Ontwikkelplan Raadhuiskwartier Oss

21 maart 2023

Lister Buildings

Voorwoord

Voor u ligt het Ontwikkelplan Raadhuiskwartier. Een voorstel voor een nieuwe, duurzame leefomgeving aan de Raadhuislaan Zuid in Oss, aangeboden door Lister Buildings (hierna Lister) in samenwerking met de eigenaren van Raadhuislaan 4.

Eind 2020 zijn er ideeën ontstaan om de herontwikkeling van de Raadhuislaan Zuid in Oss te verkennen. De daarover gemaakte afspraken zijn vastgelegd in een intentieovereenkomst (IOK) in maart 2021. Bij die overeenkomst waren naast Lister (Lister Raadhuiskwartier BV) en de gemeente Oss ook Stichting Sociaal Cultureel Centrum (theater De Lievekamp) partij.

In het kader van de IOK is in juli 2021 een ruimtelijk Masterplan opgeleverd voor een gezamenlijke, integrale gebiedsontwikkeling van bovenstaande partijen. In de gebiedsontwikkeling heeft Lister destijds aanspraak gemaakt op een aandeel van ca. 400 woningen en commerciële/maatschappelijke (zorg) voorzieningen, in een plan dat uit ging van kavelruil met theater de Lievekamp en gemeente Oss.

Eind 2021 hebben Lagemaat en cepezed de tender gewonnen voor het hergebruik van het Scheveningse Zuiderstrand theater. In samenwerking met Theater de Lievekamp is een onderzoek begonnen voor de mogelijkheid om het bestaande theater in Oss gedeeltelijk te renoveren en vernieuwen door het hergebruik van het Zuiderstrand theater. Dit onderzoek heeft ertoe geleid dat medio 2022 de gemeenteraad en college van B&W in Oss akkoord is gegaan met het financieren van de hele (her) ontwikkeling van een nieuw theater op eigen kavel, met aankoop van het Zuiderstrand theater.

Om bovenstaande reden is Lister door de gemeente Oss gevraagd om (net als De Lievekamp) op eigen kavel een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren voor de ontwikkeling van het woonprogramma en commerciële/ maatschappelijke (zorg)voorzieningen, op basis van de uitgangspunten in de IOK en het Masterplan uit 2021. Dit heeft geleid tot dit voorstel: het Ontwikkelplan Raadhuiskwartier.

Met veel plezier en uitdaging hebben wij gewerkt aan een nieuw plan voor een duurzame leefomgeving voor Oss aan de Raadhuislaan Zuid. Wij kijken uit naar een goede samenwerking en een vruchtbaar vervolg met de gemeente Oss en alle stakeholders.



We grow **homes**
to rebuild **our planet**

Inhoud

Voorwoord

Introductie
1. Raadhuislaan Zuid en het Raadhuiskwartier
2. Team
3. Uitgangspunten gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid
4. Ruimtelijke kaders
5. Verbinding met de stad, als aanvulling op het centrum
6. Demografie

De Raadhuislaan Zuid
7. Huidige situatie
8. Bestaande structuur en waardevolle zaken
9. Randvoorwaarden

Ontwikkelplan Raadhuiskwartier
10. Ontwikkelplan
11. Programma
12. Plangebied
13. Beeldkwaliteit
14. Duurzaamheidsambities
15. Gemeente Oss en SDG's
16. Parkeren en mobiliteit

Voorwaarden & vervolgstappen
17. Ruimtelijke voorwaarden
18. Faseringsvoorstel
19. Vervolgstappen
20. Slotwoord

Introductie

1. Raadhuislaan Zuid en het Raadhuiskwartier

Gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid
De gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid betreft een samenwerking tussen de plannen van Lister, gemeente Oss en Theater de Lievekamp. Gezamenlijk willen wij van de Raadhuislaan Zuid een gebied maken waarin wonen, werken, cultuur en zorg centraal staan. Deze functies komen samen in een groene, stedelijke leefomgeving waarin gezond leven en diversiteit ruim aan bod komen en de verschillende functies elkaar omarmen en versterken.

De demontage en wederopbouw van het Zuiderstrand Theater, gecombineerd met het CO2 neutrale houtbouwconcept van Lister maken de Raadhuislaan Zuid een koploper in circulaire gebiedsontwikkeling in Nederland. De gebiedsontwikkeling beantwoordt de huidige woningopgave en is adaptief aan het klimaat. Het parkeren wordt geclusterd in een centrale, collectieve parkeervoorziening. Hierdoor wordt het gebied autoluw en ontstaat een groene parkstructuur waarbinnen volop ruimte is voor klimaatadaptie en recreatie. De gebouwen zijn logisch onderdeel van de parkstructuur waarin een sociaal inclusieve leefomgeving ontstaat. Bovendien blijven de bestaande bomen in dit gebied zoveel mogelijk staan en aangevuld met een surplus aan nieuw groen.

Raadhuiskwartier
Binnen de gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid wordt een cluster van woningen, commerciële en maatschappelijk (zorg)voorzieningen ontwikkeld: het Raadhuiskwartier. Het wordt ontwikkeld op en rondom het kavel Raadhuislaan 4, waar op dit moment verschillende zorg gerelateerde en andere kantoorgebruikers gehuisvest zijn.

De visie voor dit kavel verandert het kantoorgebouw in een woon, zorg en werkcluster. In dit cluster zijn diverse gebouwen met afwisselende bouwhoogte gesitueerd in een parkstructuur. Het ontwerp sluit tevens aan op de overige nieuwbouwontwikkelingen aan de Raadhuislaan. De huidige zorgfuncties en andere kantoorgebruikers, die een belangrijke maatschappelijke rol hebben voor Oss, krijgen een nieuwe plek in het plan. Gebruikers en bewoners van het cluster kunnen straks op een rustige en veilige manier, in het overvloedige groen, thuis komen en optimaal gebruik maken van de nieuwe functies en de huidige voorzieningen die het gebied nu al herbergen.

In het Raadhuiskwartier kom je niet om alleen te wonen, maar vooral om te leven en te beleven. Alleen, met je partner of met je gezin. Het Raadhuiskwartier is waar je wilt zijn.

The place to be in Oss!

2. Team

Lister Buildings
Lister behoort tot de jongste generatie, innovatieve vastgoedorganisaties. Lister ontwikkelt circulaire woongebouwen op basis van houten draagconstructies in natuurinclusieve leefomgevingen met aandacht voor de gezondheid van mens en planeet. Elk Lister gebouw kent een hoge mate van flexibiliteit dankzij het toepassen van een houtcontructie met een kolom-balkenstructuur. Gebouwen kunnen in de toekomst circulair worden beheerd door middel van de droge verbindingen in de constructie, zonder dat daarbij de waarde van de elementen verloren gaat. Dit resulteert in het oogsten van materialen en zorgt voor een hogere toekomstwaarde. Lister blijft daarom bij voorkeur als belegger en beheerder betrokken bij haar eigen ontwikkelingen.

Deze verregaande integratie en digitalisering van de vastgoedwaardeketen en de daarbij behorende verzameling van kennis en data, zorgt voor meer kwaliteit, optimalisatie in productietijd en informatieoverdracht. Dit heeft een positief effect op de ecologische footprint en leidt tot verhoging van het wooncomfort voor bewoners.
Het door Lister ontwikkelde unieke circulaire bouwconcept gaat uit van een hoge mate van kwaliteit, flexibiliteit in plattegronden, gevels en verdiepingshoogte. Deze eigenschappen maken een gebouw geschikt voor uiteenlopende doelgroepen en functies; van gemeenschappelijke ruimtes tot studentenwoning en van startersappartement tot ééngezinswoning. Vanuit de overtuiging dat ontwikkelingen op de woningbouwmarkt sneller, slimmer, duurzamer, gezonder en beter kunnen én moeten, staat Lister voor impact maken voor mens en natuur.

KCAP
KCAP is een internationaal ontwerpbureau met kantoren in Rotterdam, Zürich en Shanghai. Zij zijn gespecialiseerd in stedenbouw, architectuur en landschapsarchitectuur. en dragen zorg voor de levenscyclus en transformatieprocessen van gebouwen, buurten en regio's. Er wordt ontworpen met een free-state-of-mind om de leefbaarheid van stedelijke omgevingen te verbeteren met de menselijke maat als focus. In samenwerking creëert het bureau voorwaarden voor vrijheid.

KCAP is in Oss bij meerdere projecten betrokken, waaronder het plan LINCK (Raadhuislaan Noord). De totale benadering van stedenbouw, landschap en architectuur, de kennis van Oss en de omgeving van Raadhuislaan van KCAP leidt tot een goede integratie van alle plannen voor de gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid.


Binnentuin van project De Koffiefabriek in Amsterdam. Het meest circulaire woongebouw van Nederland met sociale-, middeldure en vrije sector huurwoningen.

3. Uitgangspunten gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid

De gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid met daarin het Raadhuiskwartier zijn een natuurlijke verlenging van het centrum van Oss. Hier ontstaat een nieuwe groene plek voor Oss en een multifunctionele stadswijk in één.

De Raadhuislaan Zuid bestaat uit een aantal clusters met een eigen functionaliteit, welke bijeengehouden worden door een groene parkstructuur en een gezamenlijke beeldkwaliteit. Het aansluiten op de uitstraling en allure van het Jan Cunen Museum vormt hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het autoluwe groene park en de nieuw te ontwikkelen gebouwen vinden hun plek op de huidige vele, stenige parkeerplaatsen op maaiveld. Deze worden straks ondergebracht in een collectieve parkeervoorziening aan de spoorzijde die gelijk als buffer voor geluid van de spoorlijn fungeert.

Klimaatadaptief
De Raadhuislaan Zuid wordt klimaatadaptief. Voor Lister betekent dat regen- en hittebestendig, maar ook natuurinclusief. Er wordt gedacht vanuit de kracht van de bestaande groenstructuur die wordt uitgebreid met een nieuwe parkstructuur.

CO2 neutraal
De woongebouwen worden gerealiseerd op basis van flexibel indeelbare, remontabele houtconstructies van Lister.
De toegepaste houten kolom-balkenstructuur heeft als belangrijkste voordeel dat er CO2 wordt opgeslagen. Daarnaast heeft een houten gebouw een gezonde en rustgevende werking op bewoners.

Diversiteit
Om meerdere doelgroepen aan te spreken worden er verschillende woningtypes gerealiseerd . Zo ontstaat er een diverse woonwijk aan de rand van het centrum van Oss. Het gebied bevat een mix van sociale, middeldure en vrije sector woningen. Er is in het bijzonder aandacht voor zorgwoningen in het plan.

Cultuur
Het theater De Lievekamp vormt het culturele hart van het plangebied. Het huidige theater blijft deels behouden en wordt uitgebreid met het circulaire Zuiderstand Theater uit Den Haag. Zo sluit deze ontwikkeling perfect aan op de ambities om van de Raadhuislaan Zuid een duurzaam gebied te maken.



4. Ruimtelijke kaders

Oss Avenue uit 2014
"In de Visie Dynamisch Stadscentrum (2010) wordt het gebied rond de Raadhuislaan aangeduid als een van de opgaven om het centrum aantrekkelijker te maken en nadrukkelijker te verbinden met het winkelgebied. De stedelijke functies die er zitten [...] zijn belangrijk voor de beleving van de binnenstad. Enerzijds is de opgave om de dynamiek in het gebied te behouden en waar mogelijk te versterken, anderzijds wordt voorgesteld om de fysieke verbindingen te versterken en de sfeer van het winkelgebied naar de Raadhuislaan door te trekken."

In de Visie Oss Avenue worden na co-creatiesessies de bouwstenen benoemd voor de toekomstige ontwikkeling van de Raadhuislaan:

- Transformatie naar een multifunctioneel gebied in een parkstructuur; 'Het Raadhuispark'.
- Gebruik maken van bestaande kwaliteiten en de samenhang met het centrum versterken.
- Met programmering en functionalieit van plinten voor het versterken van de kwaliteit.
- Een aantrekkelijke plek om te verbljiven met kansen voor duurzame maatregelen om de gebouwde omgeving te transformeren.

Visie Centrumring uit 2017
In de Visie Centrumring wordt het gebied van de Raadhuislaan tot het einde van de Oostwal omschreven. In lijn met Oss Avenue is het uitgangspunt het verbeteren van de openbare ruimte, door meer ruimte te creëren voor groen, verblijven en het prioriteren van langzaam verkeer.

Woonvisie 2020
De bevolkings- en woonprognose van mei 2017 toont een groei van de bevolking. Dit komt doordat er meer mensen zich in Oss vestigen dan dat er vertrekken. Het aantal jongeren neemt licht af terwijl het aantal ouderen van 65+ de komende jaren toe zal nemen. Het aantal huishoudens stijgt ook wat verband houdt met de grotere woningbehoefte. De huishoudensgrootte en het aandeel gezinnen neemt af waardoor de vraag naar woningen groeit. De huidige woningvoorraad van Oss bestaat voor het grootste deel uit rijwoningen (ca 34%). Hierna komen de 2-1 kappers (22%) en de vrijstaande woningen (17%). Het aandeel appartementen bedraagt 15%.

Intentieovereenkomst
De bovenstaande visies zijn vertaald tot uitgangspunten die zijn opgenomen in de Intentieovereenkomst uit 2021 tussen de gemeente Oss, theater De Lievekamp en Lister.

- Vrijstaande stedelijke gebouwen in een aantrekkelijke groene setting.
- De uitstraling sluit aan op de allure van het Jan Cunen Museum, park en Gemeentehuis.
- Het bestaande groen wordt zoveel als mogelijk benut en uitgebreid met nieuw groen.
- Er wordt circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief gebouwd.
- De honden uitlaatplek wordt behouden op de huidige locatie of elders in het plan.
- De doorgaande routing vindt plaats aan de spoorzijde.
- Er wordt een divers woonprogramma gerealiseerd met een nadruk op kleinere huishoudens.
- Parkeren wordt integraal opgelost voor het gehele plangebied Raadhuislaan Zuid voor het theater, werken, woon- en gezondheidsfuncties.
- Afstemming heeft plaatsgevonden met andere projecten in en rondom het centrum van Oss.



Schetsontwerp openbare ruimte voor het plangebied uit Visie Centrumring.

4. Ruimtelijke kaders



Collage stedelijke parkstructuren uit:
‘Oss Avenue - Receptemboek voor een vitale toekomst van de Raadhuislaan (202)’



Uit: ‘Presentatie podiumbijeenkomst Visie Centrumring (2017)’

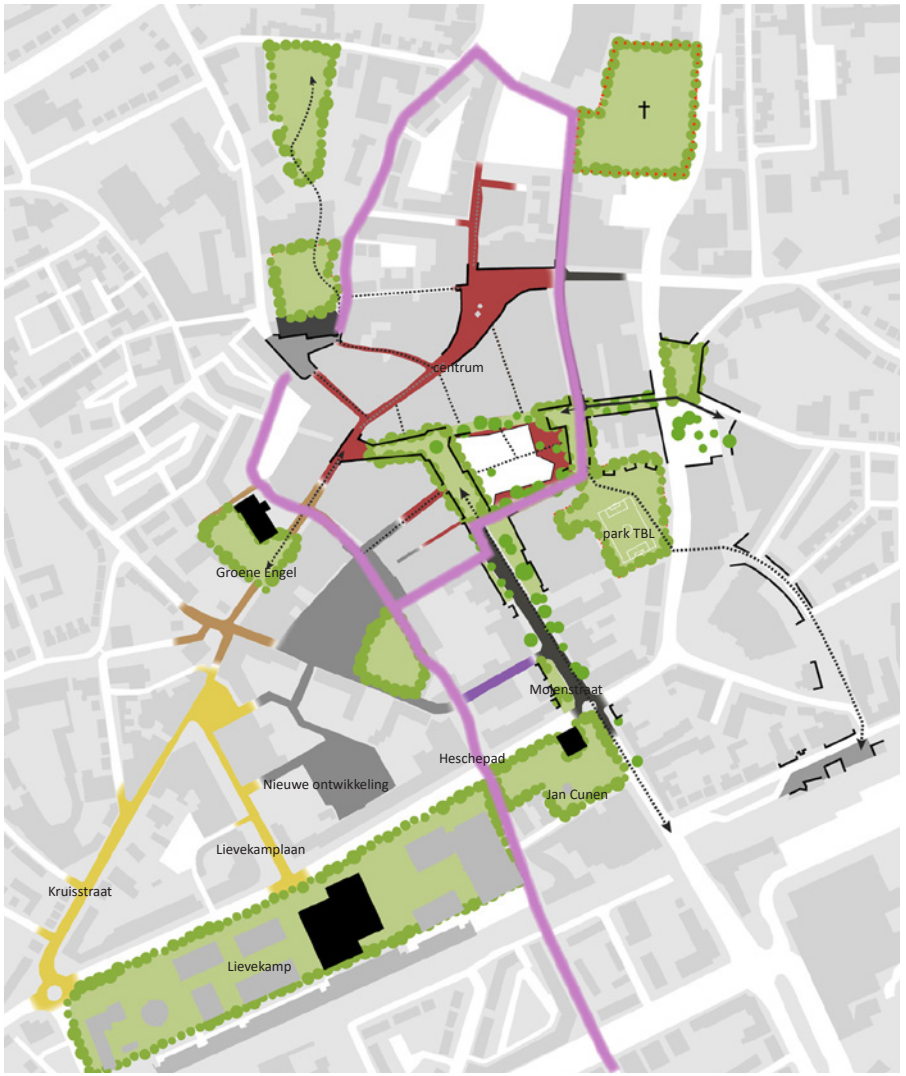
5. Verbinding met de stad, als aanvulling op het centrum

Raadhuislaan Zuid als satelliet van het centrum
De Raadhuislaan Zuid heeft met het museum, gemeentehuis en theater functies die bij het centrum horen. Tegelijkertijd is met 'Koers Stadshart Oss' een inkrimping van het centrum in gang gezet. Het centrum wordt compacter. Dit betekent dat Raadhuislaan Zuid niet meer letterlijk onderdeel uitmaakt van de kern van het centrum, maar daar enigszins los van ligt. Het plangebied kan eigenlijk gezien worden als satelliet van het centrum.

Aanvulling op centrumfuncties
Er zijn in andere steden ook plekken die als satellieten gezien kunnen worden: Strijp-S in Eindhoven, Piushaven in Tilburg en het Westerpark in Amsterdam zijn bekende voorbeelden. Het kenmerk van die satellieten is dat ze een aanvulling zijn op het centrum van de stad: ze hebben een identiteit en programma dat anders is dan het centrum van de stad. Een satelliet is dus geen concurrent van het centrum, maar juist een aanvulling op dat centrum. Voor het plangebied betekent dit dat aanwezige kwaliteiten uitvergroot kunnen worden en de identiteit van de plek mede kunnen bepalen: een groene, culturele plek waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd wordt.

Verbinding met het centrum
Een goede verbinding tussen de kern van het centrum en de satelliet is van belang. Voor het plangebied betekent dit dat het centrum en Raadhuislaan Zuid met elkaar verbonden moeten worden. Met een schakel van plekken en functies is het mogelijk om een aantrekkelijke verbinding te realiseren. Het plangebied is op een aantal plekken al via aanloopstraten met het centrum verbonden. De Lievekamplaan heeft potentie om een verbindende schakel te vormen, maar wordt nu vooral nog ervaren als een (te) brede straat waar de menselijke maat op dit moment ontbreekt. Met het ontwikkelen van Raadhuislaan-Noord ontstaan er kansen om Raadhuislaan-Zuid ook via dit gebied met het centrum te verbinden.

Stappen naar een concrete ontwikkeling
Voor Raadhuislaan-Noord worden op dit moment de eerste stappen gezet naar een concrete ontwikkeling. De plannen worden goed op elkaar afgestemd, zodat er een logische stedenbouwkundige aansluiting tussen de twee gebieden gemaakt kan worden. Ook De Lievekamplaan en de transformatie van het politiebureau zouden hier een rol in moeten spelen.



Verbinding met het centrum, culturele en groene plekken in Oss.
Uit: "Haalbaarheidsstudie Raadhuislaan Zuid 13-07-2021".

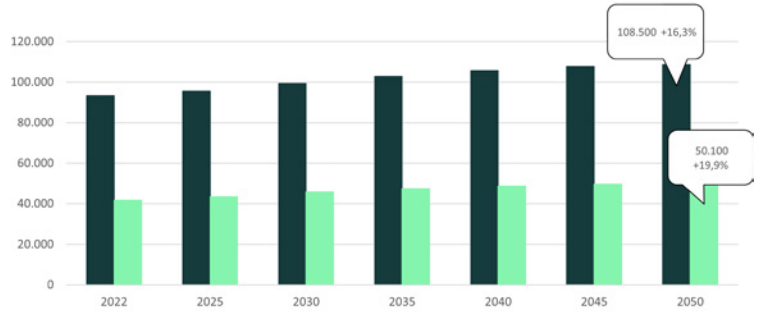
6. Demografie

Dit hoofdstuk gaat in op de veranderende demografie in Oss. Onderzoeksbureau Capital Value heeft een marktrapportage opgesteld waaruit blijkt dat het aantal inwoners en het aantal huishoudens de komende jaren in Oss stijgt. De snelst groeiende groep is senioren.

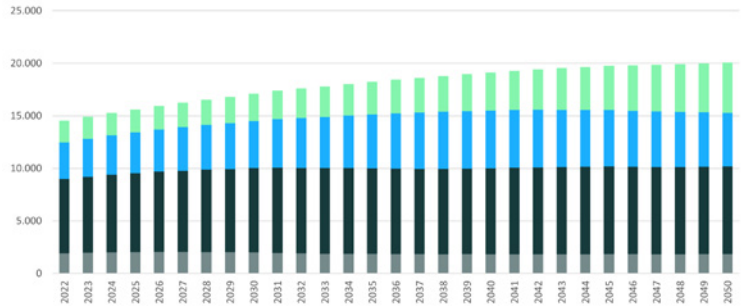
Huishoudens en bevolkingssamenstelling
De gemeente Oss heeft anno 2022 ruim 93.300 inwoners. Zoals te zien in de figuren zal de bevolking de komende decennia naar verwachting verder toenemen met 16,3% tot circa 108.500. Ook het aantal huishoudens in Oss zal naar verwachting blijven stijgen van circa 41.780 in 2022 naar 50.100 in 2050, oftewel een groei van 19,9%. De groeicijfers van Oss liggen boven het landelijk gemiddelde van 11,5% (inwoners) en 14,5% (huishoudens).

Doelgroepen
Met name het aantal huishoudens en de samenstelling van die huishoudens zijn belangrijke indicatoren voor de toekomstige woningvraag. Hiernaast is de toekomstige ontwikkeling van huishoudens naar type huishouden weergegeven.
In eerste instantie valt op dat het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt met 5.500 tot circa 20.000 in 2050. Van deze groei is het aandeel senioren het grootst. De toename in het aantal paren met en zonder kinderen is bescheidener maar ook een belangrijke indicator voor de groei in één- en tweepersoons huishoudens.

Oss in 2050
+ 16,3% inwoners
+ 19,9% huishoudens
+ 37,8% eenpersoonshuishoudens



Prognose aantallen inwoners en huishoudens in Oss.
Uit: Marktrapportage Spoorzone Oss 24-02-2022 Capital Value



Prognose eenpersoonshuishoudens in Oss
Uit: Marktrapportage Spoorzone Oss 24-02-2022 Capital Value





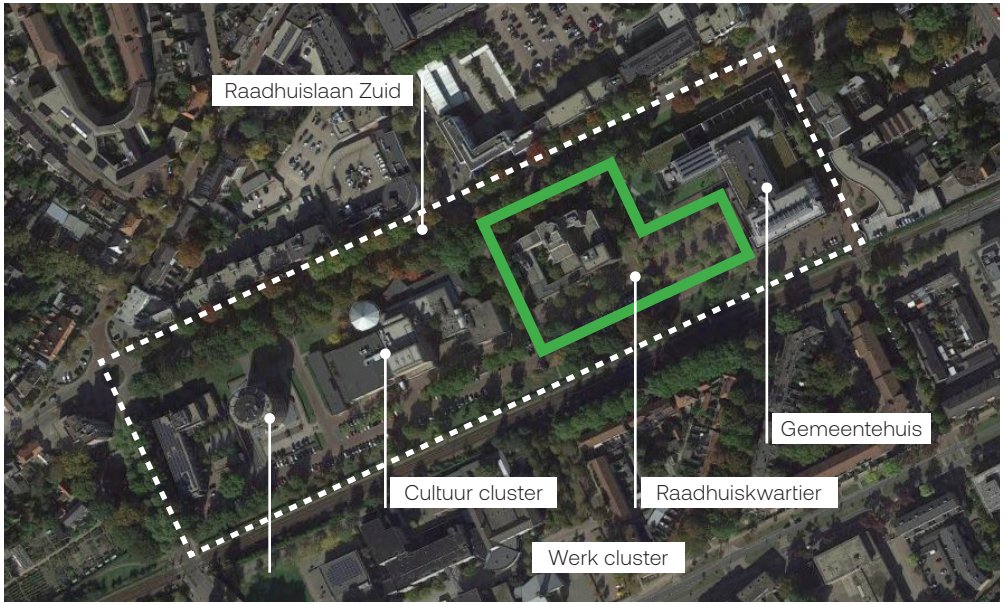
De Raadhuislaan Zuid

7. Huidige situatie

Raadhuislaan Zuid
De grote hoeveelheid bomen en het reeds aanwezige groen geven de Raadhuislaan een statige uitstraling. Wanneer je via het centrum de Raadhuislaan op loopt zie je aan de zuidkant als eerste het Jan Cunen museum en het Jan Cunen Park. Deze groenomgeving, die ondersteunt wordt door hoge bomen, strekt zich langs de gehele zuidkant uit. Een serie van op zichzelf staande gebouwen vormt het gezicht van de Raadhuislaan Zuid.

Kavel Raadhuiskwartier
Het Raadhuiskwartier is het wooncluster tussen het huidige gemeentehuis en het theater de Lievekamp en onderdeel van de gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid.
De kavel is gelegen aan de zuidkant van de Raadhuislaan, een tweebaansweg omringd door grote monumentale bomen, waardoor er een laan en parkgevoel gecreëerd wordt. De kavel Raadhuiskwartier vormt een belangrijke schakel tussen het gemeentehuis, Theater en het plan Linck aan de Raadhuislaan Noord. De cohesie tussen het Jan Cunen museum, het Jan Cunen park, het gemeentehuis en het theater en het nieuwe Raadhuiskwartier is leidend voor de gehele Raadhuislaan Zuid.





8. Bestaande structuur en waardevolle zaken



Jan Cunen Museum
Het Jan Cunen museum speelt een belangrijke rol in het behoud en de presentatie van de Nederlandse kunstgeschiedenis en draagt bij aan de lokale economie als toeristische trekpleister. Daarnaast dient het historische pand uit de negentiende eeuw als evenementenlocatie en draagt zodoende bij aan het culturele leven in Oss. De uitbreiding/ renovatie van het museum is uitgeroepen tot mooiste gebouw van Oss in de periode 2012-2018.



Bestaande bomen
Het is van belang om de bestaande bomen zoveel mogelijk te handhaven. De bestaande parkstructuur wordt aangevuld en verlengd tot aan het Jan Cunen museum. Op deze manier wordt de Raadhuislaan Zuid een gebied een coherent groen gezicht passend in de bestaande omgeving.



Fietspad
Langs het spoor loopt een fietspad met een historische waarde voor Ossenaren. De komst van een collectieve parkeervoorziening langs het spoor en de verbetering van het openbaar gebied zijn aanleiding om het fietspad geïntegreerd in de autoluwe parkstructuur op te nemen. Om de historische waarde te herbergen wordt er, samen met de gemeente Oss onderzocht om op conceptuele wijze de geschiedenis terug te laten komen in het nieuwe fietspad.



Hondenveld
Achter de Raadhuislaan 4 is een afgesloten hondenveld. Het is van belang om de functionaliteit van het veld te behouden en waar mogelijk te verbeteren. Daarom wordt er in het Raadhuiskwartier naar een geschikt alternatief gezocht.



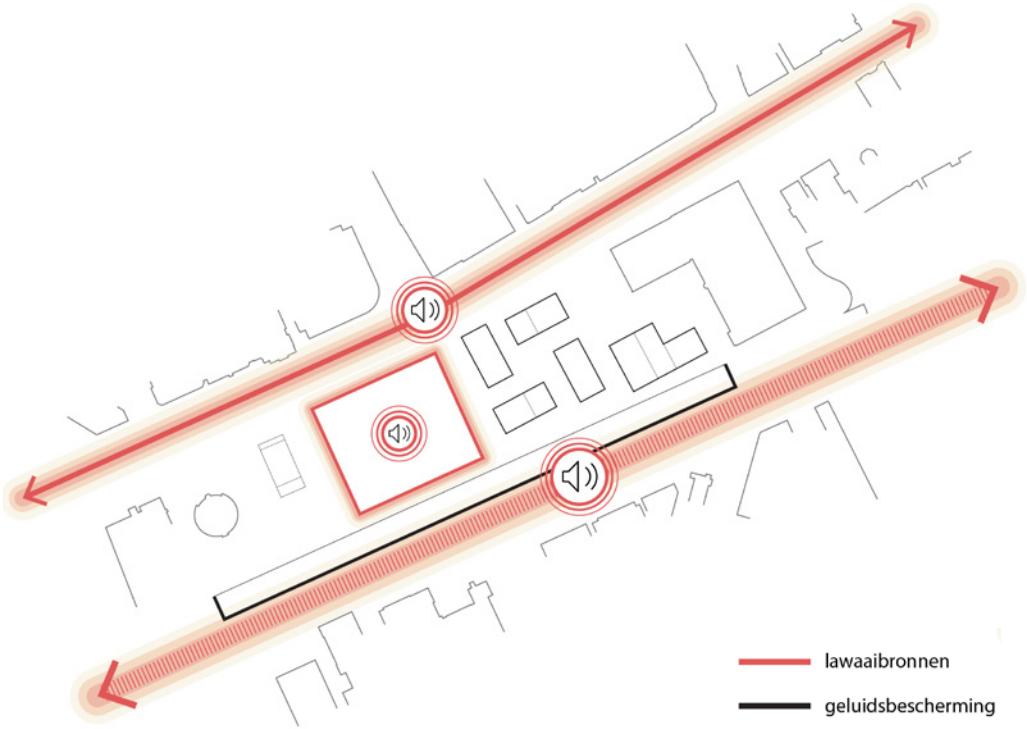
Gemeentehuis
Het gemeentehuis van Oss is een plek voor samenkomst voor alle Ossenaren. Het gemeentehuis is er al gevestigd sinds de eerste ontwikkelingen aan de Raadhuislaan Zuid. In 2010 werd het in nieuwe stijl gerenoveerd en net als het Jan Cunen museum geëerd met de juryprijs voor het mooiste gebouw van Oss, in de periode 2006-2012. Het gebouw wordt aan meerdere zijden benaderd door bezoekers en medewerkers van de gemeente.

9. Randvoorwaarden

Geluid
Het Raadhuiskwartier bevindt zich in een geluidbelaste zone tussen de Raadhuislaan en de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Nijmegen. Uit het akoestisch haalbaarheidsonderzoek blijkt dat de voorkeurswaarde vanwege het wegverkeer op de Raadhuislaan en het railverkeer op de spoorlijn wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Het toepassen van 'dove gevels' is vanuit de Wet Geluidhinder daardoor niet benodigd. Uit de toetsing op het gemeentelijk hogere waardenbeleid blijkt dat er bij het verder uitwerken van het bouwplan rekening gehouden dient te worden met (bouwkundige) maatregelen.

Externe veiligheid
Uit het externe veiligheid rapport van AGEL blijkt dat er geen belemmeringen zijn bij het realiseren van 'kwetsbare objecten' binnen het verantwoordingsgebied. Er dient echter wel rekening gehouden te worden met het plasbrandaandachtsgebied (PAG) tot 30 meter van de spoorbaan. Om de implicaties hiervan verder in kaart te brengen wordt de gemeente gevraagd de Veiligheidsregio Brabant-Noord in een vroeg stadium te betrekken bij de ruimtelijke procedures.

Bodem
Voor zover bekend is er geen bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied Raadhuislaan Zuid. De gemeente wordt daarom gevraagd vooronderzoek te verrichten bij het starten van de bestemmingsplanprocedure. Wanneer er verkennend bodemonderzoek nodig is op het kavel Raadhuislaan 4 werkt Lister Buildings graag samen met de Gemeente Oss om een integraal bodemrapport op te kunnen stellen voor Raadhuiskwartier.



Ontwikkelplan Raadhuiskwartier

10. Ontwikkelplan

Het voorliggende ontwikkelplan van het Raadhuiskwartier borgt de uitgangspunten voor een multifunctionele culturele stadswijk zoals omschreven in hoofdstuk 3. We maken een cluster van compacte stedenbouwkundige volumes met hoogte accenten. Zo wordt een verbinding aangegaan met het plan Linck aan de noordzijde van de Raadhuislaan. Deze verbinding wordt versterkt door de eenduidige openbare ruimte en de parkstructuur.

Diversiteit
Het diverse woonprogramma sluit aan bij de veranderende demografie en woningbehoefte in Oss. We spelen in op de woningvraag van eenpersoonshuishoudens door het maken van kleinere appartementen. Hierin zijn we complementair aan het nieuwbouw aanbod in de omgeving. Er wordt rekening gehouden met vergrijzing door levensloopbestendige en zorgappartementen toe te voegen. Behoud van de huidige maatschappelijke (zorg)voorzieningen, aangevuld met andere kleinschalige nader te bepalen bijeenkomstfuncties, zorgen voor een aangename leefomgeving, die in verbinding staat met het theater als cultureel hart en centrale horecaplek.
In de gebouwplinten is ruimte voor diverse activiteiten. Zo zal er ruimte zijn voor de huidige gebruikers van Raadhuislaan 4 en voor nieuwe gebruikers die zich hier willen vestigen. Ook zal er genoeg ruimte zijn voor de bewoners. Dit kan gerealiseerd worden door het aantrekken van kleinschalige horeca, een ruimte voor bewoners om activiteiten te organiseren en flexplekken die verhuurd kunnen worden voor om te werken of vergaderen.

Klimaatadaptief
Het Raadhuiskwartier binnen de Raadhuislaan Zuid wordt klimaatadaptief. Voor Lister betekent dat regen- en hittebestendig, maar ook natuurinclusief. Er wordt gedacht vanuit de kracht van de bestaande groenstructuur en dit wordt uitgebreid met een nieuwe parkstructuur.

CO2 neutraal
De woongebouwen worden gerealiseerd met het flexibele en remontabele houtbouwconcept van Lister. Op deze manier kan er toekomstsbestendig, circulair en CO2 neutraal gebouwd worden. Andere duurzaamheidsambities worden verder in dit ontwikkelplan toegelicht.









11. Programma

Studenten
De centrale ligging van het plan nabij het station, nodigt studenten uit die buiten Oss studeren maar in Oss willen blijven wonen. Voor deze doelgroep worden volwaardige studio's gerealiseerd met eigen badkamer en keuken. Er ontstaat een plek om rustig te studeren en vrienden uit te nodigen, terwijl de huurprijs beperkt is.

Starters
Er is momenteel nog weinig geschikte woningbouw voor recentelijk afgestudeerden uit de omgeving met de voorkeur om terug te keren naar Oss. Deze doelgroep wenst een ruime woning met aparte slaapkamer op een goede locatie met een lage huur. Een tweekamerappartement met beperkte maandlasten en goede woonkwaliteit is passend voor deze doelgroep.

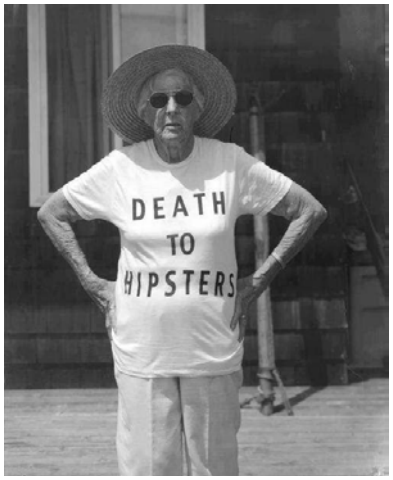
Samenwonende starters en jonge gezinnen
Wanneer een eenpersoonshuishouden groeit naar een meerpersoonshuishouden neemt de ruimtebehoefte toe. Afhankelijk van de gezinsgrootte en woonwensen worden voor deze doelgroep verschillende soorten twee- en driekamer appartementen gerealiseerd. De nabijheid van voorzieningen in het centrum van Oss, het theater en NS-station zijn ideaal voor deze bewoners. Daarnaast is het mogelijk om binnen het plangebied een groter of kleiner appartement te huren als woonwensen veranderen.

Senioren zonder zorgvraag
Uit onderzoek blijkt dat er in Oss veel eigenwoningbezitters zijn die zoeken naar een gelijkvloers alternatief. Deze doelgroep bestaat overwegend uit senioren zonder zorgvraag. Aangezien het vermogen van deze doelgroep grotendeels samenhangt met het huis dat zij achterlaten, bouwen we voor deze doelgroep appartementen in verschillende groottes en prijscategorieën.

Senioren met zorgvraag
Wanneer de zorgbehoefte verandert kunnen senioren terecht in een van de appartementen met zorg. De centrale, goed bereikbare locatie is zowel fijn voor de zorgbehoevende als voor bezoek, wat ook met de trein, fiets of lopend kan langskomen.







12. Plangebied configuratie op kavel

Samen met KCAP en in overleg met de gemeente Oss, is het beoogde programma verdeeld over de diverse volumes met drie hoogteaccenten tot een compact stedelijk wooncluster.

Ieder woonvolume is optimaal gepositioneerd ten opzichte van de kavel, de bezonning en de stedelijke context. Het ontwerp is afgestemd op de Raadhuislaan Noord, theater de Lievekamp en het gemeentehuis. In het volume naast het gemeentehuis worden zorgwoningen, de zorginstellingen en huurwoningen gecombineerd.

De verschillende gebouwen worden zowel voorzien van plinten met algemene en commerciële functies als van woningen direct grenzend aan het maaiveld. Zo ontstaat er een afwisselende en vriendelijke woon- en werkomgeving.

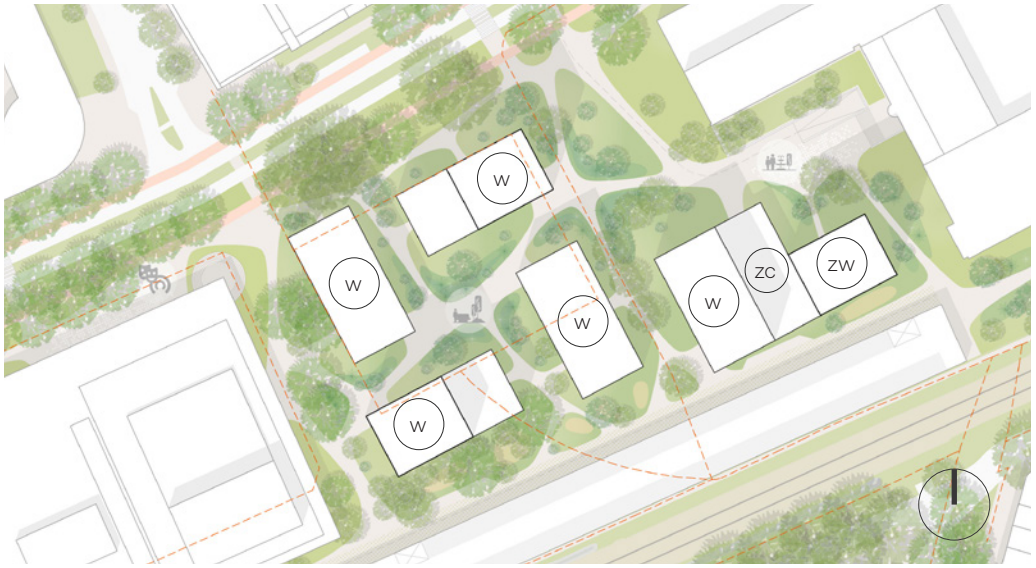
- (w) Wonen
- (zw) Zorgwonen
- (zc) Zorgcentrum

Programma (BVO)

Wonen	ca. 26.500 m²
Zorgwonen	ca. 5.500 m²
Plintfuncties (incl. zc)	ca. 3.800 m²
Totaal	**ca. 35.800 m²**



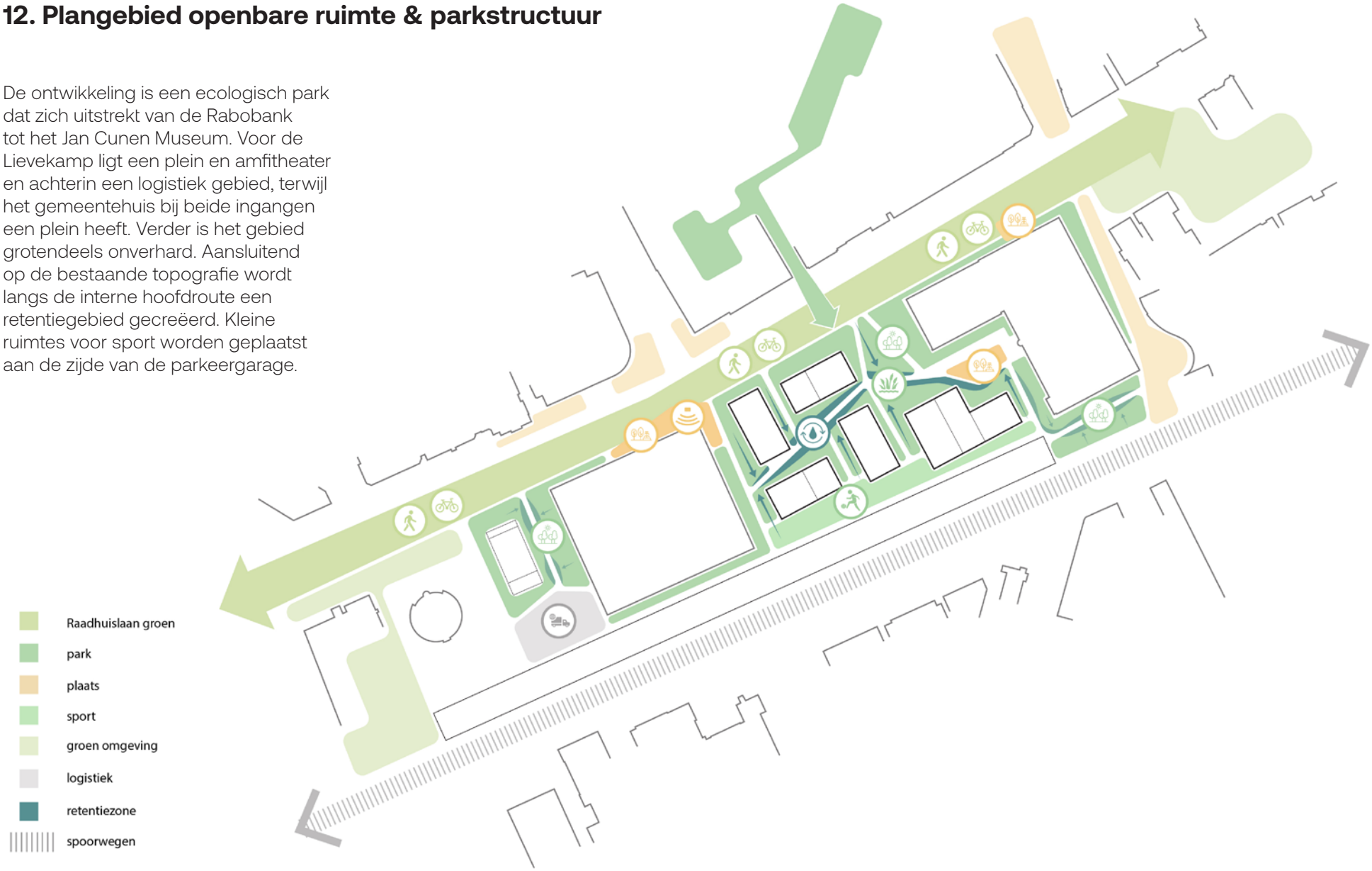
3d vogelvlucht van het plan



Bovenaanzicht indeling kavel met wooncluster

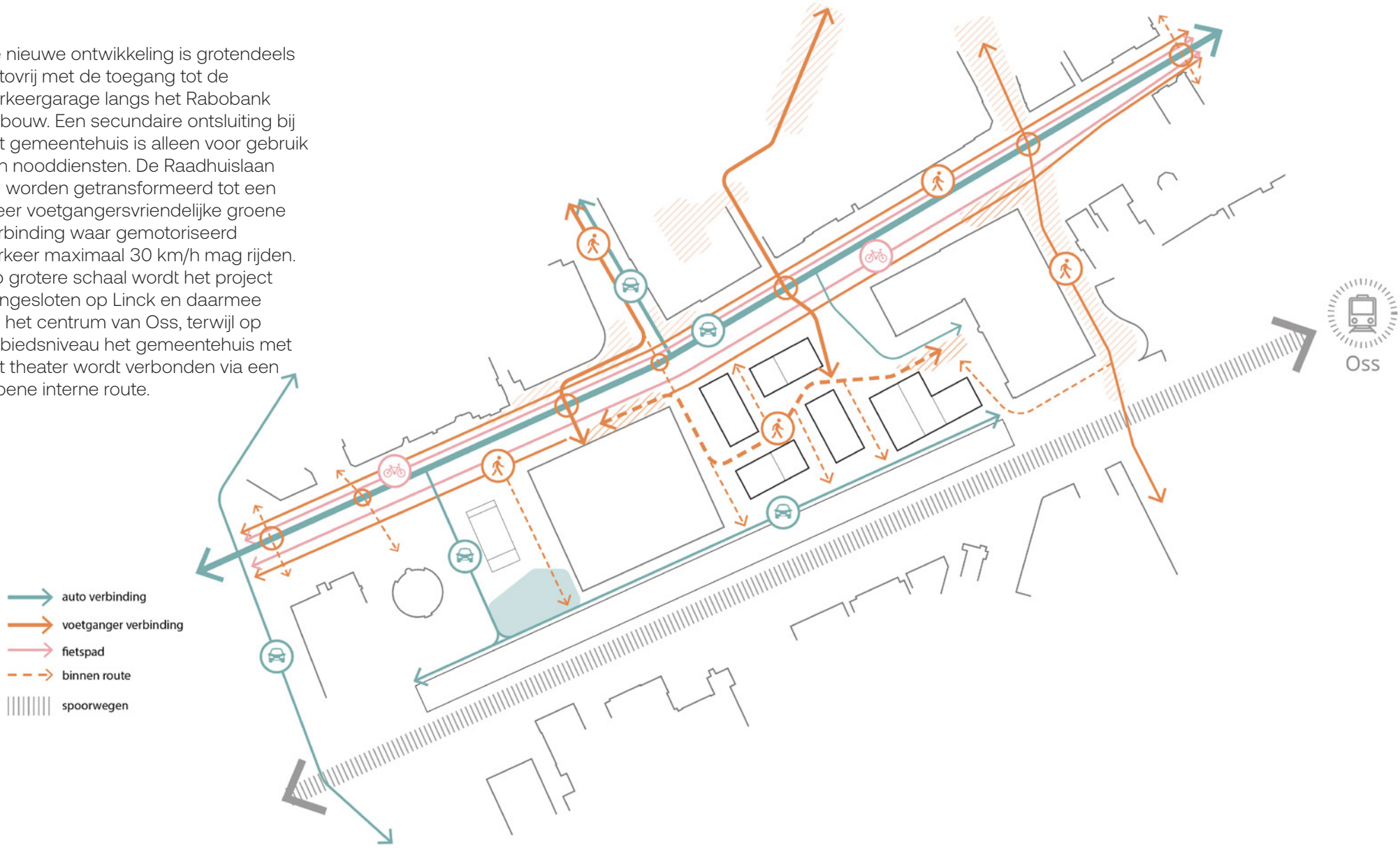
12. Plangebied openbare ruimte & parkstructuur

De ontwikkeling is een ecologisch park dat zich uitstrekt van de Rabobank tot het Jan Cunen Museum. Voor de Lievekamp ligt een plein en amfitheater en achterin een logistiek gebied, terwijl het gemeentehuis bij beide ingangen een plein heeft. Verder is het gebied grotendeels onverhard. Aansluitend op de bestaande topografie wordt langs de interne hoofdroute een retentiegebied gecreëerd. Kleine ruimtes voor sport worden geplaatst aan de zijde van de parkeergarage.



12. Plangebied verbindingen

De nieuwe ontwikkeling is grotendeels autovrij met de toegang tot de parkeergarage langs het Rabobank gebouw. Een secundaire ontsluiting bij het gemeentehuis is alleen voor gebruik van nooddiensten. De Raadhuislaan zal worden getransformeerd tot een meer voetgangersvriendelijke groene verbinding waar gemotoriseerd verkeer maximaal 30 km/h mag rijden. Op grotere schaal wordt het project aangesloten op Linck en daarmee op het centrum van Oss, terwijl op gebiedsniveau het gemeentehuis met het theater wordt verbonden via een groene interne route.



12. Plangebied hoogte & accenten

Het project is opgebouwd uit 3 lagen die corresponderen met hoogtes in de directe omgeving, als wel de skyline van Oss. Een plint die aantakt op het theater en gemeentehuis. De laagbouw hoogte die past bij de omliggende woonbebouwing zoals Linck. En tenslotte drie hoogteaccenten die samen met Linck een tweede centrum in Oss markeren, maar tegelijkertijd de hoogte van het belangrijkste kerkgebouw respecteren.

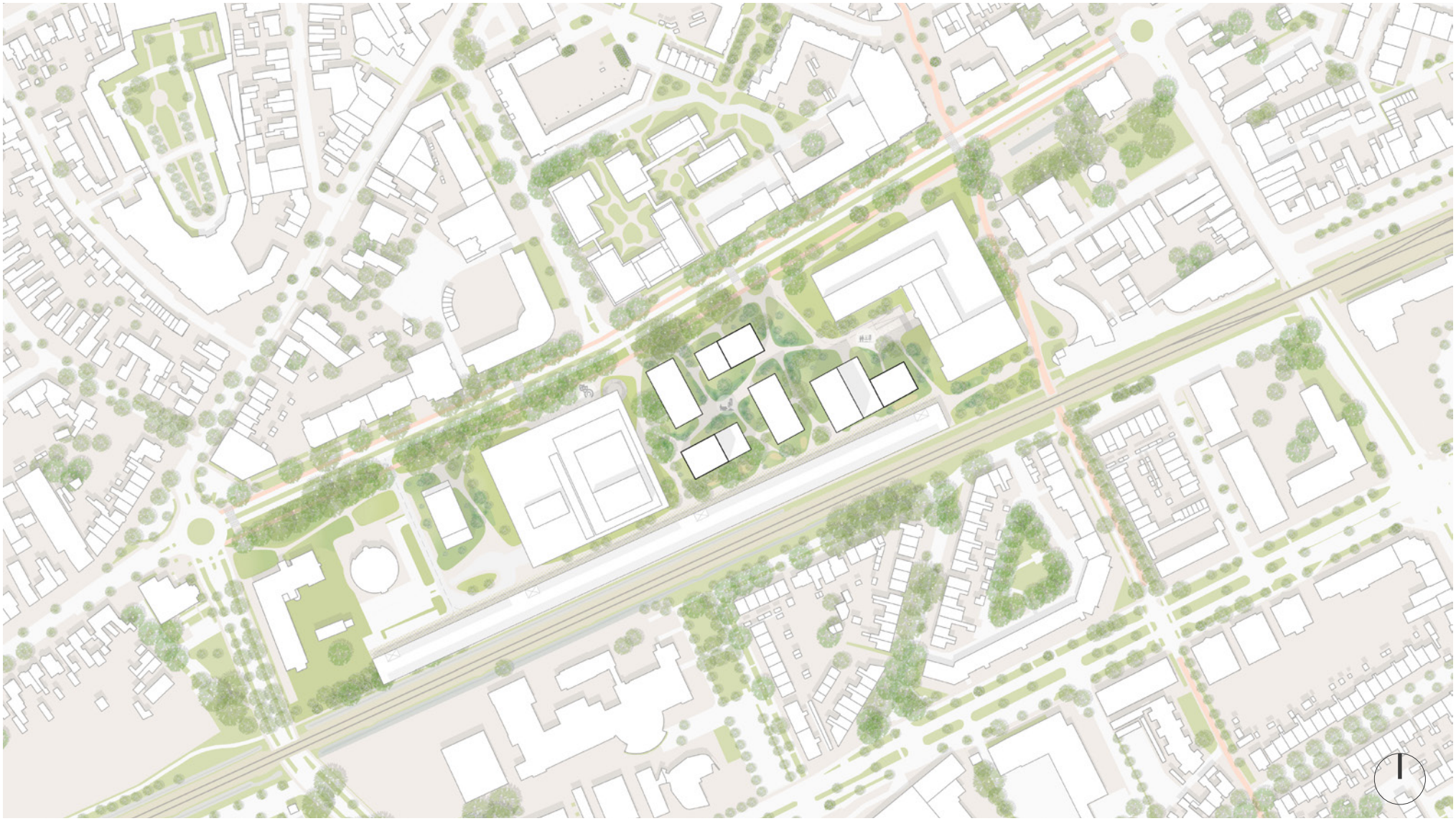


12. Plangebied bomen

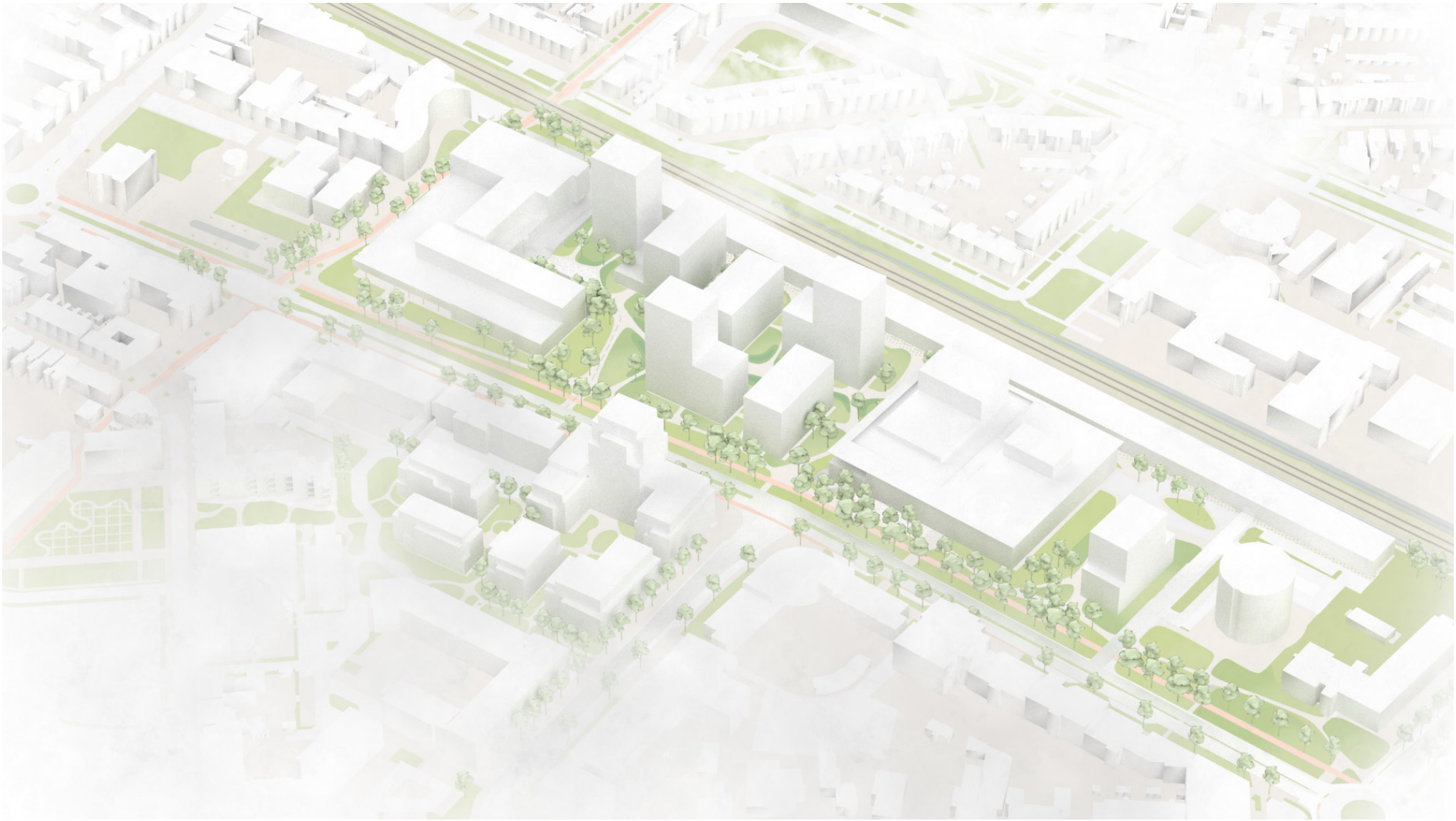
Doel van het voorstel is zoveel mogelijk bestaande bomen te sparen en nieuwe bomen toe te voegen om een gezonde leefomgeving te creëren. De bouw van het theater, de parkeergarage en de zuidelijke rij gebouwen vormen de grootste hindernis voor het behoud van de bomen. Verdere kap is alleen in geïsoleerde gevallen nodig.



12. Plangebied van rotonde Rabobank tot rotonde Jan Cunen Museum



12. Plangebied vogelvlucht noordzijde



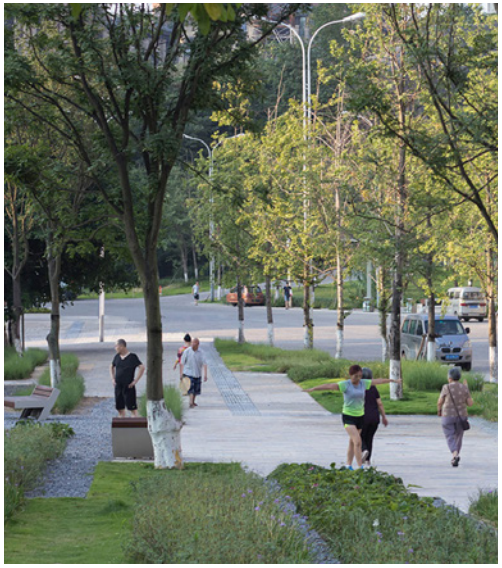
12. Plangebied vogelvlucht zuidzijde

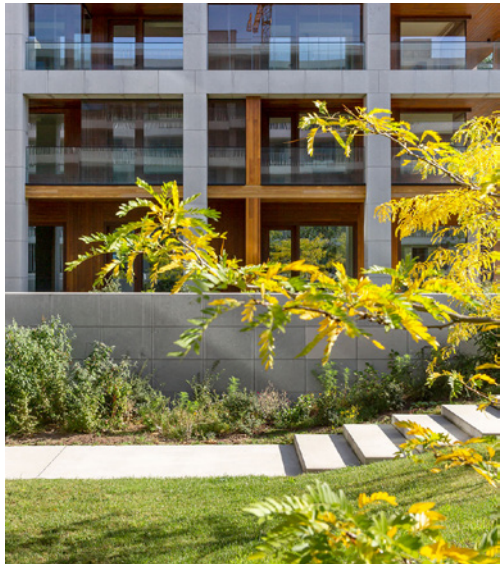


13. Beeldkwaliteit










14. Duurzaamheidsambities

Lange termijn betrokkenheid
Daadwerkelijke duurzaamheid is keuzes maken voor de lange termijn om zo een oplossing te bieden voor klimaatverandering, tekorten aan ruwe materialen, maar ook om onze steden leefbaar en van goede kwaliteit te houden.
Lister Buildings is als Real Estate Lifecycle Company betrokken bij iedere fase van haar ontwikkelingen, van initiatief tot en met de realisatie en de exploitatie. Zo hebben we maximale invloed op de kwaliteit van de leefomgevingen die we ontwikkelen, realiseren en beheren. Zowel in de wereld van vandaag, als die van morgen.

Paris Proof modulair bouwconcept
Ons flexibele en remontabele bouwconcept heeft een houten casco van kolommen en balken. Op basis van de Rethink gedachte houden we materiaalvolumes klein en kiezen we voor het juiste materiaal op de juiste plek. We gebruiken hout, waardoor onze gebouwen CO2 opslaan in plaats van uitstoten. Daarmee voldoen we aan klimaatambities van het klimaatakkoord uit Parijs.
Het kolom-balkensysteem en het scheiden van de casco en de inbouw zorgt ervoor dat onze gebouwen in de toekomst andere woonvormen kunnen faciliteren.
Het hout dat we toepassen is afkomstig uit de duurzaam beheerde bossen van Stora Enso in Europa. Zo dragen we bij aan de groei van het bosareaal en minimaliseren we de afstanden voor transport.

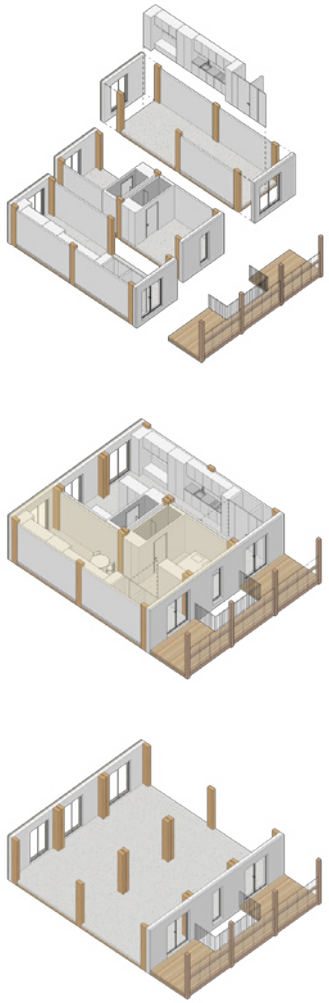
Gezondheid
Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat houten woningen bijdragen aan de gezondheid van bewoners. De nabijheid van natuurlijke materialen zorgen voor verlaging van stress en een betere nachtrust. Momenteel wordt hier door verschillende onderzoeksinstituten meer onderzoek naar gedaan.

Remontabel en cicularitеitspaspoort
We bouwen daarnaast geprefabriceerd en remontabel, zodat we een snellere on-site bouwtijd hebben en we overlast voor de buurt tot een minimum beperken. De verschillende elementen worden remontabel met elkaar verbonden, zodat aan het einde van de levensduur deze weer eenvoudig uit elkaar gehaald en hergebruikt kunnen worden voor toekomstige ontwikkelingen. Een circulariteits- en materialenpaspoort wordt standaard opgeleverd bij de ingebruikname van onze woongebouwen. Zo maken we woongebouwen die als materiaalvoorraad dienen voor de toekomst.

BENG en MPG
De gebouwen die we maken zullen voldoen aan de gestelde BENG eisen. We streven in Oss naar een BENG 3 van tenminste 80%. Wat betreft de MPG is het de ambitie van Lister om te anticiperen op toekomstige wet- en regelgeving. In Oss zullen onze gebouwen opgeleverd worden met een MPG-score van maximaal 0,5 eur/m^2.

Klimaatadaptiviteit
Hittestress en vorming van hitte eilanden wordt in ons plan vermeden door veel aandacht te besteden aan de parkstructuur. Waterbergingen, verdamping uit groen en schaduw van de bomen zorgen lokale verkoeling en daardoor voor een prettige en aangename leefomgeving tijdens de warmere periodes in het jaar.

Natuurinclusiviteit
We brengen de uitdagingen van het gebied in beeld met NL Greenlabel. Deze uitdagingen worden als basis gebruikt voor het ontwerp van de landschapsarchitect , een ecoloog buigt zich vervolgens over de specifieke maatregelen voor de parkstructuur voor de Raadhuislaan Zuid.



Voorbeeld schematische opbouw modulaire woningen uit project de Koffiefabriek met houten casco en flexibele indeelbaarheid.

15. Gemeente Oss en SDG's

Samen Duurzaam Vooruit
De gemeente Oss heeft de ambitie om bij de top 3 duurzaamste gemeenten van Noord-Brabant te horen.
Om dit te realiseren is er een coalitieakkoord 'Samen Duurzaam Vooruit 2022-2026' getekend door verschillende politieke partijen.
In dit coalitieakkoord staan verschillende duurzaamheidsambities vermeld. In de tabel hiernaast worden de belangrijkste punten uit dit coalitieakkoord genoemd.

De gemeente Oss is als fairtrade gemeente zeer actief met de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties. Oss heeft daarvoor onder andere een eigen platform opgericht (www.globalgoalsoss.nl) en is meerdere keren beloond met de titel 'meest inspirerende Global Goals gemeente'.

Op meerdere fronten draagt de strategie en bedrijfsvoering van Lister bij aan de verschillende SDG's. De ontwikkeling van het Raadhuiskwartiervormt de perfecte samenspel om een concrete invulling te geven aan meerdere SDG's.



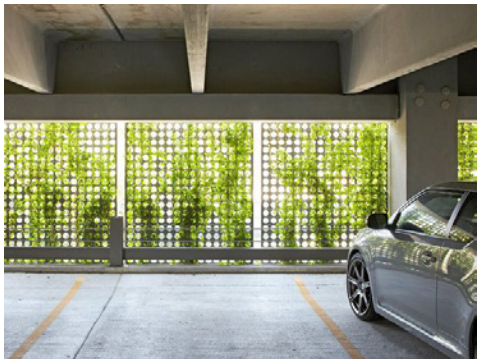
Coalitieakkoord Samen Duurzaam Vooruit	Ontwikkelplan Raadhuiskwartier	
De gemeente Oss stimuleert het bouwen aan gemeenschappen en zetten in op een gevarieerd woonprogramma voor verschillende doelgroepen.	Er worden verschillende type woningen gemaakt voor meerdere doelgroepen. Zo ontstaat een diverse woonwijk met een mix van sociale, middeldure en vrije sector woningen. Daarnaast is er specifiek plek voor zorgwoningen in het plan.	✓
De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.	De woningen worden gebouwd in een houten casco via een CO2 neutrale bouwmethodiek. De kolom-balken zorgen voor flexibele indelingen.	✓
De ingezette versnelling naar ongeveer 600 woningen per jaar blijft gehandhaafd. Hierbij is extra aandacht voor stimuleren innovatieve en vernieuwende woonvormen.	Er worden in totaal 300 tot 400 woningen gerealiseerd binnen het Raadhuiskwartier	✓
De gemeente Oss gaat voor extra verstedelijking in de Spoorzone (Euterpelaan, Golfbad en Raadhuislaan tot aan NS-station)	Binnenstedelijke inbreiding is een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Raadhuislaan Zuid.	✓
De gemeente Oss gaat door met de aanplant van extra bomen.	Bomen die gekapt worden, worden gecompenseerd in de nieuw aan te leggen parkstructuur van het gehele plangebied Raadhuislaan Zuid.	✓
Biodiversiteit is een belangrijk middel voor een robuuste groene omgeving. Hierbij wordt gezocht naar een goede balans tussen de verschillende belangen.	We brengen de uitdagingen van het gebied in beeld met NL Greenlabel. Een ecoloog buigt zich vervolgens over de specifieke maatregelen voor de parkstructuur voor de Raadhuislaan Zuid.	✓
In nieuwe wijken en ontwikkelingen wordt er gekeken naar ruimte voor verdere vergroening.	De parkstructuur is de belangrijkste drager van het plan en is een belangrijke pijler voor deze natuurinclusieve en klimaatadaptieve ontwikkeling.	✓

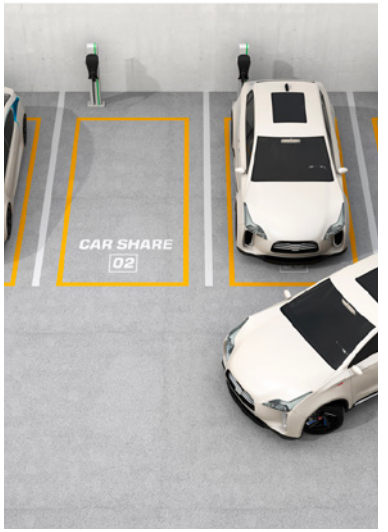
16. Parkeren en mobiliteit

Om ruimte te maken voor het autoluwe park worden de huidige parkeerplaatsen op het maaiveld ondergebracht in een langgerekt, meerlaagse parkeergebouw aan de spoorzijde. De ligging van dit gebouw fungeert daarmee ook als een geluidsbuffer voor de spoorlijn Den Bosch-Nijmegen. De parkeergarage aan het Ridderhof heeft aan de spoorzijde een groene gevel. Dit kan gebruikt worden als referentie voor de nieuw te realiseren parkeervoorziening in het gehele plangebied van de Raadhuislaan Zuid.

Een externe adviseur heeft namens de gemeente een mobiliteitsonderzoek voor de parkeergarage uitgevoerd. Dit onderzoek zal onder meer de parkeernormen, dubbelgebruik van parkeerplaatsen, de installatie van laadpalen en de mogelijkheid van mobiliteitsconcepten omvatten. Er is besloten om de ontsluiting van het parkeergebouw in de rand van het plangebied te plaatsen zodat het hart van de groene hoofdstructuur volledig autovrij wordt.

De gemeente heeft aangegeven zelf te zorgen voor de realisatie van de parkeergarage voor de gehele gebiedsontwikkeling. Om die reden heeft Lister de parkeergarage kostenneutraal opgenomen in de financiële berekeningen. Het fietsparkeren voor de bewoners wordt inpandig opgelost.









Voorwaarden & vervolgstappen

17. Ruimtelijke voorwaarden

Op 8 februari 2023 is de conceptversie van het addendum verstuurd naar de gemeente Oss. Dit addendum is vastgesteld naar aanleiding van de getekende IOK (24 maart 2021) tussen de gemeente Oss, Lister en Theater de Lievekamp.
Het addendum wordt vastgelegd tussen de gemeente Oss en Lister. De randvoorwaarden zoals beschreven in de IOK en hieronder vermeld blijven gehandhaafd.

Het huidige haalbaarheidsonderzoek wordt gedaan voor het plangebied wat de onderstaande percelen omvat. De afname grootte van de percelen wordt in overleg met de gemeente Oss afgestemd.

- Sectie E nummer 7547 (eigendom gemeente Oss)
- Sectie E nummer 7545 (eigendom gemeente Oss)
- Sectie E nummer 6343 (eigendom gemeente Oss)
- Sectie E nummer 4627 (eigendom Wim Boers)

Kaders en uitgangspunten

- Vrijstaande, stedelijke gebouwen in een aantrekkelijke groene setting.
- De uitstraling van het plangebied dient aan te sluiten op de allure van het Jan Cunen museum, het Jan Cunen Park en het gemeentehuis. Het bestaand groen dient zoveel als mogelijk benut te worden en uitgebreid te worden met nieuw groen.
- Duurzame bouw (modulair/circulair), biodiversiteit, klimaatadaptief en natuurinclusief.
- Een gedifferentieerd woonprogramma wat de richtlijnen van de ‘Woonvisie gemeente Oss 2020’ volgt.

Bestemmingsplan

In het bestemmingsplan dienen onder andere onderstaande punten opgenomen te worden.

- Bouwhoogte (maximale bouwhoogte is niet hoger dan de kerktoren, max 14 lagen).
- Bouwenveloppen.
- Bebouwingspercentage.
- Aangepaste parkeernormering die past bij het toekomstige beleid.
- Groenvoorzieningen.
- Toegestane functies.
- Woonprogramma.

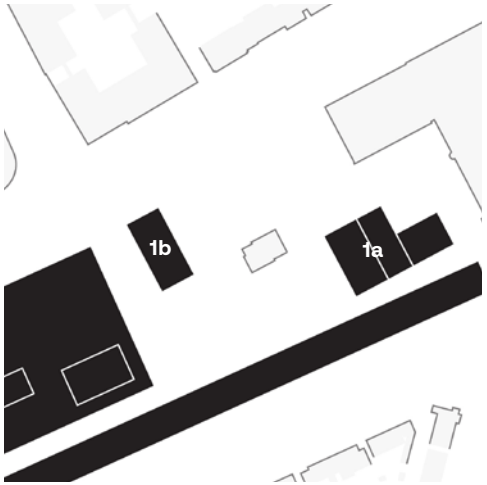


Massa van het woonprgramma van het Raadhuiskwartier binnen de Raadhuislaan Zuid.

18. Faseringsvoorstel



Fase 0
Huidige situatie



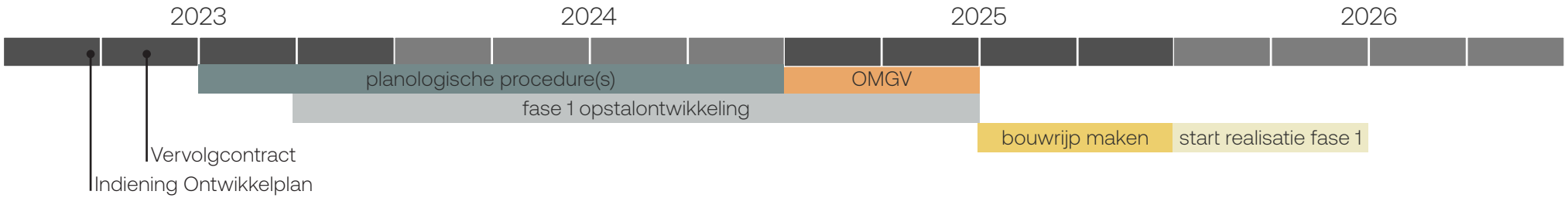
Fase 1
Start realisatie ongeveer 1 jaar na vaststelling bestemmingsplan. Het huidige kantoor wordt deels gesloopt. Gebouw 1a is een woonzorggebouw met de zorginstellingen in de plint en een woongebouw voor sociale huurwoningen.



Fase 2
Start realisatie ongeveer 2 tot 3 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan.



Fase 3
Fase 3 is het laatste gebouw. Deze zal ongeveer 8 tot 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan starten. Tot die tijd zal het huidige kantoor gehandhaafd blijven, uiteindelijk wordt deze gesloopt en met de realisatie van gebouw 3 het plan voltooid.



19. Vervolgstappen

Na een positieve reactie van het Adviesteam Omgevingskwaliteit, de gemeenteraad en het college is het van belang om samen de volgende stappen te zetten.
We stellen voor om dit te doen in de vorm van een samenwerkingsovereenkomst (SOK) die opgesteld wordt tussen de gemeente Oss en Lister.

Onderstaande punten zijn van belang voor de SOK:

- Inspanningsverplichting vanuit de gemeente Oss voor het realiseren van een bestemmingsplan.
- Inspanningsverplichting vanuit de gemeente Oss voor het toekennen van de gronden inzake de realisatie van het woon-zorgcomplex.
- Inspanningsverplichting vanuit Lister voor de financiële haalbaarheid en realisatie van het project.
- Inspanningsverplichting vanuit Lister om de gronden naast het gemeentehuis in te richten voor wonen en zorg.

Overige punten worden in onderling overleg afgestemd.



Voorbeeld woning gemaakt met het circulaire bouwsysteem in hout van Lister.

20. Slotwoord

Er is geen weg meer terug, we moeten schone energiebronnen, hernieuwbare materialen en innovatieve bouwmethodieken toepassen om de planeet leefbaar te houden. Daarom wil ons team van Lister zich alleen nog inzetten voor projecten die echte meerwaarde creëren. Projecten waar de wereld mooier, groener, gezonder en gelukkiger van wordt en een voortrekkersrol hebben in de transitie.

Nu theater De Lievekamp circulair renoveert, is dit een unieke kans om het gebied tussen het theater en het gemeentehuis aan te pakken en voor Oss iets moois en unieks te creëren. Een nieuw stadsdeel dat echt duurzaam is, uitstraalt waar de stad voor wil staan en toekomstige architectuur prijzen gaat winnen.

De basis wordt gevormd door een groene gezonde leefomgeving met houten gebouwen. De woningen zijn bestemd voor mensen met lage tot middeninkomens en iets daarboven; voor jong en oud, voor fitte en zorgbehoevende mensen en alles daartussenin. Sociaal- én natuurinclusief daar gaan we voor! Ik ben ervan overtuigd dat na realisatie bezoekers overal vandaan komen om te leren en zich te laten inspireren. Hier in deze toekomstige place to be. In Oss!

Wim Boers




Let’s grow homes
to rebuild our
planet together

www.listerbuildings.com