

Raadhuislaan Zuid | Oss

haalbaarheidsstudie 13 juli 2021


GEMEENTE
OSS

Lister Buildings
changing cities

De Lievekamp

FRINGE.

cepezed

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

stad
kwadraat

Raadhuislaan Zuid | Oss

samenvatting

Gemeente Oss, Lister Buildings en Theater De Lievekamp hebben samen met architectenbureau cepezed, Buro Lubbers en Stadkwadraat een Masterplan opgesteld voor de gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid. De haalbaarheidsstudie beschrijft in hoofdlijnen de ambities voor het studiegebied aan de zuidzijde van de Raadhuislaan tussen de rotondes. Het plangebied bevindt zich tussen het gemeentehuis en de Rabobank. Hiervoor is een stedenbouwkundig schetsontwerp opgesteld aan de hand waarvan de haalbaarheid is onderzocht. De haalbaarheidsstudie sluit aan bij de ambities die door de gemeente in eerdere documenten zijn vastgesteld. De ambitie is om van het gebied een kwalitatieve, duurzame, groene, levendige plek te maken die een echte aanvulling is op van het centrum van Oss.

De ontwikkeling van Raadhuislaan Zuid benaderen we op een integrale, inclusieve wijze. De ambitie is om een hedendaags park te maken, waarin actuele thema's als duurzame energie, circulariteit, klimaatadaptatie, gezondheid, het stimuleren van beweging, anders omgaan met afval, mobiliteit, biodiversiteit en educatie op een 'smart' manier worden ingezet en terugkomen in alle facetten van het plan. De bestaande én nieuwe bomen zorgen samen voor beschutting tegen hittestress en maximale CO_2-opname.

Op locaties waar routes bij elkaar komen, waar belangrijke entrees zich bevinden of waar openbare functies zijn, vormen zich unieke, levendige plekken door de situering van de bebouwing en de verspringing van de gevels. Deze 'hotspots' nodigen uit tot verblijf, ontmoeting en beweging. Met een ontwerp voor flexibel gebruik zijn deze plekken ook in te zetten voor culturele activiteiten, bijvoorbeeld als podium, voor een kunstroute, etc.

In het hart van het plangebied wordt een groep van compacte woongebouwen voorgesteld. Deze beschikken over transparante en levendige plintfuncties, die de openbare ruimte activeren. Naast het woonprogramma is de nieuwe Lievekamp een belangrijke culturele spil in het plangebied. Prominent zichtbaar vanaf de Raadhuislaan en Lievekamplaan vormt het gebouw de verbindende schakel tussen de binnenstad van Oss en het gebied Raadhuislaan Zuid. Het zorgt voor aantrekkingskracht en levendigheid in het gebied.

Het parkeren van auto's wordt in een centraal volume in het plangebied georganiseerd. Hiervoor wordt een langgerekt, drielaags parkeergebouw voorgesteld. De ligging tegen het spoor zorgt voor een wenselijke buffer met de woningbouwontwikkeling. Aan de kant van het spoor, bij het gemeentehuis, ontstaat ruimte voor een nieuwe plek voor de functies die gerelateerd zijn tot de zorg, in combinatie met (zorg)woningen.

Raadhuislaan Zuid wordt een gebied met een spannende functiemix, met groen als drager. Er is ruimte voor wonen, cultuur, werken, leven, zorg en parkeren. De verschillende gebouwen en functies in het plangebied worden bijeengehouden door de groene hoofdstructuur.

De nieuwbouw heeft een zo klein mogelijke 'carbon footprint'. Om deze ambitie te realiseren, gebruiken we zoveel mogelijk biobased materialen, zoals hout. Uitgangspunt is om zeer duurzame bouw te realiseren (modulair/circulair), met aandacht voor biodiversiteit, klimaatadaptiviteit en natuurinclusiviteit.

hoogwaardige toevoeging voor stad en regio



Nieuwe groene entreeroute naar het gemeentehuis

inleiding

Raadhuislaan Zuid is een sleutelgebied in het centrum van Oss. Dit document bevat de haalbaarheidsstudie voor de realisatie van een nieuw theater De Lievekamp inclusief huisvesting van Muzelinck, centrum voor de kunsten en het toevoegen van een woonomgeving met gezondheidscentrum en kleinschalige voorzieningen. Door op deze plek te vernieuwen, ontstaat de mogelijkheid om hier het duurzame en culturele visitekaartje van Oss te realiseren. Een plek vol potentie!

hoogwaardige toevoeging voor stad en regio
De voorgestelde gebiedsontwikkeling heeft grote potentie om zowel programmatisch als ruimtelijk een hoogwaardige binnenstedelijke toevoeging te vormen voor Oss, en in die zin ook echt van betekenis te zijn voor stad en regio. Gemeente Oss, Lister Buildings en theater De Lievekamp hebben samen met architectenbureau cepezed, Buro Lubbers en Stadkwadraat deze haalbaarheidsstudie opgesteld. De haalbaarheidsstudie beschrijft in hoofdlijnen de ambities voor het studiegebied aan de zuidzijde van de Raadhuislaan tussen de rotondes. Voor het daadwerkelijke plangebied, tussen gemeentehuis en Rabobank, is een stedenbouwkundig ontwerp opgesteld aan de hand waarvan de haalbaarheid is onderzocht.

een nieuw theater voor de stad
Deze haalbaarheidsstudie sluit aan bij de ambities die door de gemeente in eerdere documenten zijn vastgesteld. De transformatie van de Raadhuislaan tot een intensievere binnenstedelijke locatie voor wonen, werken en cultuur is in lijn met de uitgangspunten van Oss Avenue (2013) en Koers Stadshart (2017). Samen met de herontwikkeling van Raadhuislaan Noord (Belastingkantoor – Maasvallei) wordt met de hier geschetste ontwikkeling aan de zuidzijde een grote stap gezet richting een tweede leven voor de Raadhuislaan. Een nieuw theater is daarin een belangrijke pijler. In 2018 vierde De Lievekamp haar 50-jarige jubileum. Nu is er het moment en de kans om met een nieuw complex concreet vorm te geven aan de gewenste toekomstige rol, zoals ook in het positioneringsonderzoek (feb. 2021) is beschreven. Een Theater van de Stad dat voldoet aan hedendaagse en toekomstige eisen en dat past bij de ambities van de doorontwikkeling van de stad als totaal.

duurzaam en inspirerend gebied met wonen, werken en cultuur
Daarnaast is het gebied, net als Raadhuislaan Noord, uitermate geschikt voor intensivering van de woonfunctie aan de rand van het stadscentrum. Hier kan een duurzaam en inspirerend nieuw binnenstedelijk milieu ontstaan voor wonen, zorg, leven, werken en cultuur. Een intensivering die ruimte biedt voor de broodnodige nieuwe woningen en die tegelijkertijd ook positieve invloed zal hebben op het draagvlak van voorzieningen in het Osse stadscentrum. De ambitie is om van het gebied een kwalitatieve, duurzame, groene, levendige plek te maken die een echte aanvulling is op van het centrum van Oss. We hopen dat die ambitie van de pagina’s spat en wensen u veel leesplezier!



de toekomst van Raadhuislaan zuid is ...

impressie gebied tussen theater en gezondheidscentrum



cultureel

Het kloppend hart van Raadhuislaan Zuid wordt het nieuwe, multifunctionele theater De Lievekamp. Maar ook dankzij de mogelijkheid om de buitenruimte te programmeren, wordt het hele gebied een échte aanwinst voor Oss. Een levendige verblijfsplek voor jong en oud, gericht op ontmoeting en ontspanning in het groen.



klimaatadaptief

De ontwikkeling van Raadhuislaan Zuid benaderen we op een integrale, inclusieve wijze. Groen krijgt ruim baan in alle facetten van het plan: van beperkte verharding tot hemelwateropvang, en van huisvesting voor dieren tot een biodiverse beplanting. De bestaande én nieuwe bomen zorgen samen voor beschutting tegen hittestress en maximale CO_2-opname. Auto's worden uit het gebied geweerd, waardoor een veilige en gezonde leefomgeving ontstaat. Sportvoorzieningen in de buitenruimte dragen bij aan de gezondheid en het community-gevoel in de buurt.



CO_2-neutraal

De nieuwbouw heeft een zo klein mogelijke 'carbon footprint'. Om deze ambitie te realiseren, gebruiken we zoveel mogelijk biobased materialen, zoals hout. Bomen hebben CO_2 nodig om te groeien. Die CO_2 halen ze uit de lucht en zetten ze om in hout. In feite zijn bomen dus opslagplaatsen voor CO_2. Gebruik je hout om te bouwen, dan blijft de CO_2 gebonden aan het hout en komt het dus niet vrij. Raadhuislaan Zuid als 'kluis' voor CO_2!



inclusief

We realiseren woningen voor alle inkomensgroepen, met een rijke mix aan groottes. Ook is er plaats voor zorgbehoevenden en ouderen. De toevoeging van kleinschalige voorzieningen, zorggerelateerde functies en autoluwe, veilige openbare ruimte maken het tot een aangename woonplek voor alle leeftijden. Op Raadhuislaan Zuid kun je je hele wooncarriere doorbrengen.



locatie kenmerkt zich door de vele grote bomen in het gebied





op dit moment is er veel verharding en zijn er veel soorten verharding aanwezig in het gebied



Raadhuislaan Zuid
huidige situatie

bestaande bomen als identiteitsdrager
Hét kenmerk van de locatie zijn de grote bomen die in de Raadhuislaan, in het plangebied -tussen de bebouwing en tussen de parkeerplaatsen- en in de museumtuin staan. Met name platanen, lindes en esdoorns zijn aanwezig in het gebied. Dit kenmerk zouden we willen behouden en kan als identiteit voor de plek worden ingezet.

creëren van een groener, rustiger beeld
Op dit moment is er veel verharding aanwezig in het gebied. Met name rond het gemeentehuis en De Lievekamp is dat het geval. Bij het gemeentehuis is er een plein gemaakt met kleine groenvakken met bomen. We zien kansen om dit om te draaien, zodat er een parkruimte om het gemeentehuis kan ontstaan waar pleintjes in liggen.

Bij De Lievekamp bestaat de verharding uit een breed trottoir, een ventweg, een plein en parkeerplaatsen. Dit geeft niet alleen een hard beeld, maar ook een rommelig beeld door de vele verschillende soorten verharding. Wij zien kansen om een groener en rustiger beeld te creëren.

parkeren is dominant
Stedenbouwkundig gezien is het plangebied een open ruimte waarin grote losse gebouwen - met een grote stedenbouwkundige korrel- zijn geplaatst. In de open ruimte is parkeren dominant aanwezig.



plangrens, studiegebied, eigendommen en sloop

Raadhuislaan Zuid
intenties

Bij het uitwerken van het Masterplan voor het aangepaste plangebied, zijn de volgende uitgangspunten en kaders in acht genomen, die zijn vastgesteld in een intentieovereenkomst.

- Het doel is om in dit plangebied vrijstaande, stedelijke gebouwen in een aantrekkelijke groene setting te realiseren. Een stedelijk, gemengd gebied waarbij cultuur, werken en wonen een boeiende programmatische mix vormen.
- De uitstraling moet passen bij de allure van het Jan Cunen museum, het Jan Cunen Park en het gemeentehuis.
- Het bestaande groen moet zoveel mogelijk benut en uitgebreid worden met nieuw groen.
- Het uitgangspunt is om zeer duurzame bouw te realiseren (modulair/circulair), met aandacht voor biodiversiteit, klimaatadaptiviteit en natuurinclusiviteit.
- Het voetpad, de hondenuitlaatplek en de doorgaande routing moeten behouden worden.

gedifferentieerd woonprogramma
Het programma volgt de kaders uit de “Woonvisie gemeente Oss 2020”. Differentiatie in de woningen is belangrijk, waarbij de nadruk dient te liggen op kleinere huishoudens.

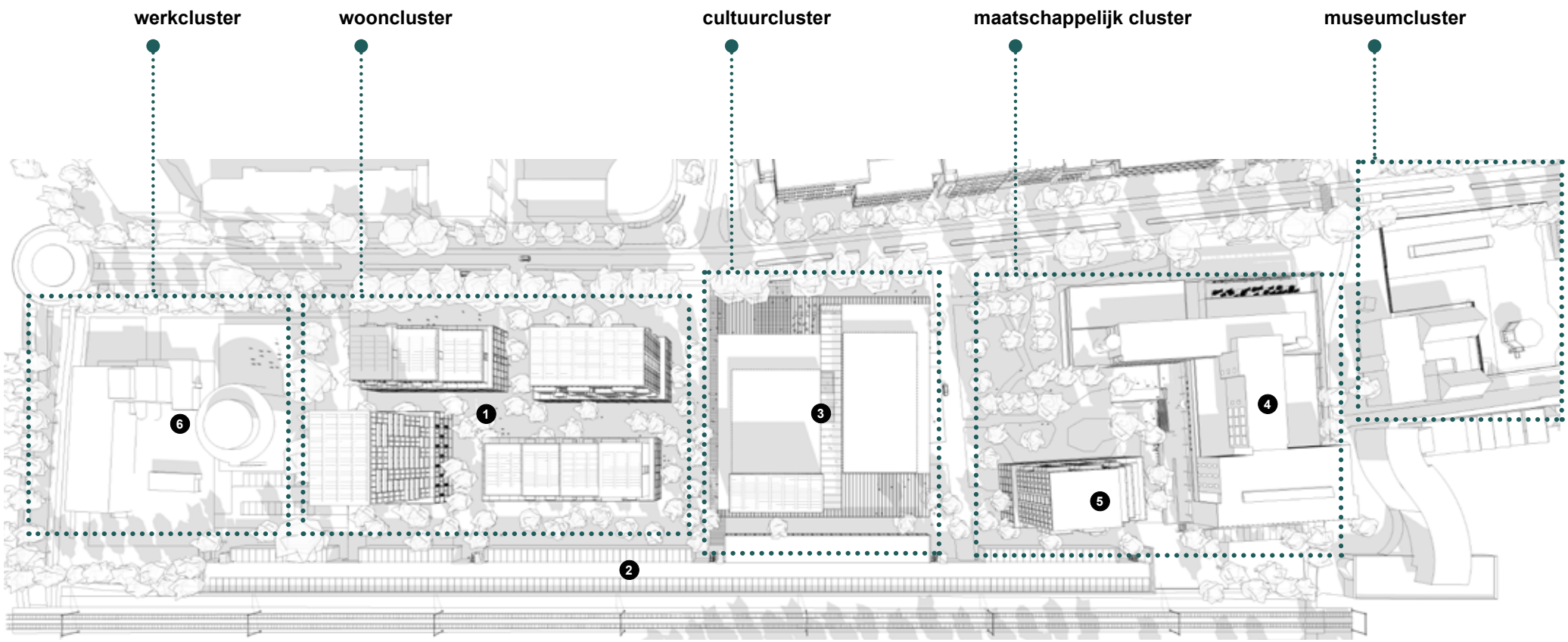
parkeren
Het aantal parkeerplaatsen behorende bij de totale ontwikkeling van het Aangepaste Plangebied dient te voldoen aan de “Nota parkeernormen 2017”, met openbaar toegankelijk en uitwisselbaar parkeren voor theater, werken en gezondheidsfuncties.

legenda


plangebied


studiegebied


huidige kadastergrenzen



1. woningontwikkeling
2. parkeergebouw
3. de Lievekamp
4. gemeentehuis
5. woningontwikkeling met gezondheidscentrum
6. Rabobank en het Flexhuis

levendige stadswijk
dynamisch gebied in het groen



verschillende identiteiten
Raadhuislaan Zuid wordt een gebied met een spannende functiemix, met groen als drager. Er is ruimte voor wonen, cultuur, werken, zorg en parkeren. De verschillende gebouwen en functies in het plangebied worden bijeen gehouden door de groene hoofdstructuur. Alle gebouwen kunnen daardoor hun eigen uitstraling en identiteit behouden. De zowel de bestaande als de nieuwe gebouwen liggen als losse korrels in het park.

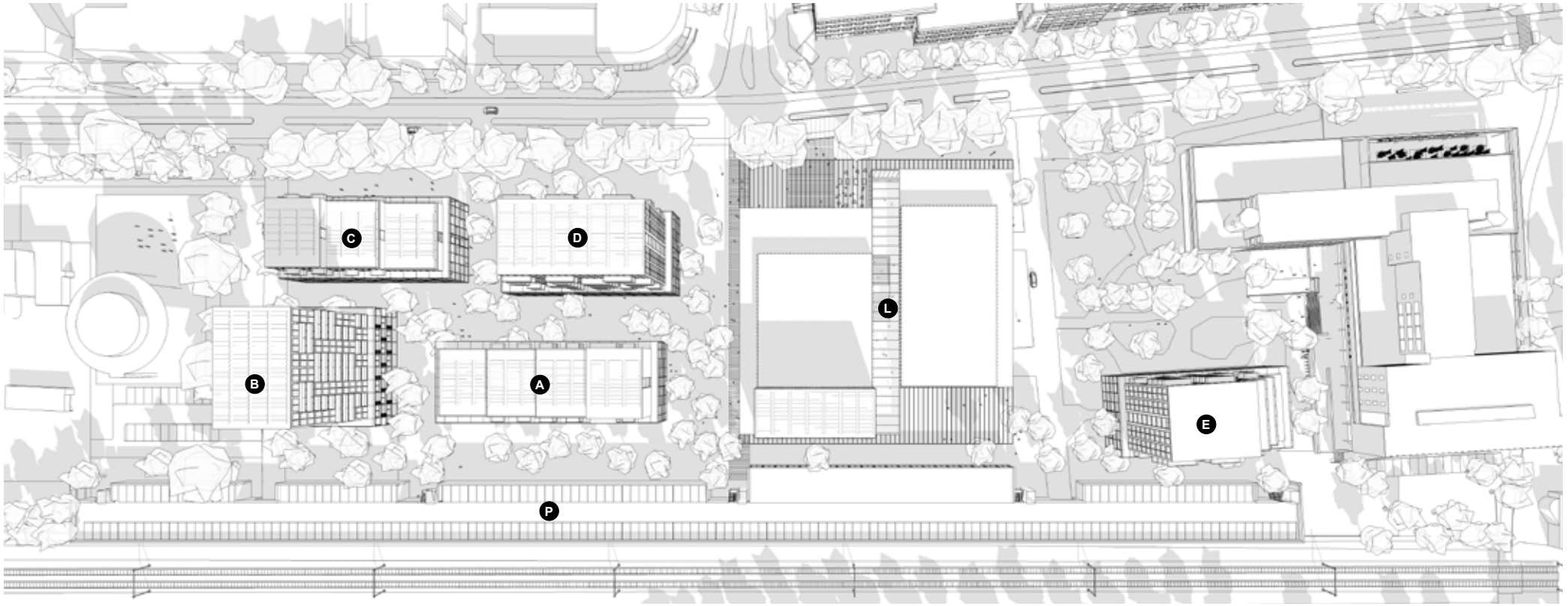
wooncluster
In het hart van het plangebied wordt een groep van compacte woongebouwen voorgesteld, met transparante en levendige plintfuncties die het openbaar gebied activeren (1). De setting van de woningen is enerzijds stedelijk en compact maar anderzijds ook groen en ruimtelijk vanwege de omliggende groene hoofdstructuur en getrapte opbouw van de woongebouwen.

autoluw
Het parkeren van auto's wordt in een centraal volume op het plangebied georganiseerd. Hiervoor wordt een langgerekt, drielaags parkeergebouw (2) voorgesteld. De ligging tegen het spoor zorgt voor een wenselijke buffer met het wooncluster. De ontsluiting van het parkeergebouw wordt in de periferie van het plangebied gesitueerd zodat het hart van de groene hoofdstructuur volledig autovrij kan blijven.

cultuurcluster
Naast het woonprogramma is het nieuwe theater De Lievekamp (3) een belangrijke spil in het plangebied. Het zorgt voor aantrekkingskracht en levendigheid in het gebied. Het gebouw dat ongeveer 10.000 m² BVO bevat zal naast een theaterfunctie ook ondersteunende faciliteiten voor cultuureducatie huisvesten.

park tot aan het gemeentehuis
Het gemeentehuis (4) gaat in zijn huidige vorm onderdeel uitmaken van het oostelijk deel van het plangebied. Vanwege de aanwezigheid van een grote centrale parkeervoorziening kan het huidige parkeerterrein voor het gemeentehuis - nu een grote verharde vlakte en een weinig representatieve entree - vervallen. Zo ontstaan hier kansen om de voorgestelde parkstructuur door te trekken tot aan de entree van het gemeentehuis. Ook ontstaat aan de kant van het spoor ruimte voor een een nieuwe plek voor de zorggerelateerde functies in combinatie met (zorg) woningen. DIt gebouw (5) geeft samen met het gemeentehuis identiteit aan het maatschappelijke cluster.

werkcluster Rabobank en het Flexhuis
Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door het ronde kantoorgebouw van de Rabobank (6). Alhoewel het op dit moment geen onderdeel van de ontwikkeling is, verdient het aanbeveling om, met name aan de kant van de woningbouwontwikkeling, voor meer transparantie en een vriendelijker uitstraling te zorgen.



A	woningen	ca. 6.900 m² BVO
	plintfuncties	ca. 300 m² BVO
B	woningen	ca. 8.400 m² BVO
C	woningen	ca. 3.500 m² BVO
	plintfuncties	ca. 500 m² BVO
D	woningen	ca. 8.700 m² BVO
	plintfuncties	ca. 600 m² BVO
E	zorgcentrum	ca. 2.400 m² BVO
	(zorg)woningen	ca. 6.000 m² BVO
L	de Lievekamp	ca. 10.100 m² BVO
P	parkeren	ca. 15.000 m² BVO

TOTAAL

woningen	**ca. 33.400 m² BVO**
plintfuncties	**ca. 1.400 m² BVO**
de Lievekamp	**ca. 10.100 m² BVO**
zorgcentrum	**ca. 2.400 m² BVO**
parkeren	**ca. 15.000 m² BVO**

het programma













cultuur



een transparant huis voor cultuur omringd door groen

cultuur



de Lievekamp
toekomst voor het theater



icoon voor cultuurbeleving
Theater De Lievekamp is een belangrijke culturele pijler voor Oss en de omliggende regio. Het is een financieel gezond en succesvol theater. Het is de ambitie om De Lievekamp als het culturele hart van de regio te versterken. In de nieuwe ontwikkeling in het gebied wordt het theater hét icoon voor cultuurbeleving en -educatie. Maar voor een constante kwaliteit spelen functionele, esthetische en economische beperkingen een steeds grotere rol, waardoor het culturele hart niet meer goed klopt. Al meer dan 10 jaar worden gesprekken gevoerd over het sterk verouderde en deels versleten gebouw. De ontwikkeling van Raadhuislaan Zuid biedt de uitgelezen kans om het theater te vernieuwen.

advies en onderzoek
De afgelopen jaren is een aantal documenten over de toekomst van De Lievekamp opgesteld. In 2017 heeft BBN adviseurs een scenario-onderzoek gedaan voor de huisvesting en in 2018 is er een gebouwinventarisatie gedaan en is de meerjaren-onderhoudsplanning geactualiseerd. In 2020 heeft 4Advies in opdracht van de gemeente een positioneringsonderzoek voor De Lievekamp uitgevoerd. Tenslotte heeft BMC in opdracht van de gemeente een cultuurnota opgesteld. In maart 2021 hebben college en raad de twee laatstgenoemde rapportages behandeld. De volgende paragrafen beschrijven de belangrijkste conclusies uit deze rapporten.

verouderd gebouw
De Lievekamp van nu voldoet niet meer aan de kwalitatieve koerswijziging. Het gebouw is ruim 50 jaar oud en vormt steeds meer een beperking: de staat van het groot onderhoud baart zorgen. Ook is de routing en het comfort in het gebouw gedateerd, ondanks investeringen vanuit eigen middelen. De veroudering van het gebouw kan een bedreiging voor de exploitatie vormen. Gezelschappen stemmen hun producties namelijk af op modernere gebouwen. Voldoet het pand niet meer, dan loopt het theater mogelijk voorstellingen mis.

sterke basis vanuit programmering
Hier tegenover staat het succes van de programmering en exploitatie van het theater. De afgelopen jaren is het bezoekersaantal toegenomen, is er een sluitende theaterexploitatie en zijn er goede reserves en voldoende liquiditeit. De koers die is ingezet, om het Theater van de Stad te worden, is gewenst en gedragen door de gemeente Oss en culturele en maatschappelijke partners. De Lievekamp ontwikkelt zich dan ook van een traditionele schouwburg in de richting van een podium voor de gehele stad. In Oss is het belangrijk om synergie en samenwerking te blijven vinden met de culturele partners. Met inbegrip van de huidige kwaliteitsprogrammering liggen er sterke kansen voor extrapolatie van dit profiel. In het kort kunnen we concluderen dat nieuwbouw een passende en wenselijke impuls zal geven aan zowel het theater als aan de stad Oss.











de Lievekamp
kunst en educatie

theaterzalen en ondersteunende ruimtes
Op basis van het positioneringsonderzoek uit 2020 is een ruimtestaat voor een nieuw theater De Lievekamp opgesteld. Het totale programma omvat ongeveer 10.000 m² BVO en bestaat onder andere uit een grote zaal, een multifunctionele middenzaal, een kleine vestzakzaal, multifunctionele zalen voor onder andere amateurkunst, vergaderen en congressen en ruimtes om de cultuureducatie te ondersteunen.

sterk cultureel-educatief profiel
Wat betreft het ruimtelijk programma, maar ook wat betreft de zaalprogrammering is het belangrijk onderscheidend te zijn van collega-theaters. De verschillende typen zalen, zoals voorgesteld, faciliteren zowel een breed en laagdrempelig programma als internationaal aansprekende grote namen. Door het gevarieerde zalenaanbod heeft het nieuwe theater tevens een sterk cultureel-educatief profiel.

samenwerking met Muzelinck
Ten tijde van het positioneringsonderzoek was Muzelinck betrokken bij de opstelling van de ruimtestaat. Nadat de beslissing over het haalbaarheidsonderzoek is genomen en het vervolgkader is gevormd, zal de verdere uitwerking van het PvE tussen Muzelinck en Theater De Lievekamp opgepakt worden. Dit vervolg is uit puur praktisch oogpunt gewenst en ook nodig om de verbinding met het Osse cultuurbeleid en positioneringsonderzoek te maken. Niet alleen het gebouw moet voldoende afgestemd zijn op bezoekers en gebruikers, maar het is ook het moment om de concrete koers naar samenwerking te bepalen. De Lievekamp en Muzelinck willen immers beide op een efficiënte en ondernemende manier opdrachten van de gemeente uitvoeren. Met het gebouw zal dan ook onderzocht worden hoe samenwerking tussen de beide organisaties kan worden geïntensiveerd. De verkenning naar de meest optimale samenwerking kan in de verdere gebouwontwikkeling meelopen.

cultuur




de lievekamp
door en
voor oss

wonen




circulair wonen
in een bloeiende
omgeving

wonen

stedelijk wonen in het groen



nieuw woongebied in het groen
Wonen nabij het centrum van Oss, in een comfortabel nieuw appartement en met alle voorzieningen dichtbij: de gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid heeft alles in zich om een fijne leefomgeving te worden. Er ligt ook een kans om op deze plek een duurzame aanjager voor het centrum te creëren. Een kans om te laten zien hoe onze steden er duurzamer en gezonder uit kunnen zien. Daarom hebben we de ambitie om hier met biobased materialen te bouwen. Dat is niet alleen duurzamer, maar levert ook een gezonde en aangename leefomgeving voor bewoners.

hoge bebouwingsdichtheid
Het wooncluster wordt gekenmerkt door een bebouwingsdichtheid, variërend van 8 tot 15 bouwlagen. Door de getrape volumes, verschillende bebouwingshoogtes en de aanwezigheid van substantieel groen ontstaat ook een luchtig ensemble. Het geheel kent een vierlaags ‘basement’ van woningen met terrassen. Deze vier lagen refereren aan de omliggende korrelgrootte aan de Raadhuislaan zodat het ensemble zich voegt in de buurt. De woningen boven het basement liggen terug ten opzichte van de rooilijn zodat - met name bij de hogere volumes - een rank silhouet ontstaat.

centrale parkeervoorziening
De bewoners van de woningen parkeren in de centrale parkeervoorziening. Middels verschillende stijgpunten in de parkeervoorziening wordt het groene binnengebied tussen de gebouwen bereikt. In het groene gebied tussen de gebouwen bevinden zich de gemeenschappelijke entrees van de woningen. Via een centraal stijgpunt worden de bovenliggende woningen bereikt, die worden ontsloten door middel van een corridor. De woningen op begane grondniveau hebben hun eigen entree aan de openbare ruimte. De rekstructuur vormt hier de grondgebonden buitenruimte van deze woningen.

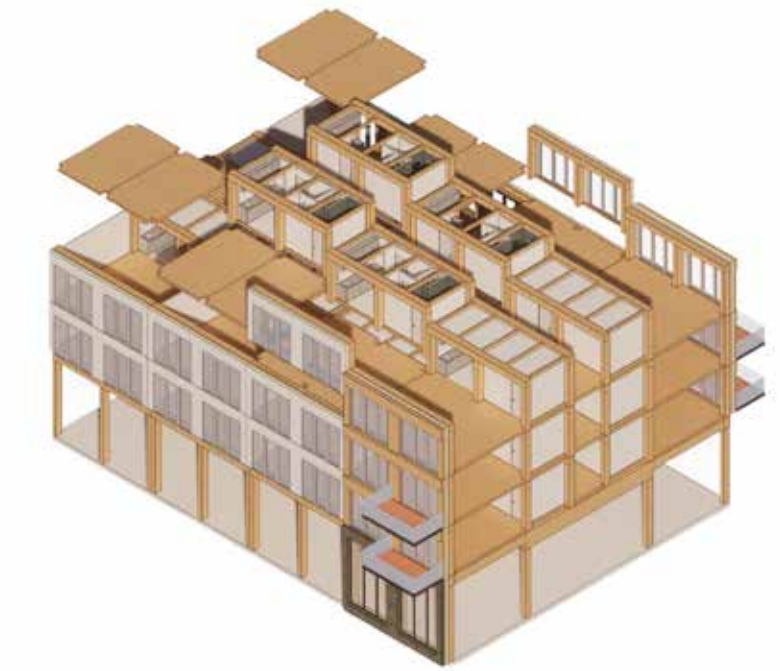
buurtfuncties en verkeersafwikkeling
In de plint aan de zijde van de Raadhuislaan en aan de zijde van De Lievekamp worden ‘buurtfuncties’ voorgesteld die complementair zijn aan respectievelijk het woningbouwprogramma en de culturele functies van De Lievekamp. Ook gemeenschappelijke fietsenstallingen worden in de plint geplaatst. Deze stallingen worden niet weggestopt, maar worden goed ontworpen, zichtbaar en goed bereikbaar vanaf maaiveld voorgesteld in de plint. De verschillende verkeersstromen op het terrein zijn zo vormgegeven dat het kruisen van stromen zo veel mogelijk wordt voorkomen. Zo blijft het terrein prettig toegankelijk en wordt een autovrij, parkachtig landschap tussen de verschillende gebouwen gegarandeerd.

wonen



een flexibel bouwsysteem





houten hoofddraagconstructie
De hoofddraagconstructie van de Lister-woningen is volledig van hout. Iedere toegepaste kubieke meter hout staat voor bijna één ton opgeslagen CO_2. Het hout met PEFC-certificaat komt uit de duurzaam beheerde bossen in Europa van Lister partner Stora Enso. Het hout van Stora Enso is aantoonbaar het duurzaamste CLT van Europa.

circulaire inbouw
Ook de inbouw van de woningen is volledig circulair. De keukens, badkamers en ruimte- scheidende wanden zijn remontabel, biobased en zonder gebruik van lijm of kit. De woningscheidende wanden zijn modulaire systeemwanden die droog worden bevestigd en ook weer uit elkaar gehaald kunnen worden. Zij voldoen aan alle eisen op het gebied van brandveiligheid en akoestiek.

aanpasbaar en flexibel
Integrale duurzaamheid gaat om lange termijn oplossingen zodat toekomstige generaties hier ook van kunnen profiteren. Onze aanpak en het flexibele Lister systeem maken het mogelijk om toekomstige gebruikswensen te accommoderen. Het Lister systeem maakt onderscheid tussen de draagstructuur en de inbouw elementen. De hoofddraagstructuur kan flexibel ingedeeld worden en heeft een lange levensduur. Hierdoor ontstaan mogelijkheden om de configuratie, woninggrootte, aantallen en functies binnen het (woon)programma te wijzigen.

geen dragende gevel
Een belangrijk uitgangspunt binnen het Lister systeem is dat er geen dragende gevel aanwezig is. Zo kan de gevel in de toekomst eenvoudig gedemonteerd of veranderd worden indien dat vanuit duurzaamheidsoverwegingen of omgevingsfactoren (minder geluidsbelasting) gewenst is. In de opbouw van vloeren en wanden is ruimte gereserveerd voor de nodige E- en W-installaties. Door de droge verbindingen is het leidingwerk ook in de toekomst bereikbaar voor vervanging en onderhoud.

wonen



waarom biobased bouwen?
de acht grootste voordelen

1. biobased materialen, zoals hout, werken als een ‘kluis’ voor CO_2
Lister-woningen worden gebouwd met materialen die een zo laag mogelijke milieu-impact hebben, zoals hout (CLT). En dat is een bijzonder duurzame keuze. Bomen slaan tijdens hun groeiperiode CO_2 op en houden deze vast zodra een boom geoogst wordt. Zo is hout in de praktijk eigenlijk een ‘kluis’ voor CO_2. Iedere toegepaste m^3 hout staat voor bijna één ton opgeslagen CO_2. Ze zijn bovendien eindeloos hernieuwbaar: op de plek waar een boom geoogst wordt groeit binnen dertig jaar dan gewoon een volgende. Door duurzaam bosbeheer toe te passen is het mogelijk oneindig gebruik te maken van dit materiaal. Het hout voor het bouwsysteem komt uit de duurzaam beheerde bossen in Europa van onze partner Stora Enso en wordt standaard geleverd met PEFC certificaat. Het gebruik van hout is dus per definitie een voorbeeld van circulair bouwen.

2. biobased materialen creëeren een gezonde en comfortabele leefomgeving
Volgens de principes van biophilic design, het bouwen met natuurlijke materialen, is het voor ons als mens van belang om te leven in een omgeving met zoveel mogelijk natuurlijke materialen. Uit talloze onderzoeken blijkt dat mensen minder stress ervaren, meer op het gemak zijn en minder kwetsbaar zijn voor ziektes. Daarnaast zorgt hout ten opzichte van niet-natuurlijke materialen voor een warm gevoel. Door de inzet van duurzame installaties en de relatief lage energiebehoefte voor een houten woning worden de basiseisen voor BENG gemakkelijk behaald.

3. binnenkort levert biobased bouwen een enorme belastingbesparing op
in de toekomst gaat CO_2 belasting een steeds prominentere rol spelen in de maatschappij. Met een huidige prijs van om en nabij de €50,- per ton CO_2, kunnen conventionele toekomstige projecten zomaar onhaalbaar worden. Door te bouwen met het Lister bouwsysteem, wordt deze ontwikkeling voorkomen. Biobased bouwen kan nu aan de voorkant nog een hogere investering vergen, maar vertegenwoordigt bij einde levensduur een hogere waarde. Bovendien zorgt het ervoor dat CO_2 belasting geen issue meer gaat zijn in toekomstige projecten.

4. het bouwsysteem is volledig remontabel
Circulariteit is een van de belangrijkste pijlers van het bouwsysteem. De woningen worden gebouwd met modulaire elementen en een zo minimaal mogelijke CO_2-footprint, om daarmee de impact op het milieu tot een minimum te beperken. Een belangrijk aspect daarbij is het gebruik van remontabele, droge verbindingen om zo de levensduur van materialen te verlengen en toekomstig bouwafval te reduceren. Lister streeft daarbij naar een afbraakpercentage van maximaal 20% in geval van ontmanteling bij het einde van de levensduur van een gebouw. Gedurende het ontwerpproces wordt continu nagedacht over de alternatieve aanwendbaarheid van materialen.

5. met ‘urban mining’ is het mogelijk om allerlei materialen her te gebruiken
Het Lister-concept leent zich bij uitstek voor een hoogwaardige toepassing van circulaire, hergebruikte en gerecyclede materialen. Zo wordt er bij de betonnen onderdelen gebruik gemaakt van ‘urban mined’ beton en en wordt waar mogelijk gebruik gemaakt van materialen die al een gebruiksleven achter de rug hebben. Het is ook mogelijk om materialen van van de huidige bebouwing toe te passen.

6. het hybride bouwsysteem vermindert het aantal transportbewegingen
De woningen worden grotendeels geprefabriceerd in de eigen productiefaciliteit. Gestreefd wordt naar maximale prefabicage en een minimum aan specifieke projectwerkzaamheden on site, waar de onderdelen als een puzzel in elkaar worden gezet. Het Lister systeem is een hybride bouwsysteem waarbij gebruik wordt gemaakt van een mix van 3D en 2D elementen in hout. De 3D elementen bevatten alle technische onderdelen van de woningen. De lichtheid en eenvoudige bewerkingsmogelijkheden van het Lister-bouwsysteem leiden tot een sneller en schoner bouwproces. Zo worden transportbewegingen van en naar Oss geminimaliseerd en wordt de stikstofuitstoot gereduceerd.

7. de plattegronden zijn flexibel, waardoor toekomstige woonwensen eenvoudig te realiseren zijn
De combinatie van 3D en 2D elementen in het systeem geeft optimale flexibiliteit en vrijheid in plattegronden. De technische onderdelen (badkamers, keukens, installaties) worden gedemonteerd of vervangen. de hoofdstructuur en inbouwelementen zijn van elkaar gescheiden. Dit maakt andere woningtypologiëen of zelfs andere functies in de toekomst mogelijk.

8. de woningen zijn voorbereid op klimaatverandering
De wereld heeft te maken met klimaatverandering. Extreme weersomstandigheden die resulteren in lange periodes van droogte, hoge temperaturen of juist flinke wateroverlast. Dankzij het Lister bouwsysteem vermindert de gebiedsontwikkeling straks wateroverlast, hittestress en de nadelige gevolgen van langdurige droogte en bodemdaling. Op en aan de (woon)gebouwen wordt een maatregelenpakket op maat samengesteld die het gebouw toekomstbestendig maken. Zo is het mogelijk om te voorzien in een watervasthoudend groen dak met installaties voor hergebruik van regenwater. zo wordt een leefomgeving gecreëerd die echt impact maakt.


WASBAR











voorzieningen voor de buurt
levendige plinten



publieke functies in de plint

kleinschalige commerciële activiteiten
Naast grondgebonden woonprogramma is er op enkele plaatsen in de plint ruimte voor kleinschalige (commerciële) activiteiten. We denken enerzijds aan functies die complementair aan het woonprogramma, zoals een wasserette, een fietsenwinkel, een koffiecorner en ruimte voor het stallen van fietsen, mogelijk gecombineerd met de verhuur van e-bikes en -scooters. Deze functies zullen zich met name bevinden aan de kant van de Raadhuislaan.

voorzieningen





woon-zorg



een nieuw woon-zorgcentrum

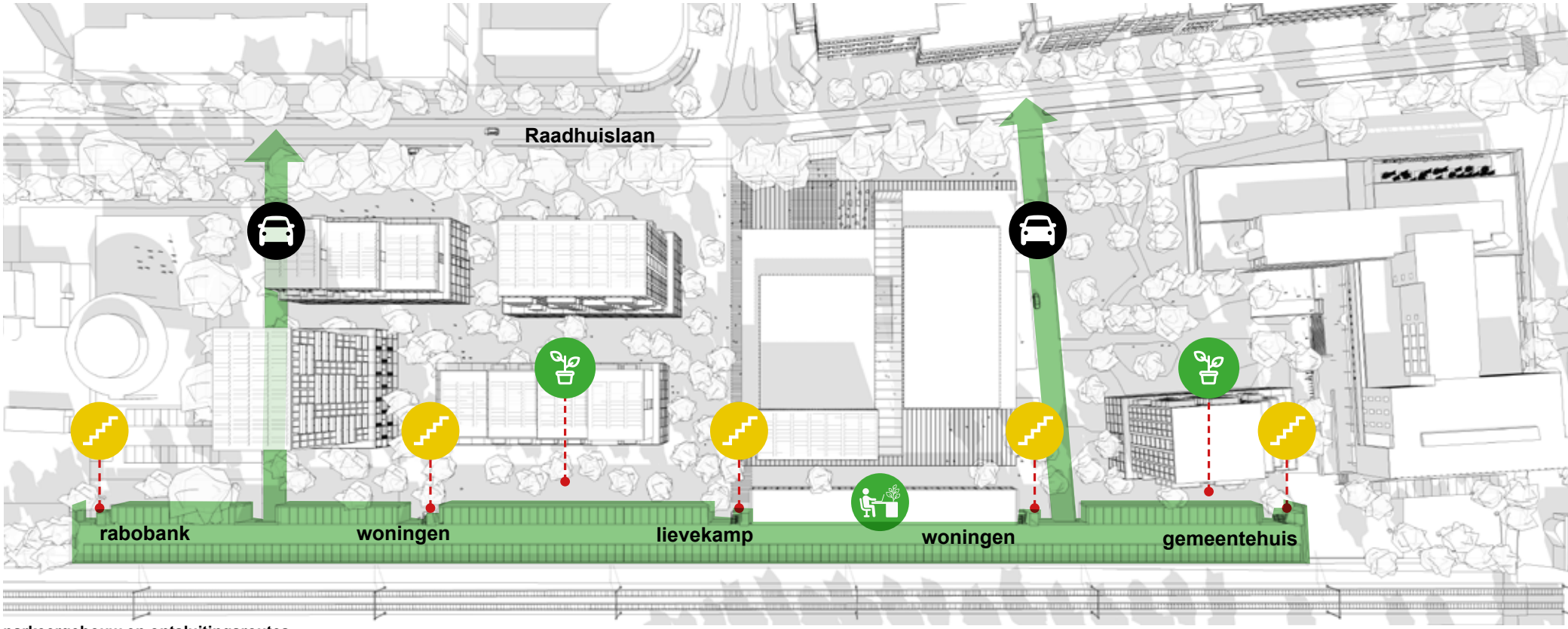


maatschappelijke functie
Het huidige zorgcentrum (Raadhuislaan 4) zal bij de ontwikkeling van voorliggend plan plaats maken voor het nieuwe theater De Lievekamp. Om de functionele diversiteit van het gebied te behouden en het maatschappelijk belang te dienen kiezen we ervoor om een nieuw woon-zorgcentrum terug te bouwen. De huidige zorggerelateerde functies komen in het basement van het gebouw, daarboven komen (zorg)woningen voor ouderen en zorgbehoevenden. De plek tussen het gemeentehuis en de nieuwbouw van De Lievekamp is hiervoor de aangewezen locatie. Zo ontstaat een maatschappelijk cluster met een nieuw, groen plein voor het gemeentehuis.

herkenbaar bebouwingsprofiel
Het woon-zorggebouw zal net als de overige woningbouwontwikkelingen op het terrein worden ontwikkeld en gerealiseerd door Lister Buildings en zal gebouwd worden met hetzelfde bouwsysteem. De stedenbouwkundige opzet is ook gelijk aan de overige woongebouwen en bestaat uit een vierlaags basement met een terugspringend volume daarboven. Deze bovenbouw wordt, enigszins familie van de twee aflopende woongebouwen aan de westzijde van het plangebied, getrapt uitgevoerd. Zo wordt iets meer afstand genomen van het lagere gemeentehuis en ontstaat een divers, stedelijk en herkenbaar bebouwingsprofiel.




Raadhuislaan Zuid



parkeergebouw en ontsluitingsroutes







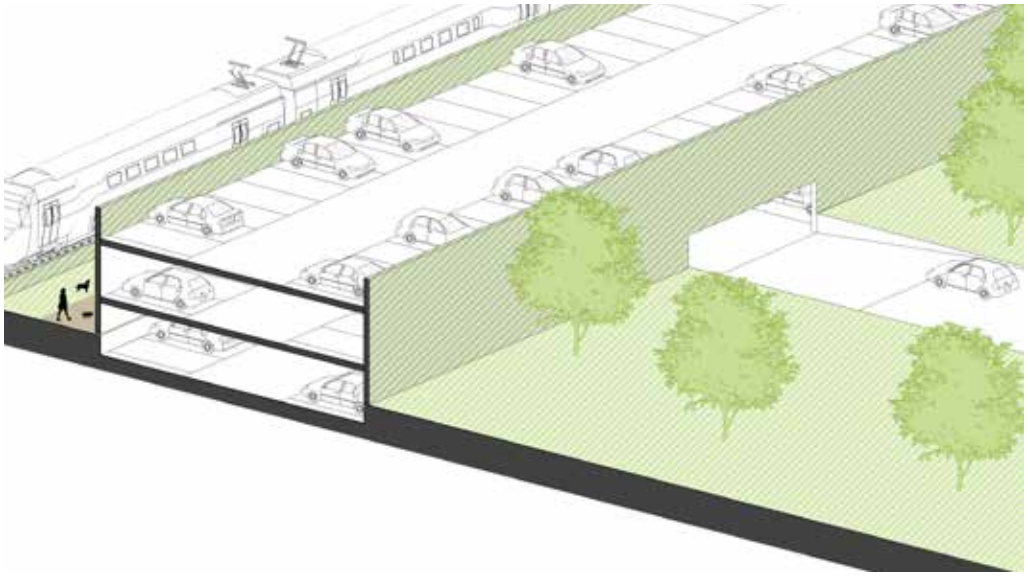
inpassing parkeervolume
groen en geïntegreerd

stijgpunten

buitensportfaciliteiten

in- en uitrit auo’s

multifunctionele studio’s



vernieuwde parkeerbehoefte
De nieuwe ontwikkelingen in het studiegebied brengen uiteraard een vernieuwde parkeerbehoefte met zich mee. Zowel bewoners, bezoekers als mensen die in het gebied werken moeten makkelijk kunnen parkeren en hun bestemming eenvoudig kunnen bereiken. We stellen daarom een drielaagse centrale parkeervoorziening voor die aan de zuidkant tussen het spoor en de nieuwe ontwikkelingen wordt gepositioneerd. Zo kan bestemmingsverkeer in alle gevallen ‘voor de deur’ parkeren. Ook blijft de omgeving van de woon-zorgfuncties hiermee zo groen mogelijk, wat ten gunste komt van de bewoners. De verwachting is dat met voorliggend plan ongeveer 600-700 plekken nodig zullen zijn. Ook liggen er volop kansen voor de inpassing van een duurzaam mobiliteitsplan, met bijvoorbeeld deelvervoer.

groen en autovrij gebied
Het clusteren van auto’s in een langgerekt en meerlaags parkeervolume heeft als voornaamste voordeel dat een groot verhard parkeerterrein als in de huidige situatie wordt voorkomen. Het gehele plangebied kan zo volledig groen en autovrij blijven. En dat komt de beoogde verblijfskwaliteit van de buitenruimte enorm ten goede. Er worden twee ontsluitingsroutes voorgesteld; een tussen De Lievekamp en het woon-zorgcentrum en een tussen de Rabobank en de woningbouwontwikkeling. Beide routes bedienen zowel in- als uitgaand verkeer zodat interne circulaties kort kunnen worden gehouden.

visuele en akoestische buffer
Een ander voordeel van een dergelijk parkeervolume is de bufferwerking met het spoor: zo draagt het gebouw zowel in visueel als akoestisch opzicht bij aan een prettig verblijfsklimaat direct achter het spoor.

inpassing in de openbare ruimte
Een langgerekt gebouw van deze omvang brengt ook aandachtspunten met zich mee. Allereerst natuurlijk de zichtbaarheid vanuit het plangebied. Om dit te minimaliseren stellen we voor om de langsgevels volledig te laten begroeien met klimplanten zodat het gebouw opgaat in zijn groene omgeving. Om een monotone aanblik te voorkomen maken we incisies in de gevel waar we de stijgpunten positioneren. Daarnaast wordt het gebouw ter hoogte van De Lievekamp onderbroken door de studio’s en ateliers die hier tegen het gebouw aangelegd worden. Samen met de aanwezigheid van buitensportfaciliteiten wordt zo niet alleen uniformiteit voorkomen maar wordt het gebied tussen het parkeergebouw en de overige ontwikkelingen letterlijk geactiveerd.

route voor hulpdiensten
Een laatste aandachtspunt zijn de hulpdiensten die op alle plekken van het plangebied moeten kunnen komen. Hiervoor zal in de nadere planontwikkeling een alternatieve en ‘dedicated’ route door het plangebied moeten worden ontworpen, uiteraard zonder het groene karakter van het gebied teniet te doen.

park


nieuw parkeergebouw
schept ruimte voor nieuw
groen in de volle grond
een groene entree
voor het gemeentehuis
begroeide daken
voor waterretentie en
groen uitzicht
bomen raadhuislaan
blijven behouden



park voor iedereen

bomen en planten van allure

kwalitatieve buitenruimte
De groene ruimte vormt de rode draad van het gebied en verbindt de verschillende gebouwen met elkaar. De buitenruimte zal op kwalitatieve en natuurinclusieve wijze worden ingericht, met aandacht voor biodiversiteit én voorzieningen voor alle leeftijden.

behoud van bestaande bomen en aanplant van nieuwe sooten
De grote bomen die al aanwezig zijn in het plangebied vormen de basis van de dragende groenstructuur. Aanwezige soorten zijn platanen, suikeresdoorns en lindes. Het zijn bomen die allure uitstralen dankzij hun omvang en hoogte. We vullen deze soorten aan met andere soorten van hetzelfde formaat die ook een bijdrage leveren aan de biodiversiteit, de bloesems en het winterbeeld. We denken aan soorten zoals eik, prunus avium, acacia en den.

verplaatsing van bomen in het plangebied
Bomen die verwijderd moeten worden vanwege de nieuwbouw worden onderzocht op verplaatsbaarheid. Als de bomen binnen het plangebied behouden kunnen blijven, kunnen ook de nieuwe parkdelen direct bijdragen aan de sfeer die deze ‘bomen van allure’ aan het gebied geven. Tevens kunnen nieuwe bomen aangeplant worden.





communicatie en planning



communicatie

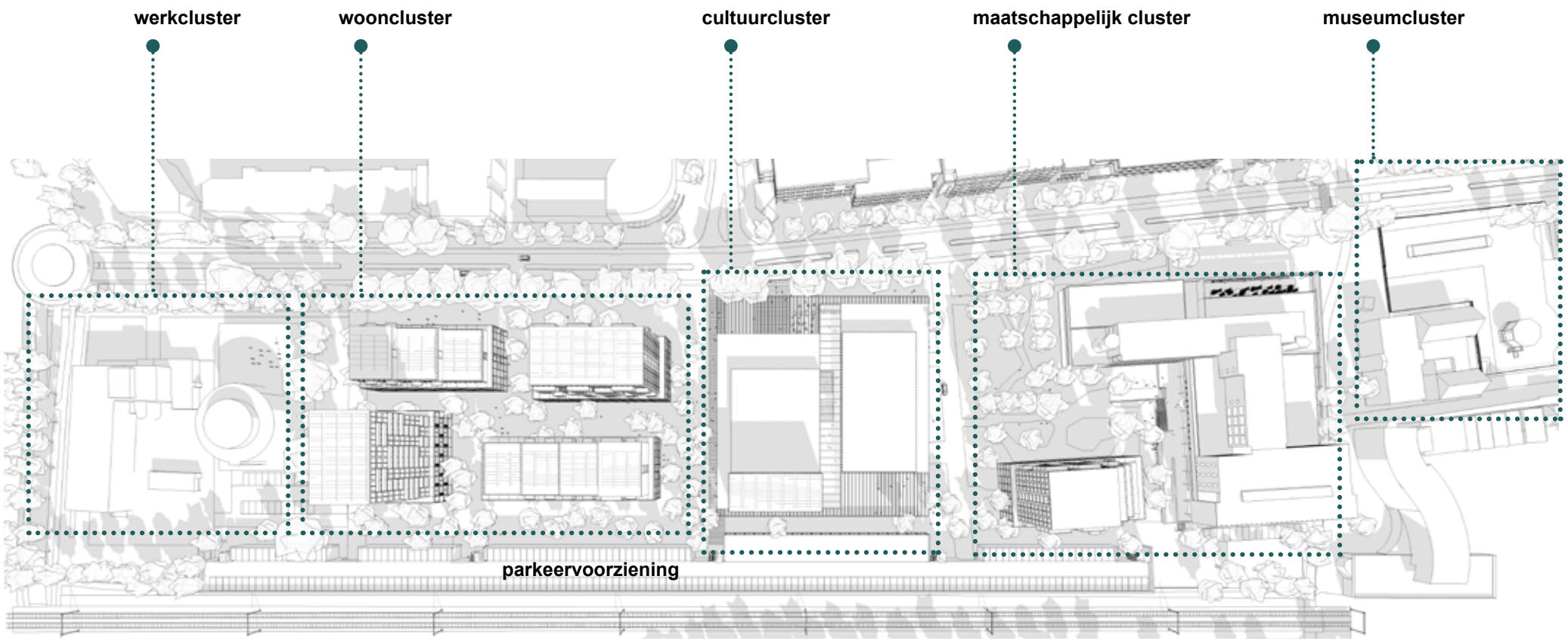
aansluiting op visies en plannen gemeente
De transformatie van de Raadhuislaan sluit aan bij de Woonvisie (2020) van gemeente Oss en bij eerdere transformatieplannen en -projecten van de gemeente: Oss Avenue (2013), Koers Stadshart Oss (2016), Visie Centrumring Raadhuislaan, Oostwal, Molenstraat en omgeving (2017). Kansrijke projecten voor de ontwikkeling en de groei van de stad Oss.

gebied met impact
De transformatie van de Raadhuislaan is al langer onderwerp van discussie. In achtereenvolgens Oss Avenue, Koers Stadshart Oss en Visie Centrumring wordt de noodzaak tot transformatie van dit gebied steeds duidelijker. Sinds 2013 hebben dus al veel stakeholders denkkracht en input geleverd over de omvorming van de Raadhuislaan. Gezien de locatie van de Raadhuislaan kan een ontwikkeling veel impact hebben op de omgeving, meer dan bijvoorbeeld een nieuwbouwproject aan de rand van de stad. Het is van belang om belanghebbenden hierin mee te nemen en draagvlak te creëren bij eerder en direct betrokkenen door hen nadrukkelijk bij het proces te betrekken. Daar ligt een belangrijk opdracht voor communicatie.

informerende fase
De communicatie binnen een gebiedsontwikkeling wordt op verschillende niveaus ingericht, afhankelijk van het proces waarin de gebiedsontwikkeling zich bevindt. De gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid bevindt zich nu nog in een initiatief- en haalbaarheidsfase. Het niveau van communicatie in deze fase ziet toe op informeren (meenemen van omgeving, direct betrokkenen en de status van het project delen) door middel van nieuwsbrieven.

participatie in volgende fase
In een volgende fase waarin de verdere uitwerking van de locatie wordt vormgegeven en de eerste voorlopige ontwerpen worden gemaakt wordt de omgeving en direct belanghebbenden echt betrokken bij het project, participatie is dan een belangrijk onderdeel. Het voorstel is dan ook om in de volgende fase van de gebiedsontwikkeling een communicatieteam op te richten en van daaruit de communicatie goed in te richten en te sturen. Met deze nieuwe fase in de gebiedsontwikkeling start dan ook de omgevingsparticipatie.

coördinatieteam
In de Opiniecommissie Ruimte, waar de ontwikkeling Raadhuislaan Noord is behandeld, is besproken om een coördinatieteam te vormen die actief zorgt voor afstemming tussen de verschillende projecten aan de Raadhuislaan en de directe omgeving. Het is immers in ieders belang dat de mooie ambities voor de Raadhuislaan verwezenlijkt worden. Het college van B&W zorgt ervoor dat vanuit de gemeente en de verschillende ontwikkelende partijen van de projecten in de Raadhuislaan een gezamenlijk coördinatieteam wordt gevormd. Dit kan van start gaan zodra de winnende partij voor Raadhuislaan Noord bekend is.


werkcluster
wooncluster
cultuurcluster
maatschappelijk cluster
museumcluster
parkeervoorziening


2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 Q2 Q3 Q4 Q1 Q2 Q3 Q4
vaststellen masterplan
planologische procedure
start bouw parkeervoorziening en bouwrijp maken cultuurcluster en maatschappelijk cluster gefaseerd
start bouw nieuw theather De Lievekamp en woonzorgcentrum
oplevering nieuw theather De Lievekamp en woonzorgcentrum
sloop huidige theater, bouwrijp maken wooncluster
start bouw wooncluster
oplevering wooncluster, gefaseerd

planning

ontwikkelstrategie en planning

ontwikkelstrategie
Het potentiële eindbeeld dat in dit boekwerk is gepresenteerd voor de gebiedsontwikkeling Raadhuislaan Zuid is een richtinggevend punt aan de horizon. Om tot dat punt te komen zal de gebiedsontwikkeling een lang en dynamisch ontwikkelproces doorgaan. De integrale aanpak en fasering biedt grote kansen voor de drie samenwerkende partijen die aan de basis hebben gestaan van deze haalbaarheidsstudie.

fasering
De beoogde ontwikkelstrategie gaat uit van volgordelijkheid. De verschillende clusters worden na elkaar ontwikkeld en gerealiseerd om de economische impact en haalbaarheid te garanderen. Door eerst nieuwe gebouwen te maken voor huidige gebruikers/functies elimineren we het risico dat die functies over een periode geen huisvesting hebben en verkleinen we daarmee het risico dat belangrijke functies verloren gaan. Dit geldt zowel voor de theater De Lievekamp als voor de zorggerelateerde partijen in het huidige kantoor Raadhuislaan 4. De ontwikkeling start na de planologische procedures en parallel daaraan de eerste planvorming met het voorbereiden (bouwrijp maken) en de gefaseerde bouw van (een deel van) de langgerekte parkeervoorziening en het nieuwe woon-zorgcentrum (maatschappelijk cluster). Wanneer deze ontwikkelingen gereed zijn kunnen (een deel van) de zorggerelateerde partijen en kantoorgebruikers van het huidige Raadhuislaan 4 kantoor zich huisvesten in het nieuwe woonzorgcentrum. Door de gefaseerde bouw van de parkeervoorziening kunnen ook de parkeerplaatsen op maaiveld opgeheven worden en ontstaat ruimte voor bouwlogistiek en de realisatie van de nieuwe openbare ruimte.

cultuurcluster
Het theater heeft tijdens de realisatie van het maatschappelijk cluster de tijd gehad om de planvorming en de aanbesteding te doen. Na de realisatie van het maatschappelijk cluster is de sloop van het kantoor aan de Raadhuislaan 4 een logisch vervolg. Zodoende maken we ruimte voor het nieuwe cultuurcluster, waar na de sloop en het bouwrijp maken begonnen kan worden met de realisatie van het nieuwe theater De Lievekamp. Door eerst nieuw te bouwen voordat het oude wordt gesloopt kan De Lievekamp continueren zonder tussenperiode. Dit is erg belangrijk voor de continuering van de exploitatie en bezoekersaantallen en de maatschappelijk-culturele functie die De Lievekamp in de gemeente Oss en de regio vervult.

wooncluster
Na de realisatie van het cultuurcluster kan het oude theater worden gesloopt, waardoor plaats komt voor het nieuwe wooncluster. De gebiedsontwikkeling volgt op basis van de eerste inschattingen bovenstaande volgordelijkheid. Dit resulteert in een gefaseerde oplevering van de verschillende clusters tussen 2024 en 2028.

voortschrijdend inzicht
Gebiedsontwikkelingen kunnen veranderen door de tand des tijds. Door te kiezen voor geclusterde ontwikkeling en losse gebouwen kan de fasering inspelen op economische ontwikkelingen en onzekerheden. Mogelijkheden tot versnelling zullen onderzocht worden in de volgende fases van de ontwikkeling.


GEMEENTE
OSS

Lister Buildings
changing cities

De Lievekamp

FRINGE.

cepezed

BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw

stad
kwadraat

colofon

project
Raadhuislaan Zuid, Oss

fase
haalbaarheidsstudie

opdrachtgevers
gemeente Oss
Raadhuislaan 2
5341 GM Oss
www.oss.nl

Lister Buildings
Walpoort 10
5211 SK ‘s-Hertogenbosch
+31 88 134 89 40
info@listerbuildings.com
www.listerbuildings.com

theater De Lievekamp
Raadhuislaan 14
5341 GM Oss
+31 41 266 76 76
info@lievekamp.nl
www.lievekamp.nl

projectmanagement De Lievekamp
Fringe.
Heelsumseweg 50
6721 GT Bennekom
hello@fringe.works
www.fringe.works

ontwerp
architectenbureau cepezed
Ezelsveldlaan 61
2601 DB Delft
+31 15 215 00 00
post@cepezed.nl
www.cepezed.nl

landschap
Buro Lubbers
Reutsedijk 15
5264 PC Vught
+31 73 614 93 21
info@burolubbers.nl
www.burolubbers.nl

adviseur gebiedsontwikkeling
Stadkwadraat
Utrechtseweg 331
3731 GA De Bilt
+31 30 600 10 10
info@stadkwadraat.nl
www.stadkwadraat.nl

Aan de getoonde afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend