscheidenheid. Er is sprake van diverse deelgebieden met een eigen karakter. Deze diversiteit is herkenbaar in de structuur en in de inrichting van de openbare ruimte.

Kenmerkend voor het centrumgebied is een veelheid aan straathoeken en stoepverbredingen. Langs de Oostwal en de Kruisstraat zijn onder meer dergelijke ruimtes terug te vinden. Bij herinrichting kan de verblijfskwaliteit worden vergroot. Voor de Kruisstraat en de Klaphekkenstraat zijn plannen in voorbereiding.

De Raadhuislaan, Oostwal en Molenstraat zijn een belangrijke entree voor het centrumgebied. Mede door herinrichting van de openbare ruimte kan de Oostwal meer stedelijke allure krijgen. De Raadhuislaan is een soort parklaan die aansluit op het “werklandschap” van losse kantoorgebouwen in het groen. Voor de Molenstraat is het streven om het statige profiel te herstellen, met daarin meer ruimte voor bomen, tuinen en langzaam verkeer.

Historische (besloten) enclaves zoals het Fraterspark, het museumpark, het plantsoen bij de Groene Engel en de begraafplaats vormen samen een markante groene kralenketting. De historische context bepaalt in sterke mate de identiteit van deze plekken. De herkenbare eigen uitstraling komt tot uitdrukking in inrichting en functie. Voor de begraafplaats wordt gestreefd naar een groenere uitstraling. Doel is om de Fraterstuin meer te betrekken bij het centrumgebied en meer betekenis te geven als verblijfsgebied.

4.8 Water

Voor zover er ontwikkelingen worden opgenomen in het bestemmingsplan, moet hiervoor een watertoets worden uitgevoerd. Deze watertoets is opgenomen in paragraaf 5.1.2.

4.9 Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening

De bestaande voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening zijn als zodanig bestemd. Nieuwvestiging is binnen de gemengde gebieden en het kernrandgebied toegestaan.

4.10 Onderwijs

De bestaande voorzieningen op het gebied van onderwijs zijn als zodanig bestemd. Bij het bepalen van de bouwvlakken zal zoveel als mogelijk rekening worden gehouden met toekomstige ontwikkelingen binnen het onderwijs alsmede met eventueel noodzakelijke uitbreidingen op eigen terrein.

De schoolterreinen van de voormalige St. Jan-mavo en het TBL maken geheel of gedeeltelijk onderdeel uit van een gebiedsontwikkeling, waarbij de functie van het gebouw en/of het terrein zal veranderen.

4.11 Sociaal culturele voorzieningen

Binnen het bestemmingsplangebied zijn maatschappelijke voorzieningen gevestigd zoals de bibliotheek, de schouwburg, scholen en buurtvoorzieningen. Intern is geïnventariseerd of deze voorzieningen binnen de planperiode verdwijnen, uit willen breiden of veranderen. Uit deze inventarisatie is geen bijzondere ontwikkeling naar voren gekomen die moet worden gefaciliteerd. Wel verdient het de voorkeur om een brede bestemming op te nemen, zodat nu nog niet voorziene ontwikkelingen mogelijk zijn zonder

aanpassing van het bestemmingsplan. De ontwikkeling van het gebied waar de voormalige St. Jan-mavo onderdeel van uitmaakt, wordt mogelijk gemaakt door middel van dit bestemmingsplan.

4.12 Bedrijven

Binnen het centrumgebied zijn geen zwaardere bedrijven. In dit gebied gaat het met name om kantoorwerkgelegenheid. De Raadhuislaan is de enige kantorenlocatie in Oss. Behoud van deze kantorenzone met grootschalige kantoren aan de zuidzijde en kleinschaligere kantoren aan de noordzijde staat voorop. Het uitbreiden van de kantoren aan de noordzijde door toelating van kantoren op de begane grond is voorstelbaar. Ook in het gebied van de Molenstraat kan hiervoor worden gekozen. Het kantoorvillamilieu, in nabijheid van het centrumgebied, biedt goede mogelijkheden voor kantoren.

Op basis van het kantorenbeleid wordt de ontwikkeling van de zone rondom het station als kantorenlocatie onderzocht. Realisatie van grotere kantoren in de rest van het centrumgebied is niet gewenst. Binnen de gemengde gebieden en de kernrandgebieden is de realisatie van kleinschalige kantoren voorstelbaar. Deze kantoren zouden zich alleen op de begane grond mogen vestigen om de kleinschaligheid te waarborgen.

Voor kleinschalige aan huis gebonden activiteiten zijn de geldende beleidsregels vertaald in dit bestemmingsplan. In de voorschriften is een maximale oppervlaktemaat opgenomen, om te voorkomen dat op zeer grote percelen aan huis gebonden bedrijvigheid ontstaat die niet passend is binnen een woonomgeving. De beleidsregels kennen een dergelijke maximale maat niet.

4.13 Duurzaamheid

Duurzaamheid betekent nu de verantwoordelijkheid nemen over de (milieu)kwaliteit van straks, ook bij een visie op de toekomst van het stadscentrum. Intensief, flexibel grondgebruik en duurzame energie zijn bij uitstek thema's, die bij nieuwe ontwikkelingen in het centrum aandacht vragen. De mogelijkheden die zich voordoen moeten zoveel mogelijk benut worden, liefst ook door ze in een vroeg stadium in de planvorming te betrekken. In het stadscentrum kan Oss zich goed laten zien als duurzame gemeente.

Op diverse plaatsen in het stadscentrum is regenwater al afgekoppeld van het riool en wordt het zichtbaar gemaakt in de openbare ruimte. Uitdaging is deze lijn door te zetten bij nieuwe projecten. Bijzondere waterelementen verhogen de attractiviteit van de openbare ruimte in het centrum. Op speelse wijze kan water zichtbaar gemaakt worden, mogelijk in combinatie met cultuurhistorische elementen en natuurlijke hoogteverschillen.

Op verschillende manieren zijn energiebesparende maatregelen in het stadscentrum mogelijk. Bij (bestaande) winkels vragen grote energieverliezen door permanent openstaande winkelpuien om creatieve oplossingen van ondernemers. Bij nieuwe projecten bieden warmte- en koudeopslag en energieneutraal bouwen mogelijkheden voor structurele energiebesparing. De ambitie bij nieuwbouw en renovatie in het centrum moet en kan hoger zijn dan in het regionale convenant Duurzaam Bouwen. Bij

renovatie en nieuwbouw van woningen kunnen meer energiebesparende maatregelen worden ingevoerd. Deze maatregelen verhogen het wooncomfort en ontzien het milieu.

Oss wil in het stadscentrum bij de inrichting van de openbare ruimte inspelen op klimaatverandering en een bijdrage leveren aan een betere leefomgeving. De openbare verlichting dient energiezuinig te worden uitgevoerd. Verschillende objecten in het centrum kunnen worden uitgevoerd met zonnecelpanelen. Ook voor de bestrating en het straatmeubilair is duurzaamheid een leidend thema. Dat geldt ook voor een zorgvuldige toepassing van groen en water. Dit heeft een positief effect op de kwaliteit van de leefomgeving.

Duurzaamheid vertaalt zich ook naar een stadscentrum dat optimaal te voet, per fiets en openbaar vervoer bereikbaar is. Een groot deel van de stad en regio ligt binnen fietsafstand van het centrum. Er wordt geïnvesteerd in fietsroutes, stallingen en in een krachtige opwaardering van de stationsomgeving. Ook bij autobereikbaarheid en parkeren moet duurzaamheid richtinggevend zijn voor de structuur van toegangswegen en parkeerlocaties. Goede doorstroming en beperking van naar parkeerplaatsen zoekend verkeer is gewenst. Zoals eerder al geconcludeerd is een parkeerverwijssysteem onontbeerlijk. Op piekmomenten en tijdens evenementen zorgen parkeerterreinen aan de rand van de stad voor extra bereikbaarheid. Bijzondere aandacht vraagt de bevoorrading van het centrum in relatie tot de veiligheid, geluidshinder en luchtkwaliteit. De mogelijkheden voor een stadsdistributiesysteem dienen nader onderzocht te worden.

Bij nieuwe ontwikkelingen in het stadscentrum is intensief ruimtegebruik een sturende leidraad. De schaarse ruimte zal voor meerdere doeleneinden gelijktijdig gebruikt moeten worden. Dit kan door functies te stapelen. Intensief ruimtegebruik vraagt veel creativiteit vanuit de wens schaalvergroting te combineren met het kleinschalige karakter van Oss. Ook voor het centrum is de toepassing van groene daken een onderwerp dat interessante aanknopingspunten biedt. Groene daken leiden tot energiebesparing en verhogen de leefbaarheid en het wooncomfort.

4.14 Ontwikkelingen

In de uitgangspuntennotitie, die de basis vormt voor het bestemmingsplan, zijn de ontwikkelingen uit de Visie Dynamisch Stadscentrum, plannen voor ontwikkeling van concrete locaties en verzoeken voor uitbreiding van bestaande functies beschreven. Daarbij is aangegeven of en op welke wijze deze ontwikkelingen worden meegenomen in het bestemmingsplan. De verzoeken zijn concreet beoordeeld bij het opstellen van het bestemmingsplan.

De volgende verzoeken zijn afgewezen en/of worden niet meegenomen in het bestemmingsplan:

Overdekte terrassen

Er zijn verschillende verzoeken ingediend door bestaande horecavestigingen voor het realiseren van een winterterras. Hierbij gaat het om overdekte terrassen die gedurende het hele jaar kunnen worden gebruikt en daarmee eigenlijk een vergroting van de oppervlakte van de horecavestiging zelf tot gevolg hebben.

Deze uitbreiding van de horecavestiging wordt in alle gevallen gerealiseerd vóór de voorgevelrooilijn. Dit leidt tot beperking van de looproutes (langs de winkels), het zicht (op de winkels), de bereikbaarheid enz. en kan daarmee het functioneren van het kernwinkelgebied onder druk zetten. Verder verrommelt het beeld en dit tast de ruimtelijke kwaliteit van het centrum aan. Alleen aan de noordzijde van de Heuvel zijn overdekte terrassen gewenst, omdat zij daar direct bijdragen aan de gewenste horecaconcentratie en verblijfswaarde van de Heuvel. In het bestemmingsplan zijn geen overdekte terrassen bij horecavestigingen toegestaan, met uitzondering van de noordzijde van de Heuvel.

Over een aantal ontwikkelingen bestaat nog onvoldoende zekerheid in de zin van een uitvoerbaar plan. Deze zijn (nog) niet meegenomen in het bestemmingsplan:

Spoorlaan-Bram van den Berghstraat

De ontwikkeling voorziet in sloop en nieuwbouw met circa 1.400 m² b.v.o. commerciële ruimte en 13 appartementen. Langs de Spoorlaan omvat het plan 3 bouwlagen met een teruggelegen 4^e laag. Aan de Bram van den Berghstraat komen 2 bouwlagen. Op de hoek is een toren voorzien van 9 bouwlagen. Voor deze ontwikkeling is een herziening van het bestemmingsplan in voorbereiding. De voor het opstellen van de toelichting benodigde onderzoeken zijn nog niet afgerond. Afhankelijk van het tijdstip waarop de planologische procedure start, wordt voor deze ontwikkeling de procedure voor de herziening vervolgd dan wel wordt de regeling uit deze aparte herziening opgenomen in de integrale herziening.

Bram van den Berghstraat ('t Oude Theater)

De eigenaar van 't Oude Theater (een horecafunctie met zalen) en enkele aangrenzende panden aan de Spoorlaan onderzoekt de mogelijkheden voor de herontwikkeling van deze locatie. Een eerste verkenning is begin 2012 beoordeeld en besproken. Een concreet plan is op korte termijn niet te verwachten. De locatie 't Oude Theater en omgeving is bestemd conform de huidige regeling uit het bestemmingsplan Schadewijk en Bergossterrein.

Kruisstraat (voormalig tankstation)

Aan de Kruisstraat ligt een terrein waarop een tankstation was gevestigd. Het terrein ligt braak en de vergunning voor het tankstation op basis van de Wet milieubeheer is ingetrokken. Dit deel van de Kruisstraat bestaat voor het grootste gedeelte uit grondgebonden woningen en een tankstation is zowel ruimtelijk als vanuit milieuhygiënische overwegingen een minder gewenste functie. Met de eigenaar is overleg gevoerd over zijn plannen voor de locatie. Omdat op dit moment geen plannen bekend zijn, blijven de mogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan Centrum Oss gehandhaafd.

In het bestemmingsplan worden de volgende ontwikkelingen meegenomen:

Eikenboomgaard

Uitbreiding van uitgaanshoreca is in de Visie Dynamisch Stadscentrum voorzien in de omgeving van de Eikenboomgaard. Dit zou gecombineerd kunnen worden met de vestiging van een bioscoop. In de huidige situatie bevinden zich langs de Eikenboomgaard grondgebonden woningen. Op dit moment zijn

geen initiatieven aanwezig voor concrete uitbreiding van de uitgaanshoreca. Het ontstaan van initiatieven in deze richting binnen de planperiode is niet uitgesloten. Om deze reden is een uitbreiding van uitgaanshoreca en realisatie van een bioscoop opgenomen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Uitgangspunt daarbij is een integrale gebiedsontwikkeling daar waar zich nu woningen bevinden.

Sheddaken Bergossterrein

Een groot gedeelte van de sheddaken in het Bergh Kwartier heeft op basis van het geldende bestemmingsplan Bergossterrein een woonbestemming. In verband met het behoud van deze cultuurhistorisch belangrijke bebouwing is deze bestemming in het bestemmingsplan verruimd naar maatschappelijke en culturele functies.

Hotel De Weverij Oostwal

Hotel De Weverij omvat een hotel en een restaurant. In het monumentale lantaarnkapgebouw bevinden zich op de verdieping kantoorruimten. Verder maakt ook het Spa-huis onderdeel uit van het hotel. In het geldende bestemmingsplan Bergossterrein heeft het hotel alleen een horecabestemming gekregen. Deze bestemming blijft gehandhaafd en wordt uitgebreid met beauty, wellness en health. In het lantaarnkapgebouw zijn op de verdiepingen kantoren en dienstverlening toegestaan.

Uitbreiding bandenhandel Hertogensingel

De eigenaar van het bandencentrum aan de Hertogensingel verzoekt om zijn bedrijfsruimte te mogen uitbreiden. Dit verzoek is in het kader van het opstellen van het bestemmingsplan beoordeeld en de uitbreiding is ruimtelijk aanvaardbaar, mits aan de achterzijde een strook van 2 meter onbebouwd blijft. In het bestemmingsplan is deze mogelijkheid voor uitbreiding van de bedrijfsruimte opgenomen.

Inrichting parkeerterrein achter kantoren Raadhuishof

Als gevolg van de nieuwbouw van het gemeentehuis moest het parkeren in de Raadhuishof worden uitgebreid. Deze uitbreiding is voor een al grotendeels gerealiseerd. Een ontwerp voor de inrichting van de Raadhuishof is in voorbereiding. Zodra dit klaar is, wordt het met omwonenden besproken. Bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan Centrum Oss was al rekening gehouden met een herinrichting van de Raadhuishof en is het grootste gedeelte van het terrein, met uitzondering van een groenstrook langs de spoorlijn, bestemd als parkeerterrein. Deze bestemming blijft gehandhaafd. Om de mogelijkheden voor de inrichting van de Raadhuishof niet op voorhand te beperken en met het oog op de hoge parkeerdruk in deze kantorenzone wordt ook aan een deel van de groenstrook de bestemming parkeerterrein toegekend.

Koornstraat-Begijnenstraat

De gemeente en Berghege Vastgoedontwikkeling B.V. hebben een gezamenlijk onderzoek uitgevoerd naar de haalbaarheid van de ontwikkeling van het gebied Koornstraat-Begijnenstraat. Dit is één van de ontwikkelingslocaties uit de Visie Dynamisch Stadscentrum. Het haalbaarheidsonderzoek omvat ook een stedenbouwkundig plan dat de basis vormt voor de verdere uitwerking. De in dit plan opgenomen

ruimtelijke hoofdropzet met bebouwing en bijbehorend parkeren, de hovenstructuur en de verbinding voor langzaam verkeer zijn vastgelegd in het bestemmingsplan. Zie hiervoor paragraaf 7.2.2.

Bram van den Berghstraat (voormalig Bergosskantoor)

De mogelijkheden voor restauratie en invulling van het voormalige Bergosskantoor aan de Bram van den Berghstraat zijn nader onderzocht. Het voormalige Bergosskantoor is een rijksmonument. Door de noodzaak van restauratie en de daarbij behorende kosten staat de uitvoerbaarheid onder druk. Om deze reden krijgt dit gebouw in het bestemmingsplan dezelfde mogelijkheden als in het geldende bestemmingsplan Bergossterrein. Dit betekent een invulling met kantoren, dienstverlening en maatschappelijke functies. In de voormalige woning wordt wonen toegestaan. Er is inmiddels gestart met de restauratie van het monument.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden en beperkingen

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Inleiding

De randvoorwaarden voor een bestemmingsplan worden allereerst bepaald door de milieuaspecten. Het bestemmingsplan 'Centrum-Oss-2013' is een plan voor een bestaand gebied. Het plan legt hoofdzakelijk de bestaande situatie vast. Er zijn enkele ontwikkelingen opgenomen. In hoofdstuk 4 is hierop ingegaan. Voor het vastleggen van een bestaande situatie kan de reikwijdte van de milieuonderzoeken beperkt zijn. Volstaan kan daarbij worden met een inventarisatie van de huidige activiteiten en mogelijke problemen. Voor de ontwikkelingen is aanvulling soms noodzakelijk.

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuaspecten samenvattend behandeld. De uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij het plan gevoegd.

5.1.2 Water

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een watertoets opgesteld. De watertoets wordt integraal opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan en besproken met Waterschap Aa en Maas.

Voor ontwikkelingen moet nader onderzoek worden uitgevoerd. Voor ontwikkelingen geldt, dat een waterhuishoudkundig plan is vereist, waarin de kansen en belemmeringen binnen het plangebied, in relatie tot het gemeentelijke beleid voor de omgang met water, worden beschouwd en op basis daarvan keuzes worden gemaakt voor de omgang met water in de toekomst binnen het plangebied. In de waterparagraaf van het nieuwe bestemmingsplan moeten deze keuzes worden opgenomen. In het algemeen geldt bij ontwikkeling het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Omdat in het centrum meestal sprake is van herstructurering en vervangende nieuwbouw is dit principe al ingevuld. Bij afvoer van hemelwater bij vervangende nieuwbouw ontstaat geen andere situatie. Compensatie vindt plaats in andere gebieden. De afvoer van afvalwater vindt plaats via het bestaande watersysteem.

Binnen het plangebied is één ontwikkeling opgenomen waarvoor een watertoets is uitgevoerd. Voor de ontwikkeling van het gebied Koornstraat-Begijnenstraat is een waterparagraaf opgesteld en is de watertoets doorlopen.

De knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding zijn geïnterpreteerd. In de rapportage "Toelichting watertoets Fraterpark te Oss" (Oranjewoud, januari 2013) zijn de huidige en toekomstige situatie, het beleid en de randvoorwaarden beschreven. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Hieronder zijn beknopt de belangrijkste aspecten beschreven.

Randvoorwaarden

De randvoorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen en de uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water bij ver- en nieuwbouwplannen van waterschap Aa en Maas en de

gemeente Oss zijn opgenomen in het document "Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas", het waterplan "Water in Oss" en het "Gemeentelijk Rioleringsplan Oss 2004 t/m 2010".

In het kader van de watertoets zijn de aandachtspunten, uitgangspunten en mogelijkheden met betrekking tot het toekomstig watersysteem voor het plan in beeld gebracht:

- Bij alle nieuwbouwplannen dient vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen. Bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw eist de gemeente als invulling van de zorgplicht dat het hemelwater dat van verharde oppervlakken (dak en verhardingen) afstroomt op eigen terrein wordt verwerkt;
- Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen dienen geen uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen te worden toegepast. Mocht er met lood worden geschoten dienen aanvullende maatregelen worden getroffen om vervuiling van het oppervlakte- en grondwater te voorkomen;
- In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met schoon hemelwater. Hierbij dient de voorkeursvolgorde (hergebruik -infiltratie -buffering -afvoer) doorlopen te worden;
- In de toekomstige situatie is geen sprake van toename van het verhard oppervlak;
- Bij herstructurering of actief afkoppelen wordt bij voorkeur van het waterschap geen hemelwater afgevoerd. Daarbij hanteert het waterschap Aa en Maas de hoeveelheid water zoals die wordt berekend met de HNO-tool en dan alsof het terrein voorheen onverhard was. De minimale hoeveelheid te bergen hemelwater bij herstructurering is 10 mm (voor bebouwing en openbare verharding) conform beleidsnota hemelwater, Waterschap Aa en Maas;
- Eis is dat hemelwater door (ver)nieuwbouw lokaal wordt verwerkt (zo veel als mogelijk) en dat particulieren minimaal 10 mm van het verharde oppervlak verwerken op eigen terrein;
- Het hemelwater dat oppervlakkig en zichtbaar afstroomt naar openbaar gebied wordt daar met hemelwater afkomstig van openbare verhardingen verwerkt door de gemeente (op een veilige manier en zonder overlast).

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het Fraterpark in de kern van Oss. Het plangebied waar de ontwikkeling van de appartementen plaatsvindt, is gelegen tussen de Koornstraat, Begijnenstraat en Krakenburg. Het plangebied heeft een oppervlak van circa 26.167 m² en heeft in de huidige situatie een verhard oppervlak van 18.083 m² (bebouwing en terreinverharding) en onverhard oppervlak van 8.084 m².

In de huidige situatie wordt zowel het hemelwater afkomstig van de bebouwing als het vuilwater afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel, gelegen in de wegen rondom het plangebied.

In het westelijk deel van het Fratershof, Begijnenstraat, Krakenbrug en Koornstraat is een gemengd rioolstelsel aanwezig. In de Krakenburg en Koornstraat is tevens een infiltratie(IT)-stelsel aanwezig waarop de hemelwaterafvoer van de wegen en een deel van de aanliggende woningen is aangesloten.

Toekomstige situatie

De gemeente Oss is voornemens om het Fraterpark in Oss te herontwikkelen. De ontwikkeling betreft de bouw van circa 67 appartementen verdeeld over drie gebouwen en de aanleg van een halfverdiepte parkeervoorziening onder de gebouwen. In de toekomstige situatie is geen sprake van toename van het verhard oppervlak. In de toekomstige situatie is er een verhard oppervlak van 17.840 m² (bebouwing en terreinverharding) en onverhard oppervlak van 8.327 m². Van het totaal verhard oppervlak van 17.840 m² bedraagt circa 4.500 m² herontwikkeling (verbouw en vervangende nieuwbouw) en het overige deel is bestaande verharding waarbij geen herontwikkeling plaatsvindt. In onderstaande paragrafen wordt aangegeven hoe in de toekomstige situatie wordt omgegaan met de hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoer van het plan.

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat terecht komt op de bebouwing en de terreinverharding wordt beschouwd als schoon, wanneer rekening wordt gehouden met het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen (uitlogende bouwmaterialen zijn o.a. zinken dakgoten en standpijpen, loden dakslabben, betongranulaat als wegfundering etc.). Dit water kan worden afgevoerd naar voorzieningen in het plangebied waar het water tijdelijk geborgen wordt en vervolgens kan infiltreren in de bodem.

Vuilwaterafvoer

De vuilwaterafvoer van de bebouwing in het plangebied is en wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel aanwezig in de wegen rondom het plangebied.

Hemelwaterafvoer

Bij deze ontwikkeling is geen sprake van toename van het verhard oppervlak. Bij nieuwbouw of vervangende nieuwbouw eist de gemeente dat hemelwater dat van verharding afstroomt deels op eigen terrein wordt verwerkt.

De eis is dat minimaal 10 mm van het verharde oppervlak van de herontwikkeling (4.500 m²) wordt geborgen, hergebruikt of geïnfiltreerd op eigen terrein. Het overige hemelwater dat bij voorkeur oppervlakkig afstroomt naar openbaar gebied wordt daar met hemelwater afkomstig van openbare verhardingen (zoals wegen, parkeerplaatsen, pleinen, etc.) verwerkt door de gemeente.

Bebouwing

Op basis van het oppervlak van de bebouwing en terreinverharding is de benodigde berging berekend met de verplichting dat 10 mm van het verhard oppervlak van de herontwikkeling (dak en verharding) op eigen terrein geborgen en hergebruikt of geïnfiltreerd dient te worden. Het oppervlak van de te herontwikkelen bebouwing en terreinverharding in het plangebied bedraagt circa 4.500 m². Dit geeft een minimaal benodigde berging van 45 m³ (eis gemeente Oss). Wanneer bij verdere uitwerking van het plan blijkt dat meer verhard oppervlak wordt afgekoppeld, dient hiervoor tevens 10 mm berging gerealiseerd te worden.

Mogelijke optie bij de verdere uitwerking van het plan is het toepassen van bergings- en/of infiltratievoorzieningen in een deel van het plangebied. De terreinverharding en groenvoorzieningen dienen in de voorschriften van het bestemmingsplan tevens de functie waterhuishouding te krijgen, zodat opvang en verwerking van hemelwater op deze plaatsen mogelijk is. Vanuit de voorziening zal een oppervlakkige en zichtbare overloop naar het openbaar gebied/riolering benodigd zijn. De gemeente Oss heeft de voorkeur voor oppervlakkige en zichtbare afstroming van hemelwater om foutaansluitingen op de riolering te voorkomen.

De verschillende mogelijke toepassingen voor infiltratie, waterberging en vertraagd afvoeren van hemelwater zijn in de rapportage "Toelichting watertoets Fraterpark te Oss, januari 2013" beschreven.

Ontwatering

De ontwateringsnorm is de afstand tussen de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) en het bouwpeil. De gemeente Oss hanteert als uitgangspunt een ontwateringsnorm van 70 cm. Bij aangepast bouwen (kruipruimteloos) mag 50 cm als uitgangspunt gelden, mits de verhardingsconstructie onder wegen dat toelaat. Op basis van de gegevens over de grondwaterstand van de peilbuis uit het Dino-loket blijkt dat de GHG (ruim) op 1,5 m beneden maaiveld ligt, hiermee wordt ruimschoots aan de ontwateringsnorm van 70 cm voldaan.

Parkeerkelder

Vanwege de half verdiepte aanleg van de parkeervoorzieningen moeten mogelijk voorzieningen worden getroffen die tegengaan dat grondwater de parkeergarage instroomt. Afhankelijk van de definitieve diepteligging van de parkeergarage dient dit in een latere fase (DO) van het plan verder uitgewerkt te worden. Een permanente verlaging van de grondwaterstand in het plangebied is niet oegestaan, wel mag voor bijvoorbeeld de aanleg van de parkeerkelder tijdelijk bemaling plaatsvinden (afhankelijk van de duur en het waterbezwaar van de bemaling dient een melding dan wel vergunning aangevraagd te worden bij waterschap Aa en Maas).

Over de waterparagraaf en watertoets heeft overleg plaatsgevonden met Waterschap Aa en Maas.

5.1.3 Externe veiligheid

Inleiding

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving.

Externe veiligheid kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het beleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Deze circulaire wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'.

De gemeentelijke ambitie met betrekking tot externe veiligheid is uitgewerkt in een beleidsvisie.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten te beschermen.

Wat een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object is, is opgenomen in het Bevi.

Bij het normeren van de risico's wordt een onderscheid gemaakt in twee grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op het overlijden van een onbeschermd individu naar aanleiding van bepaalde activiteiten. De PR wordt weergegeven met contouren rondom de risicobron.

Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste een aantal personen het slachtoffer wordt van een ongeval. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde.

Met betrekking tot externe veiligheid geldt er in bepaalde situaties een verantwoordingsplicht. Voor (spoor)wegen geldt dat de verantwoordingsplicht nader moet worden ingevuld indien het groepsrisico toe neemt of indien de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Bij BEVI-inrichtingen geldt een verantwoordingsplicht bij het vaststellen van een ruimtelijk plan. In de gemeentelijke beleidsvisie is de verantwoordingsplicht verder uitgewerkt

Uitwerking voor het plan

Het plangebied heeft te maken met de externe veiligheidsaspecten van zowel (spoor)wegen als bedrijvigheid.

Spoor

Over de spoorlijn 's Hertogenbosch-Nijmegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In het kader van de ontwikkelingsvisie voor de spoorzone is een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Ook voor het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Euterpelaan' is een onderzoek uitgevoerd. Uit deze onderzoeken kan ook het externe veiligheidsaspect dat relevant is voor het centrumgebied worden afgeleid.

Uit het onderzoek blijkt dat aan de normstelling van het plaatsgebonden risico wordt voldaan. Wat betreft het groepsrisico is er een invloedsgebied van ruim 1500 meter. Hierbinnen moet een verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden indien ten gevolge van een nieuw plan de personendichtheid/het groepsrisico toe neemt of indien de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Uit de onderzoeken blijkt dat door de komst van het Basisnet de oriëntatiewaarde in de huidige situatie niet wordt overschreden. Ook in nieuwe situatie zal dit niet het geval zijn.

In het bestemmingsplan 'Centrum-Oss-2013' zijn enkele nieuwe ontwikkelingen opgenomen.

In het oude Bergoss-kantoor worden twee extra woningen mogelijk gemaakt. Het huidige bestemmingsplan kende aan het hele perceel een Gemengde Bestemming toe. In het bestemmingsplan 'Centrum-Oss-2013' is ook een Gemengde Bestemming opgenomen. Voor een klein deel wordt woningbouw toegestaan. Door het nieuwe bestemmingsplan neemt de personendichtheid/het groepsrisico ten opzichte van de huidige planologische mogelijkheden niet toe. De verantwoordingsplicht hoeft daarom niet nader ingevuld te worden.

Hetzelfde geldt voor de verruimde gebruiksmogelijkheden die geboden worden voor hotel de Weverij. Het geldende bestemmingsplan Bergossterrein kent een bestemming 'horeca' toe aan dit perceel. Door een toevoeging van kantoren en dienstverlening neemt het groepsrisico niet toe.

In het bestemmingsplan wordt verder een verruiming van functies toegestaan in een gedeelte van de sheddaken op het Bergosterrein. Naast een woonbestemming zijn ook maatschappelijke en culturele functies mogelijk. Hierdoor kan het groepsrisico toenemen. De locatie ligt op meer dan 200 meter van het spoor. Volgens de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid moet op deze afstand worden ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Van deze locatie worden gezegd dat de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid ter plaatse goed is. Het plangebied biedt goede vluchtmogelijkheden, ook van de bron af. Het plangebied kan tweezijdig bereikt en ontvlucht worden. De brandweer kan de locatie in een aanvaardbare tijd bereiken en de bluswatervoorziening is voldoende. Er zijn geen belemmeringen om de ontwikkeling toe te staan.

Ook door de ontwikkeling van het gebied Koornstraat-Begijnenstraat neemt het groepsrisico toe.

Het plangebied Koornstraat-Begijnenstraat ligt op een afstand van ongeveer 675 meter van de spoorlijn. Vanuit het spoor geldt een invloedsgebied van 1500 meter. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied. Binnen dit invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd indien het groepsrisico toeneemt of de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Door de ontwikkeling van het gebied Koornstraat-Begijnenstraat neemt het groepsrisico toe.

De locatie ligt op een afstand van meer dan 300 meter vanaf het spoor. Volgens de gemeentelijke beleidsvisie geldt hiervoor een standaardverantwoording. Op deze afstand wordt alleen rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk.

Vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van het incident (blootstelling aan toxisch gas) kan zonder meer worden gesteld dat het groepsrisico niet significant zal toenemen. Omdat de toename van de personendichtheid geen significant effect heeft op het groepsrisico en de kans op overlijden door een incident met gevaarlijke stoffen hier bijzonder klein is, is de mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid geen item.

Voor deze ontwikkeling speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op afstand van deze gebieden.

Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt schuilen de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen het indringen van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken zijn blootgesteld zijn hierbij parameters.

Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie die zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van toxisch gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie waardoor toxisch gas naar binnen kan worden gezogen, dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen.

Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem als onderdeel van de Algemene Rampenbestrijding. De bebouwde kom van Oss valt geheel binnen het dekkingsgebied van het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem.

Aan de Eikenboomgaard is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het externe veiligheidsaspect moet worden afgewogen in het kader van het wijzigingsplan. Nu al kan worden gezegd dat externe veiligheid geen belemmering is voor dit plan. De locatie ligt op meer dan 300 meter van het spoor. Er gelden dezelfde overwegingen als hiervoor beschreven voor de locatie Koornstraat-Begijnenstraat.

Wegen

De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Singel 40-45. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Rondom deze weg geldt een invloedsgebied. Dit betekent dat een verantwoordingsdocument moet worden opgesteld als er nieuwe (zeer of beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd binnen 58 meter van de weg. Het bestemmingsplan laat geen nieuwe kwetsbare objecten toe binnen deze afstand.

Bedrijvigheid

Ten zuiden van het plangebied liggen de bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoef. Op de bedrijventerreinen bevinden zich risicobronnen die van invloed kunnen zijn op de mogelijke ontwikkelingen binnen het centrumgebied. Er zijn onderzoeken uitgevoerd.

Uit de onderzoeken blijkt in ieder geval dat voor het bestemmingsplan Centrum-Oss-2013 alleen het bedrijf MSD relevant is. Op 13 juli 2009 is een QRA gemaakt voor het bedrijf MSD. Uit deze QRA blijkt dat de plaatsgebonden risicocontour de eigen terreingrens aan de noord-oostzijde overschrijdt. Het betreft de zijde die grenst aan het terrein van Unilever. De plaatsgebonden risicocontour valt niet over het plangebied van het centrum. Vanuit de plaatsgebonden risicocontour zijn er dus geen belemmeringen om ontwikkelingen binnen het bestemmingsplan Centrum toe te staan.

Wat betreft het invloedsgebied kan voor dit bedrijf een onderscheid worden gemaakt in het explosieve invloedsgebied en het invloedsgebied als gevolg van een toxische gaswolk. Voor het toestaan van nieuwe ontwikkelingen is vooral het explosieve invloedsgebied van belang. Bij een toxisch invloedsgebied wordt slechts bescherming geboden door ramen en deuren te sluiten. Bij een explosief invloedsgebied moet een uitgebreidere verantwoording plaatsvinden.

Er valt alleen een toxisch invloedsgebied over het zuidwestelijk deel van het plangebied. Het plangebied valt niet binnen een explosief invloedsgebied. Vanuit bedrijvigheid hoeft de verantwoordingsplicht daarom niet verder ingevuld te worden.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Het beleid en de regelgeving over luchtkwaliteit heeft tot doel mensen te beschermen tegen de gezondheidseffecten van luchtverontreiniging. Het bevat luchtkwaliteitsnormen voor verschillende stoffen. In de Wet milieubeheer zijn voor een aantal luchtverontreinigende stoffen normen gesteld. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Overschrijding van de grenswaarden van andere stoffen komt nagenoeg niet voor.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onderzoek plaatsvinden naar een eventuele toename van luchtverontreinigende stoffen en bekeken worden of deze toename aanvaardbaar is. Bepaalde nieuwe ontwikkelingen zijn middels een AMvB vrijgesteld van onderzoek. Het betreft ontwikkelingen waarvan gezegd wordt dat deze 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging.

De nieuwe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, vallen onder de gevallen die volgens de AMvB 'niet in betekenende mate bijdragen'. Een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet nodig.

Ook voor het plan Koorstraat-Begijnenstraat is een nader luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig, omdat deze ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van vervuilende stoffen in de lucht. Dit houdt in dat de toename van zwevende deeltjes en stikstofoxide door de ontwikkeling zeer klein is.

5.1.5 Geurhinder

Er kan sprake zijn van geurhinder als gevolg van bedrijven. Onderscheid wordt gemaakt in agrarische geurhinder en industriële geurhinder. Er zijn geen agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied gevestigd. Industriële geurhinder als gevolg van bedrijven op het bedrijventerrein Moleneind is wel mogelijk. Voor bestaande situaties levert geur geen problemen op. Bij nieuwe ontwikkelingen die geurgevoelige functies mogelijk maken in de omgeving van Moleneind, moet onderzoek gedaan worden naar geurhinder. Dit geldt in ieder geval voor de ontwikkeling Spoorlaan-Bram van den Berghstraat.

Voor nieuwe functies die in potentie geurhinder kunnen veroorzaken biedt de Wet milieubeheer, aangevuld met de NeR, een afdoende toetsingskader. In het centrum kan hierbij gedacht worden aan nieuwe restaurants.

Het is ook mogelijk dat bestaande eetgelegenheden worden geconfronteerd met nieuwe woningen op een korte afstand van het bestaande bedrijf. Ook hier zal in het kader van de milieuregelgeving gezorgd moeten worden voor een goed woon- en leefklimaat. Dit is op dit moment ook het uitgangspunt in het geldende bestemmingsplan.

Voor zover nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden opgenomen die geurgevoelige functies mogelijk maken in de omgeving van het bedrijventerrein Moleneind, moet geuronderzoek worden uitgevoerd om na te gaan of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6 Bodem

Ten aanzien van het aspect bodem is een historisch bodemonderzoek (conform de NEN 5725) vereist. Voor de voorgenomen ontwikkelingen luidt het advies om, indien er naar verwachting binnen 5 jaar een bouwaanvraag wordt ingediend, in deze fase een verkennend bodemonderzoek (conform de NEN 5740) uit te voeren.

Voor verschillende delen van het plangebied, waar ontwikkelingen zijn voorzien, is al informatie bekend. Deze informatie is nog onvoldoende om de aanvaardbaarheid van de ontwikkelingen te kunnen beoordelen. Een uitgebreid bodemonderzoek is noodzakelijk.

Bij nieuwe ontwikkelingen is inzicht in de bodemkwaliteit vereist. In eerste instantie wordt hiervoor een historisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of de locatie al dan niet verdacht is met betrekking tot de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Voor het plan Koornstraat-Begijnenstraat is een historisch onderzoek uitgevoerd. Er is één onderzoek uit 2002 bekend. Dit onderzoek is uitgevoerd op het perceel Koornstraat 14-18. Uit dit verkennend onderzoek bleek in het mengmonster van de ondergrond van een licht verhoogde gehalte aan koper, lood, nikkel, zink, minerale olie en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's) ten opzichte van de streefwaarde. Aanvullend onderzoek werd niet noodzakelijk geacht en de bouwvergunning is verleend.

Uit het historisch bodembestand blijkt dat op het perceel Koornstraat 2A vanaf 1909 een bedrijf gevestigd is geweest met een petroleumvatenopslag, een ondergrondse petroleum- of kerosinetank en een ondergrondse benzinetank. In 1994 is op het perceel Koornstraat 10 een ondergrondse opslagtank verwijderd. Daarbij zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In 1997 is op het perceel Koornstraat 12 een ondergrondse opslagtank schoongemaakt en gevuld met zand.

Omdat de verwachting bestaat dat niet binnen 5 jaar na vaststelling van dit bestemmingsplan een concrete aanvraag wordt ingediend, is volstaan met een historisch onderzoek. Een verkennend onderzoek zal in het kader van de vergunningaanvraag worden uitgevoerd.

5.1.7 Geluid

Algemeen

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) dient de geluidsbelasting van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen de zones van wegen en bedrijven te worden getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. Geluidgevoelige bestemmingen zijn onder andere woningen, onderwijsvoorzieningen, woonwagend- plaatsen en medische voorzieningen.

De Wet geluidhinder geeft voorkeurgrenswaarden waar aan moet worden voldaan. Een hogere geluidsbelasting dan de voorkeurgrenswaarde kan worden toegestaan. Er dient dan een zogenaamde hogere grenswaardenprocedure gevolgd te worden. In de Wet geluidhinder is een maximale waarde opgenomen die niet overschreden mag worden.

De gemeente Oss heeft een Geluidsnota vastgesteld waarin de geluidsambitie op lokaal niveau is uitgewerkt. Deze ambitie is alleen uitgewerkt voor nieuwe woningen en/of wegen en vervangende nieuwbouw.

Uitwerking voor het plan

In het plan zijn nieuwe geluidgevoelige bestemmingen opgenomen. Er zijn daarom verschillende akoestische onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn in de bijlagen bij de toelichting gevoegd.

De nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden toegevoegd bij de twee ontwikkelingslocaties: de locatie Koornstraat-Begijnenstraat en het voormalige Bergoskantoor.

Het plangebied Koornstraat-Begijnenstraat valt buiten de geluidcontour van het industrielawaai MoLaDa. Industrielawaai speelt voor deze ontwikkeling dus niet.

Het plangebied ligt wel binnen zones van wegen. Uit het onderzoek dat door DGMR is uitgevoerd blijkt dat de voorkeurgrenswaarde ten gevolge van wegverkeerslawaai niet wordt overschreden. Geluid is dus geen belemmering voor deze planontwikkeling.

In het plangebied Koornstraat-Begijnenstraat staat een voormalig schoolgebouw. Dit gebouw mag onder meer worden gebruikt voor de vestiging van kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2. Deze categorieën zijn passend binnen een gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied waar meerdere functies zijn gevestigd. De bedrijven moeten voldoen aan de regels van het Activiteitenbesluit.

Verder wordt woningbouw mogelijk gemaakt in de nabijheid van een basisschool. Op basis van de VNG-milieuzoneringlijst wordt een afstand van 10 meter aanbevolen tussen een basisschool en woningen (in een nieuwe situatie) in een gemengd gebied. Deze afstand wordt aanbevolen in verband met het aspect

geluid. Het gaat hier dan met name om geluid van verkeer. De kortste afstand van één zijde van het woongebouw tot de school bedraagt minimaal 10 meter. De (auto)ontsluiting van de school vindt plaats via de Koornstraat en de Krakenburg. De Koornstraat en de Krakenburg liggen op een afstand van meer dan 40 meter ten opzichte van het nieuwe woongebouw. Het verkeer van halende en brengende auto's van ouders zal geen geluidoverlast veroorzaken voor de gebruikers van de nieuwe woningen. Een klein gedeelte van het woongebouw ligt op korte afstand van het speelterrein. Het stemgeluid van kinderen wordt niet getoetst in het kader van het milieuspoor. Wel kan dit leiden tot enige geluidbelasting voor de nieuwe woningen. Deze geluidbelasting zal alleen optreden tijdens de speelpauzes. Het gaat dan om een beperkte tijd per dag. In de avonden, de weekenden en de schoolvakanties zal (vrijwel) geen geluidbelasting als gevolg van stemgeluid van kinderen plaatsvinden. Stemgeluid van kinderen wordt over het algemeen veel beter geaccepteerd dan het geluid van bijvoorbeeld muziek of verkeer. Scholen en kinderen horen immers in een woonwijk. Daarbij komt dat de nieuwe bewoners kiezen voor een woning in de omgeving van een school.

In het voormalige Bergoskantoor worden 2 nieuwe woningen toegestaan.

Vanuit het wegverkeerslawaai is voor deze ontwikkeling formeel geen akoestisch onderzoek nodig. De betreffende woningen zijn gelegen aan de Bram v.d. Berghstraat. Conform het mobiliteitsplan van de gemeente Oss zal deze straat in 2020 als verblijfsgebied zijn ingericht. Volgens art 74 van de Wet geluidhinder is deze weg dus niet zoneplichtig. Nader akoestisch onderzoek is daarom niet verplicht. In het kader van goede ruimtelijke ordening is toch met standaardrekenmethode 1 een verkenning gedaan naar de te verwachten gevelbelasting. Uit deze berekening blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor zoneplichtige wegen met 5 dB wordt overschreden.

Hoewel de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is in deze stedelijke omgeving niettemin wel sprake van een aanvaardbaar woonmilieu. Er zijn geen redenen aanwezig om hier bronmaatregelen te overwegen voor deze 2 woningen. De etmaalintensiteit is relatief laag (1100 mv. per etmaal) en in een verblijfsgebied is geen asfalt gewenst. Het sluit ook aan bij de ambitie die in de gemeentelijke Geluidsnota is opgenomen. Dit gebied valt in het gebiedstype 'Woonwijk met hoge geluidsdruk'. In dit gebied zou een ontheffing kunnen worden verleend tot 63 dB(A).

Omdat binnen de planperiode de Bram v.d. Bergstraat als verblijfsgebied zal worden ingericht is geen ontheffing nodig in het kader van de wet geluidhinder.

Vanuit het industrielawaai is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar dat de maximale waarde van 55 dB(A) niet wordt overschreden.

In het bestemmingsplan is de ontwikkeling van de V&D locatie niet meegenomen. Uit het onderzoek dat is uitgevoerd door DGMR blijkt dat op deze locatie rekening moet worden gehouden met een hoge geluidbelasting. Omdat deze ontwikkeling nu niet is meegenomen in dit plan, hoeft daar nu geen rekening mee te worden gehouden.

Het bestemmingsplan bevat verder geen nieuwe planologische mogelijkheden voor het toevoegen van nieuwe geluidgevoelige functies.

Bedrijfshinder (horeca)

Binnen het bestemmingsplangebied zijn weinig bedrijven aanwezig. De bedrijven die aanwezig zijn, moeten voldoen aan de milieuregelgeving (bijv. bandencentrale aan de Hertogensingel). Dit geldt ook voor de horecabedrijven. Daghoreca levert over het algemeen weinig overlast op naar de (woon)omgeving. Bij de zwaardere horeca kan er gemakkelijk een conflict ontstaan met de (woon)omgeving. De bestaande horeca voldoet aan de milieuregelgeving. Dit betekent dat zij op de dichtstbijzijnde woning niet meer dan 50 dB(a) geluidbelasting mogen veroorzaken. Als er een nieuwe woning dichtbij wordt gerealiseerd, heeft dit invloed op de bedrijfsvoering van het horecabedrijf. Ook dit wordt geregeld door de milieuregelgeving.

Ondanks het feit dat voldaan wordt aan de milieuregelgeving, kan sprake zijn van overlast, met name bij harde horeca. Naar geluidoverlast en de beleving hiervan in het centrum wordt op dit moment onderzoek gedaan. Gekeken wordt naar mogelijkheden om overlast tegen te gaan en de horeca toch voldoende ruimte te geven.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat de horeca moet voldoen aan de milieuregelgeving, dat er geen gebied wordt aangewezen waar meer geluid mag worden geproduceerd en dat er geen nieuwe harde horeca wordt toegestaan. De bestaande harde horeca wordt positief bestemd.

5.1.8 Radarverstoringsgebied

De gemeente Oss valt vrijwel geheel binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat, teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen, er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl(=27,8 km) geldt, gemeten vanaf de positie van de radar. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter boven NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. De mate van verstoring van de radar is afhankelijk van o.a. hoogte, breedte en opstelling van objecten. Plannen tot het oprichten van hoge objecten dienen altijd individueel getoetst te worden door het Ministerie van Defensie, voor deze de Dienst Vastgoed Defensie, Directie Zuid te Tilburg.

5.2 Waarden

5.2.1 Ecologie

Er is geen onderzoek gedaan naar de flora en fauna binnen het bestemmingsplangebied omdat het bestemmingsplan conserverend van aard is. De zorgplicht voor beschermde flora en fauna volgt rechtstreeks uit de wet. Voor gebiedsontwikkelingen die worden opgenomen in het bestemmingsplan moet wel onderzoek gedaan worden.

Voor de locatie Koornstraat-Begijnenstraat is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is bekeken of er streng beschermde diersoorten voorkomen. Daarbij is ook aangegeven welke

verplichtingen hieruit voortvloeien vanuit de natuurwetgeving. Om de aanwezigheid van eventuele beschermde soorten te beoordelen, heeft een ecooloog de locatie bezocht op 12 november 2012. Ook zijn de gegevens van de Nationale Databank voor Flora en Fauna (NDFF) geanalyseerd. Alle gegevens zijn getoetst aan de Flora- en Faunawet. Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Het Fraterspark ligt in het centrum van Oss en wordt omringd door verschillende wegen. Het park bestaat uit een grasveld ingeplant met beuken, sequoia's, esdoorn, kastanjes en linde. In de noordwesthoek is een dubbele bomenrij van esdoorns te vinden. Parallel aan de bomenrij staat een lage beukenhaag. Er zijn geen sloten, poelen of andere wateren aanwezig. Tussen het schoolplein en het park is een 2,5 meter hoge beukenhaag aanwezig.

Uit het onderzoek volgt:

- de kans op aanwezigheid van beschermde plantensoorten is nihil, omdat het gazonachtige terrein ongeschikt is voor deze soort;
- de te kappen bomen bevatten geen holten en zijn daarom ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen; het gebruik als schoolplein sluit uit dat dit terrein voor vleermuizen belangrijk foerageergebied is; de omgeving maakt mogelijk wel deel uit van het leefgebied van vleermuizen;
- de bomen zijn geschikt als broedlocatie en bij de uitvoering van werkzaamheden moet hiermee rekening worden gehouden;
- vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van de huismus en de gierzwaluw is noodzakelijk;
- van de aanwezigheid van overige zoogdieren, zoals een eekhoorn, is niet gebleken tijdens het veldonderzoek; de aanwezigheid van andere streng beschermde diersoorten ligt niet voor de hand.

Uit het onderzoek volgt dat ecologisch veldonderzoek in het voorjaar van 2013 naar de beschermde vogelsoorten gierzwaluw en huismus noodzakelijk is. Dit onderzoek moet uitwijzen of deze vogelsoorten aanwezig zijn en welke mitigerende en compenserende maatregelen uitgevoerd dienen te worden. Bij de uitvoering van het plan moet het verwijderen van bomen en stroken plaatsvinden buiten het broedseizoen (vóór 15 maart of na 15 juli).

De bescherming van bijzonder waardevolle bomen is geregeld in de beleidsnota "Bijzonder waardevolle bomen" uit 1998. Deze nota wordt geactualiseerd in 2012. De bescherming van waardevolle bomen is afdoende geregeld in de genoemde beleidsnota. Het bestemmingsplan vervult hierin geen rol. Dit geldt niet voor enige waardevolle bomen in de nabijheid van ontwikkelingen. Deze bomen krijgen nabijheid van ontwikkelingen. Deze bomen krijgen in het bestemmingsplan een extra bescherming door middel van een boombiotop.

Het overzicht aanwezige waardevolle bomen in het plangebied is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

5.2.2 Molenbiotoop

Net buiten het plangebied liggen twee rijksmonumentale molens:

1. Molen Nieuw Leven, Nieuwe Brouwerstraat 49 (stellingkorenmolen);
2. Molen Zeldenrust, Kruisstraat 35-37 (stellingkorenmolen).

Deze molens dienen vanuit historisch perspectief beschermd te worden. Bij deze bescherming hoort ook het garanderen van een bepaalde hoeveelheid windvang voor deze molens (vrije windtoetreding) zodat de molens kunnen blijven draaien. Dat betekent dat in het gebied rondom een molen maxima gelden voor de bouwhoogten van gebouwen. De zogenoemde molenbiotoop geldt voor een gebied met een straal van 500 m van de molen.

Voor nieuwe objecten kan door middel van de molenbiotoopformule worden berekend wat de maximale bouwhoogten mogen zijn.

Voor stellingmolens geldt dat binnen 100 m de stellinghoogte van de molen als maximale bouwhoogte voor nieuwe ontwikkelingen geldt.

De molenbiotoop is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Het bestemmingsplan maakt geen grotere hoogtes mogelijk dan al waren toegestaan binnen het bestemmingsplan Centrum Oss van 2003. Om deze reden zijn de molenbiotopen niet opgenomen op de verbeelding.

5.2.3 Cultuurhistorie en archeologie

Archeologie

De archeologische verwachtingswaarde voor gronden binnen het centrumgebied van Oss liggen vast in het archeologiebeleid, vastgesteld op 14 oktober 2010.

Het gebied begrensd door de voormalige stadsgracht van Oss heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het bestemmingsplan zal – analoog aan het geldende bestemmingsplan – een regeling worden opgenomen voor de bescherming van de aanwezige archeologische waarden. Werkzaamheden in of aan de bodem zijn alleen toegestaan na het verlenen van een vergunning.

Binnen het plangebied zijn geen grote onbebouwde terreinen (meer dan 5.000 m²) aanwezig waarop ontwikkelingen zijn voorzien en/of op basis van het bestemmingsplan worden toegelaten. Door de mate van bebouwing bestaat de verwachting dat de ondergrond verstoord is. Voor de delen van het plangebied buiten het binnen het archeologiebeleid aangewezen gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde wordt geen aparte regeling opgenomen voor bescherming van archeologische waarden.

In het kader van een gezamenlijk haalbaarheidsonderzoek naar de ontwikkeling van de locatie Koornstraat-Begijnenstraat is de archeologische verwachtingswaarde nader onderzocht. De archeologische verwachtingswaarde is hoog gelet op eerdere vondsten bij woonzorgcentrum De Wellen, Eikenboomgaard en Burchtplein. Een deel van het gebied ligt binnen het archeologisch aandachtsgebied waarvoor in het bestemmingsplan een regeling is opgenomen voor de bescherming van de aanwezige archeologische waarden.

Bij de uitvoering van het plan moet rekening worden gehouden met nader archeologisch onderzoek. Daarbij zal eerst een vooronderzoek (boor- of proefsleuvenonderzoek) worden uitgevoerd om de mate van verstoring te bepalen en daarmee ook de uit te voeren werkzaamheden in te kaderen. De gemeentelijk archeoloog zal bij de verschillende onderzoeken en uit te voeren werkzaamheden een adviserende rol vervullen.

Monumenten

De bescherming van rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988 en in de Monumentenverordening Oss die in 2006 is vastgesteld. In de verordening zijn verbodsbepalingen met betrekking tot beschermde monumenten opgenomen. De beschermde monumenten staan vermeld in de gemeentelijke monumentenlijst.

De bescherming van monumenten is afdoende geregeld in de genoemde wetten en verordeningen. Het bestemmingsplan vervult hierin geen rol.

Cultuurhistorie

Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening moet in een bestemmingsplan worden aangegeven hoe met cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Dat betekent dat moet worden bekeken of er in het gebied – naast de aangewezen monumenten – andere beeldbepalende structuren of panden aanwezig zijn en of deze beschermd moeten worden.

Uit de inventarisatie blijkt dat het centrumgebied geen eenduidige karakteristiek kent. Door verschillende ontwikkelingen en ingrepen is de oorspronkelijke kleinschalige structuur doorsneden door een grootschalige wegenstructuur. Deze oorspronkelijke kleinschalige structuur, de historische kern, vormt het hart van het centrumgebied. Centraal ligt het plein de Heuvel. Hier komen de oude bebouwingslinten van de Kruisstraat en de Hooghuisstraat-Berghemseweg samen. De Grote Kerk staat afzijdig van de Heuvel en deze linten, maar is via smalle straatjes verbonden met de Heuvel en de Heuvelstraat. Kenmerkend voor dit gebied is het kleinschalige karakter van de straten, percelen en bebouwing. Door de kromming in het stratenpatroon is bijna geen straatwand recht. Vrijwel geen straat is van begin tot einde te zien. Het beeld verandert steeds. Door de buigingen in het stratenpatroon en verspringende rooilijnen komen de bebouwingshoeken sterk in beeld. De hoek- en zijgevels zijn bepalend voor het straatbeeld. Bijzonder voor dit deel van het centrum is de aaneenschakeling van straten en pleintjes.

Deze structuur is zo kenmerkend voor het kernwinkelgebied dat deze behouden moet blijven. Veel monumenten en beeldbepalende panden bevinden zich binnen deze kleinschalige structuur.

Door de kromming van de straten en de aanwezigheid van pleintjes zijn hoekpanden beeldbepalend. Voor deze locaties is extra aandacht nodig voor de bouwmassa en architectuur van de panden. Op deze hoeklocaties is veelal een dubbelzijdige oriëntatie gewenst en is een grotere bouwhoogte als verbijzondering of als bouwmassa denkbaar.

Monumenten zijn beschermd op basis van bestaande regelgeving. Door een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening, die op 1 januari 2012 in werking treedt, bestaat de mogelijkheid om kenmerkende structuren en beeldbepalende panden in stand te houden. De regels van het bestemmingsplan voorzien in het behoud van de meest kenmerkende structuren en van de geïnventariseerde beeldbepalende panden.

Hoofdstuk 6 Handhaving

6.1 Beleidskader

De gemeenteraad heeft op 11 november 2003 de “Kadernotitie Handhaving” vastgesteld. Deze notitie heeft in maart 2004 bij de professionalisering van de handhaving een verdere uitwerking gekregen in een toezicht-, sanctie- en gedoogstrategie. De wijze waarop de gemeente handelt bij overtredingen is in deze strategieën vastgelegd.

Uitgangspunt voor handhaving is: elke norm die het verdient te worden gesteld, verdient het ook te worden gehandhaafd. De gemeente is verantwoordelijk voor het algemeen belang, dat concreet wordt in de belangen van veiligheid, volksgezondheid, natuurlijk milieu en ruimtelijke kwaliteit. Deze belangen vragen om een actieve handhaving.

Die actieve handhaving krijgt invulling in de vorm van:

- het opstellen van uitvoerbaar beleid en duidelijke regels;
- het verstrekken van duidelijke informatie op basis waarvan burgers en bedrijven hun keuzes kunnen maken;
- zorgen voor de naleving van regels door middel van toezicht en de inzet van handhavinginstrumenten.

Als primaire verantwoordelijkheid van burgers en bedrijven wordt gezien:

- het aanvaarden van de consequenties van de eigen keuzes;
- nakoming van afspraken en navolging van regels.

In de “Probleemanalyse handhaving” van december 2003 (geactualiseerd begin 2007) wordt het concrete belang van handhaving van voorschriften van bestemmingsplannen verder aangegeven. Ook de actualisatie toont een redelijk belang voor handhaving van bestemmingsplannen. De negatieve effecten van niet-handhaving kunnen groot zijn, zoals schade aan natuur en ruimtelijke kwaliteit, financieel-economische schade en onveiligheid.

De ruimte in Nederland is schaars en iedereen heeft belang bij een goede woon-, werk- en leefomgeving. De kwaliteit hiervan wordt grotendeels in bestemmingsplannen vastgelegd. Het belang van handhaving wordt niet alleen bepaald door de mogelijke negatieve effecten, maar ook door de kans waarop die zich voor kunnen doen, en die kans wordt bepaald door het naleefgedrag. Het risico op niet-naleving van bestemmingsplannen is duidelijk aanwezig. Al met al is het bestuurlijke belang van een adequate handhaving van bestemmingsplannen dus ook groot.

6.2 Professionele handhaving en handhavingprogramma

Per 1 januari 2005 voldoet de gemeente Oss aan de landelijke kwaliteitscriteria voor een professionele handhavingorganisatie. Elk jaar wordt een handhavingbeleids- en uitvoeringsprogramma opgesteld en uitgevoerd, dat geënt is op het concrete belang van handhaving en de concrete problematiek. Daartoe wordt elke vier jaar een complete, integrale probleemanalyse verricht die voor de komende vier jaar de prioriteiten van het beleid bepaalt.

6.3 Handhaafbaarheid, positief bestemmen, overgangsrecht

De regels van dit bestemmingsplan zijn getoetst op handhaafbaarheid. De Wet ruimtelijke ordening voorziet in een verbod op het (laten) gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

In beginsel worden bouwwerken die in overeenstemming zijn met het vorige bestemmingsplan positief bestemd. Hetzelfde geldt voor gebruik in overeenstemming met het vorige bestemmingsplan. Met andere woorden: bestaande rechten worden gerespecteerd. Zij zijn in beginsel alleen onder het algemene overgangsrecht gebracht als te voorzien is dat zij binnen de planperiode van tien jaar zullen verdwijnen. Als sprake is van een naar huidige beleidsinzichten onwenselijke situatie die in het vorige bestemmingsplan al onder het overgangsrecht valt, is bezien of deze onder het persoonsgebonden overgangsrecht kan worden gebracht. Dat wil zeggen dat het overgangsrecht voor de betreffende percelen is beperkt tot degenen die die percelen gebruiken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Voortgezet gebruik door anderen wordt niet als bestaand gebruik aangemerkt.

Daarnaast kan het voorkomen dat bouwwerken in strijd met het vorige bestemmingsplan zijn opgericht, of dat bestaand gebruik in strijd is met dat plan. Een positieve bestemming ligt dan in de rede als de met het vorige bestemmingsplan strijdige situatie naar huidige beleidsinzichten ruimtelijk aanvaardbaar is. Indien de betreffende situatie ruimtelijk niet aanvaardbaar is, zal hiertegen in beginsel handhavend worden opgetreden. Indien dat in een uitzonderlijk geval niet (meer) mogelijk is, is bezien of de situatie onder het persoonsgebonden overgangsrecht gebracht kan worden.

Overigens zijn strijdige situaties op grond van de planregels standaard uitgezonderd van het algemene overgangsrecht. Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft dit voor.

Uiteindelijk is altijd maatwerk vereist om te bepalen of een positieve bestemming, algemeen overgangsrecht of persoonsgebonden overgangsrecht mogelijk is.

Hoofdstuk 7 Toelichting op het plan

7.1 Plantoelichting

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herzieningsplan. Het overgrote deel van het plangebied wordt conserverend bestemd. De bestaande, legale situatie en de vigerende bestemmingsplanregelingen vormen hiervoor het uitgangspunt. Wel wordt binnen het plan enige flexibiliteit nagestreefd.

In hoofdstuk 4 is voor verschillende aspecten uiteengezet wat de uitgangspunten zijn en hoe deze uitgangspunten in dit bestemmingsplan worden vertaald.

Op een aantal plekken binnen het plangebied zijn nieuwe ontwikkelingen voorzien. Betreffende ontwikkelingen worden in de volgende paragraaf beschreven. In het kort wordt de bestaande situatie, het plan en de vertaling ervan in het bestemmingsplan toegelicht.

7.2 Ontwikkelingen

In paragraaf 4.14 worden de ontwikkelingen beschreven die bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn meegenomen. Daarbij gaat het om een aantal uitbreidingen van bestaande functies. De overige twee grotere ontwikkelingen worden hieronder beschreven. In het kader van de inspraakprocedure is verzocht om de mogelijkheden voor invulling van het voormalige Bergoskantoor te verruimen. Ook deze ontwikkeling wordt hieronder beschreven.

7.2.1 Eikenboomgaard

Aan de noordzijde van de Heuvel en langs de Eikenboomgaard concentreert zich de uitgaanshoreca van Oss. Aan de overkant van de Eikenboomgaard bevinden zich grondgebonden woningen.

De Visie Dynamisch Stadscentrum voorziet uitbreiding van de uitgaanshoreca in de omgeving van de Eikenboomgaard. Dit zou gecombineerd kunnen worden met de vestiging van een bioscoop.

Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is een uitbreiding van de uitgaanshoreca en vestiging van een bioscoop mogelijk. Uitgangspunt daarbij is een integrale gebiedsontwikkeling daar waar zich nu woningen bevinden.

7.2.2 Koornstraat-Begijnenstraat

De locatie Koornstraat-Begijnenstraat is één van de verkende locaties uit de Visie Dynamisch Stadscentrum die op 8 april 2010 is vastgesteld. Het gebied heeft een bijzondere geschiedenis, vooral verbonden met de religieuze functie van de Grote Kerk. Kenmerkend voor deze plek zijn de historische gebouwen als onderdeel van het voormalige kloostercomplex. Ingeklemd ligt het Fraterspark, de vroegere omsloten fraterstuin. Dit park is niet direct toegankelijk vanaf het kernwinkelgebied en niet overal herkenbaar. Verder liggen de bestaande gebouwen met hun achterkant naar het park.

Het plan voorziet in vervangende nieuwbouw achter het kantoor van Berghege, een nieuwe invulling voor de voormalige St. Janmavo met een uitbreiding aan de achterzijde en nieuwbouw achter de

Nicolaasschool. Deze nieuwe gebouwen presenteren zich met de voorkant naar het park en dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit. Het parkeren vindt plaats in een halfverdiepte parkeerkelder die een soort promenade vormt die de nieuwe gebouwen met elkaar verbindt. Er komen meer en herkenbare toegangen naar het park en een looproute door de nieuwbouw vanaf de Varkensmarkt via de Koornstraat naar de Begijnenstraat.

De nieuwbouw wordt ingevuld met woningen. De voormalige St. Janmavo wordt ingevuld met kleinschalige bedrijvigheid en kantoren. Een beperkte horecavestiging, bijvoorbeeld in de kapel van Berghege, is mogelijk. De historische omgeving en de kleinschaligheid bieden een kans voor vestiging van culturele en creatieve functies. De parkeerkelder biedt voldoende ruimte om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.

Naast een schetsontwerp voor de bebouwing is ook een schets voor de inrichting van de openbare ruimte opgesteld. Het Fraterspark ligt nu verscholen achter de bestaande gebouwen. De enige toegang vanaf het centrum bevindt zich tussen de Nicolaasschool en de voormalige St. Janmavo. Bij uitvoering van de plannen ontstaat zicht op het park vanaf de Varkensmarkt. Naast de bestaande toegang komt er een toegang tussen de nieuwbouw achter het pand van Berghege en de voormalige St. Janmavo. Om het zicht en de bereikbaarheid te waarborgen, mag de parkeerkelder niet teveel boven het maaiveld uitkomen.

In het Fraterpark staan verschillende bijzondere bomen, waaronder een beeldbepalende beuk bij het pand van Berghege en het zogenaamde “bidlaantje” voor de woningen aan de Fratershof. Deze bomen blijven behouden. Als gevolg van de nieuwbouw verdwijnen de bomen op het schoolplein achter de voormalige St. Janmavo. Ook de bomen vóór de aanbouw van het pand van Berghege aan de Koornstraat kunnen niet allemaal worden behouden.

De nieuwe bebouwing en de patio moeten door architectuur en inrichting aansluiten en ook passen binnen de historische omgeving. De nieuwbouw moet bovendien aansluiten op de bestaande monumentale gebouwen. Het kantoor van Berghege met de kapel en de toren blijven behouden evenals de voormalige St. Janmavo. Om deze reden is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het plan is opgenomen in het bestemmingsplan. In de huidige marktsituatie brengt uitvoering van dit plan risico's met zich mee. Aan de andere kant is deze locatie aan de rand van het centrum en in zijn historische omgeving bijzonder geschikt voor wonen en biedt kansen voor specifieke functies. Bij de planologische inpassing worden daarom ruimere mogelijkheden voor functiewisselingen, zowel binnen de nieuwbouw als de bestaande bebouwing, opgenomen. Eén bijzondere boom binnen het gebied, een beuk, staat dicht op de geplande nieuwbouw. Voor de bescherming hiervan is in het bestemmingsplan een zogenaamde bomenbiotoop opgenomen.

7.2.3 Voormalig Bergosskantoor

Een initiatiefnemer onderzoekt de mogelijkheden voor restauratie en invulling van het voormalige Bergosskantoor aan de Bram van den Berghstraat. Dit rijksmonument staat al geruime tijd leeg.

Het behoud van dit rijksmonument is van belang. Om deze reden biedt het bestemmingsplan zo optimaal mogelijke ruimtelijke en functionele kaders. Om deze reden wordt voor de voormalige portierswoning een woonbestemming opgenomen. Binnen deze bestemming zal de realisatie van een beperkt aantal woningen mogelijk zijn.

Deze ontwikkeling wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door binnen de gemengde bestemming specifiek voor de voormalige portierswoning wonen toe te staan.

Hoofdstuk 8 Toelichting op de regels

8.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bevat regels die het juridisch instrumentarium geven voor het regelen van het gebruik van de gronden en opstallen én bepalingen over de toelaatbaarheid van bebouwing.

Voor de opzet van de regels is aangesloten bij de 'Standaardregels bestemmingsplannen Oss'.

Het bestemmingsplan kan worden verbeeld op papier, en gaat vergezeld van deze toelichting. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft zij een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (artikelen 3 tot en met 29), de algemene regels (artikelen 30 tot en met 35) en de overgangs- en slotregels (de artikelen 36 en 37). Bij de regels hoort een bijlage, te weten een milieuzoneringslijst.

In de volgende paragraaf worden de diverse artikelen uit de regels en de bijlage toegelicht.

8.2 Regels

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan op welke manier het meten van in de regels genoemde begrippen moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De in dit hoofdstuk geregelde bestemmingen zijn achtereenvolgens:

Artikel 3: Centrum-Kernrandgebied

Deze bestemming is opgenomen voor het gebied grenzend aan het kernwinkelgebied. Het betreft de aanloopstraten zoals de Kruisstraat, de Houtstraat, de Kerkstraat, de Monsterstraat en de Peperstraat. Binnen deze bestemming is een ruime mix aan functies toegestaan. Om de kleinschaligheid van deze straten te waarborgen is nieuwe horeca en detailhandel gekoppeld aan een maximale oppervlaktemaat. Bestaande functies die niet binnen de bestemming passen zijn door middel van een functieaanduiding toegestaan.

Artikel 4: Centrum-Kernwinkelgebied

Deze bestemming is opgenomen voor het kernwinkelgebied. Detailhandel heeft hier het primaat. Detailhandel op de verdieping is toegestaan wanneer deze functie ook al op de begane grond is gevestigd. Daarnaast is winkelondersteunende (dag)horeca toegestaan. Wonen boven winkels is

rechtstreeks mogelijk. Bestaande functies die niet binnen de bestemming passen zijn door middel van een functieaanduiding toegestaan.

Artikel 5: Cultuur en ontspanning

Deze bestemming is opgenomen voor de bioscoop en het theater van de Groene Engel.

Artikel 6: Gemengd - 1

Deze bestemming is opgenomen voor het gebied grenzend aan het winkelcentrum (kernwinkelgebied en kernrandgebied). Nieuwe detailhandel en horeca zijn hier niet toegestaan. Binnen deze bestemming zijn de functies wonen, dienstverlening, kantoren met baliefunctie en maatschappelijk toegestaan. Bestaande functies die niet binnen de bestemming passen zijn door middel van een functieaanduiding toegestaan.

Artikel 7: Gemengd – 2

Deze bestemming is opgenomen voor het gebied Koornstraat-Begijnenstraat en maakt uitvoering van deze ontwikkeling mogelijk.

Artikel 8: Groen

Openbaar en structureel groen heeft deze bestemming.

Artikel 9: Horeca

Horeca aan de noordzijde van de Heuvel en aan de Eikenboomgaard heeft deze bestemming. Hier is horeca toegestaan in de vorm van restaurants, maar ook in de vorm van uitgaanshoreca.

Ook de verspreid voorkomende horeca buiten het centrum en voor zover niet gelegen binnen de bestemmingen kernwinkelgebied, kernrandgebied of gemengd heeft deze bestemming.

Artikel 10: Kantoor

Deze bestemming is opgenomen voor de kantoorlocatie langs de Raadhuislaan. Bestaande functies die niet binnen de bestemming passen zijn door middel van een functieaanduiding toegestaan.

Artikel 11: Maatschappelijk

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn meerdere functies toelaatbaar die onderling uitwisselbaar zijn. In dit plangebied zijn het de bestaande voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg, kind- en naschoolse opvang, onderwijs, religie en levensbeschouwing en verenigingsleven die onder deze bestemming zijn gebracht. Dienstverlening, detailhandel en horeca die ondergeschikt is aan de maatschappelijke functie is toegestaan.

Artikel 12: Maatschappelijk-Begraafplaats

Deze bestemming is opgenomen voor de begraafplaats aan de Eikenboomgaard.

Artikel 13: Tuin

De bestemming 'Tuin' hoort bij de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming mogen in beginsel geen gebouwen worden gebouwd.

Een uitzondering is gemaakt voor carports. Voor carports geldt als hoofdregel dat deze achter de voorgevel moeten worden gebouwd. In het plangebied zijn situaties waarin de carports voor de voorgevel staan en ook aanvaardbaar zijn. Deze situaties zijn door middel van een aanduiding weergegeven.

Artikel 14 en artikel 15: Verkeer en Verkeer-Verblijf

Beide bestemmingen zijn bedoeld voor verkeersdoeleinden. De bestemming 'Verkeer' geldt voor wegen die gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. De bestemming 'Verkeer-Verblijf' zit op de wijkontsluitingswegen en verblijfsgebieden. De grotere parkeerterreinen zijn met een aanduiding geregeld.

Op deze gronden zijn in beginsel geen gebouwen toegestaan. Voorzover als zodanig aangeduid, geldt een uitzondering voor parkeergarages en nutsgebouwen.

Artikel 16: Wonen-Halfvrijstaand

Binnen de bestemming 'Wonen-Halfvrijstaand' zijn zowel vrijstaande als halfvrijstaande woningen toegestaan. Verder zijn bedrijven in de categorieën 1 en 2 toegestaan voorzover deze als zodanig zijn aangeduid. Voor deze afwijkende functie zijn aparte bouwregels opgenomen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze aanduiding er af te halen zodra de bedrijfactiviteit beëindigd is.

Het maximaal toelaatbare bebouwingspercentage is gekoppeld aan de grootte van het perceel. Er zijn in het plan mogelijkheden opgenomen voor afwijkend gebruik.

Artikel 17: Wonen-Patio

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend patiowoningen toegestaan. Deze woningen bestaan in beginsel uit één bouwlaag met een mogelijkheid voor een gedeeltelijke tweede bouwlaag. Bij de woningen behoort een binnenplaats of binnentuin die ten minste 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw moet beslaan.

Artikel 18: Wonen-Rijen

Voor de aaneengebouwde woningen zijn de bouwregels opgenomen binnen de bestemming 'Wonen-Rijen'. Het maximaal toelaatbare bebouwingspercentage is gerelateerd aan de grootte van het perceel. Er zijn in het plan mogelijkheden opgenomen voor afwijkend gebruik.

Artikel 19: Wonen-Vrijstaand

Binnen de bestemming 'Wonen Vrijstaand' zijn vrijstaande woningen toegestaan. Voorzover als zodanig aangeduid, is bedrijvigheid in de vorm van een bandencentrale toegestaan. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze aanduiding eraf te halen zodra de activiteit beëindigd is. Het maximaal toelaatbare bebouwingspercentage is gekoppeld aan de grootte van het perceel. In het plan zitten mogelijkheden om afwijkend gebruik toe te staan.

Artikel 20: Wonen-Woongebouwen

Binnen deze bestemming zijn gestapelde woningen toegestaan. Het maximale bebouwingspercentage is opgenomen op de verbeelding.

Artikel 21: Wonen-Woonhuizen

Onder de bestemming 'Wonen-Woonhuizen' vallen alle woningtypes: de vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen. Van deze bestemming is daarom gebruik gemaakt als binnen een afgekaderd gebied verschillende woningtypes voorkomen.

Artikel 22: Waarde-Archeologie historische kern

Dit is een medebestemming voor het gebied binnen de wal. Bouwen is in een aantal gevallen gekoppeld aan een de verplichting om een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Artikel 23: Waarde-Cultuurhistorie

Dit is een medebestemming voor ensembles van panden in het centrum met cultuurhistorische waarden. Bouwen en slopen is gekoppeld aan een omgevingsvergunning waarbij de instandhouding en het herstel van de cultuurhistorische waarden voorop staat.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 24 tot en met artikel 29: Algemene regels

De algemene regels gelden voor alle bestemmingen. Het betreft algemene gebruiksregels, bouwregels, ontheffingsregels en wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 30: Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik van gronden en bouwwerken.

Artikel 31: Slotregel

Dit artikel regelt de formele titel waaronder het bestemmingsplan kan worden aangehaald.

Bijlage: milieuzoneringslijst

In deze bijlage zijn de bedrijfsactiviteiten genoemd die volgens de regels toelaatbaar zijn. De lijst is opgesteld vanuit de typering van het plangebied als een gemengd gebied.

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

In paragraaf 2.1.3 is ingegaan op de nieuwe regelgeving rondom kostenverhaal. Zoals daarin is aangegeven is het regelen van kostenverhaal verplicht voorzover een bestemmingsplan voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen.

Het bestemmingsplan Centrum is grotendeels conserverend van aard. De bestaande situatie wordt vastgelegd.

In het plan zitten drie nieuwe ontwikkelingen die voor de Grondexploitatiewet van belang zijn.

9.1 Eikenboomgaard

De uitbreiding van de uitgaanshoreca in de omgeving van de Eikenboomgaard is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De economische uitvoerbaarheid en het verhaal van kosten komt aan de orde wanneer van deze bevoegdheid gebruik wordt gemaakt.

9.2 Koornstraat-Begijnenstraat

Bij het opstellen van de Visie Dynamisch Stadscentrum is voor de locatie Koornstraat-Begijnenstraat een ruimtelijke verkenning gemaakt. Het plangebied kent twee eigenaren, de gemeente en een commerciële ontwikkelaar. Begin 2009 hebben beide partijen afspraken gemaakt over een gezamenlijk onderzoek naar de haalbaarheid van een planontwikkeling op deze locatie. Deze afspraken liggen vast in een intentieovereenkomst.

Naast de ruimtelijk-functionele en maatschappelijke haalbaarheid is ook de financiële haalbaarheid van een planontwikkeling onderzocht. Partijen hebben samen een exploitatie opgezet. In deze exploitatie zijn alle kosten en opbrengsten opgenomen. Deze zijn geraamd aan de hand van kengetallen.

De kosten die zijn opgenomen, zijn alle kosten die nodig zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Daarbij gaat het om inbreng van gronden en gebouwen, het vrij maken van het plangebied, het bouw- en woonrijpmaken, eventuele sanering en planontwikkeling (inclusief voorbereiding en toezicht). De gronden en gebouwen worden door beide partijen ingebracht tegen de marktwaarde in huidige staat en bestemming. De kosten voor het bouw- en woonrijpmaken zijn gebaseerd op de inrichtingsschets van 11 september 2012. Deze schets geeft in hoofdlijnen de inrichting van het park en de ruimte rondom de gebouwen aan.

Voor de opbrengsten is conform het gemeentelijk grondprijsbeleid uitgegaan van een residuele benadering. De grondprijzen worden jaarlijks herzien, waarbij rekening is gehouden met de ontwikkelingen van de bouwkosten en ontwikkelingen in de (woning)markt.

Uit de exploitatieopzet blijkt dat er een financieel haalbare planontwikkeling mogelijk is zonder extra bijdragen van de gemeente. De financiële vertaling van het plan vindt plaats in een nog te sluiten anterieure overeenkomst.

Vanwege het onlosmakelijke karakter van het plan zal de commerciële ontwikkelaar het plan uitvoeren. Over de uitvoering moeten met de ontwikkelaar afspraken worden gemaakt. Deze overeenkomst (dat zal dienen als anterieure overeenkomst) bevat ook afspraken over het verhaal van kosten. Dit betekent dat ook de kosten voor het ambtelijk apparaat in rekening worden gebracht. Daarmee is het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro, verzekerd.

Ontwikkelen gaat gepaard met risico's. De ontwikkelaar neemt de eigendommen van de gemeente over in de huidige staat en ontwikkelt het plan binnen tien jaar. Eventuele huurinkomsten en alle bijbehorende risico's van het ontwikkelen liggen bij de commerciële partij. Omdat de parkeergarage in één keer moet worden aangelegd, is het een fors risico. Om het risico voor de marktpartij te minimaliseren, zorgt de gemeente voor flexibiliteit in het programma.

Met deze verdeling van de kosten, opbrengsten en risico's is de economische uitvoerbaarheid van dit plan voldoende aangetoond.

9.3 Voormalig Bergosskantoor

Binnen de voormalige portierswoning van het Bergosskantoor wordt een woonfunctie mogelijk gemaakt. Met de initiatiefnemer zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst worden gesloten. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd.

Hoofdstuk 10 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan heeft ingevolge de Inspraakverordening gemeente Oss 2007 en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 23 augustus 2012 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website en de landelijke website (ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan is op 22 augustus 2012 mededeling gedaan in het plaatselijke blad Oss Actueel en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode konden ingezetenen van de gemeente Oss en belanghebbenden hun reactie geven op het voorontwerpbestemmingsplan. Ook is een inloopbijeenkomst gehouden waarop belanghebbenden hun reactie kenbaar konden maken. Het eindverslag van deze inspraak is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

Het plan voor het gebied Koornstraat-Begijnenstraat is gelijktijdig met het voorontwerpbestemmingsplan Centrum-Oss-2013 onderwerp geweest van inspraak. Het plan heeft van 23 augustus tot en met 3 oktober 2012 ter inzage gelegen. Op 4 september 2012 vond een inloopbijeenkomst plaats waar belanghebbenden kennis konden nemen van de plannen en daarover vragen stellen. Van deze inspraakprocedure is een apart eindverslag gemaakt dat ook bij de toelichting is gevoegd.

10.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat 'het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn'. Ter uitvoering daarvan zijn de in dat artikel genoemde instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Het eindverslag van dit vooroverleg is als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

BIJLAGEN

1. Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Centrum-Oss-2013.
2. Nota van inspraak plan Koonstraat-Begijnenstraat.

BIJLAGE 1

Nota van inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum-Oss-2013'

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een weergave van de gevolgde vooroverleg- en inspraakprocedure
- een overzicht en samenvatting van de vooroverleg- en inspraakreacties over het voorontwerpbestemmingsplan
- een beantwoording van de adviezen
- een beoordeling van de inspraakreacties op ontvankelijkheid en inhoud
- de gevolgen van de vooroverleg- en inspraakreacties voor de inhoud van het bestemmingsplan

Deze nota hoort bij het bestemmingsplan als onderdeel van de toelichting.

Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) is het niet toegestaan NAW-gegevens (naam, adres en woonplaats) of andere persoonsgegevens die vallen onder de Wbp digitaal beschikbaar te stellen. Dit is niet van toepassing op gegevens van ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon en op personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke). Indien het voor de uitoefening van een publieke taak noodzakelijk is, mogen persoonsgegevens wel digitaal beschikbaar gesteld worden (bijvoorbeeld bij persoonsgebonden overgangsrecht).

Omdat wij deze nota digitaal beschikbaar stellen, hebben wij de inspraakreacties geanonimiseerd en gerubriceerd op nummer, zodat de inhoud van de nota geen NAW-gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke inspraakreactie heeft ingediend, hebben wij een los overzicht van insprekers opgesteld. Dit overzicht stellen wij niet digitaal maar alleen in papieren vorm beschikbaar.

II. INSpraak- EN VOOROVERLEGPROCEDURE

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Centrum-Oss-2013' heeft op grond van de Inspraakverordening gemeente Oss 2007 en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 23 augustus 2012 tot en met 3 oktober 2012 voor iedereen ter inzage gelegen bij de afdeling Publieksvoorlichting in het gemeentehuis. Ook hebben wij het plan in deze periode digitaal beschikbaar gesteld. Hiervan hebben wij op 22 augustus 2012 mededeling gedaan in Oss Actueel en op de gemeentelijke website. Gedurende genoemde periode konden ingezetenen van de gemeente Oss en belanghebbenden naar keuze schriftelijk of mondeling inspreken op het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn 13 inspraakreacties ingediend. Op 4 september hebben wij een inloopbijeenkomst gehouden. Deze inloopbijeenkomst is door een twintigtal belangstellenden bezocht.

Verder hebben wij het voorontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor overleg voorgelegd aan de volgende instanties:

- Provincie Noord-Brabant
- Rijksdiensten (voor zover relevant)
- Waterschap Aa en Maas

Ook hebben wij het voorontwerpbestemmingsplan voor overleg voorgelegd aan de volgende instanties:

- Kamer van Koophandel
- Centrummanager
- Ondernemersverenigingen
- Wijkraad
- Nutsbedrijven

Hieronder geven wij de vooroverleg- en inspraakreacties samengevat weer. Daarna volgen onze beoordeling en conclusie.

Als wij een gedeelte van een vooroverleg- of inspraakreactie niet of niet volledig hebben weergegeven, betekent dit niet dat wij hiermee bij de beoordeling geen rekening hebben gehouden.

III. ONTVANKELIJKHEID INSPRAAKREACTIES

Wij vinden de inspraakreacties ontvankelijk, tenzij wij hieronder bij de afzonderlijke inspraakreacties anders opmerken.

IV. BEANTWOORDING OVERLEGREACTIES

Overlegreactie 1: Provincie Noord-Brabant

Samenvatting overlegreactie

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. De provincie ziet geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Antwoord burgemeester en wethouders

Wij hebben rekening gehouden met de provinciale belangen.

Besluit

Wij vinden de overlegreactie juist.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Er zijn geen wijzigingen.

Overlegreactie 2: Nutsbedrijven

Samenvatting overlegreactie

De nutsbedrijven zien geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Antwoord burgemeester en wethouders

Wij hebben rekening gehouden met de belangen van de nutsbedrijven.

Besluit

Wij vinden de overlegreactie juist.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Er zijn geen wijzigingen.

Overlegreactie 3: Centrummanagement Oss

Samenvatting overlegreactie

Het centrummanagement begrijpt niet waarom de Kerkstraat niet binnen het 'kernwinkelgebied' is opgenomen. De motivatie dat het kernwinkelgebied bestaat uit de 'driehoek' Heuvelstraat, Heuvel, Burgwal, Walstraat en Walplein is niet juist. Een deel van de Hooghuisstraat valt ook binnen de bestemming 'Kernwinkelgebied' en maakt geen onderdeel uit van de 'driehoek'. De motivatie dat ook het geldende bestemmingsplan reden is om de begrenzing niet aan te passen begrijpt inspreker ook niet omdat een nieuw bestemmingsplan juist de mogelijkheid biedt om de actuele situatie op te nemen.

Antwoord burgemeester en wethouders

In januari 2012 hebben wij de 'Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Centrum-Oss-2013' vastgesteld. Voor detailhandel zijn onder meer de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- De begrenzing van het kernwinkelgebied binnen het geldende bestemmingsplan blijft gehandhaafd;
- Een uitbreiding van het kernwinkelgebied wordt niet nagestreefd;
- Voor wat betreft de schaal van de detailhandel sluit de regeling voor de Kerkstraat meer aan bij de regeling voor het kernwinkelgebied.

Deze uitgangspunten hebben ertoe geleid dat de Kerkstraat niet is opgenomen binnen de bestemming 'Kernwinkelgebied'. Wel hebben wij ervoor gezorgd dat de bestaande 'grote' winkels nu en in de toekomst zijn toegestaan in de Kerkstraat. Onder 'grote' winkels wordt hier verstaan winkels met een oppervlakte van meer dan 100 m² verkoopvloeroppervlakte. De uitgangspunten zijn opgesteld onder meer op basis van de Visie Dynamisch Stadscentrum. Daarnaast is gekeken naar de regeling in het geldende bestemmingsplan om bestaande rechten zoveel mogelijk te respecteren.

In de Visie Dynamisch Stadscentrum is het kernwinkelgebied aangegeven. Het kernwinkelgebied is het gebied dat ligt aan de route Heuvel, Heuvelstraat, Walstraat en Burgwal. De Kerkstraat is een zogenaamde aanloopstraat. Dit geldt ook voor de Monsterstraat, de Peperstraat, de Houtstraat en een deel van de Kruisstraat.

In het voorontwerpbestemmingsplan Centrum-Oss-2013 is deze indeling vertaald door voor het kernwinkelgebied de bestemming 'Kernwinkelgebied' op te nemen en voor de aanloopstraten de bestemming 'Kernrandgebied'. Bij de vertaling van de Visie Dynamisch Stadscentrum is ook gekeken naar de huidige begrenzing van het kernwinkelgebied in het geldende bestemmingsplan Centrum. Dit is gedaan om bestaande rechten zo veel mogelijk te respecteren. Om deze reden is het westelijke deel van de Hooghuisstraat opgenomen binnen de bestemming 'Kernwinkelgebied'. De 'harde' grens aan deze zijde van het kernwinkelcentrum ligt op de Oostwal.

Binnen de bestemming 'Kernwinkelgebied' zijn er maximale mogelijkheden voor detailhandel. Dit is van belang voor het behoud en de versterking van het herkenbare 'winkelrondje'.

De bezoekers van het centrum gebruiken de aanloopstraten om van de parkeerterreinen naar het kernwinkelgebied te lopen. De aanloopstraten hebben een gemengd karakter. Het is niet de bedoeling dat winkels die in het kernwinkelgebied horen zich vestigen in de aanloopstraten. Voor de Monsterstraat geldt dat deze straat, evenals de Kerkstraat en de Peperstraat, een rechtstreekse verbinding vormt tussen de historische omgeving van de Grote Kerk en het kernwinkelgebied. Het huidige karakter met kleinschalige winkels, dienstverlening en horeca geeft het gebied een geheel eigen karakter dat uitgebouwd kan worden. In de bestemming 'Kernrandgebied' is dit vertaald door hier veel functies toe te staan en ruimte te bieden voor kleinschalige detailhandel en kleinschalige horeca.

Het leggen van de bestemming 'Kernwinkelgebied' op een pand in een aanloopstraat leidt er niet toe dat dit pand dan deel uit gaat maken van het kernwinkelgebied en de daarbij behorende aaneengesloten winkelroute. Het is ook niet de bedoeling om het kernwinkelgebied te vergroten. De behoefte aan uitbreiding van het winkelcentrum is niet aanwezig. De ingezette trend van winkelen via het Internet leidt ertoe dat eerder sprake is van minder behoefte aan winkelruimte. Door uitbreiding van het kernwinkelgebied met de aanloopstraten ontstaat een reële kans op leegstand. Niet alleen in de aanloopstraten, maar ook in het kernwinkelgebied. Dit is niet in het belang van de consument. Een compact centrum met een zo veel mogelijk aaneengesloten winkelfront en in een gesloten kernwinkelroute is voor de consumenten het meest aantrekkelijk om te winkelen.

Binnen de bestemming 'Kernrandgebied' zijn veel functies toegestaan. Deze bestemming biedt veel meer mogelijkheden om het huidige gemengde karakter van de aanloopstraten Kerkstraat, Monsterstraat en Peperstraat te behouden en te versterken.

Gezien het voorgaande komen wij tot de volgende conclusie. De huidige invulling van de Kerkstraat geeft het beeld van een winkelstraat en dit beeld onderscheidt zich niet van de straten in het kernwinkelgebied. De huidige invulling maakt echter niet dat de Kerkstraat onderdeel uitmaakt van het kernwinkelgebied zoals dit door ons wordt gezien: een kernwinkelroute met een vrijwel aaneengesloten winkelfront. Verder denken wij dat de bestemming 'Kernrandgebied' goede mogelijkheden biedt om het karakter van de Kerkstraat te behouden en te versterken.

Besluit

Wij begrijpen het advies van de centrumondernemers, maar zien onvoldoende aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen gelet op genoemde overwegingen.

Wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan

Er zijn geen wijzigingen.

V. BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES

Inspraakreactie 1, gedagtekend op 27 augustus 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker geeft aan dat de bestemming voor de bebouwing op de hoek Hooghuisstraat-Oostwal beperkter is dan de bestemming in het geldende bestemmingsplan. In het pand zijn BCC, Tence, Adecco en Van den Heuvel makelaars gevestigd. De beperking betreft met name de aanduiding 'grootschalig' en het ontbreken van de aanduiding 'supermarkt'. De aanduiding 'grootschalig' komt niet overeen met het huidige gebruik door Tence, Adecco en Van den Heuvel makelaars. Deze vestigingen hebben een oppervlakte die veel kleiner is dan de minimale oppervlakte van 800 m2 verkoop vloeroppervlakte (vvo) die op grond van de aanduiding is vereist. Het pand waarin nu BCC is gevestigd, wordt door Ahold gehuurd en onderverhuurd aan BCC. De huur is afgestemd op de supermarktfunctie. Dit geldt ook voor de waarde als beleggingsobject. Het niet opnemen van de aanduiding 'supermarkt' leidt tot een lagere courantheid van het gebouw en aanzienlijke schade. Inspreker verzoekt de huidige bestemming te handhaven.

Antwoord burgemeester en wethouders

In het geldende bestemmingsplan heeft de bebouwing op de hoek Hooghuisstraat-Oostwal de bestemming 'Detailhandel'. Hier mogen detailhandelbedrijven worden gevestigd met een minimale oppervlakte van 500 m2 bedrijfsvloeroppervlakte. Supermarkten zijn toegestaan. Verder zijn hier kantoren, dienstverlening en maatschappelijke doeleinden toegestaan na vrijstelling door ons college. Op de verdiepingen mag worden gewoond.

In het nieuwe bestemmingsplan heeft deze bebouwing de bestemming 'Gemengd – 1' met de functieaanduidingen 'detailhandel' en 'grootschalig'. Er is geen aanduiding 'supermarkt' opgenomen. In sommige opzichten is deze bestemming ruimer, in die zin dat de functies kantoren, dienstverlening en maatschappelijk rechtstreeks zijn toegestaan in plaats van na vrijstelling. In andere opzichten is de bestemming beperkter. De minimale oppervlakte van een detailhandelsbedrijf is bepaald op 800 m2 vvo en er is geen supermarkt toegestaan.

Met de functieaanduiding 'grootschalig' willen wij de winkelpanden die aan de randen van het centrum zijn gelegen en die geschikt zijn voor grootschalige winkels behouden. Aan deze winkelpanden is nu en in de toekomst behoefte. Verder willen wij voorkomen dat deze panden worden opgedeeld in heel veel kleinere winkels omdat dit zou leiden tot een te groot aanbod en mogelijke leegstand. Er is geen bezwaar om deze minimale oppervlakte van een detailhandelsbedrijf te bepalen op 500 m2 vvo overeenkomstig de maatvoering die is opgenomen in het bestemmingsplan. Ook met deze minimale oppervlakte kunnen grootschalige winkels behouden blijven en een te veel aan kleine winkels worden voorkomen. De aanwezigheid van een uitzendbureau en een makelaarskantoor passen binnen de bestemming 'Gemengd – 1'. De aanduiding 'grootschalig' levert geen beperking op voor deze vestigingen omdat het geen detailhandel betreft maar dienstverlening.

Een supermarkt heeft andere ruimtelijke effecten dan een andersoortige winkel. Te denken valt aan een grotere parkeerbehoefte, parkeerbehoefte op korte afstand, veel verkeersbewegingen, winkelkarretjes en dergelijke. Supermarkten worden dan ook niet overal toegestaan. De grootschalige winkel op de hoek Hooghuisstraat-Oostwal is gebouwd als supermarkt. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is er geen aanleiding om de bestaande gebruiksmogelijkheden te beperken. De aanduiding 'supermarkt' wordt alsnog op de verbeelding opgenomen.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie juist en passen het bestemmingsplan aan.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Voor de bebouwing op de hoek van de Oostwal en de Hooghuisstraat wordt de aanduiding 'supermarkt' alsnog op de verbeelding opgenomen. In de regels (artikel 2 van de begripsbepalingen) wordt de definitie van detailhandel – grootschalig aangepast in die zin dat de minimale oppervlakte wordt bepaald op 500 m2 vvo.

Inspraakreactie 2, gedagtekend op 7 september 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt voor de pastorie aan de Begijnenstraat een wijzigingsbevoegdheid op te nemen zodat binnen het gebouw in de toekomst appartementen kunnen worden gerealiseerd. Dit kan nodig zijn om de exploitatie van de pastorie positief te houden.

Inspreker vraagt om het bouwvlak van het parochiecentrum aan te passen. De garages zijn niet opgenomen in het bouwvlak. Verder zijn er plannen om het gebouw te vernieuwen. Hierbij is het gewenst om aansluiting te zoeken bij de ontwikkeling Koornstraat-Begijnenstraat. Het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte dienen hier op aangepast te worden.

Antwoord burgemeester en wethouders

Wonen in pastorie

In het voorontwerpbestemmingsplan heeft de pastorie de bestemming 'Maatschappelijk' met de functieaanduidingen 'kantoor' en 'wonen'. Wonen is uitsluitend toegestaan in de vorm van woonhuizen. Wij hebben onderzoek gedaan naar de behoefte aan woningen en appartementen. Ook hebben wij onderzoek gedaan naar het aanbod van woningen en appartementen waarbij ook de toekomstige plannen zijn betrokken. Wij hebben geconstateerd dat het aanbod aan appartementen veel groter is dan de vraag naar appartementen. Om deze reden zijn wij in het voorontwerpbestemmingsplan terughoudend geweest met het opnemen van bouw mogelijkheden voor appartementen.

In dit geval gaat het om een gemeentelijk monument. Wij vinden het behoud van monumenten van groot belang en zijn daarom bereid om de gebruiksmogelijkheden voor deze panden zo ruim mogelijk te maken. Om deze reden stemmen wij in met het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid voor de realisatie van appartementen. Deze afwijking is wel gekoppeld aan voorwaarden. De appartementen moeten passen binnen het woningbouwprogramma en de realisatie van appartementen moet noodzakelijk zijn voor het behoud van het gemeentelijke monument.

Bouw mogelijkheden parochiecentrum

Voor het parochiecentrum worden op dit moment plannen ontwikkeld voor nieuwbouw. Het is gewenst dat deze plannen aansluiten op de ontwikkeling Koornstraat-Begijnenstraat. Door inspreker is een stedenbouwkundige verkenning ingediend. Deze stedenbouwkundige verkenning gaat uit van behoud van de buitenschil van het bestaande gebouw in combinatie met nieuwbouw in drie bouwlagen en sloop van de aanbouw aan de zuidzijde (garages). De stedenbouwkundige verkenning toont aan dat een goede aansluiting op de ontwikkeling Koornstraat-Begijnenstraat op deze wijze mogelijk is. Op dit moment is nog geen aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend. Het is nog niet zeker dat de verbouwing van het parochiecentrum wordt uitgevoerd overeenkomstig het ingediende schetsplan. Om deze reden nemen wij in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid op om de goot- en bouwhoogte aan te passen aan de stedenbouwkundige verkenning. Het bouwvlak hoeft niet aangepast te worden omdat het voorgestelde plan hierbinnen past. Omdat de garages worden gesloopt, hoeft het bouwvlak aan deze zijde niet aangepast te worden.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie juist en passen het bestemmingsplan aan.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

In artikel 11 wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden de realisatie van appartementen in de pastorie mogelijk te maken. Verder wordt een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden opgenomen voor een grotere goot- en bouwhoogte voor het parochiecentrum.

Inspraakreactie 3, gedagtekend op 19 september 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker geeft aan dat de wijzigingscriteria die zijn opgenomen voor het gebied 'Wro-zone – wijzigingsgebied 2' uitgebreider zijn dan de wijzigingscriteria die in het geldende bestemmingsplan zijn opgenomen. De voorwaarden met betrekking tot een integrale ontwikkeling van het gebied en de passendheid binnen het woningbouwprogramma van de gemeente leiden tot bezwaren. Een integrale ontwikkeling is moeilijk omdat er meerdere eigenaren zijn binnen het gebied. De passendheid binnen het woningbouwprogramma zou in dit geval niet aan de orde zijn omdat er een overeenkomst is tussen de gemeente en Bouwfonds waarin afspraken over het te realiseren woningbouwprogramma zijn vastgelegd.

Antwoord burgemeester en wethouders

Het gebied met de aanduiding "Wro-zone – wijzigingsgebied 2" omvat een terrein aan De Gripper en het perceel van 't Oude Theater met enkele aangrenzende percelen. Beide zijn eigendom van een andere projectontwikkelaar. Vanuit ruimtelijke overwegingen zou een gecombineerde ontwikkeling gewenst zijn. Wij realiseren ons dat een gecombineerde ontwikkeling alleen mogelijk is wanneer beide eigenaren hierover overeenstemming bereiken. Beide eigenaren maken bezwaar tegen de voorwaarde voor integrale ontwikkeling van dit gebied. Zij erkennen dat een gezamenlijke invulling mogelijkheden biedt, maar willen hun eigendommen ook onafhankelijk van elkaar kunnen ontwikkelen. Wij respecteren dit standpunt en laten de voorwaarde voor een integrale ontwikkeling bij de wijzigingsbevoegdheid vervallen.

In het geldende bestemmingsplan Bergossterrein heeft het terrein aan De Gripper de bestemming 'openbaar groen' met een wijzigingsbevoegdheid voor meergezinshuizen. Dit bestemmingsplan noemt geen aantallen woningen. Omdat de voorwaarden, verbonden aan een wijzigingsbevoegdheid, voldoende concreet moeten zijn, hebben wij een relatie gelegd tussen het aantal woningen en het woningbouwprogramma van de gemeente. De inspreker verwijst terecht naar de overeenkomst tussen de gemeente en Bouwfonds waarin het te realiseren woningbouwprogramma voor het Berghkwartier vastligt. Op basis van dit woningbouwprogramma mogen op het terrein aan De Gripper maximaal 30 woningen worden gerealiseerd. De wijzigingsvoorwaarde voor passendheid binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma wordt vervangen door een maximum van 30 woningen.

De inspreker heeft mondeling gevraagd om op het terrein aan De Gripper ook de bouw van eengezinswoningen toe te staan. De wijzigingsbevoegdheid omvat een wijziging van de bestemming naar 'Wonen – Woongebouwen' en 'Wonen – Woonhuizen'. Wij kunnen de bestemming van het terrein aan De Gripper dus wijzigen voor de bouw van appartementen en voor de bouw van eengezinswoningen. Inspreker is volop bezig met de realisatie van de woningbouw in het Berghkwartier. Het terrein aan De Gripper zal als laatste tot ontwikkeling worden gebracht. Afhankelijk van de ontwikkelingen op de woningmarkt zal dit in 2016 of 2017 zijn.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie juist en passen het bestemmingsplan aan.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Artikel 27.4 wordt aangepast. De wijzigingsvoorwaarde onder a. met betrekking tot de integrale ontwikkeling vervalt. De voorwaarde onder d. wordt aangepast. Het maximum aantal te realiseren woningen bedraagt 30.

Inspraakreactie 4, gedagtekend op 18 september 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker is eigenaar van een woning aan de Eikenboomgaard. Inspreker wil hier in de toekomst commerciële ruimte met appartementen realiseren. Inspreker verzoekt de wijzigingsbevoegdheid voor het gebied aan de Eikenboomgaard aan te passen, zodat een integrale ontwikkeling niet langer voorwaarde is voor ontwikkelingen.

Antwoord burgemeester en wethouders

De uitgaanshoreca is in Oss gevestigd aan de westzijde van de Eikenboomgaard en aan de noordzijde van de Heuvel. Binnen het voorontwerpbestemmingsplan is voor deze locaties de bestemming 'Horeca' opgenomen. In de Visie Dynamisch Stadscentrum is uitbreiding van horeca voorzien in de omgeving van de Eikenboomgaard. Dit zou gecombineerd kunnen worden met andere uitgaansmogelijkheden, waarbij bijvoorbeeld gedacht wordt aan de vestiging van een bioscoop. Hierdoor krijg je een versterking van het uitgaansgebied en een verbreding van het aanbod aan uitgaansgelegenheden. Om twee redenen is er in het voorontwerpbestemmingsplan voor gekozen om het bestemmingsplan alleen te wijzigen als sprake is van een integrale ontwikkeling. De meerwaarde van een ontwikkeling van het gebied ligt niet in een extra café of restaurant, maar in een grotere ontwikkeling met meerdere verschillende uitgaansmogelijkheden. Verder is voor een integrale ontwikkeling gekozen om het woonklimaat van de huidige bewoners aan de Eikenboomgaard zo veel mogelijk te beschermen.

Besluit

De inspraakreactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Er zijn geen wijzigingen.

Inspraakreactie 5, gedagtekend op 26 september 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker geeft aan dat een uitbreiding van winkelvloeroppervlak op het parkeerterrein aan de Wal en op de sportvelden van het Titus Brandsmacollege (TBL) directe gevolgen kan hebben voor de bestaande binnenstad. Als bestaande winkelketens zich in de nieuwbouw vestigen, betekent dit alleen een verschuiving van winkels en daardoor leegstand in de binnenstad. De driehoek V&D, Hema en C&A werkt goed. Door bebouwing van de Wal en de TBL-locatie wordt het accent te veel op één van de polen gelegd. Dit heeft een negatieve invloed op loop van het winkelpubliek. Inspreker is alleen positief over deze plannen als sprake zou zijn van een concrete invulling van de extra winkelruimte met een nieuwe formule met een toegevoegde waarde voor het hele winkelcentrum.

Het vervallen van een parkeergarage op de TBL-locatie mag er niet toe leiden dat er geen parkeerterreinen meer worden gecreëerd. Ten slotte geeft inspreker enkele suggesties om het winkelcentrum te verbeteren. Deze suggesties hebben betrekking op de toegankelijkheid van het centrum en parkeren, verplichte verfraaiing van gevels en de oprichting van een belangenvereniging van eigenaren.

Antwoord burgemeester en wethouders

Voor de versterking van het centrum zetten we in op het versterken van het winkelcircuit. Dit winkelcircuit is opgehangen aan de polen van de V&D, de Hema en de C&A. Het is juist dat de instandhouding van deze polen van belang is voor het winkelcircuit. De bebouwing van De Wal versterkt het winkelcircuit. Door op De Wal winkelruimte te realiseren, wordt de route van het Walplein naar de Burgwal beter begeleid. Want ook de Burgwal maakt onderdeel uit van het winkelcircuit.

Vanuit de Visie op de detailhandelsstructuur ligt er een opdracht om in het centrumgebied de trend van schaalvergroting van de detailhandel te faciliteren. De winkelruimte die op De Wal eventueel wordt gerealiseerd, is een grootschaligere winkel. Voor de invulling wordt gezocht naar een keten die nog niet in Oss gevestigd is, waarschijnlijk op het gebied van (young) fashion. Dus er wordt winkelvloeroppervlak toegevoegd, maar deze toevoeging draagt bij aan de versterking van het winkelcircuit.

De bebouwing van het TBL-terrein is in de Visie Dynamisch Stadscentrum afgewogen. Het TBL-terrein ligt strategisch. Het terrein ligt langs de Oostwal, dus is goed zichtbaar. Ook kan de TBL-locatie bijdragen aan de verbetering van de route van het station naar het winkelhart. De TBL-locatie wordt een entreegebied. De locatie kan bij voorkeur worden ingevuld met een regionale grootschalige specifieke trekker. Een dergelijke winkel past niet op een andere locatie in de structuur van het Osse centrum. Ook op andere locaties binnen het kernwinkelgebied zijn ontwikkelingen mogelijk, zolang deze ontwikkelingen bijdragen aan het versterken van het winkelcircuit en het centrumgebied als geheel.

De plannen voor de ontwikkelingen op De Wal en het TBL-terrein zijn nog niet af. Daarom worden deze plannen niet meegenomen in dit bestemmingsplan Centrum. In dit bestemmingsplan Centrum is de bestaande situatie bestemd. Voor de ontwikkeling van De Wal en van het TBL-terrein wordt daarom later een bestemmingsplan gemaakt. In het kader van het bestemmingsplan voor De Wal en het TBL-terrein zullen de keuzes worden toegelicht. Dit geldt ook voor de afweging of er wel of geen parkeergarage komt op het TBL-terrein.

De toegankelijkheid van het centrum komt terug in het verkeersplan dat in voorbereiding is. De verfraaiing van de gevels is al in gang gezet met het Gevelplan. Wij nemen de andere suggesties mee met ons overleg met de centrummanager.

Besluit

We begrijpen de inspraakreactie. De ontwikkeling van De Wal en het TBL-terrein zijn nu nog geen onderwerp van inspraak.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Er zijn geen wijzigingen.

Inspraakreactie 6, gedagtekend op 28 september 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker is eigenaar van enkele panden in de omgeving van de Bram van den Berghstraat en de Spoorlaan. De bestemming van deze panden is 'Gemengd -1'. Het geldende bestemmingsplan Schadewijk biedt meer mogelijkheden voor de bouw van appartementen. De bouw van appartementen is noodzakelijk om te komen tot een kostendekkende exploitatie. De huidige bestemming en de wijzigingsbevoegdheid zijn te beperkend. Het gemeentelijke beleid is niet duidelijk.

De aanduiding 'horeca' is opgenomen op het bouwvlak en niet op het hele perceel. Dit betekent een beperking bij de uitbreiding van de bestaande horecavestigingen. De bestemmingen 'Horeca I' en 'Horeca II' in het geldende bestemmingsplan bieden ruimere mogelijkheden. Inspreker verzoekt deze ruime mogelijkheden op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor enige percelen. Deze wijzigingsbevoegdheid gaat uit van de mogelijkheid om 35 appartementen te bouwen met een bouwhoogte van 2 tot 4 bouwlagen. De wijzigingsbevoegdheid omvat ook horeca. Binnen het nieuwe bestemmingsplan moet dit ook mogelijk worden gemaakt. De inspreker verzoekt de contouren van de wijzigingsbevoegdheid aan te passen op zijn plannen voor ontwikkeling van de locatie. De voorwaarde met betrekking tot een integrale ontwikkeling van het gebied leidt tot bezwaren. De inspreker verzoekt bij een ontwikkeling van de locatie detailhandel mogelijk te maken. Rondom de fietsenstalling en een deel van D'n Toei is geen bouwvlak aangegeven. Bij de toegestane hoogte is geen rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen.

De inspreker verzoekt om de geluidscontour rond 't Oude Theater in het bestemmingsplan op te nemen.

Antwoord burgemeester en wethouders

Bouw appartementen

De panden in de omgeving van de Bram van den Berghstraat en de Spoorlaan hebben in het geldende bestemmingsplan Schadewijk en in het voorontwerpbestemmingsplan Centrum-Oss-2013 een gemengde bestemming. Binnen deze bestemming zijn in beide bestemmingsplannen nagenoeg dezelfde functies mogelijk. Alleen bij de woonfunctie is een verandering aangebracht. Grondgebonden woningen zijn binnen de gemengde bestemming rechtstreeks toegestaan. Appartementen mogen alleen worden gebouwd wanneer deze al aanwezig zijn.

De gemeente is enige tijd geleden gestart met het zogenaamde portefeuillemanagement (PFM). Alle lopende en in voorbereiding zijnde woningbouwplannen zijn daarbij in beeld gebracht. Het PFM stelt vast dat voor de periode 2010-2020 in de gemeente Oss te veel appartementen worden gebouwd. In de particuliere huur- en koopsector is bijna geen vraag, met name in de (middel)dure categorieën. Op 8 mei 2012 stemden wij in met de resultaten van het PFM. Wij concluderen dat geen projecten met appartementen moeten worden gestart tenzij een project van heel groot belang is, een project een overduidelijke meerwaarde heeft voor de stad en/of een project een toevoeging brengt aan de stad. Bovendien gaat het verlenen van medewerking aan nieuwe projecten met appartementen ten koste van projecten die in voorbereiding zijn of al worden uitgevoerd.

Om deze reden zal de bouw van nieuwe appartementen binnen de gemengde bestemming moeten worden getoetst aan het woningbouwprogramma van de gemeente. Wanneer een project met appartementen voldoet aan het woningbouwprogramma en de daarbij gestelde criteria kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken om de bouw van appartementen mogelijk te maken.

De inspreker stelt dat daardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van zijn eigendommen worden beperkt. Deze opmerking is terecht. Op basis van het geldende bestemmingsplan is binnen de gemengde bestemming wonen rechtstreeks toegestaan. Het verbinden van voorwaarden aan de realisatie van appartementen leidt tot een beperking van de bestaande rechten. Om deze reden wordt in het ontwerpbestemmingsplan binnen de gemengde bestemming wonen weer rechtstreeks toegestaan. Nieuwe planologische mogelijkheden voor wonen worden overigens niet opgenomen.

Overigens zijn het PFM en de resultaten hiervan bekend bij de inspreker. Deze is, samen met andere Osse bouwbedrijven, betrokken geweest bij de totstandkoming hiervan.

Horeca

De inspreker merkt terecht op dat de aanduiding van horeca beperkter is dan in het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan zijn de hele percelen bestemd voor horeca. In het voorontwerpbestemmingsplan geldt dit alleen voor de panden. De verbeelding zal op dit onderdeel worden aangepast.

Uitgangspunt bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen is het actuele beleid van de gemeente. In 2007 stelde de gemeenteraad het Integraal Horecabeleidsplan vast. Dit beleidsplan gaat uit van vijf verschillende categorieën horeca. De categorieën 1 t/m 3 omvatten de zogenaamde lichte, winkelondersteunende horeca, zoals een snackbar of een restaurant. Categorie 4 en 5 betreft de zwaardere uitgaanshoreca, zoals café en discotheek. Het beleidsplan geeft voor de verschillende categorieën uitgangspunten voor vestiging. Het geldende bestemmingsplan kent maar twee categorieën horeca.

Het geldende bestemmingsplan laat in 't Oude Theater en d'n Toei de vestiging van horecadoeleinden I en II toe en in de panden Spoorlaan 60 en 62 alleen horecadoeleinden I. Volgens het voorontwerpbestemmingsplan Centrum-Oss-2013 is in deze panden horeca van categorie 2 en 3 mogelijk.

De bezwaren van de inspreker dat deze bestemming een beperking inhoudt, zijn voor 't Oude Theater en d'n Toei terecht. Dit geldt overigens ook voor de Stadsherberg Wilhelmina op de hoek van de Bram van den Berghstraat en de Spoorlaan. Het bestemmingsplan zal voor deze panden ook horeca in de categorie 4 toestaan. Horeca van de categorie 5 is de zwaardere uitgaanshoreca. Voor de vestiging hiervan is in het horecabeleidsplan een concentratiegebied aangewezen aan de Eikenboomgaard. Horeca van de categorie 5 zal daarom niet worden toegestaan.

In de panden aan de Spoorlaan 60 en 62 is in het geldende bestemming alleen lichte horeca toegestaan. Dit is vergelijkbaar met horeca van de categorie 2 en 3. Deze aanduiding blijft in het bestemmingsplan gehandhaafd.

Een broodjeszaak, waar zitgelegenheid is om broodjes ter plaatse te eten, maar waar broodjes ook kunnen worden meegenomen, is een vorm van horeca in de categorie 3. Het bestemmingsplan laat deze vorm van horeca rechtstreeks toe.

Toekomstige ontwikkeling

Op basis van het PFM verlenen wij alleen medewerking aan een nieuwe ontwikkeling met appartementen wanneer deze past binnen ons woningbouwprogramma. Daarbij moet de ontwikkeling ook voldoen aan de door ons gestelde criteria met betrekking tot het belang, de meerwaarde en/of toevoeging aan de stad. Wanneer de inspreker een plan ontwikkelt dat binnen deze wijzigingsvoorwaarden past, kunnen wij hieraan medewerking verlenen. Om deze reden nemen wij geen maximum aantal woningen op en houden vast aan de inpasbaarheid binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

De wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan Schadewijk verwijst in de voorwaarden naar de maximale bouwklassen. Bouwklasse IV in het noorden, bouwklasse IV in het westen en bouwklasse VI in het zuiden. Begrenzings van de verschillende bouwklassen of een aanduiding van de zones is niet aanwezig. Deze wijzigingsvoorwaarde is daarmee niet concreet genoeg. In het voorontwerpbestemmingsplan Centrum-Oss-2013 is als voorwaarde opgenomen een goothoogte van maximaal 10 meter en een bouwhoogte van maximaal 16 meter. Dit is gedeeltelijk ruimer en gedeeltelijk beperkter dan de bouwklassen in het geldende bestemmingsplan. Bij het bepalen van de maximaal toelaatbare hoogtes is gekeken naar de hoogtes van de geplande nieuwbouw in het Berghkwartier en aansluiting gezocht bij de hoogtes van de bestaande omgeving.

De inspreker onderzoekt de mogelijkheden voor de ontwikkeling van de bij hem in eigendom zijnde percelen aan de Bram van den Berghstraat en de Spoorlaan. Een eerste verkenning is begin 2012 beoordeeld en besproken. Een concreet plan is op korte termijn niet te verwachten. Omdat de planvorming over een groter gebied gaat dan waarmee in het geldende bestemmingsplan rekening is gehouden, zullen wij de omvang van het wijzigingsgebied aanpassen. De begrenzing wordt gelegd op de eigendommen van inspreker en een deel van een perceel in eigendom van de gemeente. Ook de percelen aan de Spoorlaan die niet bij inspreker in eigendom zijn worden meegenomen in het wijzigingsgebied.

De inspreker merkt terecht op dat op basis van de wijzigingsbevoegdheid horeca niet meer gevestigd kan worden. In de wijzigingsvoorwaarden zullen wij de lichte vormen van horeca, categorie 2 en 3, mogelijk maken.

Het gebied met de aanduiding "Wro-zone – wijzigingsgebied 2" omvat het perceel van 't Oude Theater met enkele aangrenzende percelen en een terrein aan De Gripper. Beide zijn eigendom van een andere projectontwikkelaar. Vanuit ruimtelijke overwegingen zou een gecombineerde ontwikkeling gewenst zijn. Wij realiseren ons dat een gecombineerde ontwikkeling alleen mogelijk is wanneer beide eigenaren hierover overeenstemming bereiken. Beide eigenaren maken bezwaar tegen de voorwaarde voor integrale ontwikkeling van dit gebied. Zij erkennen dat een gezamenlijke invulling mogelijkheden biedt, maar willen hun eigendommen ook onafhankelijk van elkaar kunnen ontwikkelen. Wij respecteren dit standpunt en splitsen het wijzigingsgebied in tweeën.

De gemeente Oss kent een concentratiebeleid voor de detailhandel. Dit is één van de uitgangspunten van de Visie op de detailhandelsstructuur Oss 2007-2015 (vastgesteld op 14 februari 2008). Daarmee wordt de consument bedient in een fijnmazige verzorgingsstructuur van winkelcentra, met als kern de binnenstad van Oss. In de binnenstad ligt de nadruk op het recreatieve winkelen. De winkelcentra in de buurten en wijken zijn gericht op de dagelijkse aankopen.

Het uitgangspunt is dat de inwoners van Oss, waar het draagvlak het toelaat, beschikken over een zo compleet mogelijk dagelijks winkelaanbod op acceptabele afstand van de woning. Daarmee wordt ingezet op een geconcentreerd voorzieningenaanbod binnen een winkelcentrum, dat meerdere wijken of buurten bedient. Een moderne full-service supermarkt is belangrijk voor voldoende trekkracht en perspectief voor de overige dagelijkse voorzieningen. Deze centra zijn gelegen op strategische locaties binnen de wijken. Deze locaties zijn goed bereikbaar en bieden voldoende mogelijkheden voor parkeren, omdat een supermarkt een hoge verkeers- en bezoekersaantrekkende werking heeft. Versterking van de boodschappenfunctie zal dan ook voornamelijk plaats moeten vinden binnen deze gebieden.

Gelet op het uitgangspunt van concentratie van detailhandel in het hoofdwinkelcentrum en buurt- en wijkcentra is de vestiging van detailhandel binnen de te ontwikkelen bebouwing op de locatie 't Oude Theater niet gewenst. Aan het verzoek van inspreker om detailhandel toe te staan, wordt dan ook geen medewerking verleend.

Rondom de fietsenstalling en een gedeelte van D'n Toei is inderdaad geen bouwvlak aangebracht. Wij zullen het bouwvlak aanpassen zodat deze bebouwing binnen het bouwvlak valt.

Geluidscontour

Het geldende bestemmingsplan Bergossterrein bevat een geluidscontour van 't Oude Theater. Deze contour was gebaseerd op de destijds geldende milieuvergunning. Binnen deze contour mogen geen geluidsgevoelige functies worden gevestigd.

Inmiddels valt 't Oude Theater onder het Activiteitenbesluit. Voor horeca-inrichtingen die hieronder vallen, geldt een maximale geluidsbelasting op de dichtstbijzijnde woning. De in het geldende bestemmingsplan opgenomen geluidscontour geldt niet meer voor 't Oude Theater. In de wijzigingsvoorwaarden is opgenomen dat een ontwikkeling moet voldoen aan de relevante milieuwetgeving. Dit betekent dat bij nieuwe ontwikkelingen met wonen binnen de voor het 't Oude Theater geldende richtafstand van 30 meter wordt getoetst aan de in het Activiteitenbesluit opgenomen grenswaarden. Het opnemen van de contour, die overigens niet meer actueel is, is daarom niet noodzakelijk.

Besluit

Wij vinden de inspraakreactie juist en passen het bestemmingsplan aan.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Artikel 6 wordt aangepast zodat wonen zowel op de begane grond als de verdiepingen rechtstreeks mogelijk is.

Op de verbeelding wordt de aanduiding 'horeca' bij de panden aan de Bram van den Berghstraat en de Spoorlaan op het gehele perceel gelegd en niet alleen op het bouwvlak.

In de panden aan de Bram van den Berghstraat wordt ook horeca van de categorie 4 toegestaan. De regels en verbeelding worden hierop aangepast.

Op de verbeelding wordt de omvang van het wijzigingsgebied gelegd op de begrenzing van de eigendommen van inspreker. Ook een stukje dat in eigendom is bij de gemeente en de percelen die niet

in eigendom zijn van inspreker en die liggen aan de Spoorlaan worden in het wijzigingsgebied opgenomen.

Op de verbeelding wordt het bouwvlak aangepast ter plaatse van de voormalige fietsenstalling en restaurant D'n Toei.

Artikel 27.4 wordt aangepast. Een wijziging naar horeca van de categorie van de categorie 2 en 3 wordt mogelijk gemaakt en het wijzigingsgebied wordt in tweeën gesplitst met ieder een eigen wijzigingsbevoegdheid.

Inspraakreactie 7, gedagtekend op 1 oktober 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker verzoekt om namens zijn cliënt, eigenaar van het pand Monsterstraat 3 en 5, dit object toe te voegen aan het kernwinkelgebied. In het verleden (vóór 2003) had dit pand een ruime bestemming. Binnen deze bestemming was detailhandel, horeca en wonen mogelijk. Door de bestemming 'Kernrandgebied' in het geldende bestemmingsplan is het pand onverkoopbaar. Er loopt een verzoek om vergoeding van planschade. De bestemming 'Kernrandgebied' in het voorontwerpbestemmingsplan biedt weliswaar meer mogelijkheden voor detailhandel en horeca, maar deze mogelijkheden kennen weer andere belemmeringen.

Antwoord burgemeester en wethouders

In de Visie Dynamisch Stadscentrum is het kernwinkelgebied aangegeven. Het kernwinkelgebied is het gebied dat ligt aan de route Heuvel, Heuvelstraat, Walstraat en Burgwal. De Monsterstraat is een zogenaamde aanloopstraat.

In het voorontwerpbestemmingsplan Centrum-Oss-2013 is deze indeling vertaald door voor het kernwinkelgebied de bestemming 'Kernwinkelgebied' op te nemen en voor de aanloopstraten de bestemming 'Kernrandgebied'. Bij de vertaling van de Visie Dynamisch Stadscentrum is ook gekeken naar de huidige begrenzing van het kernwinkelgebied in het geldende bestemmingsplan Centrum.

Binnen de bestemming 'Kernwinkelgebied' zijn er maximale mogelijkheden voor detailhandel. Dit is van belang voor het behoud en de versterking van het herkenbare 'winkelrondje'. De bezoekers van het centrum gebruiken de aanloopstraten om van de parkeerterreinen naar het kernwinkelgebied te lopen. De aanloopstraten hebben een gemengd karakter. Het is niet de bedoeling dat winkels die in het kernwinkelgebied horen zich vestigen in de aanloopstraten. Voor de Monsterstraat geldt dat deze straat, evenals de Kerkstraat en de Peperstraat, een rechtstreekse verbinding vormt tussen de historische omgeving van de Grote Kerk en het kernwinkelgebied. Het huidige karakter met kleinschalige winkels, dienstverlening en horeca geeft het gebied een geheel eigen karakter dat uitgebouwd kan worden. In de bestemming 'Kernrandgebied' is dit vertaald door hier veel functies toe te staan en ruimte te bieden voor kleinschalige detailhandel en kleinschalige horeca.

Het leggen van de bestemming 'Kernwinkelgebied' op een pand in een aanloopstraat leidt er niet toe dat dit pand dan deel uit gaat maken van het kernwinkelgebied en de daarbij behorende aaneengesloten winkelroute en ligt dus niet voor de hand. Het is ook niet de bedoeling om het kernwinkelgebied te vergroten. De behoefte aan uitbreiding van het winkelcentrum is niet aanwezig. De ingezette trend van winkelen via het Internet leidt ertoe dat eerder sprake is van minder behoefte aan winkelruimte. Door uitbreiding van het kernwinkelcentrum met de aanloopstraten ontstaat een reële kans op leegstand, niet alleen in de aanloopstraten maar ook in het kernwinkelgebied. Dit is niet in het belang van de consument. Een compact centrum met een zo veel mogelijk aaneengesloten winkelfront en in een gesloten kernwinkelroute is voor de consumenten het meest aantrekkelijk om te winkelen.

Binnen de bestemming 'Kernrandgebied' zijn veel functies toegestaan. De verkoopbaarheid van het pand Monsterstraat 3 en 5 zal hier zeker door toenemen. Eventuele planschade als gevolg van het geldende bestemmingsplan is al aangevraagd door de eigenaar. Een aanbod van de gemeente om de oude planologische situatie te herstellen als deze aanvraag om planschade wordt ingetrokken, is door de eigenaar van het pand afgewezen. Wij verwachten op korte termijn een uitspraak van de Rechtbank.

Besluit

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Er zijn geen wijzigingen.

Inspraakreactie 8, gedagtekend op 1 oktober 2012

Samenvatting inspraakreactie

De woningen aan de Hertogensingel 40, 42 en 44 zijn gerealiseerd met praktijkruimte voor huisartsen en dierenartsen. Door de combinatie van praktijkruimte en woning staat op de percelen veel bebouwing. In het nieuwe bestemmingsplan valt het bouwvlak slechts gedeeltelijk over de bestaande bebouwing. Gevolg is dat het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen al volledig is ingevuld met bestaande gebouwen. Inspreker vraagt het bouwvlak zodanig te vergroten dat de bijgebouwen vallen in het bouwvlak zodat het mogelijk blijft nog enige bijgebouwen te realiseren. Inspreker vindt het spijtig dat de vrije ruimte naast de woning wordt vergroot van drie meter naar vijf meter. Daardoor past de bestaande bebouwing niet meer in het bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan is voor de percelen de bestemming 'Wonen – Vrijstaand' opgenomen. In het geldende bestemmingsplan hebben de percelen de bestemming 'Wonen Vrijstaand en Halfvrijstaand'. Inspreker vraagt de bestemming vrijstaand en halfvrijstaand te handhaven.

Antwoord burgemeester en wethouders

Op het gedeelte van de Hertogensingel tussen de huisnummers 40 en 48 staan vrijstaande woningen op ruime percelen. Het ruimtelijk beeld wordt als een kwaliteit gezien en dat is zo vertaald in het voorontwerpbestemmingsplan. Op de percelen van huisnummer 40 en 42 is een groot oppervlak aan bijgebouwen gerealiseerd. Voor beide woningen biedt de standaard bijgebouwenregeling nauwelijks of geen mogelijkheden om meer bijgebouwen te realiseren. Het is zelfs zo dat een gedeelte van de bijgebouwen in het voorontwerpbestemmingsplan onder het overgangsrecht is gebracht. Wij zijn het met inspreker eens dat dit ongewenst is.

Omdat voor deze woningen in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen Vrijstaand en Halfvrijstaand' is opgenomen, stemmen wij ermee in dat deze bestemming ook in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen. De percelen krijgen de bestemming 'Wonen - Halfvrijstaand'. Binnen deze bestemming zijn vrijstaande en halfvrijstaande woningen mogelijk.

Wat betreft de bijgebouwen leveren wij maatwerk. Het bouwvlak wordt vergroot zodat een groot deel van de bijgebouwen ook in het bouwvlak valt. Voor een deel van de bijgebouwen dat nog buiten het bouwvlak valt maar direct aan het bouwvlak grenst, wordt op de verbeelding de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Als een bijgebouw op dit gedeelte van het perceel staat, telt dit bijgebouw niet mee bij het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen. Door deze wijziging passen de bijgebouwen binnen het bestemmingsplan en is er ook nog een uitbreiding mogelijk. Met deze aanpassing blijven de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen behouden evenals het ruimtelijk beeld.

Besluit

Wij vinden de reactie juist en passen het bestemmingsplan aan.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

De percelen Hertogensingel 40, 42 en 44 krijgen de bestemming 'Wonen - Halfvrijstaand'. Bestaande bijgebouwen vallen binnen het bouwvlak en/of bijgebouwen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

Inspraakreactie 9, gedagtekend op 2 oktober 2012

Samenvatting inspraakreactie

NSI is de eigenaar van het complex Walstraat 26-30/De Wal 2-22 in Oss. Tussen dit complex en het pand van de V&D is een straat die wordt gebruikt voor bevoorrading. Hierdoor is bij de ontwikkeling van het complex niet gekozen voor woningen op de verdiepingen. Er is uitgegaan van andere functies op de verdieping.

Inspreker wil graag ook mogelijkheden voor horeca op de verdieping. Dit omdat het gebouw en dan vooral de bovenverdieping moeilijk te verhuren is voor detailhandel. In het geldende bestemmingsplan is horeca op de verdieping gedeeltelijk mogelijk. Deze mogelijkheid is er afgehaald in het voorontwerpbestemmingsplan.

Inspreker geeft aan dat het gebruik van de verdieping is gekoppeld aan het gebruik op de begane grond. Dit beperkt de mogelijkheden voor invulling. Ook is dit beperkend ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Door de indeling van het complex geeft verhuur van de verdieping los van het gebruik op de begane grond meer mogelijkheden tot invulling. Dit is van belang omdat leegstand dreigt door het vertrek van een winkel en het failliet gaan van een restaurant. Hiermee komt 75% van het complex vrij. Bovendien is deregeling over de koppeling van het gebruik op de verdieping aan het gebruik op de begane grond onduidelijk geformuleerd. Invulling van de verdieping met wonen is gezien de ligging en indeling van het gebouw niet mogelijk.

Andere beperkingen in dit voorontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn:

- supermarkten groter dan 500 m2 worden niet meer toegestaan;
- horecamogelijkheden zijn ingeperkt omdat hotels en pensions niet meer op begane grond zijn toegestaan;
- vrijstelling voor gebruik van de verdieping horend bij de begane grond geldt alleen nog voor restaurant/eetcafés en hiervoor zijn de voorwaarden voor parkeren strenger geworden;
- de vrijstellingsbevoegdheid voor functies als kantoren, maatschappelijke doeleinden en bedrijfsmatige sportdoeleinden op de begane grond komt niet terug in het voorontwerp bestemmingsplan. Deze functies mogen alleen op de verdieping en onder strenge voorwaarden.

Inspreker verzoekt om deze beperkingen niet op te leggen.

Antwoord burgemeester en wethouders

Horeca op de verdieping

In het voorontwerpbestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor horeca 3 op de verdieping. Dit is mogelijk zolang de horeca op de verdieping een uitbreiding is van de horeca op de begane grond.

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt deze mogelijkheid geboden voor categorie 3-horeca. Onder categorie 3-horeca horen bijvoorbeeld lunchrooms en snackbars.

Deze afwijkingsmogelijkheid zal ook worden opgenomen voor categorie 2-horeca. Hieronder vallen onder andere de restaurants, pannenkoekenhuizen en eetcafés.

Op een deel van het perceel is dit het bestemmen van de bestaande situatie (ter plaatse van De Spieghele). Omdat dit een beeldbepalende hoek is binnen het winkelcircuit is het belangrijk dat hier de horeca op begane grond en op de verdieping blijft bestaan.

Zoals de aanvrager aangeeft, is bij de bouw van het complex niet uitgegaan van wonen op de verdieping. Het gebouw ligt binnen het kernwinkelgebied. Winkels hebben hier de prioriteit en zijn toegestaan op de begane grond en op de verdieping voor zover het een uitbreiding betreft van de winkel op de begane grond. Dit geldt ook voor horeca van categorie 2 en van categorie 3. Op dit moment is het moeilijk om het pand met een winkel op de begane grond en de verdieping te vullen. Dit heeft te maken met de huidige economische crisis. Dit heeft ook te maken met de ligging van het gebouw en de indeling van het gebouw. Een bestemmingsplan wordt opgesteld voor een termijn van tenminste 10 jaar. Binnen deze termijn zullen deze omstandigheden naar verwachting wijzigen. Er zijn plannen om het parkeerterrein te bebouwen met een winkel voor grootschalige detailhandel. Ook voor de locatie van de sportvelden van de nabijgelegen school bestaan plannen voor een herontwikkeling met detailhandel, parkeren en woningen. Hierdoor zal het pand van inspreker meer onderdeel uit gaan maken van het

kernwinkelcentrum en zal de invulling van het pand gemakkelijker worden. Wij zien geen aanleiding om in verband met de moeilijke invulling van het pand nu af te wijken van ons beleid voor het kernwinkelgebied.

Koppeling gebruik van de begane grond aan gebruik van de verdieping

De bebouwing aan De Wal is planmatig gebouwd. Een van de uitgangspunten was geen wonen in deze bebouwing. Hiermee verschilt dit complex met andere locaties in het centrum, waar wonen op de verdieping mogelijk is en/of van oudsher als zodanig in gebruik is (geweest). In het geldende plan is ervoor gekozen om detailhandel op de verdieping toe te staan. Dit is tot nu toe altijd geweest in de vorm van een winkel op de begane grond met een uitbreiding op de verdieping.

Voor detailhandel is een koppeling tussen het gebruik van de begane grond en de verdieping van belang. Een winkel is een functie die heel belangrijk is voor het winkelgebied. De winkels vormen de kern van de aantrekkingskracht. Deze functies moeten goed zichtbaar zijn voor het winkelend publiek en makkelijk bereikbaar zijn. Daarom is in het voorontwerpbestemmingsplan het gebruik van de verdieping gekoppeld aan het gebruik van de begane grond. Voor andere functies, met uitzondering van horeca, ligt dit anders. Dit komt ook terug in het voorontwerpbestemmingsplan. Met een afwijking van het bestemmingsplan kunnen functies als kantoren, dienstverlening, cultuur en ontspanning en maatschappelijke functies worden toegestaan op de verdieping. Hiervoor moet worden voldaan aan voorwaarden. Er hoeft geen sprake te zijn van een koppeling met het gebruik op de begane grond.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de regeling over de koppeling van het gebruik op de verdieping aan het gebruik op de begane grond verduidelijkt.

Beperkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

De verschillende beperkingen worden afzonderlijk behandeld.

- Supermarkten horen bij de branche dagelijkse voorzieningen. Voor de dagelijkse voorzieningen zijn binnen het centrumgebied twee locaties aangewezen. Dat zijn het Jurgensplein en het Burchtplein. Op andere plekken willen we geen ontwikkeling met een supermarkt. Zo zullen de winkels in dagelijkse artikelen dicht bij elkaar gaan zitten en elkaar op die manier versterken. Daarnaast heeft een supermarkt een grote verkeersaantrekkende werking. Een supermarkt vraagt ook veel parkeerruimte. Dus door het specifieke ruimtegebruik en de grote uitstraling worden supermarkten en dagelijkse voorzieningen gebundeld. Niet alle locaties zijn daar geschikt voor. Op andere locaties zien we die winkels dan ook liever niet. Daarom is deze beperking opgenomen.
- In het geldende bestemmingsplan is horeca onderverdeeld in twee categorieën. Om beter te kunnen aansluiten bij de werkelijke situatie zijn in het voorontwerp bestemmingsplan vijf categorieën onderscheiden. In het kernwinkelgebied willen we ruimte geven aan winkelondersteunende horeca. Hieronder verstaan we de lunchrooms en restaurants. Deze horecacategorieën zijn dan ook toegestaan. Dit zijn de horecacategorieën 2 en 3. Horeca van categorie 1 (hotel) zal alsnog worden opgenomen in de bestemming 'Kernwinkelgebied'. De koppeling tussen de horeca op de begane grond en de verdieping is ook bij horeca van categorie 1 verplicht.
- Bij gebruiksveranderingen in het kernwinkelgebied hoeft geen parkeren te worden toegevoegd. Het parkeren voor de bezoekers is geregeld door openbare parkeerterreinen die door de gemeente worden geëxploiteerd. Dit is anders als er sprake is van een nieuwe grotere ontwikkeling en voor het toevoegen van woningen. In dat geval moet voorzien worden in de parkeerbehoefte. Dit volgt uit ons parkeerbeleid.

Besluit

We vinden de reactie op één onderdeel juist en passen het bestemmingsplan aan.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Uitbreiden van de afwijkingsbevoegdheid voor horeca op de verdieping tot horeca van categorie 2. Horeca van categorie 1 wordt toegevoegd aan de bestemming 'Kernwinkelgebied'. De regeling over de koppeling van het gebruik van de verdieping aan het gebruik van de begane grond wordt verduidelijkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 10, gedagtekend op 1 oktober 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker treedt op namens de eigenaren van het schoolgebouw Schelversakker 1 in Oss.
In het voorontwerpbestemmingsplan is voor het perceel de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen.

Inspreker geeft aan dat er een grote kans bestaat dat het schoolgebouw over enige jaren vrij komt. Dit heeft te maken met de daling van het aantal leerlingen en de ontwikkeling rondom de Talentencampus. Eigenaren willen voorkomen dat het gebouw leeg komt te staan zonder dat er een nieuwe bestemming aan het gebouw kan worden gegeven. Zij vragen een verruiming van de bestemming met Wonen. Anders wordt verzocht om daarvoor een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Inspreker verwijst naar de uitgangspuntennotitie waarin opgenomen is dat voor maatschappelijke bestemmingen een brede bestemming opgenomen wordt.

Beperkingen in dit voorontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zijn:

- het bouwvlak sluit direct aan op de bestaande bebouwing. Dit geeft een beperking van de bouwmogelijkheden;
- de maximale hoogte is 10 meter en gedeeltelijk 5 meter daar waar het eerst 10,5 meter was.
- op het perceel zijn drie boombiotopen opgenomen. Dit geeft een beperking van de bouwmogelijkheden.

Inspreker vraagt het bouwvlak te verruimen met behoud van het bebouwingpercentage van 70%. Een maximale bouwhoogte op te nemen van 10,5 meter. De boombiotopen te laten vervallen.

Antwoord burgemeester en wethouders

Uitgangspunten herziening bestemmingsplan

Voor maatschappelijke voorzieningen is in de uitgangspuntennotitie geformuleerd dat een brede bestemming wordt opgenomen voor de bestaande voorzieningen. Ontwikkelingen zijn dan mogelijk zonder dat een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Binnen deze bestemming zijn ondermeer voorzieningen mogelijk in de vorm van gezondheidszorg, jeugdupvang, onderwijs, openbare dienstverlening. Dit is een ruime bestemming.

Voor de uitbreiding van de bestemming met de functie wonen is een bredere afweging noodzakelijk en moet de uitvoerbaarheid aangetoond worden. Bij de afweging worden ondermeer de milieuaspecten, parkeerbehoefte en het woningbouwprogramma betrokken. Op dit moment is de toekomstige invulling van het pand nog te onduidelijk om een woonbestemming of een wijzigingsbevoegdheid op te nemen. Dit zou anders zijn als er een concreet plan zou voorliggen.

Beperkingen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Bij de begrenzing van het bouwvlak hebben wij rekening gehouden met de bijzonder waardevolle bomen op het perceel. De bomen staan aan de Driek van Erpstraat. Ter hoogte van de bomen is het bouwvlak teruggebracht tot aan de gevel. Ook als het bouwvlak over de bomen valt kan er niet zondermeer een omgevingsvergunning worden afgegeven omdat deze bomen niet zomaar mogen worden gekapt.

Het bouwvlak aan de zijde van de woningen is ten opzichte van het geldende bestemmingsplan vergroot. In de huidige situatie is ongeveer 1700 m² bebouwd. Binnen het bouwvlak is nog een uitbreiding mogelijk van circa 600 m².

Het bebouwingspercentage is ten onrechte opgenomen op de verbeelding. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Gezien de bebouwingsmogelijkheden en het beleid om waardevolle bomen te beschermen zien wij geen reden het bouwvlak te vergroten.

Voor de hoogte van bebouwing is aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing en bij de bebouwing in de omgeving. De maximale bouwhoogte voor de aangrenzende woningen is 10 meter. Gezien deze hoogte, de terug liggende gevellijn van het schoolgebouw ten opzichte van de woningen en de huidige hoogte in het bestemmingsplan is het reëel in dit bestemmingsplan voor het gehele bouwvlak een maximale bouwhoogte van 10,5 meter aan te houden.

Bomen die in de beleidsnota “Bijzonder waardevolle bomen” zijn opgenomen én die op een kwetsbare locatie staan of voor de omgeving van ruimtelijk belang zijn, willen wij in het bestemmingsplan extra bescherming bieden. Om die reden is voor deze drie bomen een bomenbiotoop opgenomen. In het bestemmingsplan willen wij voor deze plek de bomenbiotoop behouden.

Besluit

De inspraakreactie ten aanzien van de bestemming, het bouwvlak en de bomenbiotoop leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wij vinden de inspraakreactie juist ten aanzien van de maximale bouwhoogte en het bebouwingspercentage.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Op de verbeelding wordt voor het gehele bouwvlak een maximale bouwhoogte van 10,5 meter opgenomen.

Het bebouwingspercentage op de verbeelding vervalt.

Inspraakreactie 11, gedagtekend op 2 oktober 2012

Samenvatting inspraakreactie

Inspreker onderzoekt de mogelijkheden om het leegstaande voormalige Bergosskantoor, een rijksmonument, te restaureren en hier een invulling aan te geven. Om dit initiatief een serieuze kans van slagen te geven, is het van belang dat er optimale ruimtelijke en functionele kaders worden geboden. Essentieel is het kunnen voorzien in een parkeerbehoefte op eigen terrein. Verzocht wordt om een deel van de bestemming 'groen' (G) achter het kantoorpand om te zetten in een verkeersbestemming 'parkeren'.

De voormalige woning heeft geen woonbestemming in de beoogde bestemming 'GD-1'. Verzocht wordt om hier een woonbestemming op te leggen die het mogelijk maakt om de woning horizontaal of verticaal te splitsen.

Voor een betere inbedding in de situatie en een goede afbakening van het terrein wordt verzocht om een strook van 3 meter aan het perceel toe te kunnen voegen.

Antwoord burgemeester en wethouders

De bestemming 'groen'(G) biedt volgens artikel 8.5 de mogelijkheid om af te wijken van de gebruiksregels ten behoeve van de realisering van parkeerplaatsen. Het initiatief voldoet aan de hierin gestelde criteria. Om de intenties van de oorspronkelijke planopzet te waarborgen, wordt er voor gekozen om een parkeerterrein niet direct mogelijk te maken maar via een afwijkingsbevoegdheid. Op deze wijze kan sturing worden gegeven aan de inrichtingskwaliteit. De nu voorliggende voorlopige plannen voldoen aan de criteria, maar omdat het nu nog niet zeker is of deze op deze wijze zullen worden uitgevoerd is het voorstel om vooralsnog uit te blijven gaan van de huidige bestemming 'groen'.

In het geldende bestemmingsplan 'Bergossterrein' is de bestemming 'wonen' destijds komen te vervallen vanwege de milieubelastende activiteiten van 't Oude Theater. In dat bestemmingsplan is een contour opgenomen waarbinnen geen milieugevoelige bestemmingen mogelijk zijn. Verder is de woning gelegen binnen de geluidcontour van de bedrijventerreinen Moleneind, Landweer en Danenhoeft en ligt ook binnen de zone van de zoneplichtige weg Bram van den Berghstraat.

Ruimtelijk en functioneel is het goed voorstelbaar dat de voormalige woning weer een woonbestemming krijgt. Uit aanvullend milieukundig onderzoek blijkt dat op basis van huidige inzichten en regelgeving een woonfunctie hier nu wel mogelijk is.

Hoewel er vanwege de huidige marktomstandigheden terughoudend moet worden omgegaan met het toevoegen van woningen betreft het hier slechts maximaal 2 woningen die onderdeel uitmaken van een complex met een bijzondere betekenis voor Oss.

Het verzoek voor een zijtuin van 3 meter aan de zijde van de Koningsloper betekent dat het openbare groen langs deze route 3 meter smaller wordt. Er blijft voldoende ruimte over voor openbaar groen langs de Koningsloper. Wel is essentieel dat in het beeld het groen tot aan de zijgevel van het Bergosskantoor doorloopt. Met het voorgestelde transparante spijlenhekwerk wordt dit voldoende gewaarborgd.

Voorwaarde is wel dat hier ook werkelijk groen aanwezig blijft en de zijtuin niet verhard gaat worden. Het groene karakter dient te worden gewaarborgd. Daarom wordt aan deze strook de bestemming 'Groen' toegekend.

Besluit

De inspraakreactie geeft deels aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

De bestemming GD-1 zal worden aangepast. De voormalige woning krijgt een aanduiding 'wonen' met de mogelijkheid maximaal 2 woningen of appartementen te bouwen.

Het bestemmingsvlak zal worden aangepast. Voor de zijtuin wordt de bestemming 'Groen' opgenomen.

Inspraakreactie 12, gedagtekend op 3 oktober 2012

Samenvatting inspraakreactie

Verzocht wordt om de bestemming op Kruisstraat 84 tot en met 88 te verruimen. Dit verzoek geldt ook voor de percelen Kruisstraat 90 en 92. Hiermee wordt een eventuele herontwikkeling in ruimer verband mogelijk gemaakt.

In de regels is opgenomen dat voor niet-woonfuncties alleen 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' mogen worden gebouwd. Inspreker geeft aan dat detailhandel niet mogelijk is van uit een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Hij vraagt om aanpassing van deze regel.

Inspreker wil appartementen kunnen bouwen op zijn percelen. Daarom wil hij graag de bestemming 'Wonen – Woongebouwen'. In het voorontwerpbestemmingsplan hebben de percelen de bestemming 'Wonen – Woonhuizen'. Er mogen dus alleen grondgebonden woningen worden gebouwd. De inspreker vindt dat met appartementen de toekomstige bebouwing beter aansluit bij het gebouw op de hoek van de Kruisstraat-Lievekampaan.

Inspreker heeft op zijn percelen een aanduiding voor detailhandel. Graag wil hij dat dit wordt uitgebreid met maatschappelijk en dienstverlening. Ook de naastliggende percelen (Kruisstraat 90 en 92) hebben dit verzocht. Op deze manier sluit de bestemming beter aan bij wat mogelijk is op het perceel waar de volksuniversiteit is gevestigd.

Antwoord burgemeester en wethouders

In dit antwoord wordt ingegaan op de vragen voor Kruisstraat 84 tot en met 88. Voor de Kruisstraat 90 en 92 hebben we een aparte inspraakreactie ontvangen. Omdat de situatie van de beide percelen anders is, beantwoorden we de twee reacties afzonderlijk. We hebben daarbij wel gekeken naar mogelijke samenhang tussen beide inspraakreacties.

Dit gedeelte van de Kruisstraat hoort niet meer bij het winkelcentrum. Dit blijkt ook wel uit het feit dat de afgelopen periode dit gedeelte van de Kruisstraat steeds meer het karakter van een woonstraat krijgt. De bestaande functies zijn wel gerespecteerd door het opnemen van een aanduiding. In dit geval de aanduiding 'detailhandel'. Door het opnemen van deze aanduiding mag het gebruik worden voortgezet binnen de bestaande bebouwing. Verder is het overgangsrecht van toepassing.

Wij stemmen niet in met het toevoegen van de bestemming 'Wonen-Woongebouwen' op de percelen Kruisstraat 84 tot en met 88. Bij de opstelling van het bestemmingsplan is kritisch gekeken naar het toevoegen van nieuwe woningen in het centrumgebied. De conclusie was dat er tot 2020 een fors overschot aan appartementen is, vooral in het stedelijke gebied Oss-Berghem. Dat is de reden waarom woongebouwen niet meer overal mogen. Dit geldt in het gehele centrumgebied. De bebouwing aan de Kruisstraat sluit goed aan bij de bebouwing op de hoek Lievekampaan-Kruisstraat. Aan de Lievekampaan is sprake van een meer stedelijk beeld. Dit beeld verandert aan de zijde van de Kruisstraat waar sprake is van een beeld dat past bij het beeld van oude radiaal naar het centrum.

Op de percelen ligt een aanduiding detailhandel. De bestemming wordt niet uitgebreid met andere functies. De Kruisstraat is een oude route naar het centrum. Hoe dichterbij het kernwinkelgebied komt, hoe meer verschillende functies er gevestigd zijn. Richting de rotonde met de Kromstraat wordt de Kruisstraat steeds meer een woonstraat. Dit is terug te zien in de manier van bestemmen. Tussen de Lievekampaan en de Kromstraat is wonen de belangrijkste functie.

Daarnaast kiezen we er voor om detailhandel zo veel mogelijk te concentreren in de winkelgebieden. Voor het centrumgebied betekent dit dat het kernwinkelgebied niet wordt uitgebreid. In een aantal aanloopstraten worden slechts beperkt extra mogelijkheden geboden voor winkels. Maar op een plek langs de Kruisstraat vinden wij het niet gewenst dat daar meer winkels komen. De bestaande winkels kunnen blijven bestaan.

Dit geldt ook voor maatschappelijke functies en dienstverlening. Deze mogelijkheden worden niet aan de bestemming toegevoegd. Wat er zit wordt bestemd, maar er worden geen nieuwe mogelijkheden toegevoegd. In het centrumgebied hebben we in de schil rondom het kernwinkelgebied gebieden aangewezen waar deze functies zich goed kunnen vestigen.

De bestemming verandert niet ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan. Ook in dat bestemmingsplan is de Kruisstraat 84 tot en met 88 bestemd voor wonen in eengezinshuizen met een aanduiding voor detailhandel.

Besluit

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Er zijn geen wijzigingen.

Inspraakreactie 13, gedagtekend op 3 oktober 2012

Samenvatting inspraakreactie

Verzocht wordt om de bestemming op Kruisstraat 92 te verruimen. Dit verzoek geldt ook voor de percelen Kruisstraat 84 tot en met 90. Hiermee wordt een eventuele herontwikkeling in ruimer verband mogelijk gemaakt.

Inspreker wil appartementen kunnen bouwen op zijn perceel. Daarom wil hij graag de bestemming 'Wonen – Woongebouwen'. In het voorontwerpbestemmingsplan heeft zijn perceel de bestemming 'Wonen – Woonhuizen'. Er mogen dus alleen grondgebonden woningen worden gebouwd. Inspreker vindt dat met appartementen toekomstige bebouwing beter aansluit bij het gebouw op de hoek van de Kruisstraat-Lievekamplaan.

De inspreker wil op zijn perceel ook een bestemming voor detailhandel, net als op Kruisstraat 84 tot en met 88. Ook wil hij dat in de bestemming maatschappelijk en dienstverlening wordt opgenomen. Dit in aansluiting op het buurperceel waar de volksuniversiteit is gevestigd.

Antwoord burgemeester en wethouders

In dit antwoord wordt vooral ingegaan op de vragen voor Kruisstraat 92. Voor de Kruisstraat 84 tot en met 90 hebben we een aparte inspraakreactie ontvangen. Omdat de situatie van de beide percelen anders is, beantwoorden we de twee reacties afzonderlijk. We hebben daarbij wel gekeken naar mogelijke samenhang tussen beide inspraakreacties.

Wij stemmen niet in met het toevoegen van de bestemming 'Wonen – Woongebouwen' op het perceel Kruisstraat 92.

Bij de opstelling van het bestemmingsplan is kritisch gekeken naar het toevoegen van nieuwe woningen in het centrumgebied. De conclusie was dat er tot 2020 een fors overschot aan appartementen is, vooral in het stedelijk gebied Oss-Berghem. Dat is de reden waarom woongebouwen niet meer overal mogen. Dit geldt in het gehele centrumgebied. De bebouwing aan de Kruisstraat sluit goed aan bij de bebouwing op de hoek Lievekamplaan-Kruisstraat. Aan de Lievekamplaan is sprake van een meer stedelijk beeld. Dit beeld verandert aan de zijde van de Kruisstraat waar sprake is van een beeld dat past bij het beeld van oude radiaal naar het centrum.

De bestemming wordt niet uitgebreid met detailhandel of met maatschappelijke functies en dienstverlening. De Kruisstraat is een oude route naar het centrum. Hoe dichterbij het kernwinkelgebied komt, hoe meer verschillende functies er gevestigd zijn. Richting de rotonde met de Kromstraat wordt de Kruisstraat steeds meer een woonstraat. Dit is terug te zien in de manier van bestemmen. Tussen de Lievekamplaan en de Kromstraat is wonen de belangrijkste functie.

Daarnaast kiezen we er voor om detailhandel zo veel mogelijk te concentreren in de winkelgebieden. Voor het centrumgebied betekent dit dat het kernwinkelgebied niet wordt uitgebreid. In een aantal aanloopstraten wordt slechts beperkt extra mogelijkheden geboden voor winkels. Maar op een plek langs de Kruisstraat vinden wij het niet gewenst dat daar meer winkels komen. Dit geldt ook voor maatschappelijke functies en dienstverlening. Deze mogelijkheden worden niet aan de bestemming toegevoegd. Wat er zit wordt bestemd, maar er worden geen nieuwe mogelijkheden toegevoegd. In het centrumgebied hebben we in de schil rondom het kernwinkelgebied gebieden aangewezen waar deze functies zich goed kunnen vestigen.

De bestemming verandert niet ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan. Ook in dat bestemmingsplan is de Kruisstraat 92 en 90 alleen bestemd voor wonen in eengezinshuizen.

Besluit

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Wijzigingen in ontwerpbestemmingsplan

Er zijn geen wijzigingen.

Nota van inspraak plan Koornstraat-Begijnenstraat

I. INLEIDING

Deze nota bevat de volgende onderdelen:

- een beschrijving van de inspraakprocedure
- een samenvatting van de inspraakreacties
- ons antwoord op de inspraakreacties
- de gevolgen van de inspraakreacties voor het plan

Volgens de Wet bescherming persoonsgegevens (Wbp) 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
- 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 namen van natuurlijke personen in de reacties. In een apart overzicht staat wie welke reactie heeft ingediend. Dat overzicht bieden wij alleen op papier aan, dus niet digitaal.

II. INSPRAAKPROCEDURE

Voor de ontwikkeling van het gebied Koornstraat-Begijnenstraat zijn een schetsplan voor de bebouwing en de inrichting en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Iedereen kon de plannen van 23 augustus tot en met 3 oktober 2012 in het gemeentehuis bekijken. Ook stonden de plannen in deze periode op het internet. Dit hebben wij bekendgemaakt in Oss Actueel van 22 augustus 2012 en op www.oss.nl. Op 4 september 2012 vond een inloopbijeenkomst plaats waar iedereen kennis kon nemen van de plannen en daarover vragen stellen. Tijdens de genoemde periode konden ingezetenen van de gemeente Oss en belanghebbenden naar keuze schriftelijk of mondeling reageren op het plan. Er zijn 5 schriftelijke reacties ingediend.

III. ONTVANKELIJKHEID INSPRAAKREACTIES

Wij vinden de inspraakreacties ontvankelijk. Dit betekent dat de indieners aan alle eisen hebben voldaan om een reactie in te dienen. Eventuele uitzonderingen vermelden wij bij onze reactie op de inspraakreacties.

IV. INSPRAAKREACTIES

Inspraakreactie 1, gedagtekend op 2 oktober 2012

Samenvatting inspraakreactie

1. Door de hoogte van het appartementencomplex kijken de bewoners van de Fratershof uit op een massief complex, met name in de herfst en winter als de bomen hun bladeren verliezen en hebben verloren. Er bestaat geen vrij uitzicht meer op het park en dit tast het woongenot aan.
2. In het park staan veel oude bomen. Deze moeten behouden blijven. Ook wanneer later blijkt dat zij de bouw belemmeren.
3. De bewoners vrezen meer overlast door jongeren door de beoogde verbinding van het park met het centrum. Nu al is er regelmatig overlast van jongeren. Dit zal toenemen. Gevreesd wordt voor een toename van geluid en verkeer.

Antwoord burgemeester en wethouders

1. Het gebied Koornstraat-Begijnenstraat heeft een bijzondere geschiedenis. Kenmerkend zijn de historische gebouwen als onderdeel van het voormalige kloostercomplex. Tussen de gebouwen ligt het Fraterspark, de voormalige fraterstuin. Dit park is niet direct toegankelijk vanaf het centrum en niet overal herkenbaar. De bestaande gebouwen liggen met hun achterkant naar het park.

Op 8 april 2010 stelde de gemeenteraad de Visie Dynamisch Stadscentrum vast. De locatie Koornstraat-Begijnenstraat is één van de locaties waarvoor in deze visie een ruimtelijke verkenning is gemaakt. De visie geeft aan dat het park meer betekenis moet krijgen voor het centrum.

Om recht te doen aan deze bijzondere omgeving is voor een planopzet gekozen met gebouwen met elk een eigen herkenbaar karakter en verschijningsvorm. Op de plek van het te slopen deel van het voormalige klooster komt een appartementencomplex met een hof dat een verwijzing vormt naar de eerdere bebouwing. Achter de voormalige St. Janmavo komt een op het park georiënteerde bebouwingsstrip. Deze bebouwing wordt met een bijzonder tussenelement gekoppeld aan de achterkant van het bestaande schoolgebouw. Het derde complex bestaat uit een woontoren van 9 lagen. De drie wooncomplexen worden onderling verbonden door een halfverdiepte parkeerkelder waarvan een deel van het dek een verhoogd podium aan het park vormt. De drie woongebouwen aan de rand van het park hebben elk hun eigen specifieke woonkwaliteit en verschijningsvorm: een cour, een strip en een toren. Zowel het uitgangspunt om ruimtelijk te differentiëren als de wens om verschillende woonkwaliteiten aan te bieden, hebben geleid tot een hoog element in het park. Hierbij is overigens nadrukkelijk rekening gehouden met de monumentale bomen in het park.

Sinds 2010 is samen met Bouwbedrijf Berghege de financiële haalbaarheid van dit plan onderzocht. Het plan was moeilijk sluitend te maken en kent nog een beperkt tekort. Dit wordt onder andere veroorzaakt door de gekozen parkeeroplossing die essentieel is voor de ruimtelijke kwaliteit. Met Berghege zijn inmiddels afspraken gemaakt over de realisatie van het plan. Het verlagen van de hoogte van het appartementencomplex betekent dat er minder woningen worden gebouwd. Wanneer het aantal te bouwen woningen vermindert, is het totale plan financieel niet haalbaar.

Het is ruimtelijk gezien geen optie om aan andere complexen woningen toe te voegen door deze hoger of breder te maken. Breder maken is geen optie, omdat de toegangen tot het park dan te krap worden. Wij willen het park juist toegankelijker en zichtbaarder maken. Meer hoogte betekent dat de verhoudingen ten opzichte van de voormalige St. Janmavo als gemeentelijk monument in het gedrang komen. Hetzelfde geldt voor de hof achter het kloostergebouw.

Binnen de opzet van het plan is nadrukkelijk gekozen voor een hoog gebouw als bijzonder element en accent in het park. De hoogte sluit aan bij de hoogte van de bestaande bomen in het park. In het park bevinden zich verschillende bomen met een hoogte van ongeveer 25 meter. Deze locatie aan de rand van het centrum is uitstekend geschikt voor wonen.

De woningen aan de Fratershof liggen met de voorkant naar het park. Voor de woningen staat een dubbele rij esdoorns met een hoogte van ongeveer 15 meter. Dit zogenaamde bidlaantje is kenmerkend voor de historie van dit gebied. In het deel van het park tussen de woningen en het nieuwe appartementencomplex bevinden zich een twintigtal bomen, waaronder enkele bijzonder waardevolle bomen. Enkele van deze verspreid liggende bomen hebben een hoogte van ongeveer 25 meter. Het appartementencomplex wordt gebouwd in aansluiting op de al bestaande bebouwing van de Nicolaasschool aan de Koornstraat en de gymzaal aan de Krakenburg. De afstand tussen het

appartementencomplex en de woningen aan de Fratershof bedraagt minimaal 65 meter. De nieuwbouw belemmert niet het uitzicht van de bewoners op het park.

Dit geldt ook voor de bewoners van de Krakenburg. De woningen Krakenburg 7 en 9 kijken op de gymzaal. Deze gymzaal blijft staan. Het appartementencomplex wordt gebouwd op een afstand van ongeveer 50 meter van deze woningen. De woningen Krakenburg 13 t/m 31 zijn met hun voorkant gericht op het park. De afstand tot het appartementencomplex bedraagt tussen de 50 en 75 meter. Ook deze woningen behouden hun uitzicht op het park. Dit uitzicht wordt, net als bij de woningen aan de Fratershof, gekenmerkt door de vele bomen in het park.

In de herfst en winter verliezen de bomen hun blad en zal er meer zicht zijn op de nieuwbouw. Gelet op de afstand tot deze nieuwbouw en het feit dat het gebied zich in een stedelijke omgeving bevindt aan de rand van het centrum is een geringe verandering van uitzicht acceptabel.

2. Al in 2008 hebben wij randvoorwaarden en uitgangspunten vastgesteld waaraan een ontwikkeling van het gebied Koornstraat-Begijnenstraat zou moeten voldoen. Eén van deze randvoorwaarden is dat de in het gebied aanwezige waardevolle bomen behouden moeten blijven.

In 1998 is de beleidsnota "Bijzonder waardevolle bomen" opgesteld, waarin bomen zijn opgenomen die vanwege specifieke waarden bescherming verdienen. In de bij de nota behorende lijst zijn verschillende bomen terug te vinden die binnen het plangebied vallen. Het merendeel van deze bomen bevindt zich in het bestaande groengebied aan de Fratershof. Gelet op de functie van dit gebied als voormalige tuin bij het complex van de fraters ligt dit voor de hand. Het betreft een drietal paardekastanjes, geplant in 1923 en met een hoogte van 25 meter. De bomen bevinden zich verspreid in het bestaande groengebied. Vóór de bestaande woningen aan de Fratershof bevindt zich een laan met circa 20 Noorse esdoorns. Deze bomen zijn geplant in 1948 en zijn gekenmerkt als cultuurhistorisch. De oudste boom is een bruine beuk, geplant in 1883. Deze monumentale en beeldbepalende boom met een stamomtrek van circa 4 meter bevindt zich aan de zuidkant van het bestaande groengebied nabij het complex van Bouwbedrijf Berghege. Ook aan de zuidkant bevinden zich nog twee groepen bomen (Parrotia en Japanse notenbomen) die op de lijst voorkomen.

Als gevolg van de nieuwbouw verdwijnen de zes esdoorns achter de voormalige St. Janmavo. Verder staat een aantal bomen in het gebied dicht bij de geplande nieuwbouw. Het gaat daarbij om de beuk aan de rand van het Fraterspark en de drie Hollandse iepen langs de Koornstraat. De beuk is de oudste boom in het park en daarmee bijzonder waardevol. De esdoorns en iepen zijn niet als waardevol aangemerkt.

De conditie van de verschillende bomen is onderzocht. Daarbij is ook gekeken naar eventuele maatregelen om de bomen te beschermen. In januari 2011 zijn een bomenonderzoek en twee Bomen Effect Analyses uitgevoerd door Van Helvoirt Groenprojecten BV. De rapporten zijn als bijlagen bij dit eindverslag gevoegd. De conclusies zijn als volgt:

- In het rapport wordt geconstateerd dat de conditie van de esdoorns slecht tot redelijk is. De bomen hebben een matige kwaliteit.
- Bij uitvoering van de plannen kan één van de iepen niet gehandhaafd blijven. De groeiplaats van de bomen moet worden verruimd en maatregelen zijn nodig voor de middelste boom (plakoksel). Bij bronnering dient monitoring plaats te vinden.
- De beuk heeft op basis van leeftijd en stam- en kroonvang een beeldbepalende functie en daarmee een waardevol karakter. Geen graafwerkzaamheden mogen worden uitgevoerd binnen een afstand van 6,5 meter van de stam. De nieuwbouw moet worden gerealiseerd op een afstand van 3 meter buiten de kroonprojectie. Bij bronnering dient monitoring plaats te vinden.

Bij de uitwerking van het plan wordt onderzocht of de overige twee iepen gehandhaafd kunnen blijven of moeten worden vervangen door nieuwe bomen. Voor de inrichting van het park en de ruimte rondom de bebouwing is een plan gemaakt. Op basis van dit plan worden nieuwe bomen aan het park toegevoegd.

De ontwikkeling van de locatie Koornstraat-Begijnenstraat wordt meegenomen in het bestemmingsplan Centrum-Oss-2013. Een voorontwerp van dit plan is, gelijktijdig met het plan voor de Koornstraat-Begijnenstraat, onderwerp geweest van inspraak. In het bestemmingsplan heeft de (kruin van de) beuk de aanduiding 'bomenbiotoop' gekregen. Het doel van de bomenbiotoop is de instandhouding van de boom.

Berghege zal voor eigen rekening en risico het plan realiseren. Wij moeten met Berghege nog afspraken maken over deze realisatie. De in het rapport genoemde maatregelen om de bomen te beschermen maken onderdeel uit van deze afspraken. De overige waardevolle bomen in het Fraterspark, zoals het

zogenaamde 'bidlaantje' voor de woningen aan de Fratershof en andere bomen in dit deel van het park, blijven behouden.

3. In de reactie is aangegeven dat er regelmatig overlast is van hangjongeren, muziek en soms vernielingen. Gevreesd wordt voor een toename hiervan. De bestaande overlast is bij ons bekend, onder andere door het overleg met de Nicolaasschool. Eén van de redenen waarom het Fraterspark veel wordt gebruikt door hangjongeren is het feit dat het park verscholen ligt. De bestaande gebouwen grenzen met hun achterkant naar het park. Er is weinig zicht op het park. De nieuwbouw richt zich met de voorkant op het park. Er ontstaat met andere woorden zicht op het park. Wij verwachten dat het gebruik door hangjongeren en het bijbehorende vandalisme afneemt. Ook de Nicolaaschool heeft veel last van vandalisme. In overleg met de school worden maatregelen genomen (zie reactie nr. 5).

Besluit

De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Wijzigingen in het plan

Geen.

Inspraakreactie 2, gedagtekend op 3 oktober 2012

Samenvatting inspraakreactie

1. Het plan voor nieuwbouw ziet er goed uit met uitzondering van het appartementencomplex van 9 lagen. De bomen zijn de blikvanger in het park. Zoek een hoogte die meer aansluit bij de omgeving.
2. De voorkeur gaat uit naar helemaal geen appartementencomplex op deze locatie. Wanneer dit complex er toch komt, wordt verzocht om rekening te houden met de bestaande woningen. De hoogbouw tast het woongenot en de waarde van de woningen aan.
3. De speelruimte voor de kinderen van de Nicolaasschool wordt enorm aangetast.
4. De doorgang naar het park vanuit de Nicolaasschool wordt beperkt.

Antwoord burgemeester en wethouders

1. Voor de beoordeling van de bezwaren tegen de hoogte van het appartementencomplex verwijzen wij naar reactie nr. 1 onder punt 1.
2. De gevolgen van dit hoge gebouw voor de woningen in de omgeving zijn in beeld gebracht door het uitvoeren van een bezonningsonderzoek. In dit onderzoek wordt voor bepaalde dagen in de lente, de zomer, de herfst en de winter en voor verschillende tijdstippen op deze dagen gekeken naar de schaduwwerking van gebouwen. Uit dit onderzoek van maart 2011 blijkt dat het appartementencomplex in de lente en herfst vanaf 10.00 uur geen schaduw veroorzaakt op de woningen aan de Fratershof en de Krakenburg. Vanaf 16.00 uur bereikt de schaduw de Nicolaasschool. In de zomer veroorzaakt het appartementencomplex geen enkele schaduwwerking op de woningen in de omgeving of de Nicolaasschool. In de winter ondervindt een beperkt aantal woningen aan de Krakenburg schaduw van het appartementencomplex. Het bezonningsonderzoek is als bijlage bij dit eindverslag gevoegd.
3. Het appartementencomplex wordt gebouwd op het huidige speelterrein van de Nicolaasschool. Dit speelterrein wordt vervangen door een nieuw speelterrein in de ruimte tussen de Nicolaasschool en de voormalige St. Jan Mavo. Met de Nicolaasschool wordt al geruime tijd gesproken over het plan voor de Koornstraat-Begijnenstraat en de gevolgen hiervan voor de school (zie reactie nr. 5). Van een enorme aantasting van de speelruimte voor de kinderen is geen sprake.
4. Het park blijft op dezelfde manier toegankelijk als in de huidige situatie. De toegang tot het park vanaf de Nicolaasschool bevindt zich tussen het appartementencomplex achter de school en de nieuwbouw achter de voormalige St. Janmavo. De halfverdiepte parkeerkelder zou een barrière kunnen vormen voor het zicht op en de toegang tot het park. Daarom mag de parkeerkelder maar maximaal 1 meter boven het maaiveld uitkomen.

Besluit

De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Wijzigingen in het plan

Geen.

Inspraakreactie 3, gedagtekend op 4 oktober 2012

Samenvatting inspraakreactie

1. Verzoek om bij de plannen rekening te houden met het unieke stukje natuur midden in de stad. De oude bomen in het park moeten behouden blijven. Het bouwverkeer en opslag leidt tot verstoring van het park.
2. Het plan voor de nieuwbouw ziet er mooi uit. Maak geen overkappingen die uitnodigen tot rondhangen van jongeren. Dit zorgt voor veel overlast bij de bewoners.
3. Hoogbouw past niet in de karakteristieke omgeving en bij het gevoel van vrijheid en rust. De toren domineert het beeld.
4. Is er wel behoefte aan nieuwe appartementen? Er staan veel appartementen te koop. Een woonomgeving nabij een school is niet rustig.
5. De hoogbouw komt op de speelplaats van de Nicolaasschool. Wordt deze speelplaats vervangen? En zo ja waar? Kinderen moeten direct buiten kunnen spelen en er moet goed toezicht mogelijk zijn.
6. In eerdere plannen werd de gymzaal aan de Krakenburg gesloopt. Ook hier zou nieuwbouw komen.

Antwoord burgemeester en wethouders

1. Voor de beoordeling van het verzoek om behoud van de bomen verwijzen wij naar reactie nr. 1 onder punt 2. Voor de opmerking over verstoring van het park als gevolg van de bouwactiviteiten verwijzen wij naar reactie nr. 4 onder punt 1. en 2.
2. Het plan voor het gebied Koornstraat-Begijnenstraat is een zogenaamd schetsplan. De daarin opgenomen nieuwbouw moet nog verder worden uitgewerkt in concrete ontwerpen en bouwplannen. Om de kwaliteit van de bebouwing te waarborgen, hebben wij een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Dit beeldkwaliteitsplan bevat richtlijnen voor de ontwerpen van de gebouwen. Er ligt ook een schetsontwerp voor de inrichting van de openbare ruimte.
De vormgeving van de gebouwen en concrete inrichting van het park moeten nog verder worden uitgewerkt. Bij deze uitwerking houden wij rekening met het aspect sociale veiligheid door bijvoorbeeld verlichting. Daaronder valt ook het voorkomen van (nieuwe) hangplekken voor jongeren.
3. Voor de beoordeling van de bezwaren tegen de hoogte van het appartementencomplex verwijzen wij naar reactie nr. 1 onder punt 1.
4. Naar de behoefte aan woningbouw en dan met name appartementen hebben wij onderzoek gedaan. Daarbij zijn alle lopende en in voorbereiding zijnde plannen in beeld gebracht. Uit dit onderzoek blijkt dat er tot 2020 te veel appartementen (in aanbouw) zijn. In de particuliere koop- en huursector is bijna geen vraag en dan vooral in de (middel)dure categorieën. De geplande appartementen in het gebied Koornstraat-Begijnenstraat bevinden zich in deze categorie. Dit betekent dat deze appartementen niet op korte termijn worden gebouwd. Wij maken afspraken met Berghage over de fasering van het plan en het tijdstip van uitvoering. De uitvoering van de plannen vindt plaats binnen de planperiode van het bestemmingsplan Centrum-Oss-2013. Dat betekent in ieder geval vóór 2023.
Door de aanwezigheid van de Nicolaasschool zijn kopers ermee bekend dat hun appartement in de directe omgeving van een school ligt. Daarmee moeten zij zich ervan bewust zijn dat een school, net als een andere publieksaantrekkende functie, een (zeer) beperkte mate van overlast met zich mee kan brengen.
5. Zoals in de beoordeling van reactie nr. 1 onder punt 3. is aangegeven, wordt het huidige speelterrein van de Nicolaasschool vervangen door een nieuw speelterrein in de ruimte tussen de Nicolaasschool en de voormalige St. Jan Mavo. De huidige vorm van toezicht op de kinderen hoeft niet te veranderen.
6. De Visie Dynamisch Stadscentrum bevat een ruimtelijke verkenning van het gebied Koornstraat-Begijnenstraat. Op basis van deze ruimtelijke verkenning zou de gymzaal aan de Krakenburg worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw van een multifunctionele ruimte. Deze verkenning geeft een heel ambitieus beeld van de ontwikkeling van het gebied. Eind 2010 concludeerden wij dat deze ontwikkelingsrichting niet haalbaar is. Daarbij hebben wij overwogen dat de bestaande gymzaal goed wordt gebruikt en er geen behoefte is aan een nieuwe multifunctionele ruimte. Om deze reden blijft de gymzaal gehandhaafd. Overigens gaat de ruimtelijke verkenning ook al uit van een hoog gebouw op het speelterrein van de Nicolaasschool. Er is dus geen sprake van bebouwing op het speelterrein, omdat de gymzaal blijft staan.

Besluit

De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Wijzigingen in het plan

Geen.

Inspraakreactie 4, gedagtekend op 5 oktober 2012

Samenvatting inspraakreactie

1. De nieuwbouw komt dicht bij de Nicolaasschool. Dit levert onveilige situaties op tijdens de bouwperiode door:
 - zwaar bouwverkeer en grote kranen die misschien zelfs boven de school draaien;
 - geluidsoverlast voor de kinderen van de school;
 - veel bouwmaterialen en stof in de buurt van de school.
2. De dieren en vogels in het park hebben last van de bouw.
3. Het spelen van de kinderen van de Nicolaasschool wordt beperkt en het toezicht wordt moeilijker.
4. De ouders van de school hadden op de hoogte moeten worden gebracht van de plannen voordat deze onderwerp worden van inspraak.
5. Het ontwerp ziet er mooi uit, maar past voor wat betreft hoogte en uitstraling niet in de bestaande omgeving.
6. Er bestaat ruim voldoende aanbod aan appartementen in Oss en er is geen behoefte aan nieuwbouw van appartementen.

Antwoord burgemeester en wethouders

1. Bij iedere nieuwbouw in een bestaande (woon)omgeving ontstaat enige vorm van overlast gedurende de bouwperiode. Dit is niet te voorkomen. Wel kan de mate van overlast worden beperkt. Tijdens de bouwperiode mogen geen onveilige situaties ontstaan voor de Nicolaasschool en de woningen aan het park. Overlast als gevolg van de plek en de inrichting van het bouwterrein en de route voor het (zware) bouwverkeer moet worden voorkomen. Bij de uitvoering wordt een sloopplan gemaakt. Verder moeten de bouwplaats en de inrichting hiervan en de route voor het bouwverkeer in overleg met de gemeente worden bepaald.
2. In het kader van het bestemmingsplan Centrum-Oss-2013 wordt een ecologisch onderzoek uitgevoerd in het Fraterspark. Een dergelijk onderzoek brengt in beeld welke natuurwaarden een gebied heeft, maar ook welke maatregelen moeten worden getroffen om deze waarden te beschermen. Ook tijdens de bouwperiode geldt dat er geen (blijvende) schade mag ontstaan aan de flora en fauna in het park. Voor de bomen zijn in ieder geval beschermde maatregelen tijdens de bouw nodig (zie reactie 1. onder punt 2.).
3. Zoals in de beoordeling van reactie nr. 1 onder punt 3. is aangegeven, wordt het huidige speelterrein van de Nicolaasschool vervangen door een nieuw speelterrein in de ruimte tussen de Nicolaasschool en de voormalige St. Jan Mavo. De huidige vorm van toezicht op de kinderen hoeft niet te veranderen. In overleg met de Nicolaasschool werken wij het inrichtingsplan voor de directe omgeving van de school verder uit. Daarin nemen wij ook de speelruimte voor de kinderen tijdens de bouwperiode mee.
4. Al sinds 2008 wordt nagedacht over de ontwikkeling van het gebied Koornstraat-Begijnenstraat. In de loop van de jaren heeft regelmatig overleg plaatsgevonden met de Nicolaasschool. De plannen zijn verschillende keren gepresenteerd in vergaderingen van de wijkraad Centrum, Krinkelhoek en Mettegeupel. Over de plannen zijn diverse publicaties in dagbladen verschenen. De ouders van leerlingen van de Nicolaasschool hadden in ieder geval kunnen weten dat de gemeente plannen heeft voor de ontwikkeling van het gebied Koornstraat-Begijnenstraat. In het weekblad Regio Oss, katern Oss Actueel, is een redactioneel artikel verschenen waarin de informatiebijeenkomst is vermeld. Tijdens deze bijeenkomst kon iedereen de plannen inzien en vragen stellen.
5. Voor de beoordeling van de bezwaren tegen de hoogte van het appartementencomplex verwijzen wij naar reactie nr. 1 onder punt 1.
6. Voor de beoordeling van de vragen over de behoefte aan appartementen verwijzen wij naar de reactie nr. 3 onder punt 4.

Besluit

De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Wijzigingen in het plan

Geen.

Inspraakreactie 5, gedagtekend op 2 oktober 2012

Samenvatting inspraakreactie

1. In de afgelopen twee jaren is de Nicolaasschool in gesprek geweest met de gemeente over de plannen voor het gebied Koornstraat-Begijnenstraat. De volgende onderwerpen zijn aan de orde geweest en daar zijn de volgende afspraken over gemaakt:

- Rondom de Nicolaasschool komt een afsluitbaar hekwerk om vandalisme en overlast te voorkomen. Het speelterrein aan de Koornstraat krijgt een tijdelijke hekwerk.
- Beide speelterreinen worden opgeknapt. De Nicolaasschool wordt nauw betrokken bij het inrichtingsplan.
- Het te bebouwen speelterrein wordt gecompenseerd op de plek tussen de Nicolaasschool en de voormalige St. Janmavo.
- De vraag naar extra parkeermogelijkheden is bespreekbaar.
- De gemeente onderzoekt of medegebruik van het gebouw van de wit-gele kruisvereniging mogelijk is. De nieuwbouw achter de Nicolaasschool is alleen acceptabel als de afspraken over compensatie worden nagekomen.

2. De Nicolaasschool ondersteunt de verwachting van de bewoners van de Fratershof dat er geen bomen worden gekapt.

3. Het gedeeltelijk afsluiten van de doorgangen tot het park van uit het centrum beperkt de aanwezigheid van hangjongeren. De nieuwbouw mag geen nieuwe hangplekken opleveren.

Antwoord burgemeester en wethouders

1. Wij zijn inderdaad al geruime tijd in gesprek met de Nicolaasschool over de plannen voor het gebied Koornstraat-Begijnenstraat en de gevolgen hiervan voor de school.

De school ondervindt veel overlast van hangjongeren en vernielingen aan het gebouw. Dit blijkt ook het aantal meldingen dat hierover is gedaan. In het schetsontwerp voor de inrichting is rekening gehouden met een hekwerk rondom de Nicolaasschool. Omdat op dit moment nog niet bekend is wanneer het plan wordt uitgevoerd, zal op korte termijn een tijdelijk hekwerk worden geplaatst bij het speelterrein aan de Koornstraat. Het definitieve hekwerk zal buiten schooltijden afgesloten kunnen worden. Dat betekent dat het park buiten de schooltijden niet vanaf deze kant van de Koornstraat bereikbaar is.

Het huidige speelterrein van de Nicolaasschool wordt vervangen door een nieuw speelterrein in de ruimte tussen de Nicolaasschool en de voormalige St. Jan Mavo. Bij de doorrekening van de plannen zijn financiële middelen beschikbaar gesteld voor de inrichting van het terrein van de Nicolaasschool. In overleg met de Nicolaasschool zal de inrichting verder worden uitgewerkt binnen de financiële kaders van het plan.

Binnen het plan zijn geen mogelijkheden voor extra parkeergelegenheid voor de Nicolaasschool.

Uiteraard zijn wij wel bereid om het overleg over parkeren aan te gaan.

Naast de Nicolaasschool staat een gebouw van de wit-gele kruisvereniging. Dit gebouw wordt alleen in de avonduren gebruikt. De Nicolaasschool zou dit gebouw kunnen gebruiken voor de toekomstige ontwikkeling van de school. Op verzoek van de Nicolaasschool is overleg gevoerd met het bestuur van de EHBO. Het bestuur gaf aan bereid te zijn om in overleg te gaan met de Nicolaasschool en wacht een verzoek hiertoe van de Nicolaasschool af. Overigens begrepen wij van de SKBO dat de plannen voor de toekomstige ontwikkeling van de Nicolaasschool (nog) niet definitief zijn.

2. Voor de beoordeling van het verzoek om behoud van de bomen verwijzen wij naar reactie nr. 1 onder punt 2.

3. Voor de beoordeling van het verzoek om geen nieuwe plekken voor hangjongeren te creëren verwijzen wij naar reactie nr. 3 onder punt 2.

Besluit

De reactie geeft geen aanleiding het plan aan te passen.

Wijzigingen in het plan

Geen.

