



Bestemmingsplan Centrum - Oss - 2013

Bijlage 3: Uitgangspuntennotitie Centrum, januari 2012



Bestemmingsplan Centrum - Oss – 2013

Bijlage 3: Uitgangspuntennotitie Centrum, januari 2012

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
2. Uitgangspunten beleidsanalyse	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	5
2.3 Gemeentelijk beleid	5
3. Uitgangspunten ruimtelijk functionele analyse	17
3.1 Plangebied	17
3.2 Detailhandel	17
3.3 Kantoren	23
3.4 Horeca	23
3.5 Maatschappelijke voorzieningen	24
3.6 Wonen	24
3.7 Ruimtelijke kwaliteit	25
3.8 Ontwikkelingen	27
3.9 Verkeer en parkeren	31
4. Uitgangspunten milieu	35
4.1 Water	35
4.2 Externe veiligheid	35
4.3 Luchtkwaliteit	37
4.4 Geurhinder	37
4.5 Bodem	38
4.6 Geluid	38
4.7 Ecologie	39
Overzicht uitgangspunten	41

INLEIDING

Voor het centrum van Oss gelden verouderde bestemmingsplannen die toe zijn aan herziening. De gemeenteraad van Oss heeft in dit kader de beleidsnotitie “integrale herziening bestemmingsplannen” (juni 2003) vastgesteld. In februari 2009 is het programma voor de herziening van bestemmingsplannen geactualiseerd. De integrale herziening van het bestemmingsplan voor het centrum van Oss is geagendeerd voor 2011-2013.

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

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

In 2011 is vervolgens gestart met een inventarisatie van het plangebied en het geldende beleid. De resultaten van de inventarisatie zijn vastgelegd in een inventarisatierapport van november 2011. De Visie Dynamisch Stadscentrum en de resultaten van de inventarisatie vormen de basis voor een uitgangspuntennotitie. De uitgangspuntennotitie moet een antwoord geven op de belangrijkste ruimtelijke keuzes voor de toekomst.

De uitgangspuntennotitie bevat achtereenvolgens de uitgangspunten vanuit de beleidsanalyse (hoofdstuk 2), de uitgangspunten vanuit de ruimtelijk functionele analyse (hoofdstuk 3) en de uitgangspunten vanuit de milieuaspecten (hoofdstuk 4). Verder is een samenvatting van de uitgangspunten opgenomen. Deze zijn per onderwerp weergegeven.

UITGANGSPUNTEN BELEID

2.1 RIJKSBELEID

Vanuit het rijksbeleid zijn voor het centrumgebied met name de Wet ruimtelijke ordening en de Grondexploitatiewet van belang.

De verplichting om bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar te herzien vloeit rechtstreeks voort uit de Wet ruimtelijke ordening. Ook de wijze waarop bestemmingsplannen moeten worden opgesteld volgt uit deze wet.

De Grondexploitatiewet regelt het verhaal van kosten. Kostenverhaal is verplicht bij een ruimtelijk besluit, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, en wanneer dit ruimtelijk besluit voorziet in nieuwbouw of in belangrijke en omvangrijke verbouwplannen met functiewijzigingen. De bouwplannen waar het om gaat zijn aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening. Kostenverhaal is mogelijk via een privaatrechtelijk spoor (door middel van een vrijwillige samenwerkingsovereenkomst) en door middel van een publiekrechtelijk spoor. Privaatrechtelijke afspraken hebben de voorkeur. Als de gemeente er niet in slaagt om met alle particuliere eigenaren in een gebied een overeenkomst te sluiten over grondexploitatie moet de gemeente publiekrechtelijke kosten verhalen bij partijen waarmee geen overeenkomst is gesloten. Dit publiekrechtelijk verhaal vindt plaats door middel van een exploitatieplan, waarvan de totstandkoming gelijk op moet lopen met het bestemmingsplan.

Uitgangspunten herziening bestemmingsplan:

- Wanneer het bestemmingsplan bouwplannen, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk maakt, is kostenverhaal noodzakelijk.
- Kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor heeft de voorkeur.

2.2 PROVINCIAAL BELEID

De doorwerking van de Structuurvisie Noord-Brabant is opgenomen in de provinciale Verordening, vastgesteld eind december 2010. Deze verordening geldt vanaf maart 2011. Het centrum van Oss valt binnen bestaand stedelijk gebied. Hier dienen stedelijke ontwikkelingen gerealiseerd te worden.

2.3 GEMEENTELIJK BELEID

Het ruimtelijke beleid is neergelegd in de Structuurvisie Oss 2020 en de Visie Dynamisch Stadscentrum. Verder is in diverse sectorale beleidsnota's beleid vastgelegd dat nog in het bestemmingsplan moet worden geïmplementeerd. Niet al het beleid kan door middel van het bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Ruimtelijk beleid

Structuurvisie Oss

De Structuurvisie Oss, vastgesteld op 1 maart 2006, schetst de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (tot 2020). De ambitie is dat het centrum op het gebied van de winkelvoorzieningen en non-profitvoorzieningen een steviger regionale positie krijgt. Om dit te bereiken wordt het centrum aantrekkelijker gemaakt en meer divers. De ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing wordt waar nodig aangepast, waarbij de bestaande relatieve kleinschaligheid leidraad is. Het centrum biedt een combinatie van winkels, horeca en culturele voorzieningen maar ook ruimte voor wonen en werken in een grotere ruimtelijke samenhang. De openbare ruimte van het centrum zal daarvoor over een groter gebied worden behandeld als een eenheid. Dus ook de omgeving van de Raadhuislaan, het Burchtplein en de Oostwal worden daarbij betrokken.

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

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

Visie Dynamisch Stadscentrum

Op 8 april 2010 is de Visie Dynamisch Stadscentrum vastgesteld. 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.

Sectoraal beleid

Detailhandel

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

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 publiekstrekkingen, 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 en de bereikbaarheid van het centrum.

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

Binnen het centrumgebied wordt een verdere versterking van de boodschappenfunctie door het uitbreiden van het aantal supermarkten, vanwege de ruimteclaim van deze functie (het grote aantal m² en de bijbehorende parkeer- en verkeersdruk) en het afnemende combinatiebezoek met andere functies, niet voorgestaan.

Horeca

Het horecabeleid, vastgelegd in het Integraal Horecabeleidsplan, 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.

Kantoren

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 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.

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. 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. De spoorzone maakt geen onderdeel uit van het plangebied voor het bestemmingsplan centrum.

Wonen

De woonvisie “Vitale stad en leefbare dorpen” is van 2008 en dit jaar wordt gestart met een actualisatie. Het woonwensenonderzoek is gedaan en de provinciale prognoses worden in december 2011 verwacht.

Bij de actualisatie van de woonvisie komt de integrale benadering van **wonen, zorg en welzijn** nadrukkelijk aan de orde. Door de vergrijzing en door de krimp van de bevolking is het van belang dat de juiste woningen en voorzieningen worden gerealiseerd. In het centrum voorzien de nieuwbouw van Katwijk en de Wellen door BrabantWonen samen met BrabantZorg in de combinatie tussen woningen en voorzieningen. Deze voorzieningen kunnen ook worden gebruikt door anderen dan de eigen bewoners.

Problemen worden gezien bij de huisvesting van jongeren tot 23 jaar zonder woonruimte en met uitsluitend een bijstandsuitkering. Het bestemmingsplan biedt voor deze doelgroep mogelijkheden voor wonen. Op basis van de begripsbepalingen wordt een samenlevingsverband van 4 niet-verwante personen die gebruik maken van gemeenschappelijke voorzieningen in een woning als huishouden gezien. Voor de huisvesting van meer dan 4 niet-verwante personen die gebruik maken van gemeenschappelijke voorzieningen zijn mogelijkheden op basis van de verordening voor kamerbewoning. Daarnaast kan het wonen boven winkels mogelijkheden bieden voor huisvesting van deze doelgroep.

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. Knelpunt bij het wonen boven winkels is het parkeren. In paragraaf 3.9 wordt hier nader op ingegaan.

Gelet op de veranderende markt en de economische crises heeft de gemeente de lopende en in voorbereiding zijnde woningbouwplannen geïnventariseerd en afgezet tegen de behoefte. Uit dit **portefeuillemanagement** blijkt dat voor de periode 2010-2020, ten opzichte van de prognose, in de plancapaciteit sprake is van een fors overschot aan appartementen. In de particuliere huur- en koopsector stagneert de vraag, met name in de (middel)duur categorieën. Geconcludeerd wordt dat geen projecten met appartementen moeten worden gestart tenzij er een heel groot belang is, een overduidelijke meerwaarde is en een toevoeging aan de stad. Over deze voorlopige conclusies van het portefeuillemanagement vindt in de 1e helft van 2012 besluitvorming plaats.

Om uitvoering te kunnen geven aan dit portefeuillemanagement is het van belang dat geen rechtstreekse bouwmogelijkheden worden opgenomen voor de bouw van extra woningen (met uitzondering van het wonen boven winkels waarvoor 200 woningen zijn gereserveerd). Extra woningen worden in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakt door middel van een afwijkingsbevoegdheid. De criteria waaraan deze afwijkingsbevoegdheid wordt getoetst zijn gekoppeld aan hetgeen is opgenomen in het portefeuillemanagement (behoefte, meerwaarde etc.).

Mantelzorg

De beleidsnotitie “huisvestiging ten behoeve van mantelzorg” bevat een regeling om onder voorwaarden de bewoning van vrijstaande bijgebouwen mogelijk te maken indien een indicatie voor mantelzorg aanwezig is. Deze notitie is van toepassing op alle geldende bestemmingsplannen, dus ook het bestemmingsplan voor het centrumgebied van Oss.

Prostitutie

Na de legalisering van prostitutiebedrijven door de landelijke wetgever is prostitutiebeleid opgesteld voor de gemeente Oss. Dit beleid is geïmplementeerd in het geldende bestemmingsplan Centrum. Verder is prostitutie geregeld in de APV. De APV is onlangs aangepast. Het prostitutiebeleid moet hier op worden aangepast. Ook moet het prostitutiebeleid aangepast worden in verband met de laatste gemeentelijke herindelingen.

Bij het geldende prostitutiebeleid hoort een kaart waarop een gebied staat aangegeven waar prostitutiebedrijven zich kunnen vestigen. In het prostitutiebeleid staat dat dit in het relevante bestemmingsplan moet worden uitgewerkt. Het gebied waar prostitutiebedrijven mogen worden gevestigd, ligt binnen het plangebied van het centrum. In het geldende bestemmingsplan is in de regels een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen bij de bestemming Gemengd. In het kernwinkelgebied en het kernrandgebied valt een prostitutiebedrijf onder verboden gebruik.

Op zich is er geen aanleiding om de omvang van het gebied aan te passen. Op dit moment is er nog geen vergunning afgegeven voor een prostitutiebedrijf op grond van de APV of het bestemmingsplan. Dat wil niet zeggen dat er geen prostitutiebedrijven zijn binnen de gemeente. Er zijn meerdere massagesalons verspreid over de gemeente. Handhaving heeft geen prioriteit toegekend aan de handhaving van deze bedrijven die niet beschikken over een exploitatievergunning en die ook niet liggen binnen het voor prostitutiebedrijven aangewezen gebied. Handhaving is ook moeilijk in verband met de bewijslast. Binnen het plangebied is in ieder geval één prostitutiebedrijf aanwezig dat niet beschikt over een vergunning en ook niet is gevestigd binnen het aangewezen gebied (Boterstraat).

Op dit moment kan een prostitutiebedrijf door middel van een vrijstelling worden gevestigd binnen de bestemming Gemengd. Een prostitutiebedrijf moet voldoen aan het prostitutiebeleid en daarnaast zijn ook nog andere criteria genoemd (afstand tot gevoelige functies etc.) waaraan wordt getoetst. In het verleden is een aanvraag gedaan voor een prostitutiebedrijf aan de Raadhuishof. Binnen dit gebouw zijn nu woningen en kantoren. Op zich zou het moeilijk zijn om een prostitutiebedrijf op deze locatie te weren. Toch stuit een prostitutiebedrijf op grote bezwaren bij met name bewoners. Om deze reden wordt voorgesteld om de criteria uit te breiden in die zin dat een prostitutiebedrijf zich alleen mag vestigen daar waar uitgaanshoreca is toegestaan door middel van een aanduiding.

Coffeeshopbeleid

Binnen de gemeente mag zich slechts één coffeeshop vestigen. Er is een coffeeshop gevestigd aan de Kromstraat buiten het plangebied van het bestemmingsplan Centrum. Verder is het niet mogelijk om een coffeeshop positief te bestemmen omdat het geen legaal gebruik is maar gebruik dat door de landelijke en gemeentelijke overheid in specifieke gevallen wordt gedoogd.

Speelautomatenbeleid

In de gemeente mag zich slecht één speelautomatenhal vestigen. Deze moet voldoen aan verschillende sectorale regels. Binnen het plangebied is één speelautomatenhal aanwezig aan de Burgwal. Het gebruik als speelautomatenhal wordt door middel van een aanduiding binnen de bestemming kernwinkelgebied positief bestemd.

Evenementen

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. Voor evenementen die aan de criteria voldoen is een vergunning nodig.

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. In het bestemmingsplan worden evenementen binnen de openbare ruimte rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Terrassen

Eind 2011 zijn de Uitvoeringsregels Terrassen 2011-2014 vastgesteld. Deze notitie vormt het toetsingskader voor de aanvraag voor terrassen. Uitgangspunt is dat iedere horecavestiging met een exploitatievergunning een terras mag exploiteren, mits de openbare ruimte dit toelaat. Daarbij gaat het om kleinschalige en open terrassen. Deze mogen wel worden afgedekt met een luifel. Het realiseren van deze kleinschalige en open terrassen wordt in het bestemmingsplan binnen de openbare ruimte rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Er zijn diverse verzoeken ontvangen voor de realisatie van zogenaamde winterterrassen. Dit zijn overdekte terrassen die gedurende het hele jaar kunnen worden gebruikt. In paragraaf 3.8 ontwikkelingen wordt nader op deze verzoeken ingegaan.

Standplaatsen

In de nota Standplaatsenbeleid uit 2010 zijn locaties aangewezen waar standplaatsen zijn toegestaan. Deze locaties hebben een directe relatie met de concentratiegebieden van de reguliere detailhandel. Beiden vormen van detailhandel kunnen elkaar versterken. In het bestemmingsplan wordt de mobiele verkoop vanaf een standplaats binnen de openbare ruimte rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Speelvoorzieningen

In het centrum van Oss zijn minder speelruimtes dan in de rest van Oss. Het centrum heeft ook 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. In het bestemmingsplan worden speelvoorzieningen binnen de openbare ruimte rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Duurzaamheid

Duurzaamheid betekent nu de verantwoordelijkheid nemen over de (milieu)kwaliteit van straks, ook bij een visie op de toekomst van het stadscentrum. Intensief, flexibel grondgebruik en duurzame energie zijn bij uitstek thema's, die

bij nieuwe ontwikkelingen in het centrum aandacht vragen. De mogelijkheden die zich voordoen moeten zoveel mogelijk benut worden, liefst ook door ze in een vroeg stadium in de planvorming te betrekken. In het stadscentrum kan Oss zich goed laten zien als duurzame gemeente.

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

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

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

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

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

Gevelproject

De doelstelling van het gevelproject is het verbeteren van de ruimtelijk-architectonische kwaliteit en uitstraling van de gevel op de omgeving. Dit project is gericht op invoering en wordt gebruikt bij de beoordeling van (omgevings)vergunningen.

Welstand

Op 23 maart 2004 is de Welstandsnota Gemeente Oss vastgesteld. Deze nota bevat criteria voor de toetsing van een bouwplan door de welstandscommissie. De nota onderscheidt 3 welstandsniveaus. Hoe hoger het welstandsniveau, hoe gedetailleerder de beoordelingsaspecten en hoe kritischer wordt getoetst. Voor de gemeentelijke en rijksmonumenten, stads- en dorpsgezichten en door de gemeenteraad vastgestelde beeldbepalende panden geldt een afwijkend beoordelingskader. Deze vallen onder het hoogste welstandsniveau. Binnen een straal van 25 meter dient bij verbouw van bestaande panden of nieuwbouw rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van het monument.

Een nieuwe welstandsnota is in voorbereiding.

Archeologie

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

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

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

Monumenten

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

De bescherming van monumenten is afdoende geregeld in de genoemde wetten en verordeningen. Het bestemmingsplan vervult hierin geen rol. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt wel een overzicht opgenomen van de in het plangebied aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten.

Bijzonder waardevolle bomen

De bescherming van bijzonder waardevolle bomen is geregeld in de beleidsnota "Bijzonder waardevolle bomen" uit 1998. Deze nota wordt geactualiseerd in 2012.

De bescherming van waardevolle bomen is afdoende geregeld in de genoemde beleidsnota. Het bestemmingsplan vervult hierin geen rol. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt wel een overzicht opgenomen van de in het plangebied aanwezige waardevolle bomen.

Water

Een waterparagraaf is een verplicht onderdeel van de toelichting van het bestemmingsplan. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal de watertoets worden uitgevoerd. Bij nieuwe ontwikkelingen geldt het duurzaam omgaan met water als uitgangspunt.

Mobiliteit en parkeren

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.

In het mobiliteitsplan is de mobiliteitsvisie uitgewerkt in maatregelen gericht op infrastructuur en gedrag. Het mobiliteitsplan omvat vier deelplannen: wegen, fiets, openbaar vervoer en gedrag.

Parallel aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het centrumgebied wordt een verkeersplan opgesteld. Binnen dit verkeersplan worden de doelstellingen uit de Mobiliteitsvisie, het Parkeerbeleidsplan en de Visie Dynamisch Stadscentrum vertaald. Daarbij worden de gewenste verkeersstructuur en verkeerscirculatie, de inrichting van de infrastructuur, parkeervoorzieningen en de gevolgen voor de parkeerexploitatie en fietsparkeervoorzieningen vastgelegd. Het verkeersplan vormt een toetsingskader voor de beoogde ontwikkelingen binnen het centrum.

Uitgangspunten herziening bestemmingsplan:

- Een compact centrum waarbinnen de publieksgerichte functies worden geconcentreerd.
- De schaalvergroting in de detailhandel moet worden gefaciliteerd in het centrum (randen).
- Nieuwvestiging van supermarkten in het centrum is niet toegestaan.
- De huidige regeling in het bestemmingsplan van de daghoreca in het kernwinkelgebied moet niet worden beperkt. omdat deze horeca bijdraagt aan het functioneren van de detailhandel.
- Het wonen boven winkels moet – analoog aan de huidige regeling in het bestemmingsplan – worden gestimuleerd.

- Geen rechtstreekse bouwmogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe woningen of nog niet gerealiseerde woningen die op basis van het geldende bestemmingsplan planologisch wel mogelijk zijn.
- Via een afwijkingsbevoegdheid zullen woningen worden toegestaan wanneer de behoefte hieraan kan worden aangetoond, de toevoeging een duidelijke meerwaarde heeft voor de ontwikkeling van de stad en voldaan kan worden aan de gestelde milieuraandvoorwaarden.
- Voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg wordt een binnenplanse ontheffing in het bestemmingsplan opgenomen.
- Het gebied waar zich op basis van het prostitutiebeleid prostitutiebedrijven mogen vestigen, wordt niet uitgebreid.
- Een prostitutiebedrijf mag zich alleen vestigen daar waar uitgaanshoreca is toegestaan.
- De bestaande speelautomatenhal aan de Burgwal wordt positief bestemd.
- Evenementen worden binnen de openbare ruimte rechtstreeks mogelijk gemaakt.
- Kleinschalige en open terrassen worden binnen de openbare ruimte rechtstreeks mogelijk gemaakt.
- Mobiele verkoop vanaf een standplaats wordt binnen de openbare ruimte rechtstreeks mogelijk gemaakt.
- Speelvoorzieningen worden binnen de openbare ruimte rechtstreeks mogelijk gemaakt.
- Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden intensief, flexibel ruimtegebruik, duurzame energie en duurzaam omgaan met water als uitgangspunten.
- De archeologische waarden in het gebied begrensd door de voormalige stadsgracht worden beschermd.
- Voor de bescherming van archeologische waarden buiten het gebied begrensd door de voormalige stadsgracht wordt geen aparte regeling opgenomen.
- Een overzicht van de monumenten wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- Een overzicht van de waardevolle bomen wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- Een waterparagraaf maakt onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan.
- Een verkeersplan voor het centrum waarin de verkeersstructuur en verkeerscirculatie, de inrichting van de infrastructuur en parkeervoorzieningen (auto en fiets) worden vastgelegd, is noodzakelijk.

UITGANGSPUNTEN RUIMTELIJK FUNCTIONELE ANALYSE

3.1 PLANGEBIED

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.

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

Uitgangspunten herziening bestemmingsplan:

- Het plangebied omvat het centrumgebied van Oss met de uitlopers en aanloopstraten, waarbij de plangrens is gelegd op diverse wegen en is aangesloten op omliggende planherzieningen.
- Het Berghkwartier wordt meegenomen met deze planherziening.

3.2 DETAILHANDEL

Begrenzing kernwinkelgebied

In het geldende bestemmingsplan Centrum Oss is een gebied aangewezen, waarbij als uitgangspunt geldt om een compact en sterk winkelcentrum te realiseren door concentratie van winkels binnen dit gebied. Dit kernwinkelgebied is het gebied waar winkels alle ruimte krijgen, evenals winkelondersteunende horeca. Anno 2011 kan gesteld worden dat deze doelstelling is behaald. Dit leidt vooralsnog niet tot een uitbreiding van het bestaande kernwinkelgebied. Een compact

winkelgebied blijft een uitgangspunt van het detailhandelsbeleid. De grenzen van het kernwinkelgebied zijn nog steeds logisch en herkenbaar. Ook de huidige regeling ten aanzien van detailhandel op de verdiepingen blijft gehandhaafd. Deze regeling houdt in dat zelfstandige detailhandelsvestigingen op de verdieping niet zijn toegestaan. Detailhandel op de verdieping moet een uitbreiding zijn van een bestaande detailhandelsvestiging op de begane grond.

Monsterstraat, Peperstraat, Kerkstraat, Houtstraat en Kruisstraat (tussen Heschepad en Boterstraat)

In de Visie Dynamisch Stadscentrum worden mogelijkheden gezien voor het gebied tussen de Grote Kerk en het kernwinkelgebied. Hier zou meer ruimte geboden kunnen worden voor detailhandel en horeca gezien de ligging dichtbij het kernwinkelgebied. Tussen het kernwinkelgebied en dit gebied is geen duidelijke grens. Dit mag niet ten koste gaan van het kernwinkelgebied. Op dit moment is er alleen ruimte voor nieuwe detailhandel als er geen leegstand meer is in het kernwinkelgebied. Deze voorwaarde is te beperkend voor de vestiging van kleinschalige en startende ondernemers. Deze kunnen zich vaak niet vestigen binnen het kernwinkelgebied vanwege de hoge huren en de grotere schaal van de gebouwen. De Monsterstraat en de Peperstraat kunnen ruimte bieden voor nieuwe kleinschalige detailhandel (bijvoorbeeld tot 100 m²) en lichte horeca. Wonen, ook op de begane grond, moet mogelijk blijven.

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

De Houtstraat heeft een vergelijkbaar karakter als de Peperstraat en de Monsterstraat, waarbij de Houtstraat al meer de gewenste invulling heeft (menging van verschillende functies, dynamiek). Voor de Houtstraat zal eenzelfde regeling worden opgenomen in het bestemmingsplan. Kleinschaligheid, menging van functies en een flexibele regeling zijn uitgangspunt.

Het gedeelte van de Kruisstraat, gelegen tussen het Heschepad en de Boterstraat, bestaat geheel uit winkels en sluit goed aan op het aangewezen kernwinkelgebied. Het verschil met het kernwinkelgebied is het schaalniveau van de winkels en de afwezigheid van grote winkelketens. Het is gewenst het beeld van de Kruisstraat van kleinschaligheid en afwisseling te behouden en zo mogelijk te versterken. Enige daghoreca zou hier aan bij kunnen dragen. De aanwezigheid van monumenten, groen en bijzondere functies (zoals de Groene Engel) maakt het gebied aantrekkelijk. Dit deel van de Kruisstraat biedt ruimte voor bijzondere winkels en de kleinschalige horeca heeft bij voorkeur een cultureel karakter. Behoud van dit gebied, zowel voor wat betreft de aanwezige functies als de bebouwing en het groen is uitgangspunt bij het nieuw op te stellen bestemmingsplan.

Wat niet wordt gewenst is dat winkels met de achterzijde naar de Kruisstraat gekeerd zijn, zoals bij de dierenspeciaalzaak is gebeurd. Deze winkel heeft de voorzijde verplaatst naar het Jurgensplein. De vraag is hoe dit voorkomen kan worden en/of het op te stellen bestemmingsplan het instrument is om dit te regelen. Binnen het bestemmingsplan kan het maximale aantal m² vvo worden

vastgelegd per vestiging. Vergroting van dit maximum is mogelijk via afwijking waarbij de oriëntatie van de winkel als criterium kan worden genoemd. Voor supermarkten (Aldi) wordt een aparte regeling opgenomen. De huidige omvang van de winkels varieert tussen de 100 en 400 m².

Van oudsher is de Kruisstraat een route naar het stadshart toe. Verder van het kernwinkelgebied neemt het wonen een steeds belangrijkere plaats in, maar nog steeds afgewisseld met andere functies. Deze afwisseling van functies maakt deze straten interessant.

Passages

In het kernwinkelgebied zijn 3 passages: 't Gengske, de Schakel en de Galerij. 't Gengske is een passage die van oudsher aanwezig is. Vroeger waren hierin winkeltjes en een cafetaria gevestigd. Nu is er veel leegstand. Er zijn initiatieven opgestart om 't Gengske weer meer kwaliteit te geven. De Galerij kent doorlopend vrij veel leegstand of invulling met winkels in het goedkopere segment. Door de grote hoeveelheid eigenaren is het moeilijk om een kwaliteitsverbetering te bereiken. De Schakel is een zeer goed lopende passage met leuke kwaliteitswinkels en geen leegstand. De goede exploitatie door één eigenaar is hier zeker debet aan. De passages hebben allemaal eenzelfde bestemming voor kernwinkelgebied. Binnen deze bestemming zijn er ruime mogelijkheden voor detailhandel en lichte horeca. Deze ruime bestemming wordt ook in het nieuwe bestemmingsplan gelegd op de passages. Het bestemmingsplan is niet het instrument om voor de passages een kwaliteitsverbetering te bereiken.

Burgwal

De Burgwal valt binnen het kernwinkelgebied. Op dit moment is er vrij veel leegstand. Voor het functioneren van het kernwinkelgebied en ter voorkoming van deze leegstand is het van belang dat de Burgwal nadrukkelijker onderdeel gaat worden van het winkelcircuit. Dit kan worden bevorderd door het parkeerterrein van de Wal te bebouwen in de vorm van een winkelpaviljoen. Daarmee wordt de routing richting de Burgwal begeleidt en de consument meer uitgenodigd om de Walstraat en de Burgwal te bezoeken. De bebouwing van het parkeerterrein aan de Wal maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van de V&D-locatie.

In de Visie Dynamisch Stadscentrum wordt gesproken over het autoluw of autovrij maken van de Burgwal. Dit zou een verbetering kunnen zijn voor het verblijfsklimaat en daarmee kansen bieden voor de invulling van de leegstaande panden. Als de Burgwal autovrij zou zijn, is er ook meer ruimte voor horeca en terrassen. Het autovrij maken van de Burgwal heeft een verkeerskundige component en wordt verder in het kader van het op te stellen verkeersplan meegenomen.

De leegstand aan de Burgwal is niet het gevolg van de regels die voor dit gebied gelden in het bestemmingsplan. Ook in het nieuwe bestemmingsplan zal een bestemming voor kernwinkelgebied worden opgenomen.

Oostzijde Oostwal

Omgeving Klaphekkenstraat

De Klaphekkenstraat, het pleintje en de Goudmijnstraat (tot de parkeergarage) vormen ook een bijzonder gebied. De Oostwal is de oostelijke grens van het

kernwinkelgebied en scheidt het kernwinkelgebied van het gebied ten oosten van de Oostwal. Er is geen duidelijke relatie van dit gebied met het winkelcentrum. De aanwezigheid van een parkeergarage verandert hier vooralsnog weinig aan. Aan het pleintje en in de Klaphekkenstraat zijn horecazaakjes, winkels en publieksgerichte dienstverlening gevestigd. Aan de Goudmijnstraat is alleen publieksgerichte dienstverlening gevestigd. De Klaphekkenstraat kent enige leegstaande en verpauperde panden. Aan de noordzijde van het plein is een nieuwbouwproject in uitvoering en zijn er plannen voor het aangrenzende pand. De huidige menging van functies kan gehandhaafd worden waarbij geen toename van detailhandel en horeca wordt voorgesteld ('harde' grens Oostwal). De bestaande winkels en horecabedrijven worden positief bestemd. Wel worden ruime mogelijkheden geboden voor publieksgerichte dienstverlening. Opwaardering van het gebied zal met name worden bereikt door herinrichting van de openbare ruimte. Hiervoor bestaan al plannen.

Omgeving Hooghuisstraat

De Hooghuisstraat ten oosten van de Oostwal hoort niet meer bij het kernwinkelgebied. De harde grens van de Oostwal maakt dat er weinig relatie meer aanwezig is tussen dit gebied en het kernwinkelgebied. In het verleden was dit anders en hoorde dit deel van de Hooghuisstraat veel meer bij het winkelcentrum. Inmiddels zijn er al veel winkels vertrokken en soms zijn er nieuwe winkels teruggekomen. Oude bebouwing is vervangen door nieuwbouw. Ook is er horeca en dienstverlening gevestigd. Dit gedeelte van de Hooghuisstraat functioneert als aanloopstraat naar het centrum, maar kent geen bronpunt van waaruit het centrum wordt benaderd. Voor dit gedeelte van de Hooghuisstraat wordt geen toevoeging van detailhandel of horeca voorgestaan. De huidige functies kunnen positief worden bestemd en daarnaast kan ruimte geboden worden aan publieksgerichte dienstverlening.

Aan de noordkant is in het verleden een project gerealiseerd ten behoeve van een grootschalige winkel (eerst AH en nu BCC), publieksgerichte dienstverlening en woningbouw. De harde grens van de Oostwal heeft tot gevolg dat ook dit gebied geen onderdeel uitmaakt van het kernwinkelgebied. De huidige functies zijn passend. Uitbreiding met nieuwe winkels, eventueel door schaalverkleining, is niet gewenst.

Het gebied aan de zuidkant bestaat uit een bankfiliaal en horeca. De uitstraling is matig en draagt niet bij aan de Oostwal als etalage. Met name de ter plaatse gevestigde cafetaria en de zijgevel van het hoekpand, waarin een grillroom is gevestigd kunnen wel een kwaliteitsimpuls gebruiken. In het bestemmingsplan worden de bestaande functies positief bestemd. Daarnaast worden deze percelen bestemd voor publieksgerichte dienstverlening.

Kruisstraat (vanaf Boterstraat), Molenstraat en Spoorlaan

Kruisstraat (vanaf Boterstraat)

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

De oostzijde van de Kruisstraat kent vanaf de Boterstraat tot de Lievekamplaan grootschalige bebouwing met daarin de functies publieksgerichte dienstverlening en maatschappelijk op de begane grond en daarboven wonen in de vorm van

appartementen. Het nieuwbouwplan op de locatie van het voormalige postkantoor gaat ook uit van wonen en publieksgerichte dienstverlening. Toevoeging van winkels of horeca is hier niet gewenst. De in de Visie Dynamisch Stadscentrum opgenomen begeleiding van de route vanaf Schouwburg en bioscoop naar het centrum zal in de huidige situatie niet worden vormgegeven door toevoeging van functies langs de Lievekampaan. De begeleiding van deze route komt aan de orde bij de ontwikkeling van de Maasvallei.

Aan de oostzijde van de Kruisstraat vanaf de Lievekampaan zijn van oudsher nog enige winkels gevestigd. Verder zijn er verschillende andere functies aanwezig zoals maatschappelijke functies, lichte bedrijvigheid, dienstverlening, wonen. De huidige invulling (mix van functies) bepaalt het karakter van dit gedeelte van de Kruisstraat. Binnen het geldende bestemmingsplan Centrum zijn de aanwezige functies positief bestemd. Toevoeging van horeca en detailhandel is niet mogelijk. Voor het nieuwe bestemmingsplan wordt voorgesteld om voor de woningen een woonbestemming op te nemen en om de overige functies positief te bestemmen door middel van een gemengde bestemming.

Molenstraat

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

Spoorlaan

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

Uitgangspunten herziening bestemmingsplan:

- De begrenzing van het kernwinkelgebied binnen het geldende bestemmingsplan blijft gehandhaafd.
- Een uitbreiding van het kernwinkelgebied wordt niet nagestreefd.
- Binnen het kernwinkelgebied is de vestiging van detailhandel op de begane grond overal rechtstreeks toegelaten.
- De huidige regeling met betrekking tot detailhandel op de verdiepingen blijft gehandhaafd.
- Voor het kernrandgebied (Monsterstraat, Peperstraat, Kerkstraat, Houtstraat en Kruisstraat (tussen Heschepad en Boterstraat)) geldt menging van functies en een flexibele regeling als uitgangspunten.
- De Monsterstraat, Peperstraat, Kerkstraat, Houtstraat en Kruisstraat (tussen Heschepad en Boterstraat) moeten ruimte gaan bieden voor kleinschalige detailhandel.
- Voor wat betreft de schaal van de detailhandel sluit de regeling voor de Kerkstraat meer aan bij de regeling voor het kernwinkelgebied.
- Om de Burgwal nadrukkelijker onderdeel te maken van het winkelcircuit is bebouwing van De Wal gewenst en invulling met grootschalige detailhandel en/of een detailhandelsfunctie met aantrekkingskracht.
- In de omgeving van de Klaphekenstraat blijft de huidige menging van functies gehandhaafd waarbij geen toename van detailhandel en horeca zal plaatsvinden en ruime mogelijkheden worden geboden voor publieksgerichte dienstverlening.
- In de Hooghuisstraat ten oosten van de Oostwal blijven de huidige functies gehandhaafd waarbij geen toename van detailhandel (geen schaalverkleining van de aanwezige grootschalige detailhandel) en horeca zal plaatsvinden en mogelijkheden worden geboden voor publieksgerichte dienstverlening.
- Voor het oostelijke gedeelte van de Kruisstraat, tussen het Heschepad en de Boterstraat, wordt gestreefd naar behoud en versterking van de kleinschaligheid van de aanwezige detailhandel en afwisseling door toevoeging van enige daghoreca met een bij voorkeur cultureel karakter.
- Het oriënteren van winkels met de achterzijde naar de Kruisstraat moet worden voorkomen.
- Voor het westelijk deel van de Kruisstraat, tussen het Heschepad en de Boterstraat, is het behoud, zowel voor wat betreft de functies als de aanwezige bebouwing en groen, uitgangspunt.
- Aan de oostzijde van de Kruisstraat, vanaf de Boterstraat tot de Lievekampaan, blijven de bestaande functies gehandhaafd waarbij geen toename van detailhandel en horeca zal plaatsvinden.
- Aan de oostzijde van de Kruisstraat, vanaf de Lievekampaan, staat het behoud van het sterk gemengde karakter voorop waarbij geen toename van detailhandel en horeca zal plaatsvinden en de woningen een woonbestemming houden.
- In de Molenstraat blijft de huidige functionele invulling met kantoren met een baliefunctie, dienstverlening en maatschappelijke functies gehandhaafd.
- De Spoorlaan krijgt een gemengde bestemming waarbinnen kleinschalige kantoren, kleinschalige dienstverlening en daghoreca, avondhoreca alleen daar waar nu gevestigd en kleinschalige detailhandel in de directe omgeving van het station zijn toegestaan. Wonen op de begane grond is in de directe omgeving van het station niet gewenst.

3.3 KANTOREN

De Raadhuislaan is de enige kantorenlocatie in Oss. Behoud van deze kantorenzone met grootschalige kantoren aan de zuidzijde en kleinschaligere kantoren aan de noordzijde staat voorop. Het uitbreiden van de kantoren aan de noordzijde door toelating van kantoren op de begane grond is voorstelbaar.

Op basis van het kantorenbeleid wordt de ontwikkeling van de zone rondom het station als kantorenlocatie onderzocht. Realisatie van grotere kantoren in de rest van het centrumgebied is niet gewenst.

Binnen de gemengde gebieden is de realisatie van kleinschalige kantoren voorstelbaar. Deze kantoren zouden zich alleen op de begane grond mogen vestigen om de kleinschaligheid te waarborgen.

Uitgangspunten herziening bestemmingsplan:

- De huidige kantorenlocatie aan de Raadhuislaan blijft gehandhaafd.
- Aan de noordzijde van de Raadhuislaan is de uitbreiding van kantoren (alleen op de begane grond) voorstelbaar.
- Het realiseren van grootschalige kantoorvestigingen in het centrumgebied is niet gewenst.
- Binnen de gemengde gebieden is de realisatie van kleinschalige kantoren met baliefunctie (alleen de begane grond) denkbaar.

3.4 HORECA

Daghoreca

In het geldende bestemmingsplan is binnen het kernwinkelgebied daghoreca zonder meer toegestaan. Op basis van het horecabeleid blijft deze regeling gehandhaafd om de verblijfskwaliteit in het centrum voor recreatief winkelen te vergroten.

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

Uitgaanshoreca

Op dit moment zijn er verspreid over het centrum en met een concentratie op de Eikenboomgaard uitgaansgelegenheden gevestigd. Het betreft hier

voornamelijk restaurants en café's al dan niet in combinatie met dansgelegenheid. Grootschalige uitgaansgelegenheden in de vorm van een discotheek zijn niet aanwezig. Uitgaanshoreca heeft meer (geluid)overlast tot gevolg en is daarom niet overal zonder meer toegestaan. Uitgaanshoreca levert ook geen bijdrage aan het functioneren van het kernwinkelgebied. Om deze reden worden in het nieuwe bestemmingsplan de huidige horecavestigingen (uitgaanshoreca) positief bestemd.

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

Uitgangspunten herziening bestemmingsplan:

- In de Peperstraat, Monsterstraat, Kerkstraat, Houtstraat en Kruisstraat (tussen Heschapad en Boterstraat) wordt kleinschalige daghoreca toegestaan.
- De bestaande uitgaanshoreca in het centrum blijft gehandhaafd.
- De horecaconcentratie aan de Eikenboomgaard wordt vooralsnog niet uitgebreid, gelet op de aanwezigheid van woningen in de directe omgeving en de uitvoerbaarheid van de Visie Dynamisch Stadscentrum.
- Overwegen om voor de uitbreiding van de horecaconcentratie aan de Eikenboomgaard een wijzigingsbevoegdheid op te nemen waarbij integrale gebiedsontwikkeling uitgangspunt is.

3.5 MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

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

Uitgangspunten herziening bestemmingsplan:

Een brede bestemming opnemen voor de bestaande (maatschappelijke) voorzieningen, zodat in de toekomst ontwikkelingen mogelijk zijn zonder aanpassing van het bestemmingsplan.

3.6 WONEN

Vanuit het geldende beleid wordt het wonen boven winkels gestimuleerd. In het geldende bestemmingsplan is het wonen op de verdiepingen in het kernwinkelgebied overal rechtstreeks toegestaan. Deze regeling blijft gehandhaafd. Knelpunt bij het wonen boven winkels is het parkeren. In paragraaf 3.9 wordt hier nader op ingegaan.

Om uitvoering te geven aan het portefeuillemanagement worden geen rechtstreekse bouw mogelijkheden opgenomen voor nieuwe woningen of nog niet gerealiseerde woningen die op basis van het geldende bestemmingsplan planologisch wel mogelijk zijn. Het realiseren van woningen is mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid met criteria gekoppeld aan het portefeuillemanagement.

Uitgangspunten herziening bestemmingsplan:

- Het wonen boven winkels moet – analoog aan de huidige regeling in het bestemmingsplan – worden gestimuleerd.
- Geen rechtstreekse bouw mogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe woningen of nog niet gerealiseerde woningen die op basis van het geldende bestemmingsplan planologisch wel mogelijk zijn.
- Via een afwijkingsbevoegdheid zullen woningen worden toegestaan wanneer de behoefte hieraan kan worden aangetoond, de toevoeging een duidelijke meerwaarde heeft voor de ontwikkeling van de stad en voldaan kan worden aan de gestelde milieuraandoelstellingen.
- Voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg wordt een binnenplanse ontheffing in het bestemmingsplan opgenomen.

3.7 RUIMTELIJKE KWALITEIT

Bebouwingspercentage

In het huidige bestemmingsplan geldt voor het kernwinkelgebied en het overgrote deel van het kernrandgebied een bebouwingspercentage van 100%. Bij de overige bestemmingen is per bouwvlak een bebouwingspercentage aangegeven.

Het kernwinkelgebied en kernrandgebied zijn inderdaad nagenoeg volgebouwd. Binnen de overige bestemmingen is aangesloten bij de bestaande situatie. De genoemde percentages vormen een uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan.

Hoogte

Het huidige bestemmingsplan bevat de zogenaamde envelopmethode. Voor hoofdgebouwen geldt een maximale goothoogte. Via het principe van de envelop met denkbeeldige dakvlakken met een hellingshoek zijn verschillende dakvormen toestaan. Dit kunnen zowel platte afdekkingen zijn als ronde daken en rechtopgaande gevelconstructies.

De envelopmethode is sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Centrum Oss medio 2004 vaak toegepast. Deze methode leidde tot verschillende nieuwbouwplannen, met name in het kernrandgebied, waarbij de maximale bebouwingshoogten zijn opgezocht. Dit had een schaalvergroting tot gevolg en leverde niet altijd een kwaliteitsverbetering op, mede gelet op de relatie met de omgeving. De regeling leidt tot verschillen in hoogte tussen panden, maar heeft ook invloed op het beeld van de zijgevel (diepte bebouwing). In het kernwinkelgebied zou de envelopmethode kunnen leiden tot eenzijdigheid, namelijk overal teruggelegen bouwlagen op de bovenste verdieping.

Met het oog op de ruimtelijke kwaliteit is het gewenst om in het centrum het bestaande verschil in hoogte en korrelgrootte tussen de verschillende panden te handhaven. Daarbij is ook een hoger gebouw denkbaar met een teruggelegen

bovenste bouwlaag. Maar dit zou niet overal mogelijk moeten zijn. De envelopmethode kan gehandhaafd blijven, maar dan via een ontheffing om sturing te kunnen geven. Deze methode is in het geldende bestemmingsplan opgenomen om ontwikkelingen te stimuleren. Dit geldt nog steeds als uitgangspunt.

In het nieuwe bestemmingsplan worden voor het centrumgebied de goot- en bouwhoogte vastgelegd, waarbij meer aansluiting wordt gezocht bij de bestaande hoogtes. De envelopmethode zal via ontheffing worden toegepast. Bij het opstellen van het bestemmingsplan wordt bekeken voor welke straten of gebieden de envelopmethode kan worden toegepast.

Situering/bouwgrenzen

In het huidige bestemmingsplan is gekozen voor de systematiek van grote bouwvlakken. Bij hoeksituaties leidt dit in een aantal gevallen tot nieuwe bouw mogelijkheden, zoals bijvoorbeeld in diepe achtertuinen of bijbehorende parkeerterreinen. Recente ingediende plannen zijn woningbouw in de achtertuin van het monumentale pand Molenstraat 56 en een appartementencomplex aan de Haarviltstraat. Beide plannen passen binnen het geldende bestemmingsplan, maar zijn vanuit ruimtelijke kwaliteit niet gewenst.

In het nieuwe bestemmingsplan zal bij hoeksituaties worden bekeken of situering van bebouwing aan beide zijden ruimtelijk gewenst is. Door middel van het aanpassen van de bouwvlakken kan bebouwing worden voorkomen.

Beeldbepalende structuren en panden

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

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

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

Door de kromming van de straten en de aanwezigheid van pleintjes zijn

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

Monumenten zijn beschermd op basis van bestaande regelgeving. Door een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening, die op 1 januari 2012 in werking treedt, bestaat de mogelijkheid om kenmerkende structuren en beeldbepalende panden in stand te houden. Hiervoor moet een regeling in het bestemmingsplan worden opgenomen.

Uitgangspunten herziening bestemmingsplan:

- Analooq aan het huidige bestemmingsplan geldt voor het kernwinkel- en kernrandgebied een bebouwingspercentage van 100%.
- Binnen de overige bestemmingen (gemengd en maatschappelijk) worden de toegestane bebouwingspercentages gebaseerd op de bestaande situatie.
- In het centrumgebied worden voor de toegestane bebouwing een goot- en bouwhoogte vastgelegd.
- Het principe van de envelopmethode blijft gehandhaafd, maar wordt verbonden aan een ontheffing.
- Voor in het plangebied voorkomende hoeksituaties die nog bebouwingmogelijkheden zouden kunnen bieden wordt bekeken of bebouwing ruimtelijk gewenst is.
- De kenmerkende structuur van de Heuvel en de oude bebouwingslinten met de daarbinnen gelegen beeldbepalende panden moet behouden blijven.
- Hoeklocaties verdienen bijzondere aandacht waarbij een dubbelzijdige oriëntatie gewenst en eventueel een grotere bouwhoogte voorstelbaar is.

3.8 ONTWIKKELINGEN

Algemeen

Om de procedure voor een integrale herziening niet onnodig te belasten, worden ontwikkelingen alleen meegenomen wanneer zij uitvoerbaar zijn en hierover besluitvorming heeft plaatsgevonden.

Voor de wettelijke verplichting voor de herziening van bestemmingsplannen geldt een deadline ten aanzien van de vaststelling. Het bestemmingsplan Centrum-Oss-2013 moet uiterlijk 16 oktober 2013 zijn vastgesteld. Deze planning heeft prioriteit. Dat betekent dat niet gewacht wordt op besluitvorming rond ontwikkelingen. De planningen van de ruimtelijke ontwikkelingen moeten aansluiten bij die van de integrale herziening.

Raadhuislaan, Jürgensplein en Maasvallei

Voor deze ontwikkelingen uit de Visie Dynamisch Stadscentrum staat de uitvoerbaarheid nog niet vast en hierover heeft ook nog geen besluitvorming plaatsgevonden. Deze ontwikkelingen worden – gelet op de planperiode van 10 jaar – niet meegenomen bij de integrale herziening. De stationsomgeving valt buiten het plangebied. Hiervoor wordt een masterplan voorbereid.

Eikenboomgaard

De in de Visie Dynamisch Stadscentrum opgenomen uitbreiding van de uitgaanshoreca aan de Eikenboomgaard is maatschappelijk en financieel nog niet uitvoerbaar, gelet op de aanwezigheid van woningen en het ontbreken van initiatieven en van middelen. Overwogen wordt om deze ontwikkeling in het bestemmingsplan op te nemen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. In dat geval moet sprake zijn van een integrale gebiedsontwikkeling daar waar zich nu woningen bevinden. De bijbehorende uitgangspunten zijn geformuleerd in paragraaf 3.4 horeca.

Koornstraat-Begijnenstraat

Het gezamenlijke onderzoek van de gemeente en Berghege Vastgoedontwikkeling naar een haalbare ontwikkeling van het gebied Koornstraat-Begijnenstraat is nog niet afgerond. Het resultaat van het haalbaarheidsonderzoek wordt begin 2012 verwacht. Volgens de planning van dit project worden de ruimtelijke hoofdopzet en de inrichtingsschets onderwerp van inspraak. Uiteindelijk stelt de gemeenteraad voor deze ontwikkeling een gebiedsvisie vast. Afhankelijk van de stand van zaken begin 2012 kan de inspraak worden gecombineerd met de inspraak rond de integrale herziening. Uitgangspunt is dat deze ontwikkeling wordt meegenomen in het bestemmingsplan Centrum-Oss-2013.

V&D-locatie

Ook voor de V&D-locatie is een gezamenlijk onderzoek gestart van de gemeente en de Deursen Groep naar de mogelijkheden voor een haalbare ontwikkeling. Het gebied omvat de locatie van de huidige V&D, het parkeerterrein De Wal en het sportterrein van het TBL. Het masterplan dat voor deze locatie is opgesteld, zal in de huidige omvang (nog) niet worden uitgevoerd. Op dit moment wordt gedacht aan een fasering, waarbij in een 1e fase de V&D en de bebouwing van de Wal worden uitgevoerd. De ontwikkeling van het sportterrein met winkels, woningen en een parkeergarage wordt als 2e fase uitgevoerd. Over deze fasering heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden.

Op dit moment is de ontwikkeling onvoldoende zeker om in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Naar verwachting start de procedure voor het ontwerp van de integrale herziening in de 2e helft van 2012. Op dat moment dient er een uitvoerbaar plan te liggen, waarover besluitvorming en inspraak heeft plaatsgevonden.

Spoorlaan-Bram van den Berghstraat

Voor deze ontwikkeling wordt een aparte herziening van het bestemmingsplan gemaakt. Bij de integrale herziening wordt de regeling uit de aparte herziening opgenomen.

Kruisstraat (voormalig tankstation)

De aanvraag voor een onbemand tankstation is geweigerd. In het huidige bestemmingsplan is alleen het gebruik als tankstation geregeld en niet de bebouwing. Een tankstation op deze locatie is niet alleen ruimtelijk ongewenst, maar kan ook feitelijk niet worden gerealiseerd. Voor de ontwikkeling van deze locatie zijn in het verleden randvoorwaarden opgesteld. Op basis van deze randvoorwaarden start het overleg met de eigenaar om de ontwikkelingsmogelijkheden te bespreken.

Op basis van de resultaten van dit gesprek wordt bekeken of en hoe deze ontwikkeling zal worden ingepast in het bestemmingsplan.

Molenstraat

Voor het voormalige bankgebouw aan de Molenstraat is een plan ingediend. De te realiseren appartementen worden binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan Centrum Oss ontwikkeld.

Bram van den Berghstraat - Oude Theater

Hendriks Bouw en Ontwikkeling is eigenaar van het Oude Theater en enkele aangrenzende panden aan de Spoorlaan. Met Hendriks Bouw en Ontwikkeling heeft onlangs overleg plaatsgevonden over de mogelijkheden voor de herontwikkeling van deze locatie. De ontwikkelaar verkent de ontwikkelingsmogelijkheden. Een concreet plan is niet op korte termijn te verwachten.

De locatie van het Oude Theater e.o. zal worden bestemd conform de huidige regeling in het bestemmingsplan Schadewijk.

Bram van den Berghstraat (voormalig Bergoskantoor)

Door de afdeling Vastgoedontwikkeling wordt samen met de eigenaar gekeken naar mogelijkheden om het voormalige Bergoskantoor aan de Bram van den Berghstraat (rijksmonument) te restaureren en een nieuwe invulling te geven. Door de noodzaak van restauratie en de daarbij behorende kosten staat de uitvoerbaarheid onder druk. Gezien deze stand van zaken krijgt dit gebouw dezelfde bestemmingsplanmogelijkheden als in het geldende bestemmingsplan Bergossterrein.

Sheddaken Bergossterrein

Een gedeelte van de sheddaken is eigendom van de gemeente en in beeld voor het te verplaatsen Jan Cunen Museum. Omdat de financiële middelen voor het verplaatsen van het museum (vooralsnog) ontbreken, maar een invulling wel gewenst is in verband met het behoud van deze cultuurhistorisch belangrijke bebouwing, krijgen de sheddaken een ruimere bestemming. Binnen deze bestemming zullen maatschappelijke en culturele functies mogelijk zijn.

Jan Cunen Museum

Wanneer verplaatsing van het Jan Cunen Museum aan de orde komt, moet voor het huidige gebouw, een monumentale villa aan de Molenstraat, een andere invulling worden gezocht. Omdat invulling van monumentale gebouwen moeizaam is, bestaat de voorkeur voor een ruimere bestemming voor wat betreft

gebruik. Het pand krijgt een bestemming analoog aan de rest van de Molenstraat.

Uitbreiding bestaande functies

Voor de uitbreiding van bestaande bedrijfsfuncties zijn diverse verzoeken ontvangen. Een nieuw bestemmingsplan dient hiervoor de kaders aan te geven met de bedoeling om voldoende ontwikkelingsmogelijkheden te bieden zonder dat daarbij geweld wordt aangedaan aan de belangen van de omgeving. De volgende verzoeken zullen concreet worden beoordeeld bij het opstellen van het bestemmingsplan:

- a. uitbreiding bandenhandel Hertogensingel;
- b. uitbreiding rijschool Kruisstraat;
- c. invulling bedrijfsruimten hotel De Weverij;
- d. de inrichting van het parkeerterrein achter de kantoren aan de Raadhuislaan.

Overdekte terrassen

Er zijn verschillende verzoeken ingediend door bestaande horecavestigingen voor het realiseren van een winterterras.

Uitgangspunt binnen het terrassenbeleid is dat iedere horecavestiging met een exploitatievergunning in principe een terras mag exploiteren, mits de openbare ruimte dit toelaat. Daarbij gaat het om kleinschalige en open terrassen. Deze mogen wel worden afgedekt met een luifel.

Bij de concrete verzoeken gaat het om overdekte terrassen die gedurende het hele jaar kunnen worden gebruikt en daarmee eigenlijk een vergroting van de oppervlakte van de horecavestiging zelf tot gevolg hebben. De vraag is of de gemeente deze terrassen wel wil en zo ja, waar. Deze uitbreiding van de horecavestiging wordt in alle gevallen gerealiseerd vóór de voorgevelrooilijn. Dit leidt tot beperking van de looproutes langs de winkels, het zicht op de winkels, de bereikbaarheid enz. en kan daarmee het functioneren van het kernwinkelgebied onder druk zetten. Verder verrommelt het beeld en dit tast de ruimtelijke kwaliteit van het centrum aan.

Overdekte terrassen zijn alleen aan de noordzijde van de Heuvel gewenst, omdat zij daar direct bijdragen aan de gewenste horecaconcentratie en verblijfswaarde van de Heuvel.

Uitgangspunten herziening bestemmingsplan:

- Ruimtelijke ontwikkelingen worden alleen in de integrale herziening meegenomen wanneer zij uitvoerbaar zijn en hierover besluitvorming heeft plaatsgevonden.
- De ontwikkelingen Raadhuislaan, Jürgensplein en Maasvallei uit de Visie Dynamisch Stadscentrum worden niet meegenomen in het bestemmingsplan.
- De ontwikkeling Koornstraat-Begijnenstraat uit de Visie Dynamisch Stadscentrum wordt –afhankelijk van de besluitvorming begin 2012 – meegenomen in het bestemmingsplan.
- De ontwikkeling V&D-locatie is op dit moment onvoldoende zeker om in het bestemmingsplan te worden opgenomen.
- Voor de locatie van het voormalige tankstation aan de Kruisstraat wordt op basis van de resultaten met een gesprek met de eigenaar bekeken of ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan worden opgenomen.
- De locatie van het Oude Theater en omgeving zal worden bestemd conform de huidige regeling in het bestemmingsplan Schadewijk.

- Het voormalige Bergoskantoor aan de Bram van den Berghstraat zal worden bestemd conform de huidige regeling in het bestemmingsplan Bergossterrein.
- Een gedeelte van de sheddaken op het Bergossterrein krijgt een ruimere bestemming met maatschappelijke en culturele functies.
- De huidige locatie van het Jan Cunen Museum aan de Molenstraat krijgt dezelfde bestemming als de rest van de Molenstraat.
- Individuele verzoeken voor het uitbreiden van bestaande (bedrijfs)functies worden bij het opstellen van het bestemmingsplan beoordeeld.
- Overdekte terrassen die het gehele jaar kunnen worden gebruikt zijn alleen aan de noordzijde van de Heuvel toegestaan.

3.9 VERKEER EN PARKEREN

Verkeersplan

Parallel aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor het centrumgebied wordt een verkeersplan opgesteld. De noodzaak voor een verkeersplan voor het centrum is in de Mobiliteitsvisie al aangegeven. Daarnaast is inzicht in de gewenste verkeersstructuur en verkeerscirculatie noodzakelijk voor de ruimtelijke ontwikkelingen die als gevolg van het centrumbeleid worden nagestreefd. Het verkeersplan vormt een toetsingskader voor de beoogde ontwikkelingen binnen het centrum.

Burgwal

In de Visie Dynamisch Stadscentrum wordt gesproken over de mogelijkheid om de Burgwal autovrij of autoluw te maken. Het idee om de Burgwal autovrij te maken leeft al langer. De bedoeling van het autovrij maken van de Burgwal is om het verblijfsklimaat te verbeteren. De Burgwal maakt onderdeel uit van het kernwinkelgebied, maar functioneert minder goed. Dit heeft onder meer te maken met het gebruik van de Burgwal voor doorgaand verkeer en voor het parkeren van auto's. In het verleden is de Burgwal wel versmald en is er éénrichtingverkeer ingesteld. De stap om de Burgwal als voetgangersgebied aan te wijzen en in te richten was op dat moment nog te groot. De vraag is of hier nu wel draagvlak voor is en wat dit betekent voor de ontsluiting van het centrum en het parkeren in het centrum. Verder is van belang om na te gaan of de herontwikkeling van de V&D-locatie leidt tot een andere ontsluiting van het gebied en tot een noodzaak/wens om de Burgwal autovrij te maken.

Spoorlaan en omgeving

De Spoorlaan maakt onderdeel uit van de stationsomgeving en de bestaande menging van functies blijft gehandhaafd. Voor functies die zijn aangewezen op de avonduren zijn geen directe parkeerplaatsen in de omgeving beschikbaar. Het aantal parkeerplaatsen in de Spoorlaan is na de herinrichting minder geworden. Daarnaast staan in de avonduren bewoners met een ontheffing op de parkeerplaatsen aan de Spoorlaan. Dit zijn bewoners van de Meijer van Leeuwenstraat. Ook vanuit het Berghkwartier zal de parkeerdruk op de omgeving toenemen.

Om de (betaalde) parkeerplaatsen in de Spoorlaan beschikbaar te houden voor het functioneren en de bereikbaarheid van de huidige en toekomstige functies zouden deze parkeerplaatsen buiten de zone voor ontheffingen kunnen worden gebracht. Dit kan alleen wanneer voor de bewoners van de Meijer van Leeuwenstraat een alternatief kan worden gevonden en geboden voor het parkeren. De parkeerdruk

in de Meijer van Leeuwenstraat wordt enerzijds veroorzaakt doordat er veel te weinig parkeerplaatsen zijn, maar ook omdat bewoners fors moeten betalen voor een parkeerplaats. Wanneer bij de herinrichting van de Bram van den Berghstraat éénrichtingsverkeer wordt ingevoerd, ontstaat ruimte voor de aanleg van extra parkeerplaatsen.

Het al dan niet invoeren van éénrichtingsverkeer in de Bram van den Berghstraat maakt onderdeel uit van het verkeersplan voor het centrum. De herinrichting van de Bram van den Berghstraat is verschillende keren uitgesteld vanwege lopende bouwprojecten. Een herinrichting kan pas starten na de bouw van het project op de hoek van de Spoorlaan en Bram van den Berghstraat.

Parkeren wonen boven winkels

Het stimuleren van wonen boven winkels was uitgangspunt in het geldende bestemmingsplan en blijft uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan. Een gesignaleerd knelpunt hierbij is het parkeren. Ook bij wonen boven winkels moet worden voldaan aan de vastgestelde parkeernormen. Omdat deze woningen in het voetgangersgebied liggen en de aanleg van parkeerplaatsen op eigen terrein niet mogelijk is, moet deze parkeerverplichting worden afgekocht. Voor € 10.000 per parkeerplaats neemt de gemeente de verplichting tot aanleg van een parkeerplaats in het openbare gebied over. De bewoner krijgt een parkeervergunning of kan een abonnement nemen.

Veel initiatieven voor wonen boven winkels komen voort uit de verbouw van (een) leegstaande bovenverdieping(en). De afkoopregeling voor het parkeren zet de financiële haalbaarheid van deze initiatieven onder druk.

Voor de afkoopregeling wordt het centrumgebied als geheel beoordeeld. De totale parkeercapaciteit moet voldoende zijn voor alle functies binnen het centrumgebied. Daarbij geldt voor woningen in het centrum een lagere parkeernorm, omdat de 0,3 parkeerplaats voor bezoekers niet hoeft te worden aangelegd en/of afgekocht. Bij de afkoopregeling verplicht de gemeente zich om binnen 10 jaar een parkeerplaats aan te leggen. Bij een aantal ontwikkelingen in het centrumgebied van de afgelopen jaren is de afkoopregeling toegepast. De intentie is om de verplichting van de gemeente om parkeerplaatsen aan te leggen in te vullen door de bouw van een parkeergarage op het sportterrein van het TBL. Overigens moet het parkeerfonds door de veranderingen in de wetgeving opnieuw worden bekeken.

Om het wonen boven winkels te stimuleren is het voorstelbaar om bij wijze van proef bij kleine appartementen (< 60 m²; starters en studenten) binnen het voetgangersgebied geen parkeerverplichting op te leggen. Deze woningen hoeven niet te voldoen aan de parkeernormen. Dit betekent wel dat deze bewoners niet in aanmerking komen voor een vergunning of een abonnement. Zij kunnen hun auto alleen betaald parkeren in het centrumgebied. Bij grotere appartementen binnen het voetgangersgebied blijft de afkoopregeling gelden.

Parkeren algemeen

Op dit moment wordt het parkeren geregeld in de **Bouwverordening** en het **parkeerbeleid** van de gemeente. Uitgangspunt is dat op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Om de parkeerbehoefte te berekenen,

zijn parkeernormen opgenomen in het parkeerbeleid. Deze parkeernormen zijn gebaseerd op de kengetallen van de CROW. De Bouwverordening zal naar verwachting in 2013 vervallen. Op dat moment moet het parkeren geregeld worden in het bestemmingsplan. Nog niet duidelijk is welke overgangstermijn wordt gegeven, waarbinnen het parkeren moet zijn geregeld in bestemmingsplannen. Overigens vervallen ook de bepalingen over laden en lossen. In voorkomende gevallen zal hier ook door het bestemmingsplan in moeten worden voorzien.

Op grond van actuele jurisprudentie moet ook bij conserverende bestemmingsplannen **parkeeronderzoek** worden gedaan. Met name als ontwikkelingen mogelijk zijn als gevolg van functiewisselingen of als eerder in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen, die nog niet zijn gerealiseerd, in het nieuwe bestemmingsplan blijven gehandhaafd. Parkeeronderzoek maakt onderdeel uit van het verkeersplan voor het centrum. Aan de verplichting om een parkeeronderzoek uit te voeren, wordt voldaan.

Op het moment dat het parkeren wordt geregeld in het bestemmingsplan Centrum moeten de volgende aandachtspunten in acht worden genomen;

- Er moet een parkeerparagraaf opgenomen worden in de toelichting van het bestemmingsplan (resultaten parkeeronderzoek, parkeerbalans, parkeerbeleid, parkeernormen en afweging of wel of geen parkeereisen in het bestemmingsplan worden gesteld).
- Parkeernormen niet in de regels opnemen omdat deze dan gedurende de looptijd van het bestemmingsplan niet kunnen worden aangepast.
- Parkeernormen stellen ten aanzien van eigen erf of ten aanzien van de toegelaten bestemming.
- Parkeren regelen door middel van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan.
- Verplichting om op eigen terrein te parkeren kan ertoe leiden dat een bestemming niet uitvoerbaar is.
- Als parkeerverplichting voortvloeit uit het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de regels van grondexploitatie.
- Parkeerbeleid blijft noodzakelijk.
- Fietsparkeren wordt dadelijk niet meer geregeld in het Bouwbesluit en kan eventueel ook in het bestemmingsplan worden geregeld.

Uitgangspunten herziening bestemmingsplan:

- Het verkeersplan voor het centrum moet in ieder geval duidelijkheid geven over het autoluw of autovrij maken van de Burgwal en het invoeren van éénrichtingsverkeer in de Bram van den Berghstraat.
- Voor appartementen < 60 m² in het voetgangersgebied geldt geen parkeerverplichting; deze bewoners komen niet in aanmerking voor een vergunning of abonnement.
- Een parkeeronderzoek wordt uitgevoerd als onderdeel van het verkeersplan voor het centrum.
- Een paragraaf over parkeren maakt onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan.
- In de regels van het bestemmingsplan worden parkeereisen gesteld.

UITGANGSPUNTEN MILIEUONDERZOEKEN

Ten behoeve van deze bestemmingsplanherziening is een quickscan uitgevoerd op het gebied van milieu. Een samenvatting van deze onderzoeken en de conclusies (uitgangspunten) ten behoeve van het bestemmingsplan worden in dit hoofdstuk opgenomen. De quickscan is integraal opgenomen in het inventarisatierapport.

Bij de onderzoeken is een onderscheid gemaakt tussen de bestaande situatie en beoogde ontwikkelingen. De herziening betreft in hoofdzaak het vastleggen van de bestaande situatie. In het kader van de milieuonderzoeken kan daarbij worden volstaan met een inventarisatie van de huidige activiteiten en mogelijke problemen. Ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen wordt gesteld dat hiervoor aparte milieuonderzoeken moeten worden uitgevoerd.

4.1 WATER

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

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

Uitgangspunten herziening bestemmingsplan:

- Het watersysteem voor het centrum blijft gehandhaafd.
- Voor nieuwe ontwikkelingen moet een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld.
- Bij ontwikkelingen geldt in het algemeen het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw.

4.2 EXTERNE VEILIGHEID

In het kader van de herziening van het bestemmingsplan zijn de relevante risicobronnen in beeld gebracht. Van deze risicobronnen zijn de risico's in de huidige en in de toekomstige situatie weergegeven. Het plangebied heeft te maken met de externe veiligheidsaspecten van zowel (spoor)wegen als bedrijvigheid.

Spoor

Over de spoorlijn 's Hertogenbosch- Nijmegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats.

In het kader van de ontwikkelingsvisie voor de spoorzone is een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd. Uit de ontwikkelingen rondom de wetgeving blijkt dat in Oss geen zogenaamd plasbrandaandachtsgebied (meer) speelt. 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. 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.

Wegen

De noordzijde van het plangebied wordt begrensd door de Singel 40-45. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Rondom deze weg geldt een invloedsgebied. Dit betekent dat een verantwoordingsdocument moet worden opgesteld als er nieuwe (zeer of beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd binnen 58 meter van de weg. In die verantwoording moet worden ingegaan op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Bedrijvigheid

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

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

Uitgangspunten herziening bestemmingsplan:

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron dient het aspect externe veiligheid nadrukkelijk te worden onderzocht.

4.3 LUCHTKWALITEIT

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

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onderzoek plaatsvinden naar een eventuele toename van luchtverontreinigende stoffen en bekeken worden of deze toename aanvaardbaar is. Bepaalde nieuwe ontwikkelingen zijn middels een AMvB vrijgesteld van onderzoek. Het betreft ontwikkelingen waarvan gezegd wordt dat deze 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. De nieuwe ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, vallen onder de gevallen die volgens de AMvB 'niet in betekenende mate bijdragen'. Een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet nodig.

Uitgangspunten herziening bestemmingsplan:

De beoogde ontwikkelingen vallen onder de gevallen die volgens de AMvB 'niet in betekenende mate bijdragen' en daarom is geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Om na te gaan of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is een globaal luchtkwaliteitsonderzoek wel gewenst.

4.4 GEURHINDER

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

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

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

Uitgangspunten herziening bestemmingsplan:

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

4.5 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 bouwvraag wordt ingediend, in deze fase een verkennend bodemonderzoek (conform de NEN 5740) uit te voeren.

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

Uitgangspunten herziening bestemmingsplan:

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

4.6 GELUID

Er zijn vanuit het aspect geluid geen belemmeringen ten aanzien van de actualisatie van de bestemmingsplannen voorzover het de vaststelling van een conserverend bestemmingsplan betreft. Echter, voor de voorgenomen ontwikkelingen dienen er m.b.t. het aspect geluid akoestische onderzoeken uitgevoerd te worden. Dit geldt in ieder geval voor de grotere gebiedsontwikkelingen, zoals de locatie Koornstraat-Begijnenstraat en de V&D-locatie.

In het geldende bestemmingsplan, maar ook in het nieuwe bestemmingsplan, kunnen nieuwe woningen worden gerealiseerd door ruime bouw mogelijkheden (m.n. extra bouwlaag) en ruime mogelijkheden voor wisseling van functies.

Bij de toevoeging van nieuwe woningen moet voldaan worden aan het bepaalde in de Wet geluidhinder, ook als deze planologische mogelijkheid al eerder in een bestemmingsplan was opgenomen. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde voor woningen niet mag worden overschreden. Hiervan kan worden afgeweken door het vaststellen van hogere geluidwaarden. Dit is alleen mogelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een wijzigingsplan. Binnen het plangebied is sprake van industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorlawaaï. Uit de quickscan volgt niet of sprake is van een te hoge geluidbelasting. Daarvoor zal een uitgebreid akoestisch onderzoek gedaan moeten worden.

Omdat op dit moment geen duidelijkheid bestaat over de woningen die in de toekomst gebouwd gaan worden, is het niet mogelijk om de geluidbelasting per nieuwe woning aan te geven en per woning een hogere geluidwaarde vast te stellen. Wel kan onderzoek worden gedaan naar de 48 dB grens vanwege het spoor en vanwege het wegverkeerslawaaï. Als een toekomstige woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dan kan deze woningbouw mogelijkheid opgenomen worden in het bestemmingsplan.

Voor de zone tussen de (spoor)weg en de 48 dB grens kan worden gewerkt met een wijzigingsbevoegdheid waarbij het voldoen aan het bepaalde in de Wet

geluidhinder één van de criteria is. Een woning kan dan alleen gerealiseerd worden als akoestisch onderzoek is verricht en een hogere geluidwaarde kan worden vastgesteld. Voor de zone die valt binnen de 50 dB(A) contour vanwege het industrieterrein geldt hetzelfde.

Bedrijfshinder (horeca)

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

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

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

Uitgangspunten herziening bestemmingsplan:

- Voor de grotere gebiedsontwikkelingen moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.
- Voor zover een hogere geluidwaarde noodzakelijk is, wordt een procedure hogere geluidwaarden gevolgd.
- In verband met het opnemen van woningbouwmogelijkheden door functiewisselingen, gebruik maken van bouwmogelijkheden of wonen boven winkels, moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.
- Horeca moet voldoen aan de milieuregelgeving.
- Nieuwe harde horeca wordt niet mogelijk gemaakt.

4.7 ECOLOGIE

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

Uitgangspunten herziening bestemmingsplan:

Voor de gebiedsontwikkelingen moet onderzoek gedaan worden naar de aanwezige flora en fauna.

OVERZICHT UITGANGSPUNTEN

Inleiding

Vanuit de beleidsanalyse, de ruimtelijk-functionele analyse en de resultaten van de verkenning van de milieuaspecten volgen uitgangspunten die in het onderstaande overzicht per onderwerp zijn weergegeven.

Plangebied

- Het plangebied omvat het centrumgebied van Oss met de uitlopers en aanloopstraten, waarbij de plangrens is gelegd op diverse wegen en is aangesloten op omliggende planherzieningen.
- Het Berghkwartier wordt meegenomen met deze planherziening.

Detailhandel

- Een compact centrum waarbinnen de publieksgerichte functies worden geconcentreerd.
- De schaalvergroting in de detailhandel moet worden gefaciliteerd in het centrum (randen).
- Nieuwvestiging van supermarkten in het centrum is niet toegestaan.
- De begrenzing van het kernwinkelgebied binnen het geldende bestemmingsplan blijft gehandhaafd.
- Een uitbreiding van het kernwinkelgebied wordt niet nagestreefd.
- Binnen het kernwinkelgebied is de vestiging van detailhandel op de begane grond overal rechtstreeks toegelaten.
- De huidige regeling met betrekking tot detailhandel op de verdiepingen blijft gehandhaafd.
- Voor het kernrandgebied (Monsterstraat, Peperstraat, Kerkstraat, Houtstraat en Kruisstraat (tussen Heschepad en Boterstraat)) geldt menging van functies en een flexibele regeling als uitgangspunten.
- De Monsterstraat, Peperstraat, Kerkstraat, Houtstraat en Kruisstraat (tussen Heschepad en Boterstraat) moeten ruimte gaan bieden voor kleinschalige detailhandel.
- Voor wat betreft de schaal van de detailhandel sluit de regeling voor de Kerkstraat meer aan bij de regeling voor het kernwinkelgebied.
- Om de Burgwal nadrukkelijker onderdeel te maken van het winkelcircuit is bebouwing van De Wal gewenst en invulling met grootschalige detailhandel en/of een detailhandelsfunctie met aantrekkingskracht.
- In de omgeving van de Klaphekenstraat blijft de huidige menging van functies gehandhaafd waarbij geen toename van detailhandel en horeca zal plaatsvinden en ruime mogelijkheden worden geboden voor publieksgerichte dienstverlening.
- In de Hooghuisstraat ten oosten van de Oostwal blijven de huidige functies gehandhaafd waarbij geen toename van detailhandel (geen schaalverkleining van de aanwezige grootschalige detailhandel) en horeca zal plaatsvinden en mogelijkheden worden geboden voor publieksgerichte dienstverlening.
- Voor het oostelijke gedeelte van de Kruisstraat, tussen het Heschepad en de Boterstraat, wordt gestreefd naar behoud en versterking van de kleinschaligheid

van de aanwezige detailhandel en afwisseling door toevoeging van enige daghoreca met een bij voorkeur cultureel karakter.

- Het oriënteren van winkels met de achterzijde naar de Kruisstraat moet worden voorkomen.
- Voor het westelijk deel van de Kruisstraat, tussen het Heschepad en de Boterstraat, is het behoud, zowel voor wat betreft de functies als de aanwezige bebouwing en groen, uitgangspunt.
- Aan de oostzijde van de Kruisstraat, vanaf de Boterstraat tot de Lievekampiaan, blijven de bestaande functies gehandhaafd waarbij geen toename van detailhandel en horeca zal plaatsvinden.
- Aan de oostzijde van de Kruisstraat, vanaf de Lievekampiaan, staat het behoud van het sterk gemengde karakter voorop waarbij geen toename van detailhandel en horeca zal plaatsvinden en de woningen een woonbestemming houden.
- In de Molenstraat blijft de huidige functionele invulling met kantoren met een baliefunctie, dienstverlening en maatschappelijke functies gehandhaafd.
- De Spoorlaan krijgt een gemengde bestemming waarbinnen kleinschalige kantoren, kleinschalige dienstverlening en daghoreca, avondhoreca alleen daar waar nu gevestigd en detailhandel in de directe omgeving van het station zijn toegestaan. Wonen op de begane grond is in de directe omgeving van het station niet gewenst.

Kantoren

- De huidige kantorenlocatie aan de Raadhuislaan blijft gehandhaafd.
- Aan de noordzijde van de Raadhuislaan is de uitbreiding van kantoren (alleen op de begane grond) voorstelbaar.
- Het realiseren van grootschalige kantoorvestigingen in het centrumgebied is niet gewenst.
- Binnen de gemengde gebieden is de realisatie van kleinschalige kantoren met baliefunctie (alleen de begane grond) denkbaar.

Horeca

- De huidige regeling in het bestemmingsplan van de daghoreca in het kernwinkelgebied moet niet worden beperkt, omdat deze horeca bijdraagt aan het functioneren van de detailhandel.
- In de Peperstraat, Monsterstraat, Kerkstraat, Houtstraat en Kruisstraat (tussen Heschepad en Boterstraat) wordt kleinschalige daghoreca toegestaan.
- De bestaande uitgaanshoreca in het centrum blijft gehandhaafd.
- De horecaconcentratie aan de Eikenboomgaard wordt vooralsnog niet uitgebreid, gelet op de aanwezigheid van woningen in de directe omgeving en de uitvoerbaarheid van de Visie Dynamisch Stadscentrum.
- Overwogen om voor de uitbreiding van de horecaconcentratie aan de Eikenboomgaard een wijzigingsbevoegdheid op te nemen waarbij integrale gebiedsontwikkeling uitgangspunt is.

Maatschappelijke voorzieningen

Een brede bestemming opnemen voor de bestaande (maatschappelijke) voorzieningen, zodat in de toekomst ontwikkelingen mogelijk zijn zonder aanpassing van het bestemmingsplan.

Wonen

- Het wonen boven winkels moet – analoog aan de huidige regeling in het bestemmingsplan – worden gestimuleerd.
- Geen rechtstreekse bouw mogelijkheden worden opgenomen voor nieuwe woningen of nog niet gerealiseerde woningen die op basis van het geldende bestemmingsplan planologisch wel mogelijk zijn.
- Via een afwijkingsbevoegdheid zullen woningen worden toegestaan wanneer de behoefte hieraan kan worden aangetoond, de toevoeging een duidelijke meerwaarde heeft voor de ontwikkeling van de stad en voldaan kan worden aan de gestelde milieuraandvoorwaarden.
- Voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg wordt een binnenplanse ontheffing in het bestemmingsplan opgenomen.

Ruimtelijke kwaliteit

- Analoog aan het huidige bestemmingsplan geldt voor het kernwinkel- en kernrandgebied een bebouwingspercentage van 100%.
- Binnen de overige bestemmingen (gemengd en maatschappelijk) worden de toegestane bebouwingspercentages gebaseerd op de bestaande situatie.
- In het centrumgebied worden voor de toegestane bebouwing een goot- en bouwhoogte vastgelegd.
- Het principe van de envelopmethode blijft gehandhaafd, maar wordt verbonden aan een ontheffing.
- Voor in het plangebied voorkomende hoeksituaties die nog bebouwingsmogelijkheden zouden kunnen bieden wordt bekeken of bebouwing ruimtelijk gewenst is.
- De kenmerkende structuur van de Heuvel en de oude bebouwingslinten met de daarbinnen gelegen beeldbepalende panden moet behouden blijven.
- Hoeklocaties verdienen bijzondere aandacht waarbij een dubbelzijdige oriëntatie gewenst en eventueel een grotere bouwhoogte voorstelbaar is.

Ontwikkelingen

- Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden intensief, flexibel ruimtegebruik, duurzame energie en duurzaam omgaan met water als uitgangspunten.
- Ruimtelijke ontwikkelingen worden alleen in de integrale herziening meegenomen wanneer zij uitvoerbaar zijn en hierover besluitvorming heeft plaatsgevonden.
- De ontwikkelingen Raadhuislaan, Jürgensplein en Maasvallei uit de Visie Dynamisch Stadscentrum worden niet meegenomen in het bestemmingsplan.
- De ontwikkeling Koornstraat-Begijnenstraat uit de Visie Dynamisch Stadscentrum wordt –afhankelijk van de besluitvorming begin 2012 – meegenomen in het bestemmingsplan.
- De ontwikkeling V&D-locatie is op dit moment onvoldoende zeker om in het bestemmingsplan te worden opgenomen.
- Voor de locatie van het voormalige tankstation aan de Kruisstraat wordt op basis van de resultaten met een gesprek met de eigenaar bekeken of ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan worden opgenomen.
- De locatie van het Oude Theater en omgeving zal worden bestemd conform de huidige regeling in het bestemmingsplan Schadewijk.
- Het voormalige Bergoskantoor aan de Bram van den Berghstraat zal worden bestemd conform de huidige regeling in het bestemmingsplan Bergossterrein.
- Een gedeelte van de sheddaken op het Bergossterrein krijgt een ruimere bestemming met maatschappelijke en culturele functies.

- De huidige locatie van het Jan Cunen Museum aan de Molenstraat krijgt dezelfde bestemming als de rest van de Molenstraat.
- Individuele verzoeken voor het uitbreiden van bestaande (bedrijfs)functies worden bij het opstellen van het bestemmingsplan beoordeeld.
- Overdekte terrassen die het gehele jaar kunnen worden gebruikt zijn alleen aan de noordzijde van de Heuvel toegestaan.

Verkeer en parkeren

- Een verkeersplan voor het centrum waarin de verkeersstructuur en verkeerscirculatie, de inrichting van de infrastructuur en parkeervoorzieningen (auto en fiets) worden vastgelegd, is noodzakelijk.
- Het verkeersplan voor het centrum moet in ieder geval duidelijkheid geven over het autoluw of autovrij maken van de Burgwal en het invoeren van éénrichtingsverkeer in de Bram van den Berghstraat.
- Een parkeeronderzoek wordt uitgevoerd als onderdeel van het verkeersplan voor het centrum.
- Voor appartementen < 60 m² in het voetgangersgebied geldt geen parkeerverplichting; deze bewoners komen niet in aanmerking voor een vergunning of abonnement.

Openbare ruimte

- Evenementen worden binnen de openbare ruimte rechtstreeks mogelijk gemaakt.
- Kleinschalige en open terrassen worden binnen de openbare ruimte rechtstreeks mogelijk gemaakt.
- Mobiele verkoop vanaf een standplaats wordt binnen de openbare ruimte rechtstreeks mogelijk gemaakt.
- Speelvoorzieningen worden binnen de openbare ruimte rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Archeologie

- De archeologische waarden in het gebied begrensd door de voormalige stadsgracht worden beschermd.
- Voor de bescherming van archeologische waarden buiten het gebied begrensd door de voormalige stadsgracht wordt geen aparte regeling opgenomen.

Overig

- Het gebied waar zich op basis van het prostitutiebeleid prostitutiebedrijven mogen vestigen, wordt niet uitgebreid.
- Een prostitutiebedrijf mag zich alleen vestigen daar waar uitgaanshoreca is toegestaan.
- De bestaande speelautomatenhal aan de Burgwal wordt positief bestemd.

Bestemmingsplan

- Een overzicht van de monumenten wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- Een overzicht van de waardevolle bomen wordt opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- Een waterparagraaf maakt onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan.

- Een paragraaf over parkeren maakt onderdeel uit van de toelichting van het bestemmingsplan.
- In de regels van het bestemmingsplan worden parkeereisen gesteld.

Kostenverhaal

- Wanneer het bestemmingsplan bouwplannen, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk maakt, is kostenverhaal noodzakelijk.
- Kostenverhaal via het privaatrechtelijke spoor heeft de voorkeur.

Milieu

- Het watersysteem voor het centrum blijft gehandhaafd.
- Voor nieuwe ontwikkelingen moet een waterhuishoudkundig plan worden opgesteld.
- Bij ontwikkelingen geldt in het algemeen het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw.
- Bij nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron dient het aspect externe veiligheid nadrukkelijk te worden onderzocht.
- De beoogde ontwikkelingen vallen onder de gevallen die volgens de AMvB 'niet in betekenende mate bijdragen' en daarom is geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Om na te gaan of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is een globaal luchtkwaliteitsonderzoek wel gewenst.
- Voor zover nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden opgenomen die geurgevoelige functies mogelijk maken in de omgeving van het bedrijventerrein Moleneind, moet geuronderzoek worden uitgevoerd om na te gaan of sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- Bij nieuwe ontwikkelingen is inzicht in de bodemkwaliteit vereist. In eerste instantie wordt hiervoor een historisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen of de locatie al dan niet verdacht is met betrekking tot de aanwezigheid van bodemverontreiniging.
- Voor de grotere gebiedsontwikkelingen moet een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.
- Voor zover een hogere geluidwaarde noodzakelijk is, wordt een procedure hogere geluidwaarden gevolgd.
- In verband met het opnemen van woningbouwmogelijkheden door functiewisselingen, gebruik maken van bouwmogelijkheden of wonen boven winkels, moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.
- Horeca moet voldoen aan de milieuregelgeving.
- Nieuwe harde horeca wordt niet mogelijk gemaakt.
- Voor de gebiedsontwikkelingen moet onderzoek gedaan worden naar de aanwezige flora en fauna.