



Bestemmingsplan Centrum - Oss - 2013

Bijlage 2: Inventarisatierapport Centrum, november 2011



Bestemmingsplan Centrum - Oss – 2013

Bijlage 2: Inventarisatierapport Centrum, november 2011

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	5
1.1 Waaron een nieuw bestemmingsplan	5
1.2 Werkwijze	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Beleidsanalyse	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.1.1 Nota Ruimte	7
2.1.2 Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
2.1.3 Nieuwe Wet ruimtelijke ordening	7
2.1.4 Nieuwe Grondexploitatiewet	8
2.1.5 Woonvisie	9
2.2 Provinciaal beleid	9
2.2.1 Structuurvisie Noord-Brabant	9
2.2.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant	9
2.3 Gemeentelijk beleid	10
2.3.1 Structuurvisie	10
2.3.2 Visie Dynamisch Stadscentrum Oss 2020	11
2.3.3 Visie op de detailhandelsstructuur (2008)	19
2.3.4 Integraal horecabeleidsplan (2007)	19
2.3.5 Meer grip op de kantorenmarkt (2011)	21
2.3.6 Beleidsregels ruimtelijke ordening inzake het beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen	22
2.3.7 Woonvisie	23
2.3.8 Wonen boven winkels	23
2.3.9 Mantelzorg	23
2.3.10 Kamerbewoning	24
2.3.11 Prostitutiebeleid	24
2.3.12 Evenementenbeleid	24
2.3.13 Terrassenbeleid	24
2.3.14 Standplaatsenbeleid Oss (2010)	25
2.3.15 Speelruimte en speelvoorzieningen beleidsnota 1993	26
2.3.16 Antenne-installaties	26
2.3.17 Duurzaamheidsagenda Oss	26
2.3.18 Gevelproject	29
2.3.19 Welstandsnota	30
2.3.20 Erfgoedplan	30
2.3.21 Archeologie	31
2.3.22 Monumenten	32
2.3.23 Bijzonder waardevolle bomen	33
2.3.24 Groenbeleidsplan Oss 1996	34
2.3.25 Natuur- en landschapsvisie 2005	34
2.3.26 Water	35
2.3.27 Geluidsnota Oss 2010	36
2.3.28 Mobiliteitsvisie	36
2.3.29 Mobiliteitplan	36

INHOUDSOPGAVE

2.3.30	Visie Dynamisch Centrum, onderdeel verkeer	39
2.3.31	Parkeerbeleidsplan	39
3.	Ruimtelijk functionele analyse	41
3.1	Plangebied	41
3.1.1	Begrenzing	41
3.1.2	Statistische gegevens	41
3.2	Ruimtelijke opbouw	42
3.3	Ruimtelijke karakteristiek	45
3.4	Verkeer en parkeren	49
3.5	Functionele opbouw	51
3.6	Ontwikkelingen	59
4.	Milieu	63
4.1	Geluid	63
4.2	Luchtkwaliteit	64
4.3	Externe Veiligheid	65
4.3.1	Spoor	65
4.3.2	Wegen	66
4.3.3	Bedrijvigheid	66
4.3.4	Conclusie Externe veiligheid	67
4.4	Geur	69
4.5	Water	69
4.6	Bodem	69
4.7	Ecologie	70
4.8	Archeologie	70

Bijlagen

INLEIDING

1.1 WAAROM EEN NIEUW BESTEMMINGSPLAN

Voor het centrum 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 is geagendeerd voor 2011-2013.

Het belang van deze 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 centrum 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, 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. Dit rapport bevat het eindresultaat van de inventarisatie. De Visie Dynamisch stadscentrum en de inventarisatie zijn de basis voor een uitgangspuntennotitie. De uitgangspuntennotitie moet een antwoord geven op de belangrijkste ruimtelijke keuzes voor de toekomst.

1.2 WERKWIJZE

De werkwijze bestaat uit:

1. inventarisatie en analyse;
2. synthese tot uitgangspuntennotitie.

Dit inventarisatierapport is het resultaat van de eerste werkstap. In het kader van de inventarisatie hebben de volgende werkzaamheden plaatsgevonden:

- een beleidsanalyse;
- een ruimtelijk functionele analyse van het gebied;
- quickscan voor de verschillende milieu-aspecten.

In dit inventarisatierapport is alle basisinformatie voor de uitgangspuntennotitie overzichtelijk bijeengebracht. Het inventarisatierapport bevat de complete

set bouwstenen voor de uitgangspunten en vormt daarmee het inhoudelijke fundament voor de te maken ruimtelijke keuzes

1.3 LEESWIJZER

Het inventarisatierapport kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 komen de vigerende beleidskaders vanuit de diverse overheden aan bod. Hoofdstuk 3 bevat de ruimtelijk functionele analyse. In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten belicht.

BELEIDSANALYSE

2.1 RIJKSBELEID

2.1.1 NOTA RUIMTE

In 2004 heeft de ministerraad de Nota Ruimte vastgesteld. Deze nota is gebaseerd op de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het structuurschema Groene Ruimte. Het rijksbeleid wil meer ruimte bieden voor ontwikkeling. De nadruk ligt op bouwen voor wonen, werken en voorzieningen met ruimte voor groen en water. Om de beoogde woningbouwlocaties te kunnen realiseren, is voldoende ruimte in termen van (tijdig) beschikbare harde capaciteit voor woningbouw in streek- en bestemmingsplannen essentieel.

2.1.2 ONTWERP STRUCTUURVISIE INFRASTRUCTUUR EN RUIMTE

In 2011 is de Ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in procedure gebracht. 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 is beschreven wat in dat gebied de rijksopgaven zijn.

2.1.3 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.

2.1.4 NIEUWE GRONDEXPLOITATIEWET

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

2.1.5 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 winkelveorzieningen 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

Op 8 april 2010 heeft de gemeenteraad de Visie Dynamisch Stadscentrum Oss 2020 vastgesteld. Deze visie vormt de basis voor het bestemmingsplan.

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 ook 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. Juist het verbeteren van die mix van functies en de kwaliteit van het aanbod maakt een centrum uniek. De mix en de veelzijdigheid zijn de pijlers onder het funshoppen. Hierin onderscheidt het stadscentrum zich van de buurt- en wijkwinkelcentra. Voor de keuze van de consument is niet alleen het aanbod (van winkels en andere functies) bepalend maar ook de kwaliteit van de omgeving. 'Beleving' van het centrum wordt steeds belangrijker. 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.

De afgelopen decennia is er veel gebeurd in het stadscentrum. Het voldoet ook steeds beter aan de verwachtingen van de bezoekers, maar op onderdelen kan het beter, mooier en gevarieerder. Door het realiseren van meer en beter aanbod in een omgeving van hoge ruimtelijke kwaliteit verhoogt de aantrekkingskracht van het stadscentrum in de regio, te denken valt onder andere aan breder aanbod in horeca, aantrekkelijke gevels, breder en kwalitatief hoogwaardig winkelaanbod.

In de Visie worden de functies winkelen, vrije tijd, wonen en werken onderscheiden. Daarnaast zijn de bereikbaarheid en het parkeren cruciaal voor een goed en verantwoord centrum met regionale ambities, net als veiligheid en duurzaamheid. Deze onderdelen worden gecombineerd met de gewenste (hoge) ruimtelijke kwaliteit.

Winkelen:

Herkenbaar 'winkelrondje'

In het bestaande kernwinkelgebied is al de mogelijkheid om te winkelen in een aaneengesloten route. Deze loopt over de Heuvel, Heuvelstraat, Walstraat en de Burgwal. Deze route kan versterkt worden door het verbeteren van de uitstraling van de winkels, door aanvullende winkelformules in de modebranche en door herinrichting van de Burgwal tot voetgangergebied, waardoor een aaneengesloten route met aan twee zijden specifieke winkels ontstaat. Door de herontwikkeling van de V&D-locatie en de gedeeltelijke bebouwing van het parkeerterrein De Wal ontstaat ruimte voor de gewenste schaalvergroting. Ook vormen deze ontwikkelingen een duidelijke begeleiding van de winkelroute. In het 'winkelrondje' zijn daghoreca en dienstverlening een goede aanvulling. De horeca op de Heuvel draagt bij aan de gezelligheid voor het winkelend publiek.

Aantrekkelijke schakels

Binnen het kernwinkelgebied liggen drie schakels: de Passage, de Schakel en de Galerij. Aan beide zijden sluiten zij aan op het 'winkelrondje'. Door het verbeteren van deze verbindingen kunnen ze, meer dan nu het geval is, ondersteunend zijn in sfeer, uitstraling en aanbod van het kernwinkelgebied.

Etalage Oostwal

Het centrumgebied is vanaf de ontsluitingsroute langs de Oostwal slechts beperkt zichtbaar. Het gebied heeft nu een gemengde invulling. De zone langs de Oostwal kan meer als 'etalage' worden benut en kan aantrekkelijk zijn voor specifieke winkels die de nabijheid van autoverkeer nodig hebben. De zone langs de Oostwal heeft een andere uitstraling dan het kernwinkelgebied dat vooral bestaat uit voetgangersgebied.

Boodschappenpleinen als bronpunten

Het Burchtplein en het Jurgensplein hebben een bijzondere positie binnen het centrumgebied. Dit zijn de concentratiegebieden voor de dagelijkse boodschappen. Er zijn mogelijkheden voor aanvulling (van met name het Jurgensplein) met winkels in de dagelijkse artikelen sfeer. Met de huidige parkeercapaciteit zijn de pleinen ook belangrijke bronpunten van waaruit bezoekers naar het centrum gaan.

Aanloopstraten

Aanloopstraten verbinden het centrum van Oss met de omgeving. Het karakter van de aanloopstraten is erg divers. Wat deze straten gemeen hebben, is juist de menging van functies met specifieke, lokale winkels, dienstverlening, horeca en cultuurfuncties. Dit is anders dan in het kernwinkelgebied waar de nadruk nog vooral op detailhandel in de modische branche ligt. Voor de Kruisstraat en Houtstraat liggen er ambities deze straten te versterken met kleinschalige winkels en dienstverlening. Daarbij zijn er hier mogelijkheden voor extra culturele en kleinschalige horecafuncties. Voor het gebied rondom de kerk (Kerkstraat-Monsterstraat-Peperstraat) zijn er kansen voor een winkelmilieu met een eigen karakter.

Vrije tijd:

De vrije tijdssector is in opkomst door de toegenomen vrije tijd en welvaart. Onder vrije tijd vallen de functies horeca, cultuur en evenementen. In de Visie wordt voorgesteld de Eikenboomgaard/Heuvel verder te ontwikkelen voor de vestiging van leisure, horeca en cultuur, waarbij op het Eikenboomgaardplein ruimte zal zijn voor evenementen. De horeca op de Heuvel is een goede aanvulling op het winkelaanbod binnen het 'winkelrondje'. Binnen het kernwinkelgebied blijft ruimte voor winkelondersteunende daghoreca met mogelijkheden voor kleinschalige concentraties. Vooral in de Kruisstraat zijn mogelijkheden voor horeca- en cultuurvoorzieningen, passend binnen het karakter van een aanloopstraat en in combinatie met de Groene Engel. Dit vormt een schakel tussen de voorzieningen aan de Lievekamp-/Raadhuislaan (schouwburg/bioscoop) en de horeca in het noordwesten van het centrumgebied. Het aanbod aan culturele voorzieningen is van belang voor de identiteit van de stad. Oss is de centrumstad in de regio en daarmee de aangewezen plaats voor voorzieningen op het gebied van cultuur en op sociaal-maatschappelijk gebied. Maar ook de kleinere, meer doelgerichte submilieu's kunnen een plaats houden/krijgen in het centrum. De Groene Engel is een bestaand voorbeeld. Er zijn mogelijkheden om de vrijkomende St. Jan Mavo en/of het naastgelegen kloostergebouw in te vullen met culturele ondernemers en instellingen, eventueel in combinatie met kleinschalige daghoreca. In de Visie Dynamisch Stadscentrum wordt een toekomstscenario geschetst voor het museum Jan Cunen aan de Oostwal en de voor de bibliotheek naast de TBL-locatie als een uniek cultuurcluster.

Werken:

Het centrumgebied biedt werk aan uiteenlopende groepen werkenden. Naast de detailhandel en horeca kent het centrumgebied ook een variëteit aan (kleinschalige) kantoren en dienstverlening. De grotere concentratie is te vinden langs de Raadhuislaan-Molenstraat. Uit onderzoek naar de kantorenmarkt in Oss blijkt dat er behoefte is aan nieuwe kantoorlocaties. Het stationsgebied biedt kansen voor een nieuw centrumstedelijk kantoormilieu. De huidige kantoorlocatie Raadhuislaan biedt perspectief voor vernieuwing en verdere ontwikkeling. In de aanloopstraten is ruimte voor kleinschalige dienstverlening, passend binnen het (historische) karakter van deze straten. Rondom de Koornstraat ligt een gebied met bijzondere mogelijkheden door de combinatie met de historische omgeving. Hier is ruimte voor de ontwikkeling van kleinschalige specifieke bedrijven, in bijvoorbeeld de creatieve sector of een specifiek woon-werkmilieu.

Wonen:

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 boven de winkels ook woningen komen.

Het centrum is gebaat bij een mix van goed betaalbare, middeldure en dure woningen (vooral appartementen). De locatiekwaliteiten bepalen de differentiatie in doelgroep. Met het project Wonen-boven-winkels (in samenwerking met de woningcorporatie) worden de mogelijkheden verkend om de in onbruik geraakte woonruimte boven bestaande winkels weer een woonfunctie te geven. Hier zouden vooral starters/jongeren mogelijkheden kunnen vinden om relatief goedkoop in een levendige omgeving een appartement te vinden.

In de Visie zijn mogelijkheden verkend van woningbouw in combinatie met andere functies op locaties zoals de Maasvallei, het Jurgensplein en nabij de Koornstraat. Iedere locatie heeft zijn eigen insteek en eigen programma. De locaties worden in de tijd uitgezet. Niet alle locaties worden binnen de planperiode ontwikkeld.

Thema's (randvoorwaarden):

Voor het centrum en de regionale ambitie is goede bereikbaarheid essentieel. Het gaat dan naast goede bereikbaarheid per fiets en openbaar vervoer, ook om een blijvende goede bereikbaarheid per auto, juist gezien de regionale betekenis van het Osse centrum. De Raadhuislaan, Oostwal en Singel '40-'45 vormen de hoofdonthutingsroute die zoveel mogelijk ten dienste moet staan van bestemmingsverkeer voor het centrum. Maatregelen voor doorstroming en toegankelijkheid van parkeervoorzieningen zijn belangrijk, maar dienen in balans te zijn met de gewenste verblijfskwaliteit. Routes voor fietsers en voetgangers naar en door het centrum moeten (sociaal) veilig, goed verlicht en aantrekkelijk zijn. Naast bereikbaarheid is veiligheid van belang. Bovendien is duurzaamheid een thema. Voor het centrumgebied betekent dit dat mogelijkheden worden onderzocht voor intensief en flexibel grondgebruik en van duurzame energie.

Ruimtelijke structuur:

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.

Openbare ruimte:

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.

Om te komen tot een aantrekkelijker stadscentrum spreekt de visie een aantal ambities uit, voor onder andere:

- Het opstellen van een plan voor de openbare ruimte voor:
 - o Herinrichting Oostwal, Raadhuislaan en Molenstraat als entreegebied met stedelijke allure.
 - o Herinrichting historische radialen tot lommerrijke routes naar het kernwinkelgebied.
 - o Transformatie De Wal, Jurgensplein en Eikenboomgaardplein tot multifunctionele pleinen.
 - o Herinrichting Fraterstuin en versterking begraafplaats Eikenboomgaard als groene enclave.
- Inrichting van de openbare ruimte inzetten om ruimtelijke samenhang binnen het centrum te versterken en de verblijfskwaliteit te vergroten.
- Nadere verkenning mogelijke uitbreiding voetgangersgebied.

Stedenbouwkundige opgaven:

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

Stationsomgeving

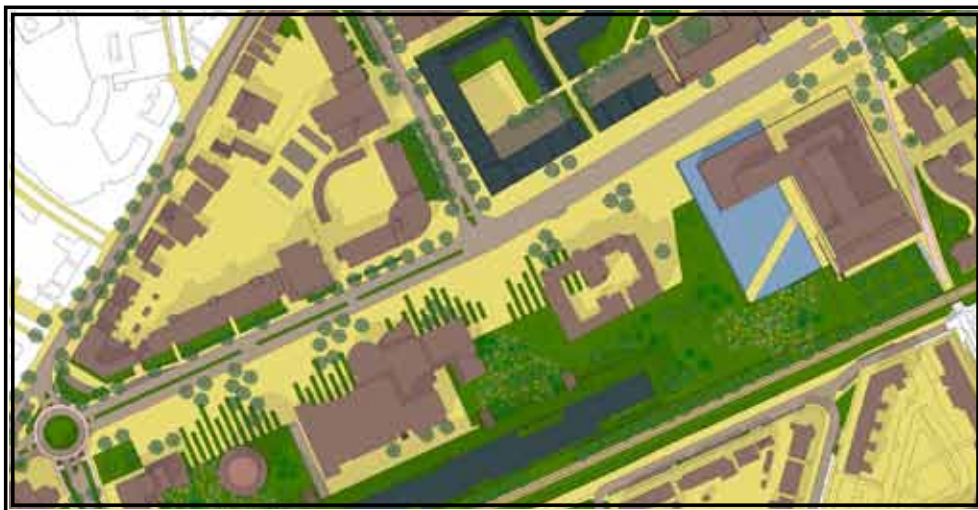
In de visie worden de delen ten noorden en zuiden van het station nadrukkelijker met elkaar verbonden. Ook wordt de relatie met de omgeving en in het bijzonder het stadscentrum versterkt. De huidige parkeerstrook aan de Gasstraat biedt ruimte voor kantoor- en stedelijke functies. Het huidige station wordt vervangen door een nieuw gebouw aan de Spoorlaan, waarin de fietsenstalling kan worden geïntegreerd. Het wegprofiel van de Gasstraat moet worden aangepast zodat de doorstroming en de verkeersveiligheid worden verbeterd en de weg een meer prominente rol kan spelen in de ontsluiting van het stadscentrum als totaal. Ook zal worden gekeken naar een ongelijkvloerse kruising van het spoor voor treinreizigers.



Uit Visie Dynamisch Stadscentrum

Raadhuislaan

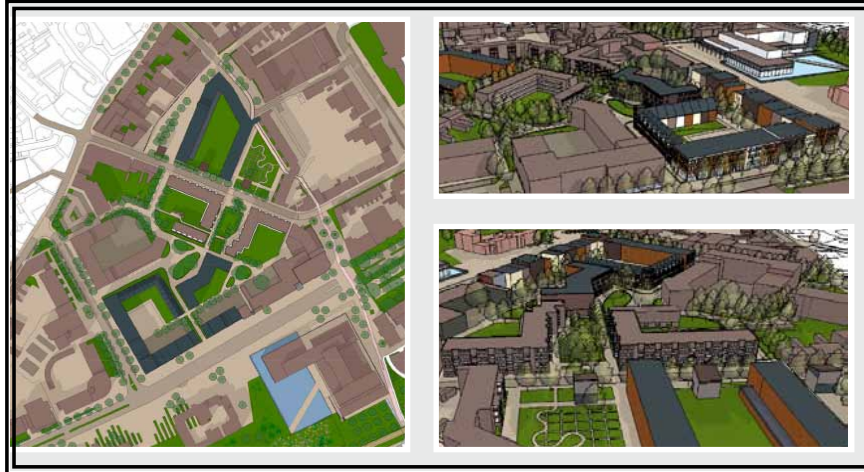
De verblijfskwaliteit van dit gebied moet worden verbeterd en de relatie met het centrum moet worden versterkt. De omgeving van de Raadhuislaan wordt gezien als kansrijke locatie voor de ontwikkeling van nieuwe kantoren. De zone tussen de Raadhuislaan en de spoorlijn kan worden geïntensiveerd met nieuwe bebouwing, maar wel in een landschappelijk vormgegeven parkachtige buitenruimte. Voorwaarde is dat het parkeren onder maaiveld wordt opgelost. De diversiteit aan functies aan de noordzijde van de Raadhuislaan zou meer tot uitdrukking mogen komen in de architectuur.



Uit Visie Dynamisch Stadscentrum

Maasvallei en Jurgensplein

Dit gebied is interessant als locatie voor nieuwe functies, waarbij de nadruk ligt op woningbouw. Voorwaarde is dat het parkeren ondergronds plaatsvindt. De huidige ruimtelijke structuur van bouwblokken en groene hoven aan de Boterstraat is als leidraad gebruikt. Ter plaatse van het Jurgensplein is ook ruimte voor winkels. De boodschappenfunctie van de locatie kan nog verder worden versterkt. Bij een nieuwe functie moet de parkeerfunctie van de pleinen als bronpunt voor het stadscentrum behouden blijven. De bereikbaarheid vanaf de Raadhuislaan is belangrijk.



Uit Visie Dynamisch Stadscentrum

V&D-locatie

De locatie van de V&D op de hoek van de Molenstraat en de Walstraat is ook één van de locaties die in het kader van het opstellen van de Visie Dynamisch Stadscentrum is verkend. In september 2008 hebben de Van Deursen Groep en de gemeente Oss besloten tot het gezamenlijk onderzoeken van de haalbaarheid van de herontwikkeling van de huidige V&D locatie. Het gebied omvat de locatie van de huidige V&D, het parkeerterrein op De Wal en het sportterrein van het TBL. De plannen voorzien in nieuwbouw van de V&D met daarbij ongeveer 57 woningen, bebouwing op De Wal die wordt ingevuld met commerciële ruimten (winkels) en een parkeergarage (circa 550 parkeerplaatsen) met winkels en woningen (ongeveer 77 woningen) op het sportterrein van het TBL. In totaal worden circa 134 woningen en 9.000 m2 nieuwe winkelvloeroppervlakte toegevoegd.



Uit Visie Dynamisch Stadscentrum

Koornstraat-Begijnenstraat

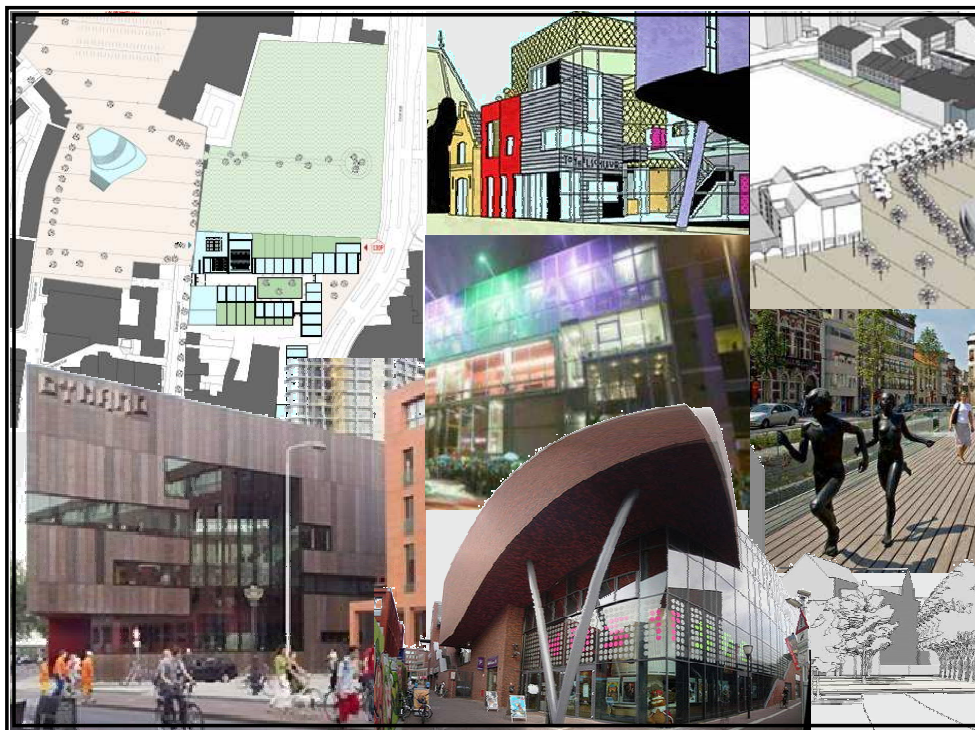
Het gebied wordt begrensd door de Grote Kerk, de Koornstraat, de Krakenburg en de Begijnenstraat. Een herontwikkeling kan een belangrijke bijdrage leveren aan de opwaardering van het centrum. Om deze reden is de locatie verkend in de Visie Dynamisch Stadscentrum die op 8 april 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. Uitgangspunt voor de planontwikkeling is het versterken van de betekenis van het park voor het centrum. In de gekozen planopzet verbeteren de verbindingen met en door het gebied met herkenbare toegangen. De stedenbouwkundige hoofdopzet voorziet in herkenbare gebouwencomplexen waarbij een groot deel van de historische bebouwing blijft behouden. De aanbouw aan het voormalige kloostercomplex langs de Koornstraat wordt afgebroken en vervangen door nieuwbouw van appartementen. Achter de voormalige St. Janmavo komt een uitbreiding met appartementen en naast de gymzaal aan de Krakenburg wordt een appartementencomplex gerealiseerd. In totaal omvat de nieuwbouw circa 70 appartementen. De voormalige St. Janmavo wordt ingevuld met kleinschalige bedrijven en kantoren. De hoogte van de nieuwbouw blijft nagenoeg gelijk aan de hoogte van de bestaande bebouwing, met uitzondering van het appartementencomplex dat 9 lagen hoog wordt. Het parkeren wordt gerealiseerd in een halfverdiepte parkeerkelder onder de nieuwbouw.



Uit Visie Dynamisch Stadscentrum

Eikenboomgaard en Oostwal

Dit gebied kan sterk aan kwaliteit winnen door een samenhangende aanpak van bebouwing, functies en openbare ruimte. Er zijn meerdere scenario's voor dit gebied geschetst, van meer ruimte voor wonen tot meer mogelijkheden voor uitgaan en bebouwing van het Burchtplein ten behoeve van winkels en woningen.



Uit Visie Dynamisch Stadscentrum

Museum Jan Cunen

Nieuwe huisvesting van het museum op het Bergossterrein is goed voor het museum en ook goed voor de toekomst van het stadscentrum. De locatie van het Bergossterrein is een belangrijke schakel tussen het huidige winkelgebied en de stationsomgeving en deze ontwikkeling sluit ook goed aan op de plannen voor de locatie V&D. De cultuurhistorische dimensie van de plek voor het museum geeft een bijzondere verankering met de geschiedenis van Oss.



Uit Visie Dynamisch Stadscentrum

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. Vooral 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 publiekstrekken, 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 voorzieningenclusters 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 (zware 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 KANTORENMARKT (2011)

De nota 'Meer grip op de kantorennota' 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. Daarnaast zijn verschillende vormen van bedrijvigheid 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 tot 2020 er een behoefte is aan kantoorruimte, dat zich bevindt tussen de 24.000 m² en 28.000 m² b.v.o. Voor de periode 2020-2030 is nog een extra 8.000 m² – 10.000 m² berekend. Een ontwikkeling die relevant is voor de berekening van de behoefte, is de daling van het aantal m² per werknemer van 30 à 35 meter naar 15 meter in de toplocaties (zoals de Amsterdamse Zuidas).

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 is 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 zijn deze niet meer haalbaar. 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 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 BEDRIJFS MATIG GEBRUIK VAN WONINGEN

De gemeenteraad heeft op 11 december 1998 beleidsregels vastgesteld voor het beroeps- en bedrijfsmatig gebruik van woningen. Deze regels bevatten aanbevelingen voor de inhoud van het opstellen van nieuwe en het herzien van bestaande bestemmingsplannen. Daarnaast kunnen de beleidsregels aanbevelingen bieden voor de dagelijkse praktijk voor zover de vigerende bestemmingsplannen dat toelaten. De noodzaak tot het opstellen van dergelijke regels ligt in het feit dat de aan huis gebonden beroepen steeds diverser worden en hierdoor steeds meer gevolgen kunnen hebben voor de leefbaarheid van de woonomgeving.

De beleidsregels staan de uitoefening van aan huis gebonden beroepen in eengezinshuizen in het stedelijk gebied tot maximaal 25 m² rechtstreeks toe. Na het verlenen van een ontheffing is het mogelijk om ten behoeve van aan huis gebonden beroepen met een groter ruimtebeslag alsmede licht ambachtelijke c.q. bedrijfsmatige activiteiten in eengezinshuizen uit te oefenen. Hierbij worden wel voorwaarden gesteld, die onder meer betrekking hebben op het in stand houden van de woonfunctie en het beperken van de verkeersaantrekkende, de parkeerbehoefte en de publiekaantrekkende werking. Voor wat betreft de lichte ambachtelijke c.q. bedrijfsmatige activiteiten zijn uitsluitend activiteiten die behoren tot maximaal categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Daarnaast is het gangbaar om in plannen een vrijstellingsbevoegdheid op te nemen om detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de aan huis gebonden beroepen mogelijk te maken. In specifieke settings (bijv. op de begane grondlaag of in de vorm van een combinatie van woningen en kantoren) zou het beroepsmatig gebruik van de woning mogelijk kunnen zijn. Het bestemmingsplan dient hiervoor dan maatwerk te leveren. Ambachtelijke of lichtbedrijfsmatige activiteiten zijn nooit toegestaan in meergezinswoningen.

De aanvulling op de beleidsregel die op 17 februari 2011 door gemeenteraad is vastgesteld geeft ruimte om kleinschalige kapsalons mogelijk te maken. De regeling is gelijk aan de bestaande regeling voor aan-huis-gebonden-beroepen kleiner dan 25 m² waarvoor geen toetsing plaatsvindt ten aanzien van parkeren. In aanvullende regels wordt beschreven dat, om de kleinschaligheid te waarborgen, er sprake is van één kappersstoel en maximaal 1 klant per keer. Daarnaast moeten de kappersactiviteiten gebeuren door de bewoner van de woning en is detailhandel niet toegestaan. Het uitgroeien van een dergelijke kleinschalige kapsalon is niet mogelijk binnen de aan-huis-gebonden-beroepen regeling.

Er worden zeer weinig aanvragen gedaan voor aan-huis-gebonden-beroepen. Geschat zijn dit er ongeveer 5 per jaar en dan voornamelijk voor eengezinswoningen. De aanvragen voor een beroep-aan-huis in meergezinswoningen worden vrijwel allemaal afgewezen.

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 2011 geactualiseerd. Vooruitlopend op deze woonvisie is een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Ook zijn in 2011 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 Nota Evenementenvergunningen Oss 2007 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.

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.

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 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/variantie 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 buurniveau 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 en duurzaamheid. 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 besluitvorming en 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) scherpstellen. Hieruit zal een meerjarenplan volgen.

Gebiedstype Stedelijk centrum

Dit is het winkelhart van de stad met regionale aantrekkingskracht. Hier wordt zowel gewerkt als gewoond. Kenmerkend zijn de grotere bouwvormen en de grote aandacht voor bereikbaarheid in de zin van parkeerplaatsen en openbaar vervoer. De openbare ruimte is hoogwaardig ingericht en deels autovrij. Het centrum van Oss is het enige stedelijke centrum in Oss.

In dit gebiedstype zijn over het algemeen de volgende onderwerpen aan de orde op het gebied van duurzaamheid en ruimtelijke ordening: parkeren, openbaar vervoer en bereikbaarheid en recreatie en toerisme.

KENMERKEN	
Hoofdfunctie:	werken, recreëren, wonen
Nevenfuncties:	OV-verbinding, parkeren
Func tiemenging:	zeer sterk
Schaalniveau:	lokaal, regionaal en hoger
Ligging:	centrum stad
Dichtheid:	zeer hoog
Gebruiksintensiteit:	zeer hoog

THEMA	INDICATOR	BASISKWALITEIT	AMBITIEKWALITEIT
Bodem en geomorfologie	Bodemkwaliteit	Variabel	Functioneel schoon
Water	afgekoppeld verhard oppervlak	10-20%	10-20%
	wateroppervlak	4-5%	4-5%
	waterkwaliteit	Redelijk	Redelijk
	natuurvriendelijke oevers	Geen	10%
Cultuurhistorie en archeologie	Archeologisch of cultuurhistorisch erfgoed	Vastleggen	Gebruiken als inspiratiebron
Groen, natuur en landschap	Functie van het groen, biodiversiteit	Groen dat siert	Groen dat behaagt
Infrastructuur en mobiliteit	Parkeernorm	Soepel	Soepel
	Netwerk langzaam verkeer	Zeer fijnmazig	Zeer fijnmazig
	Kwaliteit openbaar vervoer	Zeer goed	Uitstekend
Luchtkwaliteit	Wet luchtkwaliteit	Voldoen	Voldoen
Externe Veiligheid	Plaatsgebonden risico	Kwetsbare functies toegestaan	Beneden de streefwaarde en zeer laag risico
	Groepsrisico	Voldoen aan oriënterende waarde	Voldoen aan oriënterende waarde
Geluid	Geluidsniveau	Luidruchtig	Redelijk rustig
Geur	-	-	-
Energie	Taakstellingen Klimaatbeleid	Actief	Vooroplopend
Licht	Openbare verlichting	Voldoen aan NPR	Voldoen aan NPR
Straling		Geen kwetsbare functies in indicatieve zone	Geen kwetsbare functies in specifieke zone
Duurzaam Bouwen	Regionaal convenant	Ambitie convenant	Boven ambitie convenant
	Floor space index	Gestapelde bouw	Optimaal meervoudig ruimtegebruik
Voorzieningenniveau	Hoeveelheid detailhandel en diensten	Groot	Groot
Beheer en onderhoud	Duurzaam inkopen	50%	75%

Suggesties voor maatregelen

Water:

- afkoppelen regenwater, gescheiden riool;
- water zichtbaar maken in afvoergoten (hoogteverschil) en fontein.

Groen, natuur en landschap:

- binnentuinen, dakterrassen, groene pleinen;
- inheemse planten;
- natuurlijke speel-, hang- en rustvoorzieningen.

Infrastructuur en mobiliteit:

- transferium (HOV) aan de rand van het centrum met trein, bushalte, parkeergelegenheid, en aantrekkelijke loop- en fietsverbindingen met centrum;
- beperkte toegang tot centrum, logistieke overslag buiten het centrum, ondergronds transportsysteem;
- ondergronds of gestapeld parkeren, vergunningensysteem;
- (bewaakte) fietsenstallingen aan de rand van het centrum.

Energie:

- warmte-koudeopslag in de bodem (eventueel met grondwatersanering) of in oppervlaktewater;
- zonne-energie in parkeermeters, informatieborden etc.

Licht:

- afstemmen op sociale veiligheid;
- gericht licht tegen verstrooiing, ook reclame;
- toepassen dimmers of tijdschakelaars, uitschakelen onnodige verlichting, energiezuinige verlichting.

Duurzaam bouwen:

- meervoudig ruimtegebruik: ondergronds winkelen, winkelstraten met meerdere lagen ('koopgoot').

Voorzieningen:

- ondergrondse opslag of transport van afvalstoffen (GFT, glas, papier);
- ontmoetingsplekken in de openbare ruimte, (groene) pleinfuncties;
- afgeschermd laad- en losvoorzieningen bij winkels;
- logische ruimte voor 'hangplekken'.

2.3.18 GEVELPROJECT

Al in 2006 is voor de Heuvel en de Heuvelstraat een gevelverbeteringsplan opgesteld. Het plan omvatte 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 verbeteringslag.

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 zal richting geven 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. Het is de bedoeling dat voor het centrum een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan dient dan door de gemeenteraad vastgesteld te worden en onderdeel uit te maken van de Welstandsnota. Het is mogelijk dat in het beeldkwaliteitplan alleen bepaalde facetten worden uitgewerkt.

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 welstandsc commissie 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.

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:

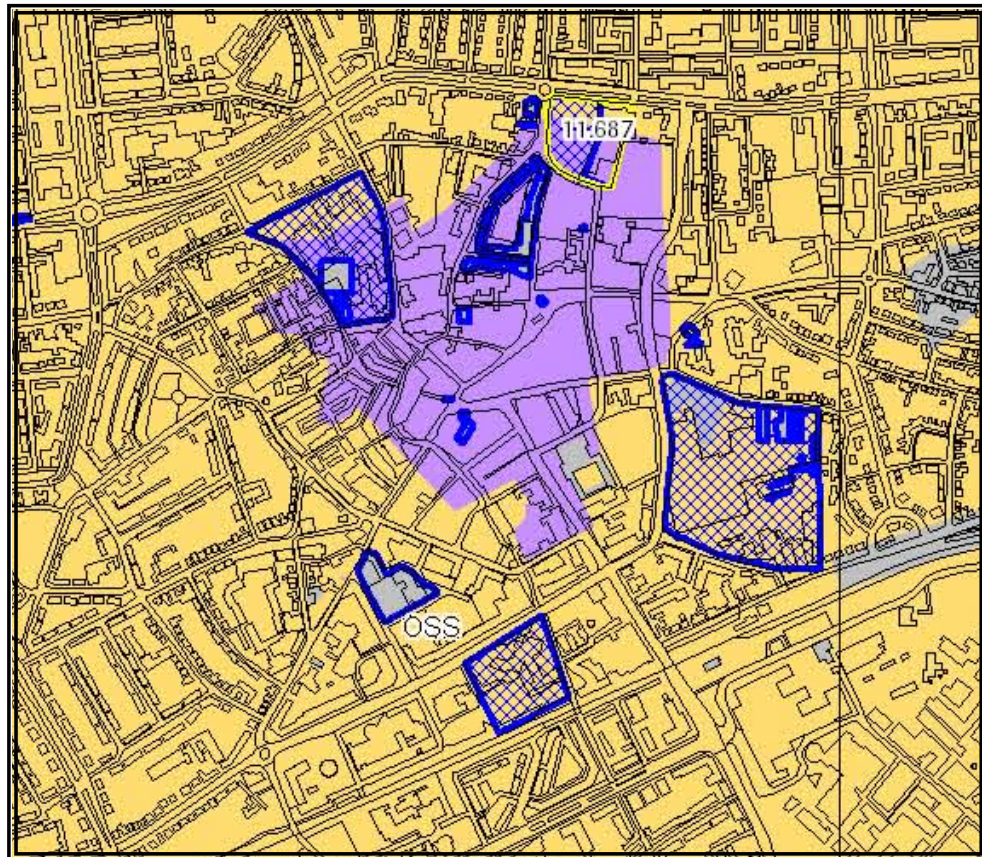
- streven naar het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
- tijdig rekening houden in de ruimtelijke ordening met archeologie;
- de verstoorder betaalt voor het laten verrichten van archeologisch onderzoek indien behoud van archeologie in de bodem niet mogelijk is.

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 2006 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.

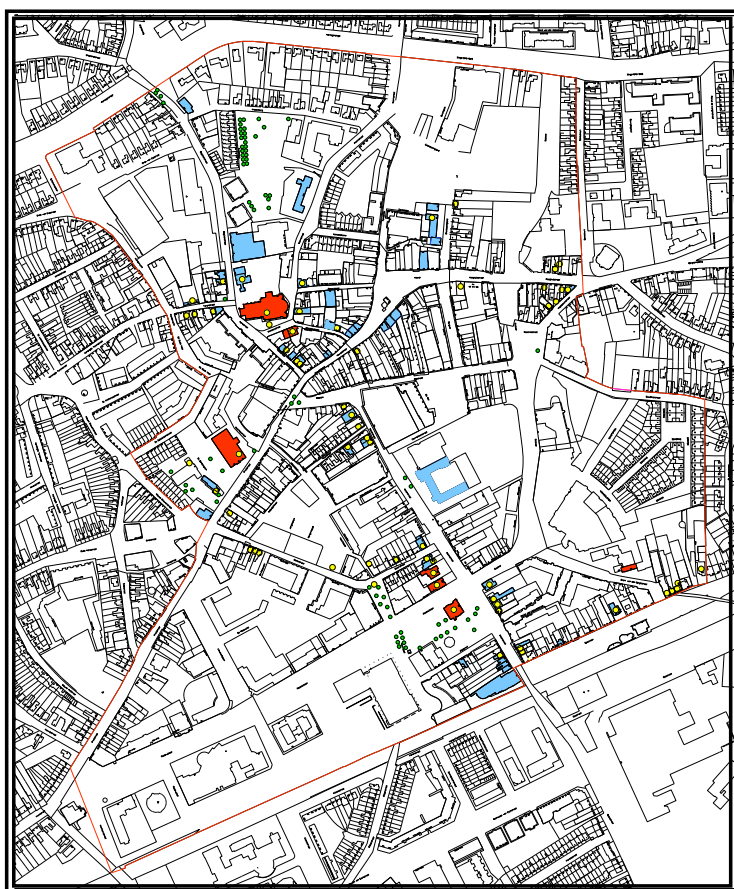
De 'monumentale' toetsing vindt plaats aan de hand van de beschrijving die ten grondslag heeft gelegen aan de aanwijzing tot monument. De wijziging aan het bouwwerk wordt beoordeeld binnen het kader van de monumentale en historische waarde ervan zoals vastgelegd in de beschrijving.

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.



Verklaring Archeologie

	Rijksmonument
	Gemeentelijke monument
	Beeldbepalende panden
	Waardevolle bomen

2.3.24 GROENBELEIDSPAN 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 milieukwaliteitmaatstaven 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 gebiedsontsluitings-wegen wordt een onderscheid gemaakt in wegen met meer en minder nadruk op de doorstroomfunctie. 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 doorstroomfunctie. De Molenstraat en de route Raadhuislaan-Oostwal vormt de centrumontsluiting. De Berghemseweg is een erftoegangsweg.



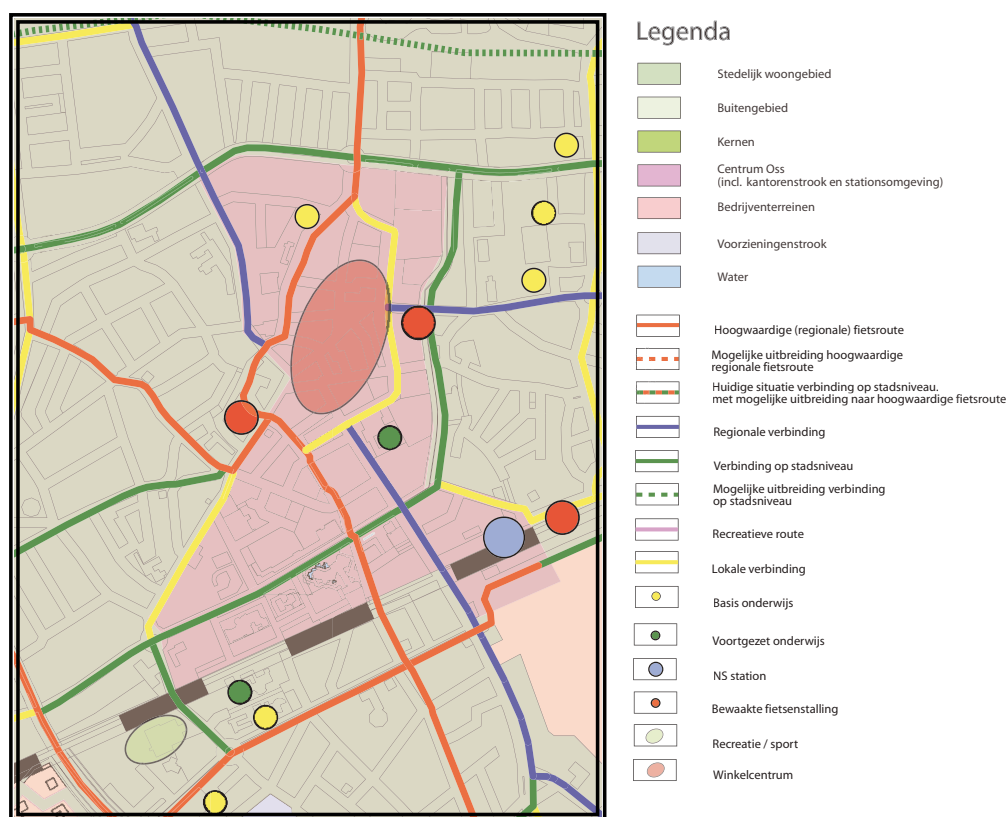
-  Stroomweg 120km/h
-  Stroomweg 100km/h
-  Gebiedsontsluitingsweg 80km/h
-  Gebiedsontsluitingsweg (bibeko) 70km/h
-  Gebiedsontsluitingsweg (bibeko) 50 km/h, type I
-  Gebiedsontsluitingsweg (bibeko) 50 km/h, type II
-  Erftoegang (bubeko) type I, 60 km/h
-  Erftoegang (bibeko) type I, 30 km/h

Overige wegen zijn erftoegangswegen, type II (60km/h bubeko en 30 km/h bibeko)

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 is 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 publieksaantrekkelijke 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.



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 vervoerverbinding kan dit nog worden versterkt.

2.3.30 VISIE DYNAMISCH CENTRUM, ONDERDEEL VERKEER

Voor het centrum en de regionale ambitie is goede bereikbaarheid essentieel. Het gaat dan naast goede bereikbaarheid per fiets en openbaar vervoer, ook om een blijvende goede bereikbaarheid per auto, juist gezien de regionale betekenis van het Osse centrum. De Raadhuislaan, Oostwal en Singel 1940-1945 vormen de hoofdonthutingsroute die zoveel mogelijk ten dienste dient te staan van bestemmingsverkeer voor het centrum. Maatregelen voor doorstroming en toegankelijkheid van parkeervoorzieningen zijn belangrijk maar dienen in balans te zijn met de gewenste verblijfskwaliteit. Belangrijk is een heldere structuur van parkeerlocaties, zo direct mogelijk gekoppeld aan de hoofdroute rond het centrum. Een parkeerverwijzingssysteem zal de bereikbaarheid van het centrum sterk bevorderen.

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.

Het centrum is met het openbaar vervoer goed te bereiken. Nog beter wordt het centrum vanuit de regio bereikbaar met de ontwikkeling van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV).

2.3.31 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 juli 2010 is het parkeerbeleid geëvalueerd. Van deze evaluatie is een verslag gemaakt.



RUIMTELIJK FUNCTIONELE ANALYSE

3.1 PLANGEBIED

3.1.1 BEGRENZING

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. Het plangebied bestaat uit het plangebied van het geldende bestemmingsplan Centrum Oss. Daaraan zijn twee gebieden aan de noord- en westkant van het plangebied toegevoegd. Enerzijds de Groene Engel aan de Kruisstraat en de directe omgeving hiervan. De functie van de Groene Engel en de Binnenstad horen meer bij een centrumgebied dan bij de direct aangrenzende woonomgeving. Verder is het gebied ten noorden van de Driek van Erpstraat meegenomen. Op deze wijze vormt de Hertogensingel een logische begrenzing voor het plangebied aan de noordzijde.

Ook het plangebied van het geldende bestemmingsplan Bergossterrein is in het plangebied opgenomen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 december 2004 en een nieuw bestemmingsplan moet dus vóór 16 december 2014 worden vastgesteld. Omdat in het Berghkwartier nog volop wordt gebouwd, is het gewenst om ook voor dit gebied tijdig een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te hebben.

In het plangebied is ook de bebouwing langs de Klaphekkenstraat meegenomen. Dit gedeelte ligt in het geldende bestemmingsplan Schadewijk, maar wordt direct begrensd door het recent vastgestelde bestemmingsplan Goudmijnstraat-Oss-2010.

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 en de westzijde. De hiernaast staande kaart geeft de begrenzing van het plangebied weer.

3.1.2 STATISTISCHE GEGEVENS

De CBS wijk Centrum komt niet volledig overeen met het plangebied Centrum. Toch geven deze cijfers een goed beeld van de wijk.

De oppervlakte van de wijk Centrum is 110 ha. Er wonen 5233 mensen verdeeld over 2799 huishoudens. Het aantal inwoners is sinds 2007 vrijwel ongewijzigd. Het aantal huishoudens is licht gestegen. De wijk Centrum heeft relatief veel inwoners in de leeftijdsklasse boven de 60 jaar (2520 inwoners). In de wijk Centrum wonen 966 allochtonen. De wijk Centrum kent relatief veel éénpersoonshuishoudens (1395).

Het aandeel niet-grondgebonden woningen is relatief vrij groot.

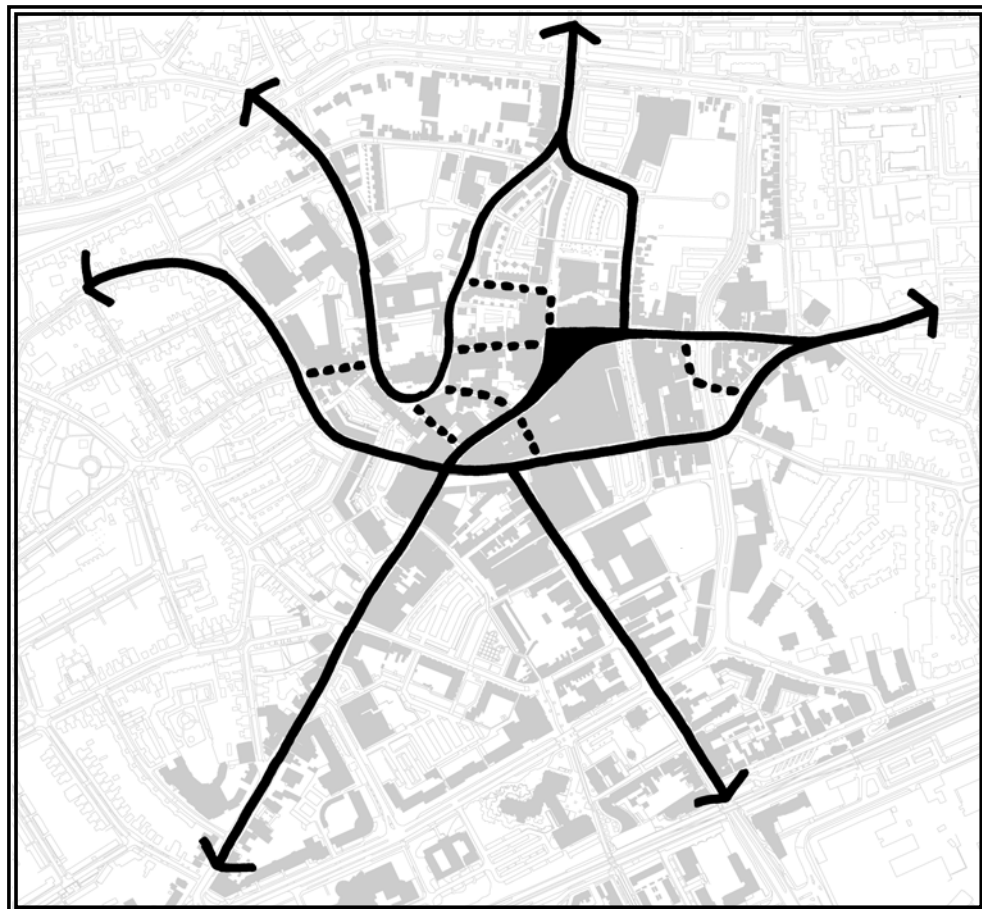
Binnen de wijk Centrum zijn vooral bedrijven gevestigd in de bedrijfssectoren groot- en detailhandel, horeca en dienstverlening. In deze sectoren is dan ook het grootste aandeel banen.

3.2 RUIMTELIJKE OPBOUW

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 dat zich ontwikkelde 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.

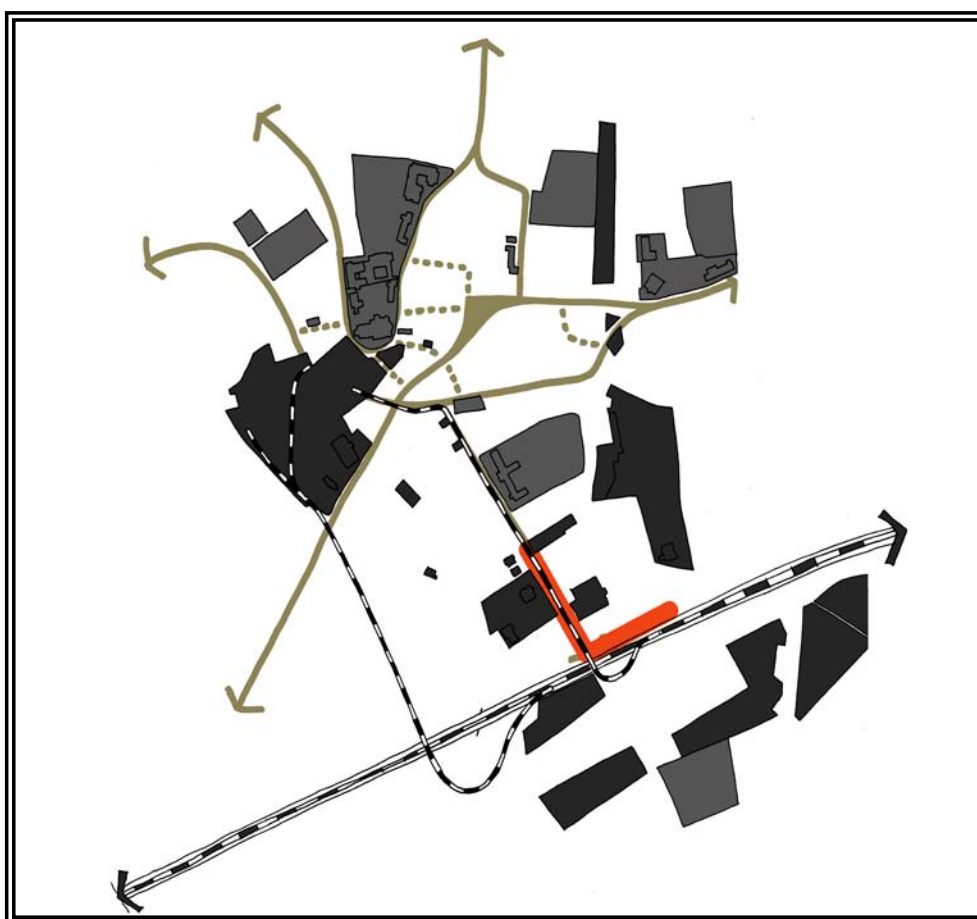


Uit de nota "Oss-stadscentrum, Cultuurhistorische en ruimtelijke analyse"

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.

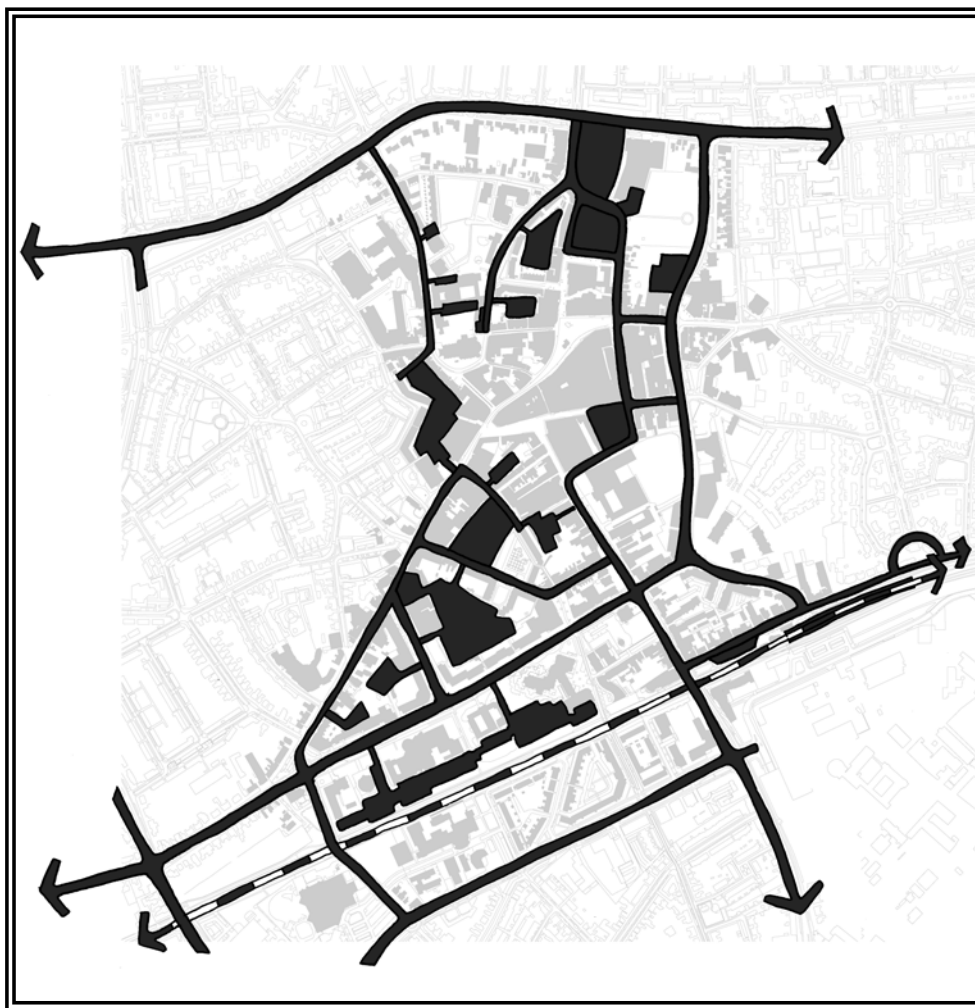
De spoorlijnen en de daaraan gelegen industrieën vormden de meest in het oogspringende nieuwe ruimtelijke structuurelementen. De fabrieken ontwikkelden zich vanuit bestaande panden en vulden geleidelijk de open agrarische ruimten aan de achterzijden. Het historische stratenpatroon bleef in grote lijnen gehandhaafd. Fabriksterreinen 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.

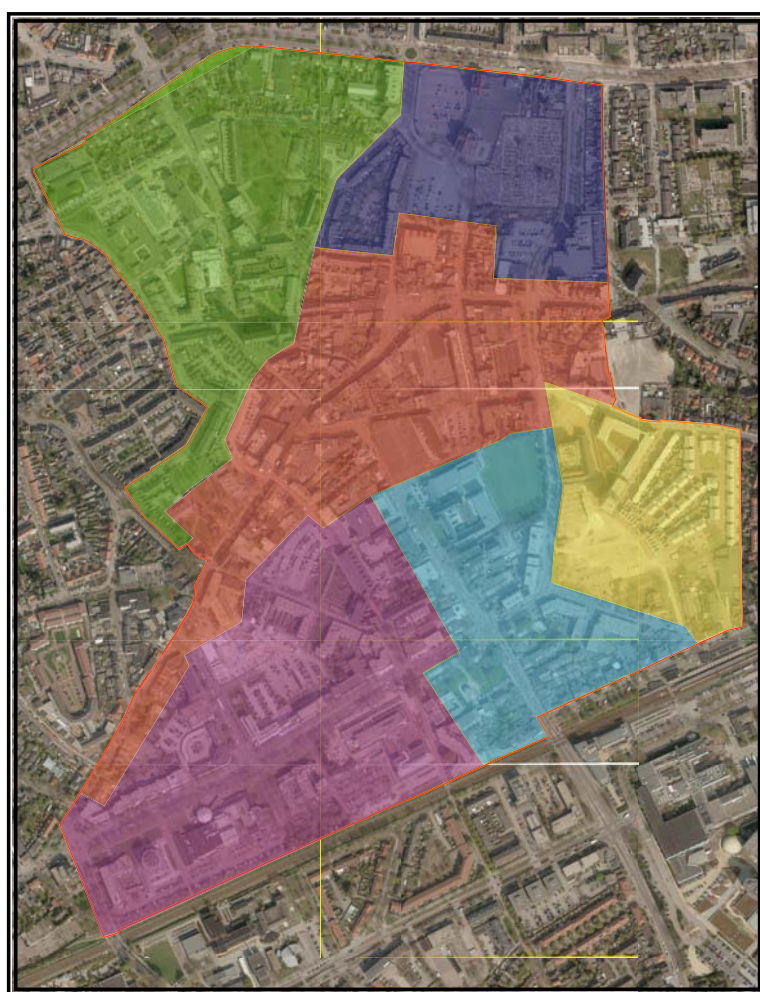


Uit de nota "Oss-stadscentrum, Cultuurhistorische en ruimtelijke analyse"

3.3 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;

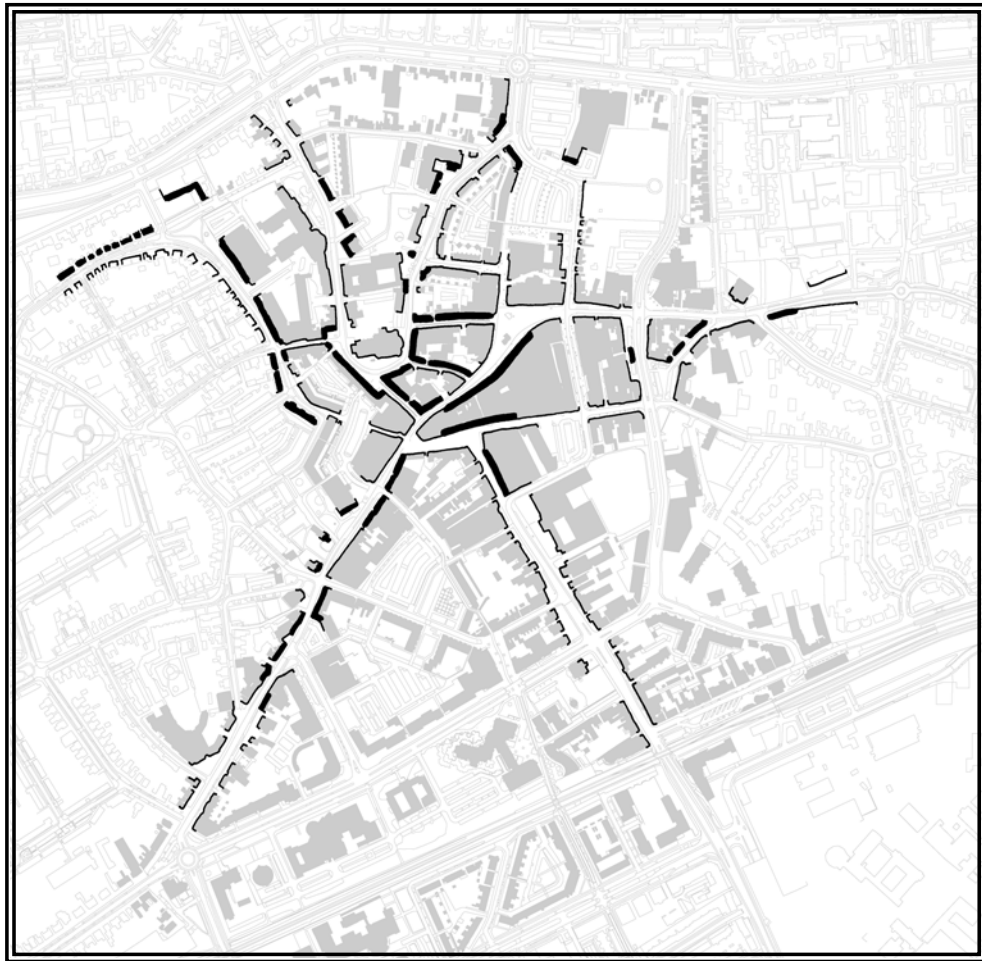


- Historisch kern
- Molenstraat en spoorzone
- Raadhuislaan-Lievekamplaan
- Berghkwartier
- Burchtplein-Eikenboomgaard
- Fratershof-Arendsvlucht

1. Historische 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 af 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-Klaphekkensstraat 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 Brandsma Lyceum 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. Zowel de Molenstraat als de Spoorlaan hebben een gemengd karakter. 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 Brandsma Lyceum maar draagt niet bij aan de beleving van de Oostwal en biedt niet de uitstraling van een centrumgebied.

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

3. Raadhuislaan-Lievekampiaan 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 Lievekampiaan zou een onderdeel worden van de cityring. Deze laan 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, lege parkeerplaatsen van de Maasvallei en 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 cultuur-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 bleven als industrieel monument bestaan. Dit betreft het oude hoofdkantoor (het zogenaamde lantaarnkapgebouw), de gevel met de sheddaken en het voormalige kantoor met de villa van Van den Bergh. In het lantaarnkapgebouw 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 Bergkwartier aan 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. 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.

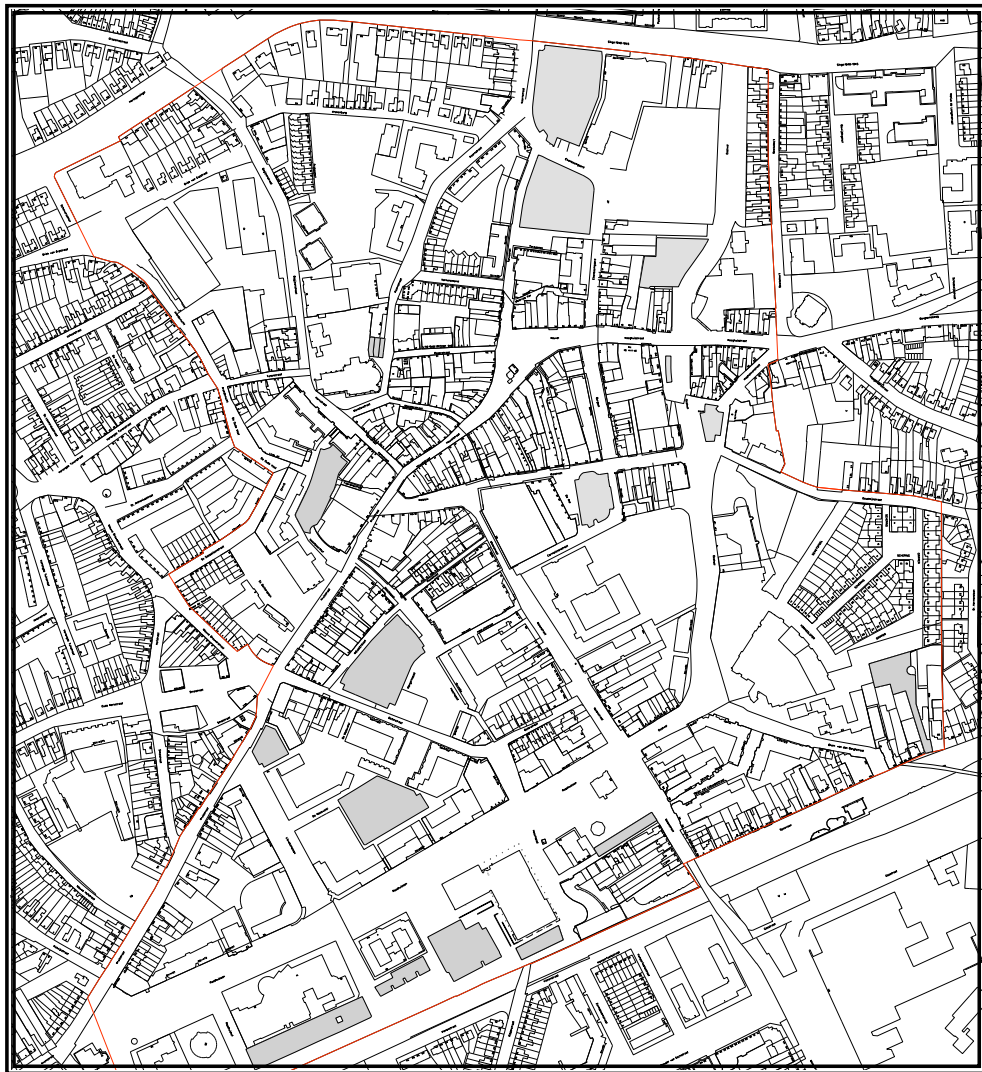
Het aanliggende gebied richting Hertogensingel heeft gevarieerde, veelal vrijstaande woningen. De Sint Sebastiaanstaat en De Oude Vest kent een gesloten verkaveling met meergezinswoningen en aaneengebouwde woningen. Het centrumgebied is in deze woonbuurten niet te herkennen.

3.4 VERKEER EN PARKEREN

Zoals in de ruimtelijke opbouw is beschreven, is in de jaren 60 met een forse ingreep langs, en gedeeltelijk door, de historisch 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.

Door de ontwikkeling die Oss vanuit het verleden heeft ondergaan, is het centrum voor autoverkeer goed ontsloten. Via de Raadhuislaan en de Oostwal is het centrumgebied direct aangesloten op het hoofdwegennet van Oss. De Raadhuislaan heeft met gescheiden rijbanen en een stevige boomstructuur een boulevardachtige uitstraling. De Oostwal roept meer een beeld op van een verkeersader met verkeerslichten. De Oostwal vormt mede daardoor een barriere tussen het kernwinkelgebied en het gebied rondom de Klaphekkenstraat. De noordelijke woonwijken van Oss hebben via de Koornstraat en het Burchtplein een directe verbinding met het centrum. In de doorstroming van het verkeer op de Singel 1940-1945 geeft de kruising met de Koornstraat problemen.

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 echter vanaf de centrumroute nauwelijks herkenbaar en/of voelbaar. Op korte termijn wordt een dynamisch parkeerverwijzingssysteem ingevoerd.



Overzicht parkeerterreinen

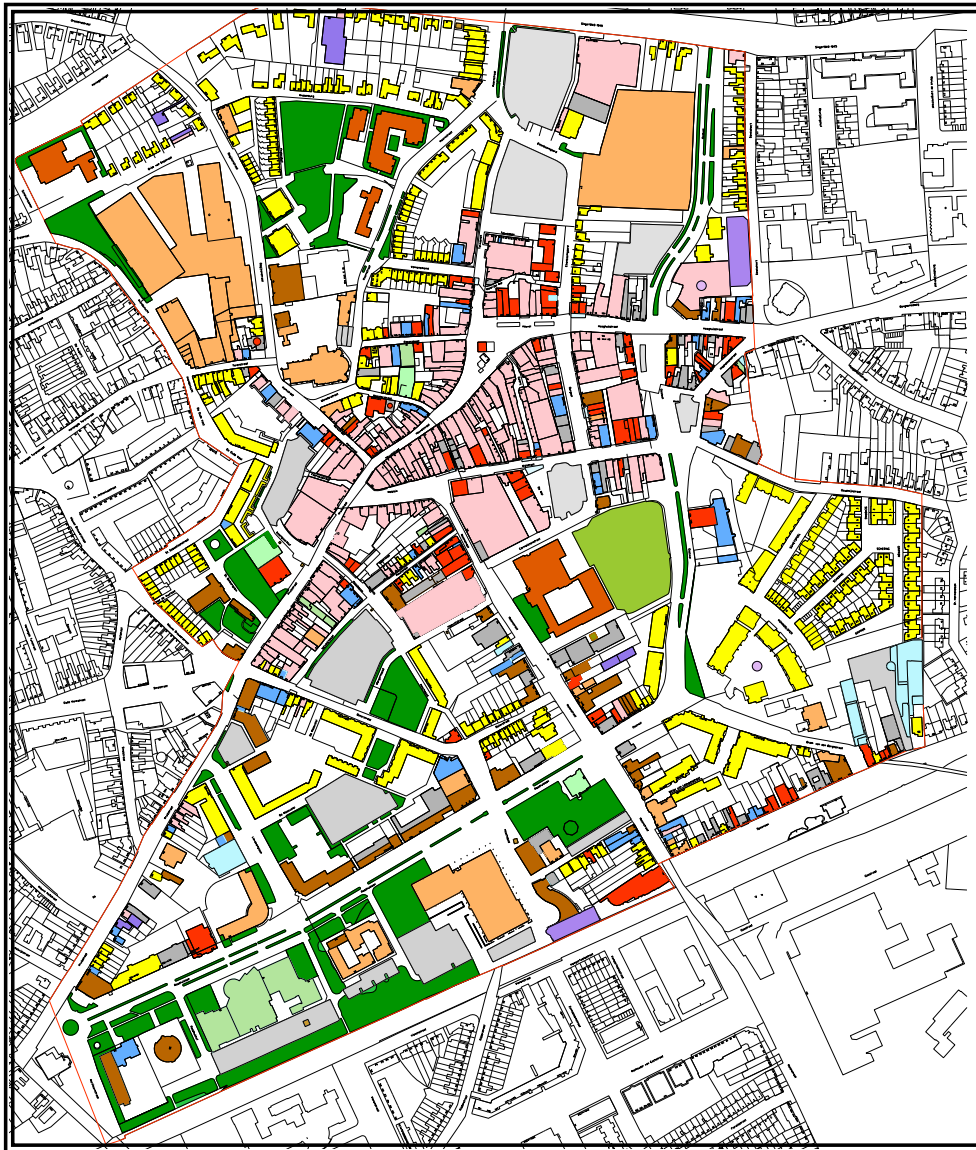
Het voetgangersgebied ligt in de historische kern, in de luwte van het hoofdwegennet. Een (toekomstige) voetgangersroute verbindt het station via het Berghkwartier met het centrum.

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.

Het station ligt tegen het centrumgebied aan. Daar bevindt zich ook het busstation. Het openbaar vervoer heeft vooral een regionale betekenis. Voor reizigers naar het centrum is het gebied bereikbaar via stadsbus, streekbus, buurtbus en dergelijke. Een aantal lijnen brengt de reiziger tot aan het voetgangersgebied.

3.5 FUNCTIONELE OPBOUW

Ook in de functionele opbouw zijn binnen het centrum verschillende gebieden te onderscheiden. Deze worden in het navolgende beschreven. Verder is de bestaande situatie geïnventariseerd.



Verklaring Functies

	Bedrijf		Ontspanning en vermaak
	Detailhandel		Sociaal cultureel
	Dienstverlening		Sport
	Groen		Verkeer
	Horeca		Wonen
	Kantoor		Parkeergarage ondergronds
	Maatschappelijk		Leegstand
	Onderwijs		winter terras

1. Kernwinkelgebied

Het winkelgebied van het centrum van Oss vormt de spil in de fijnmazige verzorgingsstructuur van winkelcentra. In de detailhandelsvisie is de ambitie uitgesproken om de lokale en de regionale **positie** van het stadscentrum te behouden en te versterken. Dit is ook uitgangspunt van de centrumvisie.

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.

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. In de centrumvisie wordt ingezet op het versterken van het winkelcircuit door het omvormen van de Burgwal van aanloopstraat naar een volwaardig onderdeel van het winkelcircuit, waarbij deze op termijn wordt omgevormd tot voetgangersgebied. 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. Op strategisch gelegen locaties is ook detailhandel op de verdieping mogelijk, bij voorkeur op beeldbepalende hoeken in het hoofdwinkelcircuit.

Binnen het winkelcircuit is op de Wal - ter plaatse van het parkeerterrein - sprake van eenzijdige bebouwing. Indien de Wal gedeeltelijk wordt ontwikkeld ten behoeve van detailhandel wordt de voetgangersroute beter begeleid. Hiermee wordt tevens de routing richting de Burgwal duidelijker vorm gegeven en daarmee logischer.

De **recreatieve functie** van de binnenstad staat centraal en de voor recreatief winkelen belangrijke branches zullen dus vooral hier gesitueerd blijven. Het gaat dan vooral om de modische branche, maar ook de branches sport en spel dragen bij aan het recreatieve karakter van het winkelaanbod.

Centrumgebieden worden steeds **multifunctioneler**. Detailhandel is nog steeds sterk bepalend voor de structuur en uitstraling van centrumgebieden, maar de mix van functies maakt centrumgebieden onderscheidend van de periferie. Het gaat om een mix van functies als detailhandel, horeca, cultuurhistorisch interessante gebouwen, musea, bibliotheek, bioscoop, cultuur, poppodia en dergelijke.

Verplaatsing van de bibliotheek, de bioscoop en het theater naar de kern van het centrumgebied trekt veel extra publiek en levendigheid, ook in andere uren dan de winkelopeningstijden. Vanuit de centrumvisie is een voorkeur uitgesproken voor het verplaatsen van het museum Jan Cunen naar het Berghkwartier en van de bibliotheek naar het terrein van het Titus Brandsma Lyceum. De haalbaarheid van beide verplaatsingen wordt onderzocht; besluitvorming wordt pas op langere termijn verwacht.

Een goede aanvulling, binnen de winkelrouting waar detailhandel de belangrijkste functie is en moet blijven, wordt gevormd door daghoreca of 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.

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. 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.

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.

In de Visie Dynamisch Stadscentrum is een aantal **stedenbouwkundige opgaven** benoemd.

Eén van de benoemde stedenbouwkundige opgaven uit de centrumvisie maakt gedeeltelijk onderdeel uit van het hoofdwinkelcircuit, namelijk de locatie V&D-De Wal-sportveld TBL. De functie van het warenhuis V&D is belangrijk voor het centrum, maar de uitstraling van het huidige gebouw krijgt weinig waardering. Een integrale herontwikkeling van dit gebied en de directe omgeving kan leiden tot een kwaliteitsimpuls. Met de invulling van het gebied kan worden voldaan aan een aantal uitgangspunten van het detailhandelsbeleid. Het betekent een versterking van de winkelstructuur door de verbetering van looproutes en het toevoegen van trekkers en er is ruimte voor schaalvergroting (trend in de detailhandel).

Het project V&D e.o. ligt op een strategische locatie binnen dit winkelcircuit. De V&D winkel blijft op dezelfde locatie met winkelruimte op twee verdiepingen. Tevens wordt winkelruimte in een aantal (grotere) units toegevoegd. Boven de winkelruimte worden appartementen mogelijk gemaakt. Er wordt een bijzonder binnenstedelijk woonmilieu gecreëerd.

Door de ontwikkeling op De Wal verdwijnt hier het parkeren. Onder het TBL-terrein wordt een grote parkeergarage gerealiseerd, als vervanging van de parkeergelegenheid op De Wal en ten behoeve van het toe te voegen programma aan detailhandel en wonen. Door ook het TBL-terrein te betrekken bij de ontwikkeling ontstaan er mogelijkheden om de route tussen het winkelgebied en het stationsgebied te verbeteren.

Door een herontwikkeling op de V&D-locatie krijgt de Molenstraat (tussen Walplein en Carmelietenstraat) een andere uitstraling. Het gebied is een onderdeel van het kernwinkelgebied. In de ontwikkeling van de V&D-locatie kan rekening worden gehouden met dit deel van de Molenstraat door ingangen van winkels ter hoogte van de Houtstraat te situeren. In dit deel van de Molenstraat ligt de nadruk op detailhandel met aanvullende daghoreca.

Voor de verbindingen **Passage, De Schakel en Galerij** is in de centrumvisie uitgesproken om door herinrichting en mogelijk herontwikkeling een verbetering

van dit winkelmilieu tot stand te brengen. Hierdoor kunnen de verbindingen meer dan in de huidige situatie ondersteunend zijn voor sfeer en uitstraling van het kernwinkelgebied. De verbindingen vormen een specifiek onderdeel van het kernwinkelgebied, waar ook detailhandel de hoofdfunctie is en waar vooral plaats is voor de kleinere (zelfstandige, bijzondere) aanbieders.

Terwaenen heeft voor een deel winkels langs beide zijden. Het is een intensief gebruikte verbinding tussen de Heuvel en de parkeerplaatsen op het Eikenboomgaardplein en het Burchtplein. Door de ontwikkeling van het gebied rondom de V&D kan een situatie ontstaan waarin het zwaartepunt van het centrum in zuidelijke richting wordt verlegd. Het is van belang het gebied rondom Terwaenen ook mogelijkheden te geven om te upgraden en eventueel voor een (gedeeltelijke) herontwikkeling, waarmee op trends van de detailhandel kan worden ingespeeld.

2. Etalage

Oostwal

In de centrumvisie is langs de Oostwal een zone benoemd als 'etalage van de stad' (van de begraafplaats tot en met het Titus Brandsma-sportveld). Dit is de zichtbare verbinding tussen de ontsluitingsroute Oostwal en het winkelgebied. Belangrijk is een representatief front aan deze zijde. Het kan aantrekkelijk zijn voor winkels die de nabijheid van autoverkeer nodig hebben. Geambieerd wordt om het gebied van de Oostwal qua winkels en dienstverlening en qua uitstraling te verbeteren.

Binnen deze zone biedt het TBL-terrein kansen voor een nieuw front langs de Oostwal. De locatie is onderdeel van het project V&D e.o. Op de TBL-locatie wordt een specifieke (regionale) trekker voorzien en er is ruimte voor de eventuele herhuisvesting van de bibliotheek. De locatie vormt geen onderdeel van het kernwinkelgebied. Echter, vanwege locatiekenmerken (ruimte, nabij hoofdwinkelcircuit) worden hier wel kansen gezien voor een grootschalige detailhandelsvestiging in een specifieke branche, waarmee één van de opgaven vanuit het detailhandelsbeleid wordt opgepakt. De locatie biedt tevens ruimte voor wonen in een binnenstedelijke setting en een ondergrondse parkeervoorziening. Het TBL-terrein en de Oostwal functioneren als bijzondere entree naar het kernwinkelgebied. Zij vormen geen onderdeel van dit kernwinkelgebied.

3. Boodschappenpleinen

Jurgensplein/Nieuwstraat

Het Jurgensplein is een belangrijk bronpunt, zowel nu als in de toekomst. Hoewel verdere uitbreiding van de boodschappenfunctie niet wordt voorgestaan, 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.

In de centrumvisie wordt de lange termijnvisie op dit gebied geschetst. Het Jurgensplein en het gebied rond de Maasvallei vormen een belangrijke schakel

tussen het kernwinkelgebied en de omgeving van de Raadhuislaan. Door de ligging en de omvang van het gebied is het interessant voor nieuwe functies, waarbij wel een voorwaarde is dat de parkeerfunctie ondergronds wordt gebracht. Daarbij dient ook onderzocht te worden hoe de bereikbaarheid van deze parkeervoorziening kan worden verbeterd. De invulling van het Jurgensplein laat ruimte voor detailhandel en wonen. Het gebied is gericht op behoud en versterking van de winkelstructuur met een accent op de dagelijkse boodschappen. Met deze ontwikkeling kan een eventueel gewenste uitbreiding van bestaande supermarkten worden gefaciliteerd.

Burchtplein

Het Burchtplein neemt een bijzondere plaats in als locatie voor dagelijkse boodschappen en parkeren en is daarmee ook een belangrijk bronpunt voor centrumbezoek. De grote supermarkt 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. Het gebied wordt gedomineerd door de huidige grootschalige pleinruimtes.

De ontwikkeling van dit gebied behoeft een integrale aanpak op langere termijn, waarbij programma, parkeren en de positie van evenementen onderzocht dienen te worden.

4. Horecaconcentratiegebied

Eikenboomgaard en Heuvel (noordzijde)

In de voorgaande jaren hebben de noordzijde van de Heuvel en de Eikenboomgaard zich ontwikkeld tot uitgaansgebied. Hier zijn verschillende horecagelegenheden geconcentreerd, waardoor een uitgaansgebied voor jong en oud is ontstaan. De Heuvel wordt ook wel als 'huiskamer' van de stad gezien, door een breed aanbod van horeca met terrasfunctie in combinatie met de detailhandel aan de andere zijden van het plein. De Heuvel functioneert als ontmoetingspunt aan het hoofdwinkelcircuit.

In de centrumvisie wordt voorgesteld ten behoeve van versterking van de horecafunctie aan de Eikenboomgaard te kiezen voor het afbouwen van de huidige woonfunctie. Het horecacluster wordt versterkt doordat de horeca uitbreidt naar de oostzijde van de Eikenboomgaard. Op de lange termijn worden mogelijkheden gezien om het gebied van Eikenboomgaard tot Oostwal te herontwikkelen met nieuwe uitgaansmogelijkheden/leisure, zoals een bioscoop, ook in combinatie met wonen. Dit is in de centrumvisie als één van de stedenbouwkundige ontwerpogaven benoemd.

Eikenboomgaardplein

Aansluitend aan de horecaconcentratie Eikenboomgaard-Heuvel is het Eikenboomgaardplein steeds vaker de plek voor evenementen. In de visie wordt voorgesteld om het Eikenboomgaardplein verder te ontwikkelen tot evenementenplein in een omgeving die verder kan ontwikkelen voor vestiging van leisure, horeca en cultuur. Het gaat hierbij in de visie om mogelijkheden

voor horeca aan de zuidzijde van het plein (aansluitend bij de Eikenboomgaard: concentratie van horeca om de hoek). Bij deze groei dient aandacht te zijn voor de bewoners van Terwaenen en de (grotere) overlast.

Hier geldt net als op het Burchtplein dat op langere termijn de mogelijkheden van het programma, parkeren en de positie van evenementen integraal moeten worden onderzocht.

5. Aanloopstraten

Walstraat en Hooghuisstraat, tussen Burgwal en Oostwal

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. De entrees kunnen worden verbeterd. Er zijn hier mogelijkheden voor winkels waarvoor autobereikbaarheid belangrijk is.

Peperstraat, Monsterstraat, Kerkstraat

Net als andere aanloopstraten hebben deze straten 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 vormen een rechtstreekse verbinding tussen 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 nadrukkelijk kan worden uitgebouwd. In het bijzonder de Monsterstraat en het plein bij de Grote Kerk verdienen extra stimulans om de verblijfskwaliteit te verbeteren. De ambitie die de centrumvisie uitspreekt is het verbeteren van deze aanloopstraten door het verder uitbouwen van een winkelmilieu met een eigen karakter rondom de kerk, met behoud van het gemengde karakter. De menging van functies bestaat vooral uit kleinschalige detailhandel met lokale en/of startende ondernemers en andere functies (enige horeca, dienstverlening). Dit geldt vooral voor de Kerkstraat en de Peperstraat. Rondom de kerk worden met name mogelijkheden gezien voor (kleinschalige) publieksgerichte commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

Kruisstraat, tussen Heschepad en Boterstraat

Het gemengde karakter is de kracht van de Kruisstraat. Dit aanloopkarakter kan worden doorontwikkeld met behoud van het ruimtelijk kleinschalig karakter en het branchepatroon. Voor de Kruisstraat wordt gestreefd naar behoud en versterking van het huidige winkelkarakter met (kleinschalige, zelfstandige, bijzondere) winkels en dienstverlening als uitgangspunt.

Naast de verdere ontwikkeling van de horecafunctie van de Eikenboomgaard-Heuvel is ruimte voor een kleinschalige concentratie van horeca en cultuur, zoals aansluitend bij de Groene Engel. De Kruisstraat kan een verbindende schakel vormen tussen de verschillende uitgaansmogelijkheden in het centrumgebied (theater, bioscoop, Heuvel/Eikenboomgaard). In de Kruisstraat worden mogelijkheden gezien voor het toevoegen van horeca in de culturele sfeer, passend bij aard en schaal van de omgeving (2 à 3 zaken), en voor kleinschalige cultuur, zoals een galerie. Uitbreiding van de zware horecafunctie ligt niet voor de hand

vanwege het omliggende wonen.

Door het specifieke karakter liggen hier kansen voor zelfstandige ondernemers met onderscheidend vermogen en voor lokale starters.

Houtstraat

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.

Ook het Heschepad tussen de Houtstraat en de Kruisstraat heeft een gemengd karakter dat aansluit op het gemengde karakter van de Houtstraat en de Kruisstraat.

6. Gemengd gebied

Molenstraat (ten zuiden van de Carmelietenstraat)

Ten zuiden van de Carmelietenstraat heeft de Molenstraat een meer gemengd karakter. De menging van functies bepaalt het beeld. Deze straat leent zich voor wonen, zakelijke dienstverlening, maatschappelijke functies, aangevuld met enige reeds bestaande avondhoreca (restaurants).

Kruisstraat, tussen Boterstraat en Kromstraat

De Kruisstraat is een oude radiaal richting het centrum. Van oudsher is het een straat waar verschillende functies naast elkaar bestaan en een straat met een ander druktebeeld dan een woonstraat. Voor deze straten staat het behoud van het gemengde karakter voorop, tenzij er sprake is van overlast. Juist deze plekken, waar iets anders gebeurt dan wonen, maken een wijk levendig en interessant. Als historische route richting het centrum is de Kruisstraat een straat die zich uitstekend leent voor een gemengd karakter. Het gaat dan om functies als publieksgerichte voorzieningen, zoals kleinschalige kantoren, dienstverlening en lichte bedrijvigheid naast de woonfunctie, op een aantal plekken aangevuld met verspreid liggende kleinschalige detailhandel.

Klaphekkenstraat, Kazerneplein, Hooghuisstraat

De Oostwal vormt de natuurlijke grens van het winkelgebied. Deze ontsluitingsroute vormt een belangrijke barrière. Aan de oostzijde van de Oostwal zal de winkelfunctie steeds verder worden beperkt om ruimte te geven voor wonen en voor andere publieksgerichte functies die profiteren van de nabijheid van het winkelgebied en de goede bereikbaarheid per auto. Het Kazerneplein neemt binnen dit gebied een bijzondere plek in als schakel tussen de Bergoss-parkeergarage en het kernwinkelgebied. In het gemengde milieu van dit gebied blijft ruimte voor kleinschalige dienstverlening, passend bij het karakter van de straat, en eventueel voor het toevoegen van een kleinschalige gelegenheid voor daghoreca.

Raadhuislaan, zuidelijk deel

Op basis van de kantorennota (vastgesteld 26-3-2009) worden mogelijkheden geschetst om in te zetten op het versterken van een centrummilieu voor kantoren. De Raadhuislaan is op dit moment de belangrijkste Osse kantorenlocatie en dit zou verder kunnen worden uitgebreid. In de centrumvisie wordt het gebied gekarakteriseerd door 'stedelijke functies in een ontspannen omgeving'. Dit houdt onder andere in dat de verblijfskwaliteit van het gebied verbeterd moet worden (barrièrewerking Raadhuislaan, dominantie parkeerfunctie). Er worden mogelijkheden gezien voor verdichting van het gebied ten behoeve van kantoorontwikkeling.

Echter, in de actualisatie van de kantorennota "Meer grip op de Osse kantorenmarkt" (in concept) wordt de marktruimte voor kantoren minder groot geschat dan in 2008 het geval was. Dit leidt er toe dat er keuzes gemaakt moeten worden. Een station/centrumlocatie is vanwege de multifunctionaliteit van de omgeving en multimodale bereikbaarheid een aantrekkelijk milieu voor kantoorgebruikers. De Raadhuislaan is op dit moment de belangrijkste kantorenlocatie van Oss met een goede bereikbaarheid, samenhangend profiel en een aantrekkelijke uitstraling.

Raadhuislaan, noordelijk deel & Lievekamplaan (tot bioscoop)

De verschillende functies zoals deze aan de noordzijde van de Raadhuislaan zijn gevestigd, zouden ook fysiek/architectonisch meer tot uitdrukking mogen komen. Een goed voorbeeld is de transformatie van het gebouw van Nagtzaam. Het geheel van de Raadhuislaan wordt omschreven als 'stedelijke functies in een ontspannen omgeving'. Belangrijk hierbij is de dominantie van auto verminderen waardoor de verblijfskwaliteit verbetert.

In de visie wordt de Maasvallei beschreven als een belangrijke schakel tussen het kernwinkelgebied en het werkgebied rondom de Raadhuislaan. Voor dit gebied worden mogelijkheden gezien voor het toevoegen van functies, met de nadruk op wonen in het stedelijk gebied waarbij ook ruimte is voor kleinschalige kantoorfuncties. Voorwaarde voor ontwikkeling is ondergronds parkeren.

Spoorlaan

De uitstraling van de Spoorlaan is verbeterd met de herinrichting van de laan en het busstation. De voorzieningen aan de Spoorlaan zijn ondersteunend voor de reiziger. Er is ruimte voor kleinschalige detailhandel, horeca, (zakelijke) dienstverlening en wonen.

Voor het gebied rondom het station (noord- en zuidzijde van het spoor) worden de mogelijkheden onderzocht om te komen tot een multifunctioneel kantoormilieu.

3.6 ONTWIKKELINGEN

Een centrumgebied is een dynamische omgeving waarin zich regelmatig nieuwe initiatieven aandienen. In dit verband zal onderzocht moeten worden of deze min of meer concrete initiatieven ingepast kunnen worden in het nieuwe bestemmingsplan.

Daarnaast is in het kader van het opstellen van de Visie Dynamisch Stadscentrum Oss 2020 voor een zestal gebieden c.q. locaties een ruimtelijke verkenning uitgevoerd. Voor twee locaties is de planontwikkeling een vergevorderd stadium. De overige locaties zijn uitsluitend ruimtelijk verkend en (nog) niet beoordeeld op haalbaarheid en uitvoerbaarheid en kunnen niet zonder meer worden meegenomen bij de herziening van het bestemmingsplan.

Tenslotte zijn diverse verzoeken ontvangen voor uitbreiding van bestaande (bedrijfs)functies, onder andere voor het realiseren van overdekte terrassen. Een nieuw bestemmingsplan dient daarvoor de kaders aan te geven met de bedoeling om voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te bieden zonder dat daarbij geweld wordt gedaan aan de belangen van de omgeving.



Koornstraat-Begijnenstraat (1)

Het gebied wordt begrensd door de Grote Kerk, de Koornstraat, de Krakenburg en de Begijnenstraat. Een herontwikkeling kan een belangrijke bijdrage leveren aan de opwaardering van het centrum. Om deze reden is de locatie verkend in de Visie Dynamisch Stadscentrum die op 8 april 2010 door de gemeenteraad is vastgesteld. Voor dit gebied loopt een gezamenlijk onderzoek met Berghege Vastgoedontwikkeling B.V. naar een haalbare planontwikkeling. Op basis van de resultaten van dit haalbaarheidsonderzoek heeft het college van burgemeester en wethouders begin oktober 2010 ingestemd met een ontwikkelingsvariant. Deze variant is ook opiniërend in de commissie WOM besproken. Naast deze ontwikkelingsvariant is een visie op de inrichting van de openbare ruimte opgesteld. In het vierde kwartaal van 2011 start een inspraakprocedure. Het vaststellen van de gebiedsvisie door de gemeenteraad is gepland in het tweede kwartaal van 2012.

Uitgangspunt voor de planontwikkeling is het versterken van de betekenis van het park voor het centrum. In de gekozen planopzet verbeteren de verbindingen met en door het gebied met herkenbare toegangen. De stedenbouwkundige hoofdopzet voorziet in herkenbare gebouwencomplexen waarbij een groot deel van de historische bebouwing blijft behouden. De aanbouw aan het voormalige kloostercomplex langs de Koornstraat wordt afgebroken en vervangen door nieuwbouw van appartementen. Achter de voormalige St. Janmavo komt een uitbreiding met appartementen en naast de gymzaal aan de Krakenburg wordt een appartementencomplex gerealiseerd. In totaal omvat de nieuwbouw circa 70 appartementen. De voormalige St. Janmavo wordt ingevuld met kleinschalige bedrijven en kantoren. De hoogte van de nieuwbouw blijft nagenoeg gelijk aan de hoogte van de bestaande bebouwing, met uitzondering van het appartementencomplex dat 9 lagen hoog wordt. Het parkeren wordt gerealiseerd in een halfverdiepte parkeerkelder onder de nieuwbouw.

V&D-locatie (2)

De locatie van de V&D op de hoek van de Molenstraat en de Walstraat is ook één van de locaties die in het kader van het opstellen van de Visie Dynamisch Stadscentrum is verkend. In september 2008 hebben de Van Deursen Groep en de gemeente Oss besloten tot het gezamenlijk onderzoeken van de haalbaarheid van de herontwikkeling van de huidige V&D locatie. Het gebied omvat de locatie van de huidige V&D, het parkeerterrein op De Wal en het sportterrein van het TBL. De plannen voorzien in nieuwbouw van de V&D met daarbij ongeveer 57 woningen, bebouwing op De Wal die wordt ingevuld met commerciële ruimten (winkels) en een parkeergarage (circa 550 parkeerplaatsen) met winkels en woningen (ongeveer 77 woningen) op het sportterrein van het TBL. In totaal worden circa 134 woningen en 9.000 m2 nieuwe winkelvloeroppervlakte toegevoegd.

Met de Van Deursen Groep is een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De plannen worden op dit moment verder uitgewerkt. Er wordt pas gestart met een planologische procedure als partijen instemmen met de uitwerking.

Hoek Spoorlaan/Bram van den Berghstraat (3)

Voor deze locatie is een schetsplan opgesteld dat voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en nieuwbouw met circa 1.400 m2 b.v.o. commerciële ruimte en 13 appartementen. Het plan omvat 3 bouwlagen aan de Spoorlaan en een gedeeltelijk teruggelegen 4e laag. Op de hoek van de Bram van den Berghstraat

komt een toren van 9 bouwlagen. Aan de Bram van den Berghstraat voorziet het plan in 2 bouwlagen. De 2 bouwlagen op de begane grond zijn bestemd voor de commerciële ruimte en de 7 bouwlagen op de hoek van de Spoorlaan en de Bram van den Berghstraat zijn bestemd voor appartementen. Het parkeren vindt plaats in een parkeerkelder en op het binnenterrein met een toegang aan de Bram van den Berghstraat. Totaal worden 53 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Op 6 september 2011 stemde het college van burgemeester en wethouders in met deze herontwikkeling. Gelet op dreigende leegstand en de bijdrage die het plan levert aan de ontwikkeling van het stadscentrum en de stationsomgeving wordt voor deze ontwikkeling een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. Voor deze ontwikkeling wordt anticiperend op dit bestemmingsplan een partiële herziening opgesteld.

Kruisstraat (voormalig tankstation) (4)

Op het perceel Kruisstraat 98 (locatie Gielis) was voorheen een LPG-tankstation gevestigd. Voor deze locatie zijn plannen voor herontwikkeling met woningbouw. De planontwikkeling ligt op dit moment stil. Inmiddels ligt er een aanvraag voor een onbemand tankstation (zonder LPG). De eerste fase bouwvergunning is geweigerd en hiertegen is bezwaar gemaakt.

In het verleden zijn diverse ruimtelijke verkenningen uitgevoerd. Deze hebben niet tot een concrete planontwikkeling geleid, omdat het beoogde programma te zwaar is voor deze locatie. In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan Centrum-Oss-2013 zal opnieuw met de eigenaar in overleg worden gegaan, omdat een tankstation op deze locatie minder wenselijk wordt geacht.

Molenstraat (5)

Het perceel Molenstraat 39 bevindt zich op de hoek van de Molenstraat en Haarviltstraat. Hier was voorheen de ABN-AMRO gevestigd. De locatie is te koop aangeboden en inmiddels verkocht.

De locatie is verkocht aan een projectontwikkelaar. Er is een conceptaanvraag ontvangen voor herontwikkeling van deze locatie binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan.

Bram van den Berghstraat (Oude Theater) (6)

In het kader van de ontwikkeling van het Berghkwartier is ook een herontwikkeling van 't Oude Theater aan de Bram van den Berghstraat aan de orde geweest. Voor dit pand werd een ontwikkeling in bouwlagen voorzien in aansluiting op de langzaam verkeersverbinding binnen het plan voor het Bergossterrein. De bebouwing zou een overgang moeten vormen van de lagere bebouwing aan de Spoorlaan naar de hogere bebouwing in het Berghkwartier en moest ook aansluiting zoeken bij Thermen Lucaya. Gedacht werd aan wonen op de verdiepingen en functies als (lichte) horeca, kantoren, maatschappelijke doeleinden en publiekgerichte dienstverlening op de begane grond. Concrete planvorming heeft sindsdien nooit plaatsgevonden.

Het pand is eigendom van een ontwikkelaar die heeft aangegeven op korte termijn tot planontwikkeling over te gaan.

Uitbreiding bestaande functies

Bij het opstellen van het bestemmingsplan worden de volgende plannen en/of verzoeken meegenomen en beoordeeld:

- a. een uitbreiding van de bandenhandel aan de Hertogensingel ten behoeve van opslag;
- b. een uitbreiding van De Bodega aan de Eikenboomgaard (hiervoor wordt een waboprocedure gevolgd);
- c. een uitbreiding van een rijschool aan de Kruisstraat;
- d. de verbouw van kantoorruimte naar appartementen aan de Kruisstraat;
- e. de invulling van de bedrijfsruimte bij hotel De Weverij aan de Oostwal.

Overdekte terrassen

Vanuit diverse ondernemers binnen het centrumgebied zijn verzoeken ontvangen voor het realiseren van een overdekte terras ten behoeve van de uitbreiding en daarmee versterking van de aanwezige horecafuncties.

MILIEU

Voor het centrumgebied Oss, begrensd 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, is de gemeente voornemens om de bestemmingsplannen te actualiseren. Het nieuwe bestemmingsplan wordt een overwegend conserverend plan. Echter, ten behoeve van voorgenomen ontwikkelingen op de locaties Koornstraat-Begijnenstraat, V&D-locatie, Spoorlaan-Bram van den Berghstraat, Kruisstraat en Molenstraat worden er (zo mogelijk) ook veranderingen in het nieuwe bestemmingsplan doorgevoerd. Ten behoeve van de gewenste herziening van de bestemmingsplannen voor het centrumgebied Oss is er vanuit de milieuonderwerpen

- geluid,
- lucht,
- externe veiligheid,
- geur,
- bodem,
- water,
- ecologie,
- en archeologie

een quick scan uitgevoerd. Er is vanuit de genoemde disciplines bekeken of er voor de bestemmingsplanprocedure (en de verdere ruimtelijke planvorming) specifieke kansen en belemmeringen zijn en zo ja welke, en of er aanvullende onderzoeken nodig zijn ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure (en de verdere ruimtelijke planvorming).

In dit document worden per onderwerp de belangrijkste conclusies en aanbevelingen weergegeven.

4.1 GELUID

Er zijn vanuit het aspect **wegverkeerslawaaï** geen belemmeringen ten aanzien van de actualisatie van de bestemmingsplannen, voorzover het hier de vaststelling van een conserverend bestemmingsplan betreft. Voor de voorgenomen ontwikkelingen dienen er met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaaï akoestische onderzoeken uitgevoerd te worden. Dit geldt voor de voorgenomen ontwikkelingen aan de Koornstraat-Begijnenstraat, de Spoorlaan-Bram van den Berghstraat, de Kruisstraat en de Molenstraat in verband met de geplande woningbouw ter plaatse en de ligging nabij drukke doorgaande wegen. Voor de planvorming op de V&D-locatie is een akoestisch onderzoek noodzakelijk in verband met de ligging van het plangebied in de geluidzone Oostwal.

Ten aanzien van het aspect **industrielawaai** zal er bij de actualisatie van de bestemmingsplannen in het bijzonder aandacht moeten worden besteed aan het horecabeleid. Daarnaast dient de geluidzone van de industrieterreinen

Moleneind, Landweer en Danenhoef te worden overgenomen, voor zover deze over het plangebied loopt. Verder zijn er voor het vaststellen van een conserverend bestemmingsplan geen aandachtspunten met betrekking tot het aspect industrielawaai.

Voor de voorgenomen ontwikkelingen dienen daarentegen wel akoestische onderzoeken te worden uitgevoerd.

Met betrekking tot de planontwikkeling voor de locatie Koornstraat-Begijnenstraat geldt dat de geschetste plannen vermoedelijk inpasbaar zijn in de omgeving. In en om het betreffende plangebied zitten geen bedrijven met een grote relevante geluiduitstraling. Een inventarisatie van eventuele geluidsbronnen van bestaande kantoor- of andere bedrijfsmatige activiteiten dient te geschieden. Aan de hand daarvan kan een meer exacte inschatting gemaakt worden of er relevante bronnen zijn. De verwachting is ook dat er in de planvorming geen belangrijke nieuwe geluidsbronnen worden toegevoegd die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de bestaande omliggende woonbebouwing en geplande ontwikkelingen. In dit verband zullen de geplande kleinschalige bedrijven en kantoren met parkeervoorziening wel bijzondere aandacht moeten krijgen.

Voor de ontwikkeling van de V&D-locatie moet nog worden onderzocht in hoeverre sprake is van industrielawaai als gevolg van bedrijven in de omgeving.

Voor de planontwikkeling aan de locatie Spoorlaan-Bram van den Berghstraat geldt dat de toevoeging van de functie horeca en bedrijvigheid in geluidtechnische zin waarschijnlijk mogelijk is, indien aan de geluidtechnische gevolgen naar de bestaande omgeving en de te realiseren woningen toe aandacht besteed wordt.

De beoogde ontwikkeling voor woningbouw aan de Kruisstraat is geluidtechnisch goed inpasbaar in de omgeving. De akoestische invloed van de omgeving, te weten de kantoren en bioscoop, dienen geluidstechnisch wel beoordeeld te worden.

Voor de gewenste planontwikkeling aan de Molenstraat dient een toets uitgevoerd te worden naar de geluidstechnische inpasbaarheid van het initiatief in de omgeving.

4.2 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 achterwege gelaten.

4.3 EXTERNE VEILIGHEID

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'. Bij het normeren van risico's wordt onderscheid gemaakt in twee grootheden: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is de kans per jaar op het overlijden van een onbeschermd individu naar aanleiding van een bepaalde activiteit. Het PR wordt weergegeven met contouren rondom de risicobron. Binnen de 10-6 jaarcontour mogen geen kwetsbare objecten liggen. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de contour niet als grenswaarde maar als een richtwaarde. Er geldt dan een motiveringsplicht.

Het GR is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste een aantal personen het slachtoffer wordt van een ongeval. Voor het GR geldt – in tegenstelling tot het PR – geen harde norm maar een oriëntatiewaarde.

Met betrekking tot de 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 de verantwoordingsplicht als een bestemmingsplan, projectbesluit en inpassingsplan wordt vastgesteld. De gemeente Oss heeft het aspect externe veiligheid voor het lokale niveau uitgewerkt in een beleidsvisie.

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

4.3.1 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. Uit de ontwikkelingen rondom de wetgeving blijkt dat in Oss geen zogenaamd plasbrandaandachtsgebied (meer) speelt.

Plaatsgebonden risico:

Uit het onderzoek voor de spoorzone blijkt dat geen 10-6 risicocontour wordt berekend en dat dus aan de normstelling van het plaatsgebonden risico wordt voldaan.

Groepsrisico:

Er is 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.

Als er binnen het invloedsgebied nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan, neemt het groepsrisico toe. In de huidige situatie wordt de oriëntatiewaarde overschreden. Bij de verwachte uitsluiting van het “Warme Bleve-rijden” (conform het Basisnet) vindt echter geen overschrijding meer plaats van de oriëntatiewaarde. Officieel mag de gemeente daar echter nog niet vanuit gaan. Als het groepsrisico toe neemt, geldt de verantwoordingsplicht. Het huidige hoge groepsrisico betekent dat de gemeente goed moet overwegen of de ontwikkeling aanvaardbaar en wenselijk is of niet. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat het toestaan van één ontwikkeling in het invloedsgebied beperkingen kan opleveren voor andere ontwikkelingen binnen het invloedsgebied.

Verantwoording:

In de gemeentelijke beleidsvisie externe veiligheid is de verantwoordingsplicht uitgewerkt.

Tot 200 meter geldt voor de vestiging van zeer kwetsbare objecten de zwaarste verantwoordingsplicht 1 (zie bijlage I) waarbij de noodzaak om de voorziening binnen die zone te plaatsen moet worden aangetoond.

Voor de vestiging van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten geldt de minder zware verantwoordingsplicht 2 (zie bijlage I). De noodzaak speelt een minder belangrijke rol, maar de zelfredzaamheid en de bestrijdbaarheid moeten wel goed gemotiveerd worden.

Ook in de zone tussen 200 en 300 meter geldt voor alle zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare verantwoordingsplicht 2 (zie bijlage I).

Vanaf 300 meter geldt een standaard verantwoordingsplicht.

4.3.2 WEGEN

De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Singel 1940-1945. 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. In die verantwoording moet worden ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid (verantwoording zwaarte 2).

4.3.3 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:

- er geen invloedsgebied ligt vanuit een hoge druk aardgasleiding;
- het bedrijf Ball Packing niet onder de BEVI valt en dus geen rol speelt in het kader van de externe veiligheid;
- de milieuvergunning van het bedrijf Eques Coatings BV zal komen te vervallen waardoor deze nu niet nader beschouwd hoeft te worden;
- het bedrijf Unilever geen belemmeringen oplevert voor het plaatsgebonden risico en dat er geen relevant groepsrisico is voor dit bedrijf.

Verder geldt dat de productie van het bedrijf Ossfloor is opgeheven waardoor dit bedrijf voor het aspect externe veiligheid is komen te vervallen. Voor het bestemmingsplan Centrum-Oss-2013 is alleen het bedrijf MSD nog relevant.

MSD

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.

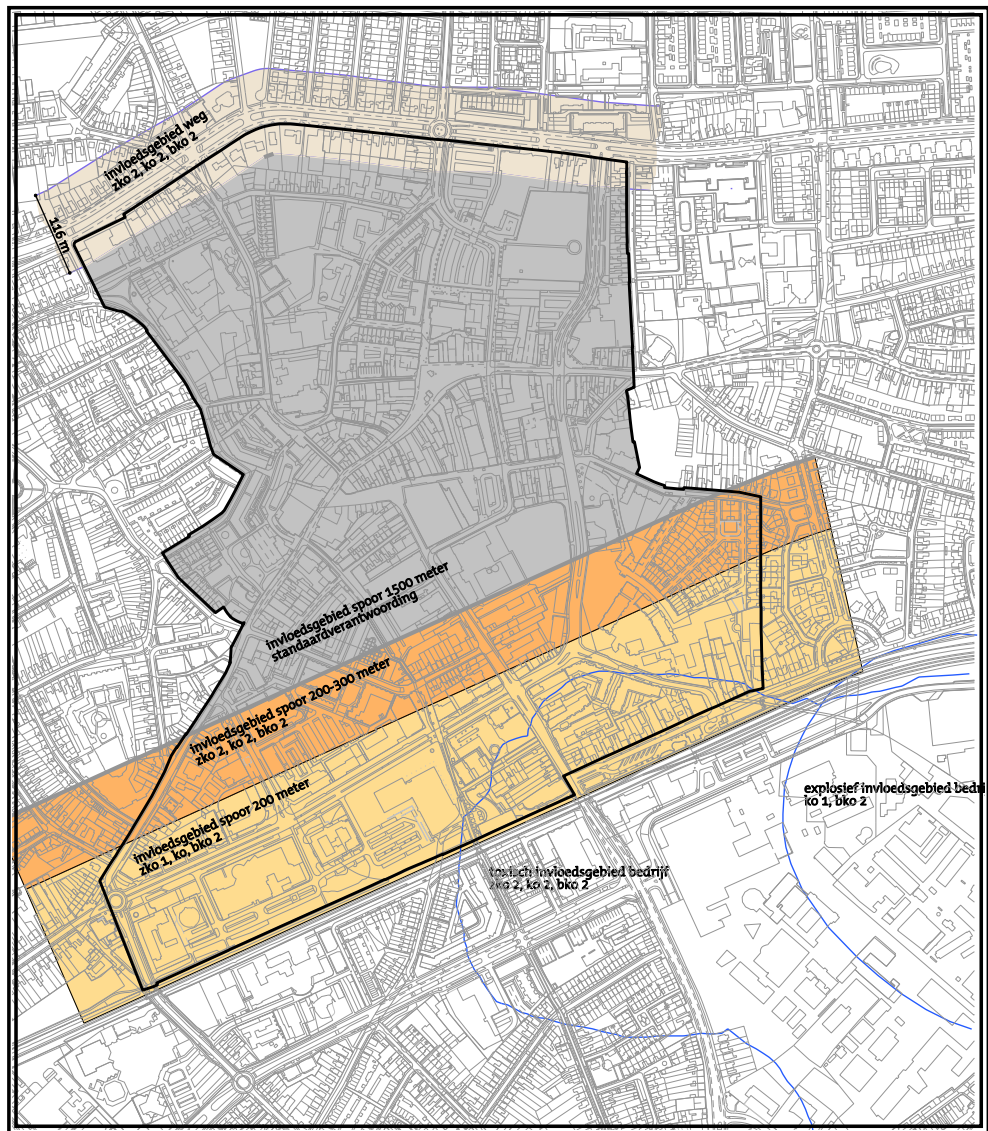
Het (explosieve) invloedsgebied van MSD valt net buiten het plangebied. Wel valt over het zuidwestelijke gedeelte van het plangebied een invloedsgebied als gevolg van een toxische gaswolk. Bij een toxisch invloedsgebied wordt bescherming geboden 'door ramen en deuren te sluiten'. Tot 200 meter binnen het toxisch invloedsgebied geldt verantwoordingsplicht zwaarte 2. Na 200 meter geldt de standaardverantwoording.

Bij nieuwe ontwikkelingen zal het groepsrisico toenemen. Uit de QRA blijkt dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt. Bij gewenste nieuwe ontwikkelingen binnen het explosieve invloedsgebied zal een nieuwe berekening moeten plaatsvinden.

4.3.4 CONCLUSIE EXTERNE VEILIGHEID

Uit het voorgaande kan het volgende worden afgeleid:

- er zijn geen absolute belemmeringen vanuit externe veiligheid om het plangebied te ontwikkelen;
- omdat het plangebied zowel ligt binnen het invloedsgebied van het spoor als van bedrijvigheid geldt een verantwoordingsplicht bij het projecteren van zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten;
- vanuit het spoor geldt een verantwoordingsplicht zwaarte 2 waarbij moet worden ingegaan op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid;
- Voor een klein zuidoostelijk puntje van het plangebied geldt vanuit de bedrijvigheid van MSD verantwoordingsplicht zwaarte 1 waarbij ook nut en noodzaak nadrukkelijk moet worden afgewogen. Bij gewenste ontwikkelingen binnen dit invloedsgebied is een berekening van de oriëntatiewaarde noodzakelijk;
- Verder valt een toxisch invloedsgebied vanuit de bedrijvigheid van MSD over een zuidelijk gedeelte van het plangebied. Binnen dat toxisch invloedsgebied geldt verantwoordingsplicht zwaarte 2



ZKO : zeer kwetsbaar object
KO : kwetsbaar object
BKO : beperkt kwetsbaar object

1 : verantwoording zwaarte 1
2 : verantwoording zwaarte 2
3 : standaard verantwoording

4.4 GEUR

Ten aanzien van het aspect geurhinder zijn er geen belemmeringen.

4.5 WATER

Ten aanzien van het aspect water is een waterhuishoudkundig plan 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.

4.6 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 is de volgende informatie reeds bekend:

Op de percelen sectie E nr's 04094 en 06199 is inmiddels een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op dit moment wordt, in opdracht van een ontwikkelaar, een bodemonderzoek uitgevoerd op het V&D-terrein, sectie E nr. 04000. Van een deel van dit perceel (voormalige Molenstraat 16) is ook een historisch bodemonderzoek (HOO.206307) én een oriënterend bodemonderzoek (09.11441) bekend.

Met betrekking tot de Molenstraat 39 kan worden vermeld dat in het kader van het landsdekkend beeld in 2008 en in opdracht van de gemeente Oss door adviesbureau van Oort op het aangrenzende perceel, sectie E nr. 04804, een historisch onderzoek is uitgevoerd, kenmerk HOO.206307. Op basis van het historisch onderzoek is deze locatie gekwalificeerd als een spoedlocatie.

Op de locatie Kruisstraat 98 zijn in de afgelopen decennia diverse bodemonderzoeken en saneringen uitgevoerd. Voor een overzicht van deze onderzoeken wordt verwezen naar de bijlage "kruisstraat 98-102.pdf". Op basis van de resultaten van deze saneringen heeft de provincie op 25 maart 2008, kenmerk 1393601 ingestemd met het evaluatieverslag waarbij door de provincie wordt vastgesteld dat de multifunctionele saneringsdoelstelling zoals beschreven in het saneringsplan deels is gehaald en dat het verwijderen van de achtergebleven restverontreiniging technisch moeilijk uitvoerbaar is en verhoudingsgewijs erg hoge kosten met zich meebrengt. De locatie heeft als gevolg van de achtergebleven verontreinigingen een aantal gebruiksbeperkingen. Deze restverontreiniging wordt gevormd door 20-30m³ grond en ca. 40m³ grondwater. Na het aantonen van een stabiele eindsituatie zal uiteindelijk beoordeeld worden of een nazorgplan noodzakelijk is. Op deze instemming met het saneringsplan heeft de gemeente op 31 maart 2008 een bezwaarschrift ingediend. Dit bezwaar is door de provincie ongegrond verklaard.

Van de ontwikkelingsgebieden Koornstraat-Begijnenstraat en de Spoorlaan-Bram van den Berghstraat is geen relevante informatie bekend.

4.7 ECOLOGIE

Ten aanzien van het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de actualisatie van de bestemmingsplannen, voor zover het hier de vaststelling van een conserverend bestemmingsplan betreft. Voor de voorgenomen ontwikkelingen geldt dat er onderzoek dient te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van uilen of vleermuizen in te slopen gebouwen. De uitvoering van dit onderzoek kan 1,5 à 2 jaar voor de start van de fysieke werkzaamheden ten behoeve van de planontwikkeling plaatsvinden.

Voor de voorgenomen ontwikkelingen op de locaties Koornstraat-Begijnenstraat en de V&Dlocatie dient ruim voor de start van de fysieke activiteiten ten behoeve van de planontwikkeling een quick scan flora & fauna te worden uitgevoerd.

4.8 ARCHEOLOGIE

Ten aanzien van het aspect archeologie dienen voor de actualisatie van de bestemmingsplannen de gegevens van de archeologische beleidskaart Oss (inclusief detailkaart) te worden overgenomen. Voor de verschillende voorgenomen ontwikkelingen is, mogelijk, een archeologisch vooronderzoek vereist.

Voor de locatie Koornstraat-Begijnenstraat is zonder meer archeologisch vooronderzoek vereist. De voorgenomen ontwikkeling op deze locatie heeft een forse omvang en de locatie bevindt zich voor een belangrijk deel binnen de oude stadsgrachten van het middeleeuwse Oss. De stadsgracht doorsnijdt het gebied. Opgravingen aan de Koornstraat en Begijnenstraat hebben al bijzondere archeologische resultaten opgeleverd.

Voor de locaties Kruisstraat en Molenstraat is archeologisch vooronderzoek vereist indien de planontwikkeling zal leiden tot een verstoring van de bodem voor een oppervlak van meer dan 100m², binnen een ongestoord gebied met een oppervlak van meer dan 5.000 m².

Voor de V&D-locatie geldt geen onderzoeksverplichting meer. Hier heeft een archeologisch booronderzoek plaatsgevonden waaruit is gebleken dat het gebied erg verstoord is.

Voor de locatie Spoorlaan-Bram van den Berghstraat is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. De gemeente Oss heeft beleid geformuleerd met betrekking tot archeologie. In het beleid is opgenomen dat voor een locatie binnen bestaande bebouwing buiten het centrum alleen voor nog onverstoorde gebieden groter dan 5000 m² een onderzoeksverplichting geldt. Deze locatie is kleiner dan 5000 m² en grotendeels bebouwd wat tot verstoring leidt. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.