BESTEMMINGSPLAN
Walkwartier Oss - 2021

Bijlagenboek



GEMEENTE OSS

Gemeente Oss | Raadhuislaan 2 | 5341 GM | Oss |
T: 14 0412 | F: 0412 642605 | www.oss.nl |

Bestemmingsplan
Walkwartier Oss – 2021

INDEX BIJLAGEN BIJLAGENBOEK

Bijlage 1 Koers Stadshart Oss

Bijlage 2 Ontwikkelingsplan locatie V&D - De Wal

Bijlage 3 Parkeerbalans Walkwartier Oss
Bijlage 3a Bijlagen bij parkeerbalans

Bijlage 4 Aanmeldnotitie vormvrije MER
Bijlage 4a Aanvulling aanmeldnotitie bij bijlage 4
Bijlage 4b Besluit college

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

Bijlage 6 Watertoets Walkwartier Oss

Bijlage 7 Stikstofdepositie project Walkwartier

Bijlage 8 Zonnestudie huidige situatie
Bijlage 8a Zonnestudie nieuwe situatie

Bijlage 9 Quickscan windhinderonderzoek

Bijlage 10 Natuurtoets Walkwartier
Bijlage 10a Rapportage soortgericht onderzoek Walkwartier Oss

Bijlage 11a Overlegreactie 1 Waterschap Maas en Aa
Bijlage 11b Overlegreactie 2 Veiligheidsregio
Bijlage 11c Overlegreactie 3 Provincie

Bijlage 12 Nota van inspraak en vooroverleg



"Een toekomstbestendig Stadshart Oss is compact, vol verrassing en uitgesproken"



"Een toekomstbestendig Stadshart Oss is compact, vol verrassing en uitgesproken"

INHOUDSOPGAVE

1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding	7
1.2	Doel	8
1.3	Leeswijzer	8
2	**Trends en ontwikkelingen**	**9**
2.1	Centrumgebieden in beweging	9
2.2	Strategie voor winkelgebieden	11
3	**De Osse koers**	**15**
3.1	Ontwikkelingen in het centrum van Oss	15
3.2	Bijstelling koers Oss	19
3.3	Experiment hoe compact kan Oss worden?	24
3.4	De koers in beeld	26
4	**Opgaven en menu's**	**28**
4.1	Een compact centrum	30
4.2	Meer verrassing en beleving	32
4.3	Uitgesproken identiteit en authenticiteit	34
4.4	Parkeren en bereikbaarheid	36
4.5	Revitalisering de Wal en omgeving	38
5	**Stadshart Oss is compact, vol verrassing en uitgesproken**	**41**
5.1	Een nieuw menu voor het Osse centrum	41
5.2	Uitvoering	43
5.3	Tot slot	45

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 8 april 2010 de Visie Dynamisch Stadscentrum Oss 2020 vastgesteld. Een goede mix en kwaliteit van het aanbod van winkelen, vrije tijd, werken en wonen worden in de visie als noodzaak genoemd voor een aantrekkelijk en goed functionerend centrum. Deze doelstelling is niet veranderd. Wat wel veranderd is, zijn de ontwikkelingen op het gebied van met name kantoren en detailhandel. De visie uit 2010 voorzag nog in ruime ontwikkelopgaven, met name aan de randen van het winkelgebied en in de omgeving van het centrum.
Maar de ontwikkelingen sinds 2010 vragen om een heroverweging. De economische crisis en de toenemende invloed van internet maken duidelijk dat de behoefte aan ruimte voor winkels en kantoren aanzienlijk minder is dan verwacht. Dit heeft al geleid tot tussentijdse bijstellingen. In het bestemmingsplan Centrum 2013 is ervoor gekozen om de mogelijkheden voor winkels en horeca vooral te concentreren in het directe winkelgebied en terughoudend te zijn met het toevoegen van ontwikkelmogelijkheden daarbuiten. De verminderde vraag naar kantoren maakt een heroverweging van de plannen voor de Spoorlaan en de Raadhuislaan als kantorenlocaties noodzakelijk. Voor de Raadhuislaan is inmiddels een nieuwe visie opgesteld, Oss Avenue, waarin een meer gemengd milieu wordt voorzien met meer mogelijkheden voor wonen.
Tegelijkertijd is in 2014 nadrukkelijk uitgesproken dat de prioriteit voor het Osse detailhandelsbeleid blijft bij het centrum van Oss. Uitgangspunt blijft het versterken en ontwikkelen van het centrum, onder andere door een intensieve samenwerking tussen alle partijen die betrokken zijn bij het Osse centrum in de Taskforce Centrum Oss.
Gezien de ontwikkelingen is het tijd om de koers voor het centrum van Oss bij te stellen. De voorliggende 'koers Stadshart Oss' legt daarbij de focus weer terug op de kern van het centrum van Oss: Het stadshart rond de Heuvel-Heuvelstraat-Walplein-Walstraat (gedeeltelijk). In dit gebied zijn de opgaven de komende jaren het grootste. Dit is ook het gebied waarin het zwaartepunt van de publieksgerichte centrumfuncties geconcentreerd moeten blijven. Ontwikkelingen in de omgeving van dit stadshart zijn alleen mogelijk ter ondersteuning en versterking van de centrale positie van het stadshart.

Het centrum van Oss is de centrale plek voor handel en ontmoeten voor de stad Oss en de kernen in de omgeving. Gemiddeld bezoeken wekelijks bijna 85.000 mensen het centrum. Tegelijkertijd is het centrum een belangrijk werkgebied met heel veel bedrijvigheid en ruim 5.000 banen, waarvan 2.200 in het kernwinkelgebied. Dit onderstreept het belang van een aantrekkelijk, vitaal en toekomstgericht centrum. En geeft ook aan dat hiervoor ruime kansen bestaan.
Het centrum van Oss is meer dan een plek om te kopen of te werken. Het is het hart van de stad en de huiskamer voor de Osse gemeenschap.

1 INLEIDING

In de voorliggende koers voor het stadshart Oss is nadrukkelijk gekozen om deze positie te versterken. Door de voorzieningen te concentreren in een compact en levendig centrumgebied, met een breed palet aan functies voor detailhandel, horeca, cultuur en dienstverlening. Met een goede ruimtelijke uitstraling en een eigen authentieke sfeer van verrassing en beleving voor de bezoekers. Met kansen voor uitnodigend en toekomstgericht ondernemen. Met ook ruimte voor wonen en groen in een centrumsfeer. En in een goede samenwerking tussen gemeente, ondernemers, vastgoedpartijen en gebruikers. Kortom een centrum met een 'couleur locale'. Van Oss, voor Oss en door Oss.

1.2 Doel

Het doel van de Koers is een heldere richting uit te zetten voor het centrum van Oss om duidelijkheid en vertrouwen te bieden aan investeerders, ondernemers, eigenaren en bewoners. Het is in deze tijd steeds moeilijker om een precieze visie vast te stellen voor de lange termijn. De ontwikkelingen gaan razendsnel. De koers is daarom geen blauwdruk maar een richtinggevend kader voor de nabije toekomst om het centrum aantrekkelijk, levendig en toekomstbestendig te houden. De koers is bedoeld om een proces op gang te brengen waar gezamenlijk de schouders onder gezet wordt. Overheid, centrumondernemers, eigenaren, centrummanagement en inwoners. Deze zijn verenigd in onder andere de Taskforce en Stadshart Oss.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de trends en ontwikkelingen beschreven die zich voordoen in Nederland op dit moment. In hoofdstuk 3 zijn deze trends vertaald naar Oss en is ingezoomd op de Osse situatie. Welke ontwikkelingen spelen een belangrijke rol in Oss en met welke uitgangspunten moet er rekening gehouden worden? Duidelijk is dat een koerswijziging noodzakelijk is om het centrum aantrekkelijk, levendig en toekomstbestendig te houden. Deze koerswijziging is vertaald in de vijf belangrijkste opgaven voor het Osse centrum. Dit is weergegeven in hoofdstuk 4. De opgaven zijn vertaald in vijf menu's voor het Osse centrum. Tot slot komt in hoofdstuk 5 het nieuwe menu voor het Osse centrum aan de orde, evenals de uitvoering. Afgesloten wordt met een oproep om strategische keuzes voor de lange termijn weloverwogen te nemen.

2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

2.1 Centrumgebieden in beweging

Van oudsher zijn centrumgebieden de centrale plek voor handel en ontmoeten (vooral winkels en horeca), voor de eigen gemeenschap en bezoekers uit de regio. Het functioneren van de centrumgebieden in de steden verandert de laatste jaren in hoog tempo, onder invloed van verschillende trends en ontwikkelingen. Hieronder wordt kort ingegaan op ontwikkelingen die vooral van belang zijn voor middelgrote centrumgebieden zoals het centrum van Oss.

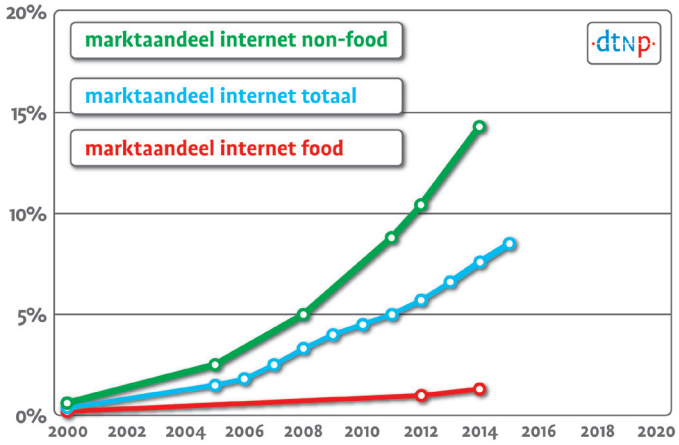
Omslag in de groei

Tot enkele jaren geleden werd in nagenoeg alle gemeenten ingezet op een flinke toename van kantoren, wonen, winkels en andere functies. Niet alleen in de bestaande werk- en winkelgebieden, maar ook aan de randen van de steden (woonboulevard en grootschalige winkelcentra) of in nieuwe gebiedsontwikkelingen (stations, sport- en cultuurclusters, werk/kantorencampussen). Door de economische crises stagneerde de groei abrupt en werd duidelijk dat de jaren van groei hebben geleid tot vormen van overaanbod, te beginnen met de kantorenmarkt. Maar ook de effecten van automatisering en digitalisering (werken, dienstverlening en aankopen via internet) maken duidelijk dat de ruimtebehoefte voor werken en voorzieningen structureel minder groot is dan eerder verwacht.

Vooral bij kantoren en winkels is er sprake van een verdringingsmarkt met een toenemende onderlinge concurrentie tussen de winkelgebieden.

Structurele wijziging in consumentenbestedingen

Door de economische crisis zijn de investeringen van ondernemers en de consumentenbestedingen aanzienlijk gedaald, vooral in de horeca en de winkels. Winkelaankopen werden uitgesteld of er werd gekozen voor een goedkoper alternatief. Daarbij zijn er grote verschillen: de non-foodsector heeft sinds 2009 te maken met een omzetdaling van gemiddeld 15%, terwijl de omzet van supermarkten groeide met 10-15%. Sinds kort stabiliseren de bestedingen en nemen weer voorzichtig toe, met name in de horeca.



Afbeelding 2.1 Marktaandeel internet (bron: DTNP)

Ook vindt er in de detailhandel een structurele verschuiving plaats van aankopen in fysieke winkels naar aankopen in webshops. In de non-food heeft het internet inmiddels een marktaandeel van gemiddeld 15%. In sommige sectoren, zoals speelgoed, consumenten-elektronica, muziek en reizen, is het aandeel fors hoger. Mode en schoenen zijn sterke groeiers. Ook in de food-sector stijgt het aandeel van de online verkopen de laatste 2 jaar. De verwachting is dat de omzetten in de online-aankopen nog verder zullen toenemen. Met hoeveel is onduidelijk, voorspellingen lopen uiteen van 30% tot 50%.

2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Overigens is de scherpe scheiding tussen online- en offline winkels afgenomen. Steeds meer is er sprake van een combinatie ('multi'- of 'omni-channeling'): Fysieke winkels voeren ook een webshop, 'echte' internetwinkels gaan (voorzichtig) ook 'off-line' met een fysieke eigen winkel of als toevoeging bij een bestaande formule.

De consument kiest

Internet heeft niet alleen een effect op de bestedingen in fysieke winkels, maar ook op het ruimtelijke winkelgedrag. De directe noodzaak voor het bezoeken van een winkelgebied neemt af. Alles is immers altijd en overal op internet beschikbaar en direct te bestellen. De bezoekersfrequenties aan winkelgebieden nemen daardoor af. Als consumenten winkelgebieden bezoeken dan worden hogere eisen gesteld, nabijheid is niet meer voldoende. Voor de dagelijkse boodschappen is gemak en een goed dagelijks aanbod belangrijk (parkeren, kwaliteit food-winkels en supermarkten). Bij het zogenaamde recreatieve winkelen of 'dagje shoppen' worden hogere eisen gesteld aan de sfeer en beleving in winkelcentra. De grote (historische) binnensteden voldoen hier bij uitstek aan en trekken in toenemende mate consumenten uit een groter gebied.

Binnen het winkelaanbod zijn er ook verschillen. Winkelaanbod dat zich onderscheidt door hoogwaardigheid, authenticiteit of het bieden van beleving is kansrijk. Ook winkels in het lagere budgetsegment met een hoge doorloopsnelheid van het assortiment zijn populair bij consumenten (bijvoorbeeld Action, BigBazar, Primark). Het winkelaanbod in het middensegment is kwetsbaar. De toegevoegde waarde (ten opzichte van internet) is beperkt. In dit middensegment vinden de meeste opheffingen en faillissementen plaats en ook de warenhuizen met een traditioneel middensegment hebben het zwaar (Hema, Blokker). De ondergang van V&D is hierbij exemplarisch.

Voor middelgrote centra, zoals Oss, is de positie kwetsbaar. De middelgrote centra worden vaker overgeslagen voor het recreatieve winkelen. Vaak hebben zij onvoldoende kritische massa (aantal winkels en keuzemogelijkheden), relatief veel middensegment en een middelmatige stedenbouwkundige kwaliteit. Deze combinatie is juist in een tijdperk van toenemende invloed van internet en mobiliteit erg kwetsbaar. De verwachting is dat het verzorgingsbereik van middelgrote centra hoe dan ook verder zal afnemen.

Veranderende vestigingsstrategie van winkelketens

Door de teruglopende bestedingen in de fysieke winkels stellen winkelformules hun vestigingsstrategie bij. In het recente verleden wilden de ketens in zoveel mogelijk winkelgebieden een vestiging. In toenemende mate richten winkelketens zich nu op een beperkter aantal locaties in grotere centra of verzorgingsgebieden. Daar wordt geïnvesteerd in uitbreiding en nieuwe winkelconcepten. De huidige golf van faillissementen en overnames in de winkelketens zal dit proces naar verwachting versnellen. Bij een doorstart of overname zal

gekozen worden voor perspectiefrijke centra en een deel van de vestigingen wordt afgestoten.

De ruimtebehoefte voor fysieke winkels neemt af

Onder invloed van alle ontwikkelingen staat de vloerproductiviteit van fysieke winkels onder grote druk, vooral in de niet-dagelijkse sector. Ondernemers zijn terughoudend met investeringen, er zijn meer bedrijfssluitingen en minder startende ondernemingen. Daardoor staan steeds meer panden in de winkelgebieden leeg. In heel Nederland is de leegstand per 1 januari 2016 ruim 3,5 miljoen m2. Met de sluiting van de V&D-panden is daar nog eens 350.000m2 in 62 panden bijgekomen. In de centrale winkelgebieden, waar de meeste V&D's gevestigd zijn, is de leegstand in één klap toegenomen met gemiddeld 20% tot een totale leegstand van 16% van de winkelomvang.

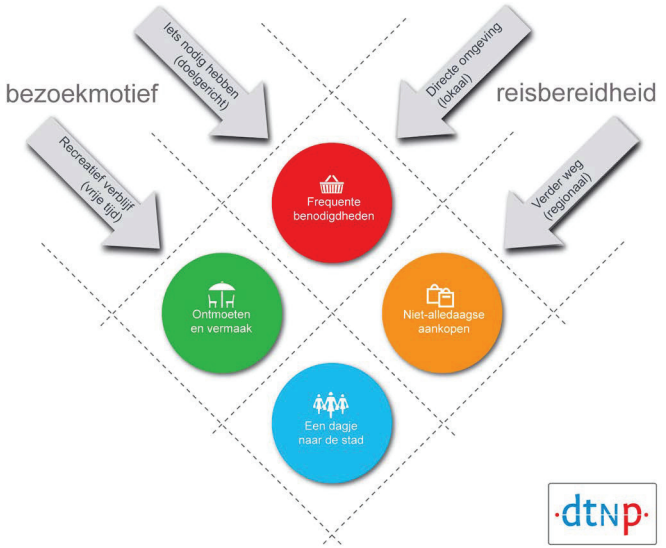
De verwachting is dat de ruimtebehoefte voor winkels nog verder zal dalen. Sommige voorspellingen gaan uit van 30% minder winkels in 2020. Dit zal grote gevolgen hebben voor het functioneren van alle winkelgebieden, maar met name de middelgrote centra.

2.2 Strategie voor winkelgebieden

Bovenstaande ontwikkelingen en trends vragen om een bijstelling van de ambitie en strategie voor winkelcentra. De inzet verschuift naar een kwalitatieve versterking, vernieuwing en herontwikkeling van vooral de bestaande voorzieningen en vastgoed.

Voor het bepalen van de kansen van een winkelgebied is het belangrijk om het bezoekersmotief van de consumenten goed te kennen ('waarom kiest de consument om hier te komen?'), te weten waar de consumenten echt vandaan komen (wat is het reële verzorgingsbereik) en daarop in te spelen. Alleen met een combinatie van voldoende keuze en een aantrekkelijke sfeer en beleving, die past bij het bezoekersmotief, zijn winkelgebieden in staat om de bezoekersaantallen op peil te houden.

Bijgaand figuur geeft een model voor de functie en positie van centrumgebieden op basis van consumentengedrag. In elk centrum zijn alle functies altijd in enige mate aanwezig. Afhankelijk van de aard en omvang van de concrete bezoekersstromen zijn één of meerdere hoofdfuncties dominant. Voor de centra is het belangrijk dat strategische keuzen worden gemaakt in de functie en positie, het (haalbare) verzorgingsgebied en de ruimtelijke kwaliteit die daarbij past.

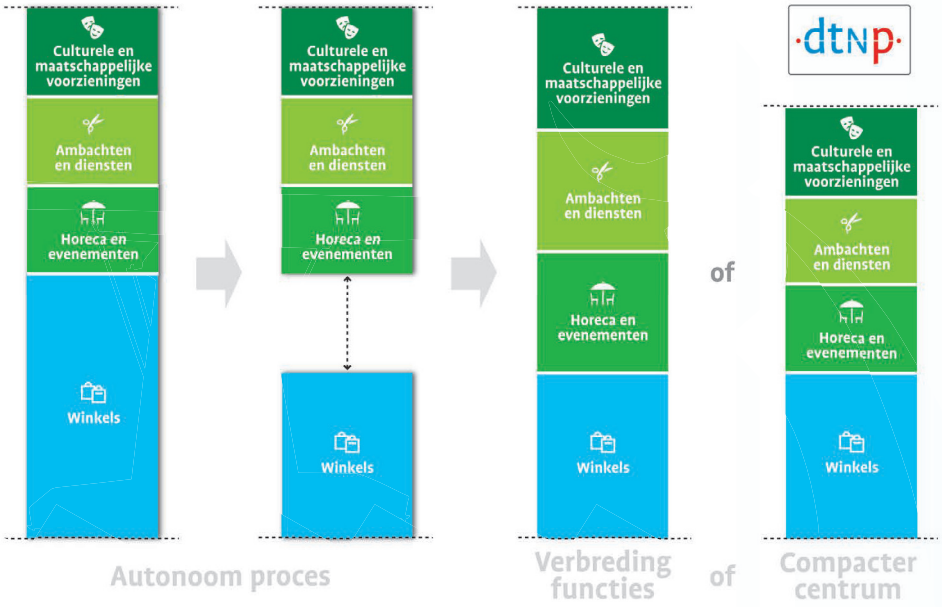


Afbeelding 2.2 Functie en positie centrumgebieden (bron: DTNP)

Bijstelling koers middelgrote centra

De verwachting is dat het bezoek aan winkelcentra voor inkopen (iets nodig hebben) zal afnemen door de verschuiving van deze aankopen op internet. De behoefte aan persoonlijke aandacht bij aankopen en aan 'ontmoeten' kan echter niet door internet worden vervangen en zal juist kunnen gaan toenemen. Met name bij de middelgrote centra, die vaak als hart en woonkamer van de eigen gemeente fungeren, biedt deze behoefte aan ontmoeten kansen. Niet door te focussen op een dagje shoppen met een uitgebreid assortiment aan landelijke ketens, maar juist door de functie als woonkamer voor het eigen verzorgingsgebied en daarmee de eigen gemeenschap te versterken: een plek die als eigen wordt beschouwd en waar men graag komt. Door in te zetten op een authentieke en 'eigen' identiteit, zowel in functies als in ruimtelijke uitstraling ('couleur locale') kan de binding met het centrum worden versterkt.

Daarnaast moet actief omgegaan worden met de daling van het winkelaanbod. Er zijn dan twee hoofdopties (zie bijgaande figuur): verkleining van het centrum of verbreding van het functiepalet. Ook niet-winkelfuncties (horeca, cultuur) kunnen van grote toegevoegde waarde zijn als publiekstrekker in centra en bieden inwoners een extra motief om het centrum te bezoeken. Ook wordt hierdoor de ontmoetingsfunctie van het centrum versterkt. Belangrijk hierbij is een goed samenspel van publieksgerichte voorzieningen in een goede ruimtelijke ambiance.



Afbeelding 2.3 Strategie winkelgebieden (bron: DTNP)

2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Strategische keuzen

Voor de centra is het belangrijk dat strategische keuzen worden gemaakt in de functie en positie, het (haalbare) verzorgingsgebied en de ruimtelijke kwaliteit die daarbij past. Keuzen die niet gericht zijn op blauwdruk-plannen maar die een duidelijke koers aangeven voor het ontwikkelingsperspectief van het centrum. Op basis van heldere kaders kunnen alle partijen hun inzet bepalen en een gezamenlijk proces ingaan om de kwaliteit van het centrum te versterken. Basis hierbij is de samenwerking en gezamenlijke actie van gemeenten, centrummanagement, ondernemers, vastgoedeigenaren, inwoners en bewoners van het centrum.

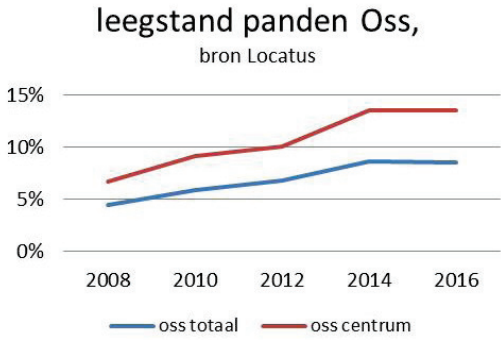
3 DE OSSE KOERS

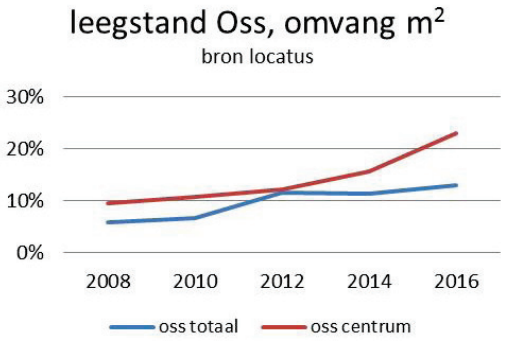
In dit hoofdstuk worden de trends vertaald naar Oss en is ingezoomd op de Osse situatie. Welke ontwikkelingen spelen een belangrijke rol in Oss en met welke specifieke uitgangspunten moet er rekening gehouden worden? Duidelijk is dat een koerswijziging noodzakelijk is om het centrum aantrekkelijk, levendig en toekomstbestendig te houden. De vanzelfsprekende groei-ambitie uit het verleden maakt plaats voor het denken over een centrum dat past bij Oss, bij de identiteit, DNA en behoeftes van Oss en haar bezoekers. Passend bij ontwikkelingen in detailhandel, horeca, kantoren en wonen. Passend bij de uitdagingen waarvoor middelgrote steden staan.

3.1 Ontwikkelingen in het centrum van Oss

De voorgaande ontwikkelingen zijn ook herkenbaar in Oss. De verminderde behoefte aan kantoren leidt tot een bijstelling van de plannen voor uitbreiding van de kantorenzones langs de Raadhuislaan en in de Spoorzone. Voor de Raadhuislaan is al een nieuwe visie opgesteld, Oss Avenue. Ontwikkeling van de Spoorzone is afhankelijk van de behoefte op de langere termijn, mede in relatie tot de mogelijkheden in de Talentencampus. Voor de korte termijn worden meerdere bestaande kantoren (groot en klein) herontwikkeld, voornamelijk voor wonen.

Het aantal winkels neemt gestaag af en de leegstand neemt toe. In het centrum is dit sterker, omdat daar de meeste winkels zijn[1]. De omvang van de leegstand (het totale vloeroppervlak) is fors toegenomen. Zichtbaar is het effect van de recente leegstand van het V&D-pand met een winkeloppervlak van 4.000m2. De omvang van de totale leegstand is daardoor opgelopen tot bijna 12.000m2 in 59 panden in het centrum en de directe omgeving (inclusief aanloopstraten Berghemseweg, Molenstraat, Kruisstraat en spoorzone). In het huidige centrum-winkelgebied is de leegstand bijna 9.000 m2 in 35 panden. Vooral in de zuidoost-flank van het winkelgebied neemt de leegstand toe (de Wal en omgeving, waaronder het V&D-pand).

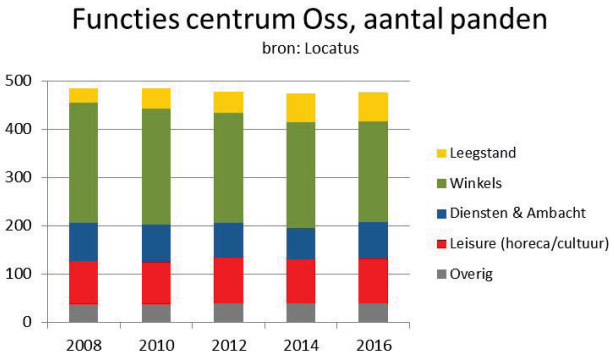




Afbeelding 3.1 Leegstand Oss (bron: Locatus)

1 *De faillissementen en sluitingen van andere winkelketens in de eerste maanden van 2016 zijn nog niet in de cijfers opgenomen (onder andere Scapino, Aktiesport, Perry, Dixons, Arons Muziekhuis).*

Bijgaande grafiek geeft de ontwikkeling van de leegstand in winkels in het centrumgebied van Oss weer[2]. Opvallend is dat het aantal leegstaande panden in het centrum sinds 2014 niet is toegenomen tot 2016, hoewel het aantal winkels is afgenomen. Voor een deel zijn vrijkomende panden benut door nieuwe (dag) horeca en vooral dienstverlening, waaronder kappers en dergelijke. Winkels zijn vooral geconcentreerd in de kern van het centrum, met als belangrijkste winkelstraten: de Heuvel – Heuvelstraat – Walplein – Walstraat



Afbeelding 3.2 Ontwikkeling functies centrum Oss (bron: Locatus)

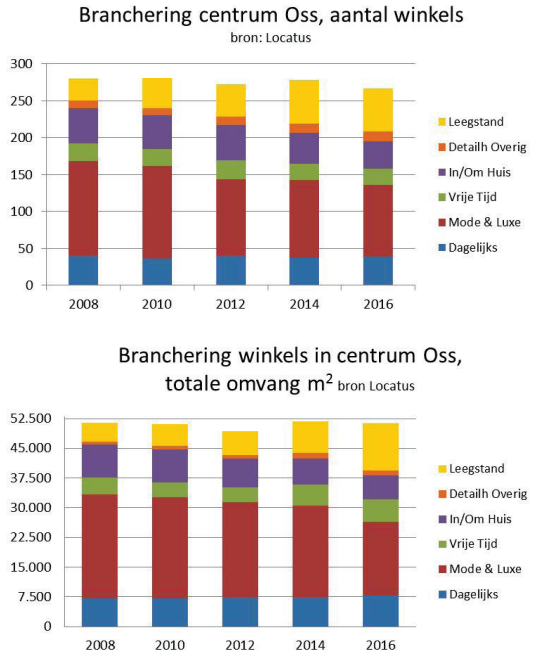


Afbeelding 3.3 Functies Centrum Oss 2016 (bron: Locatus)

(gedeeltelijk). Hier zijn ook de meeste winkelketens gevestigd. Ondersteunende horeca en diensten & ambacht liggen meer in de randen, met een concentratie van de uitgangshoreca rond de Heuvel en de Eikenboomgaard. Cultuurfuncties zijn er nauwelijks in het kerngebied en liggen vooral aan de centrumrand (Groene Engel, K26) en de wijdere omgeving (museum, cultuurcluster aan de Raadhuislaan, Volksuniversiteit).

Het type winkelaanbod (branches) in het centrum van Oss kwam in 2014 overeen met het aanbod in centra van steden met een vergelijkbaar inwonertal. Zichtbaar is de daling van zowel het aantal winkels als de omvang (winkelvloeroppervlak). Sinds 2008 zijn er ongeveer 50 winkels minder in het centrum. De afname is hoofdzakelijk in winkels in de sector mode & luxe (kleding, schoenen, luxe artikelen).

2 *Gebiedsindeling centrum volgens Locatus (deze komt ongeveer overeen met het centrumgebied volgens de Visie Dynamisch Stadscentrum 2010, inclusief de zone ten oosten van de Oostwal)*



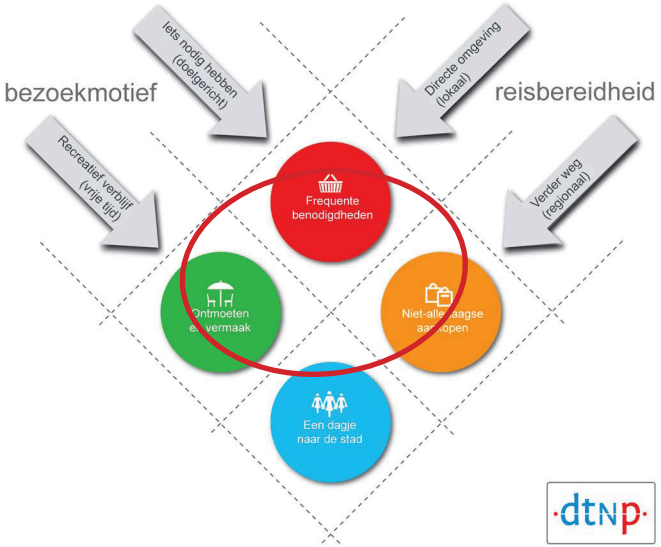
Afbeelding 3.4 Ontwikkeling branchering centrum Oss (bron: Locatus)

De verwachting is dat de daling van het aantal winkels en het winkelvloeroppervlak ook in Oss zal doorzetten. De behoefte aan winkelruimte neemt nog af en de ontwikkelingen in de winkelketens (faillissementen, gedeeltelijke overnames en opschaling) is nog volop aan de gang. Door vergrijzing van het ondernemersbestand zullen er de komende tijd ook meerdere ondernemers hun bedrijf overdragen of sluiten. Hoewel er ook kansen zijn voor nieuwe ondernemingen, ook voor niet-winkels zoals horeca en dienstverlening, zal het aantal vrijkomende panden nog toenemen. Zonder actieve inzet en bijstelling van de koers voor het centrum zullen er 'gaten vallen', ook in de centrale delen in het centrum, waar vooral de filialen van de winkelketens zitten. Dit heeft een negatieve weerslag op de sfeer voor bezoekers en de investeringsbereidheid van ondernemers.

De bezoekers van het centrum

Zoals aangegeven in hoofdstuk 2 is het voor de kansen van een winkelgebied belangrijk om het bezoekersmotief van de consumenten in het verzorgingsgebied te kennen (waarom kiest de consument om hier te komen?), te weten waar de consumenten echt vandaan komen (wat is het reële verzorgingsbereik) en daarop in te spelen.

In bijgaand model[3] is met een rode cirkel de positie van het centrum van Oss aangegeven. Het overgrote deel van de bezoekers komt van dichtbij: uit de stad Oss en de directe omliggende kernen[4]. In totaal bezoekt ruim 63% van deze subregio met een omvang van circa 130.000 inwoners regelmatig het centrum van Oss.



Afbeelding 3.5 Functie en positie centrumgebied Oss (bron: DTNP)

3 *Model voor de functie en positie van centrumgebieden o.b.v. consumentengedrag basis: DTNP*
4 *Consumentenonderzoek BRO 2014; Onderzoek middelgrote centra DTNP 2014*

3 DE OSSE KOERS

Het aantal bezoekers van het kernwinkelgebied daalt de laatste jaren. In 2014 waren er gemiddeld 90.000 bezoekers per week, in 2016 ongeveer 85.000. Wel zijn de bezoekers trouw aan Oss, 80% van de inwoners uit de kernen Oss en Berghem gaat vooral naar het centrum voor de niet-dagelijkse aankopen. Naast Oss worden ook omliggende winkelcentra bezocht, waaronder 's-Hertogenbosch, Uden, Nijmegen en in mindere mate Eindhoven.

Uit onderzoek van DTNP (2014) blijkt dat het merendeel van de bezoekers het centrum van Oss doelgericht bezoekt (75%).De gemiddelde duur van een bezoek is voor de helft van de bezoekers minder dan één uur. Vaak wordt er naast de doel-aankoop nog andere winkels bezocht, met een gemiddelde van 2 tot 3 winkels (combinatiebezoek).



Afbeelding 3.6 Passantenstromen centrum Oss (bron: Locatus)

De meeste bezoekers lopen over de Heuvel- Heuvelstraat en het Walplein. Ongeveer 30% van de bezoekers maakt min of meer een 'winkelrondje' via een van de passages of de Burgwal. Het merendeel van de bezoekers loopt echter heen en weer vanaf de (fiets)-parkeerplaatsen naar de hoofdstraten.

Het consumentenonderzoek (BRO, 2014) geeft aan dat nabijheid een belangrijke reden is om het centrum van Oss te bezoeken. Niet slechts voor winkels. Vooral de horeca en evenementen worden positief gewaardeerd. Dit blijkt ook uit de toename van de bezoekersaantallen bij evenementen.

3.2 Bijstelling koers Oss

De inzet voor het centrumgebied van Oss was tot nu toe gericht op vergroting van de regionale verzorgingsfunctie door de recreatieve functie te versterken. Enerzijds door uitbreiding van het winkelaanbod en anderzijds door verbreding van het aanbod aan voorzieningen in het centrum (meer cultuur en leisure). Het centrumgebied is vergroot door, naast het klassieke winkelgebied, ook de ontwikkeling van stedelijke functies in een groter gebied te versterken en uit te breiden. Het gaat dan om ontwikkelingen ten noorden van de Eikenboomgaard, het TBL-terrein, de Sheddaken, de Koornstraat, de Raadhuislaan en de Spoorzone.

Door de ontwikkelingen, vooral vanuit de economische crisis en de verminderde ruimtebehoefte voor met name kantoren en detailhandel, moeten de groei-ambities worden bijgesteld. Daarbij verschuift de focus naar versterking, vernieuwing en herontwikkeling voor centrale publieksvoorzieningen binnen een compact en herkenbaar centrum. Uitgangspunt blijft een aantrekkelijk, vitaal en toekomstbestendig centrum, met een ruim en gevarieerd aanbod van voorzieningen in een aantrekkelijke ruimtelijke setting. Uitnodigend voor de bezoeker uit Oss en de directe omgeving, een vitaal werkgebied voor veel mensen (ruim 2200 mensen in 2016) en uitnodigend voor investeringen van bestaande en nieuwe ondernemingen en vastgoedpartijen.

3 DE OSSE KOERS

Bij de nieuwe koers wordt ingezet op:

- *Het aanspreken van de identiteit voor de eigen gemeenschap, de 'couleur locale' van Oss*

  Het centrum van Oss wordt vooral bezocht door mensen uit de eigen gemeente en de directe omgeving. Door in te zetten op een duidelijke authentieke en 'eigen' identiteit kan de binding worden versterkt: het centrum als huiskamer voor de Osse gemeenschap. Een centrale plek om van alles te doen en elkaar te ontmoeten. Maar ook: een levendige plek die als eigen wordt beschouwd, waar men graag naar toe gaat en trots op kan zijn. Door een onderscheidende kwaliteit te creëren, zowel in activiteiten en functies als ook een ruimtelijke kwaliteit met een eigen sfeer. Een veelheid van vernieuwende en gastvrije ondernemers draagt bij aan een stukje extra kleur en onderscheidenheid. Van "place to buy" naar "place to be & to meet". Maar dan wel op z'n Ossisch!

Een voorbeeld: voor winkeliers ligt de uitdaging om hun concepten te vernieuwen, in antwoord op de ontwikkelingen van internet en de technologische vernieuwingen. Een belangrijk onderscheidend aspect voor winkels en andere publieksvoorzieningen blijft daarbij het bieden van de persoonlijke aandacht, sfeer en beleving voor klanten. Ook in het straatbeeld werkt een eigen stijl en beleving verrassend en attractief. In de kern van het centrum (Heuvel-Heuvelstraat-Walplein-deel Walstraat) domineren nu nog te veel de landelijke winkelketens. Meer zelfstandige ondernemers in de pit geven kleur en sfeer. Een stukje Osse kleur, zoals ook nu al in de aanloopstraten zichtbaar is.



Afbeelding 3.7 Zelfstandige ondernemers (bron: Locatus 2016)

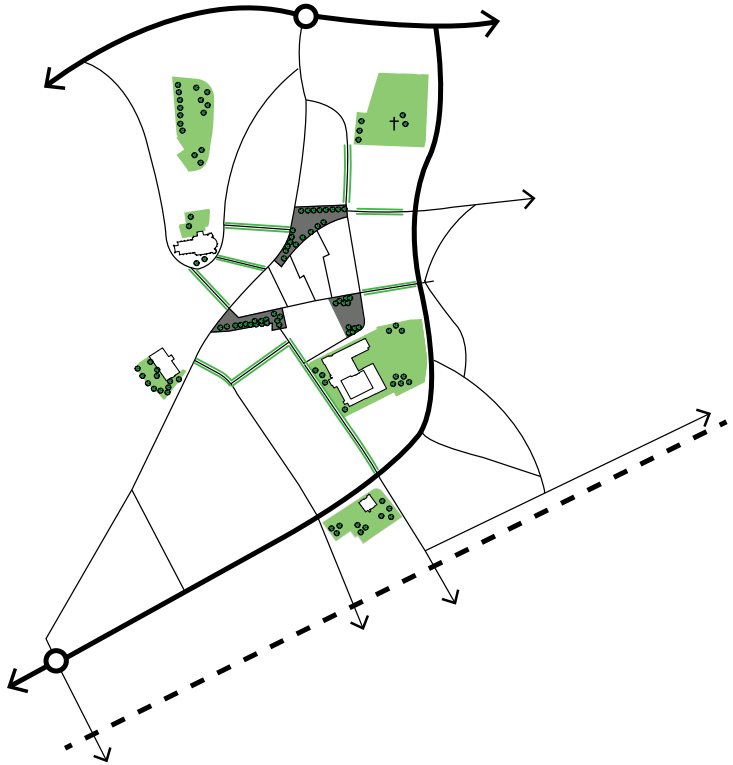
- *Het versterken van de levendigheid en de ontmoetingsfunctie van het centrum door het verbreden van het aanbod van publieksvoorzieningen gericht op ontmoeten, verrassing en sfeer*

  Een te sterke focus op het winkelaanbod biedt onvoldoende mogelijkheden om op de lange termijn als volwaardig centrum te blijven functioneren. Het winkelaanbod zal hoe dan ook gaan afnemen. Het streven naar een breder palet aan voorzieningen kan juist de Osse inwoners aanspreken en bezoekersstromen bundelen. Niet-winkelfuncties zoals horeca, cultuur (bibliotheek/ stadsarchief, bioscoop), publieksgerichte diensten (waaronder maatschappelijke voorzieningen) en evenementen zijn van grote waarde als publiekstrekkers in centra. Deze functies kunnen behoorlijke bezoekersaantallen op de been brengen en bieden bewoners een extra motief om het centrum te bezoeken. Tegelijkertijd kunnen deze functies elkaar versterken door combinatie-bezoek (als ik er toch ben, ga ik ook even naar…). Samen met een divers aanbod van winkels en horeca, afgestemd op de Osse bezoeker, zorgt verbreding van de publieksfuncties ook voor een hogere belevingswaarde (levendigheid) en langere verblijfsduur in het centrum. Ook biedt het verbreden van functies mogelijkheden voor herontwikkeling van vrijkomende winkelruimten.

  Ook wonen is een functie die past bij het Osse centrum en die bijdraagt aan de levendigheid en uitstraling. In de kern van het centrum past wonen op de verdieping (wonen boven winkels). In de randen van het centrum is wonen ook op de begane grond mogelijk.

  Belangrijk is een goed samenspel van functies in een goede ruimtelijke setting. De ruimtelijke setting draagt bij aan de sfeer en beleving. Het vormt in feite het “decor” van het centrum. Een aantrekkelijk decor, dus aantrekkelijke gevels en panden, dragen in positieve zin bij aan de sfeer. Onaantrekkelijke panden op cruciale locaties (goed zichtbaar vanuit de omgeving, meestal op hoeken gelegen), hebben daarentegen een negatief effect. Naast het decor is ook de inrichting van de openbare ruimte van belang. Er wordt ingezet op een eigen ruimtelijke karakteristiek van straten en pleinen. Meer groen in de stad verhoogt hierbij de sfeer en de belevingswaarde. In bijgaande afbeelding is dit verbeeld door bestaande groenvoorzieningen toegankelijk te maken (bijvoorbeeld sportveld TBL en Fraterstuin), aanloopstra-

ten te vergroenen (bijvoorbeeld gevelbegroeiing) en elk plein een eigen, groene sfeer mee te geven die past bij de identiteit van het specifieke plein: Groene bomenrijen aan de randen op de Heuvel. Een transparant bladerdak dat de intimiteit van het Walplein vergroot. Nog toe te voegen groen op de Wal dat aansluit bij de toekomstige functie van het plein.



Afbeelding 3.8 Potentie van groen in het Osse centrum

- *In een compact en herkenbaar centrum*

  Het centrum van Oss waaiert breed uit, met veel aanloopstraten en grote parkeerpleinen. Doordat de behoefte aan winkelruimte afneemt dreigen er gaten te vallen. Zowel aan de randen als ook in de centrumkern. Verbreden van het aanbod van voorzieningen is een van de mogelijkheden om dit op te vangen. Het risico dreigt namelijk dat er een gatenkaas ontstaat en dat het centrum nergens voldoende krachtig en bruisend is. Of dat het centrum alleen in de randen bruist en bubbelt en in het hart doodstil is. Een centrum in de vorm van een donut. Belangrijk is om het centrum opnieuw onder de loep te nemen en te bepalen waar het centrumgebied geconcentreerd moet blijven. Welke delen zijn perspectiefrijk, voor welke functies en in welke delen van het centrum ligt een transformatieopgave? Dit vraagt om het maken van keuzes. En een strategie om deze keuzes te ver-

wezenlijken. Terughoudendheid voor ontwikkelingen buiten het compacte centrum is hier onderdeel van. Evenals de keuze voor een centrum dat zich concentreert rondom de drie pleinen. Elk plein heeft een eigen herkenbaarheid. De Heuvel als evenementen en horecaplein, het Walplein als winkelplein (veel damesmode). De Wal heeft nog geen duidelijke herkenbaarheid maar zal deze wel moeten krijgen.



Afbeelding 3.9 Een centrum dat zich concentreert rondom de drie pleinen.

- *Met een goede bereikbaarheid, met name voor de fiets.*

  Voor middelgrote centra is gemak en bereikbaarheid belangrijk. Dit vraagt om een heldere verkeerscirculatie en voldoende parkeergelegenheid. Bij het verbeteren van centrumgebieden ligt vaak een grote nadruk op de autobereikbaarheid. De bijdrage van de fietsbezoekers in de bezoekersstromen en de omzet moet echter niet onderschat worden. Het fietsgebruik is sinds 2010 met 18% toegenomen (BOVAG & RAI 2015). Onder andere de opkomst van de e-bike speelt daarbij een belangrijke rol. De fiets wordt ook steeds meer gebruikt als vervoermiddel om centra te bezoeken. Dit geldt ook voor het centrum van Oss. Een groot deel van de bezoekers komt uit de directe omgeving.

3.3 Experiment hoe compact kan Oss worden?

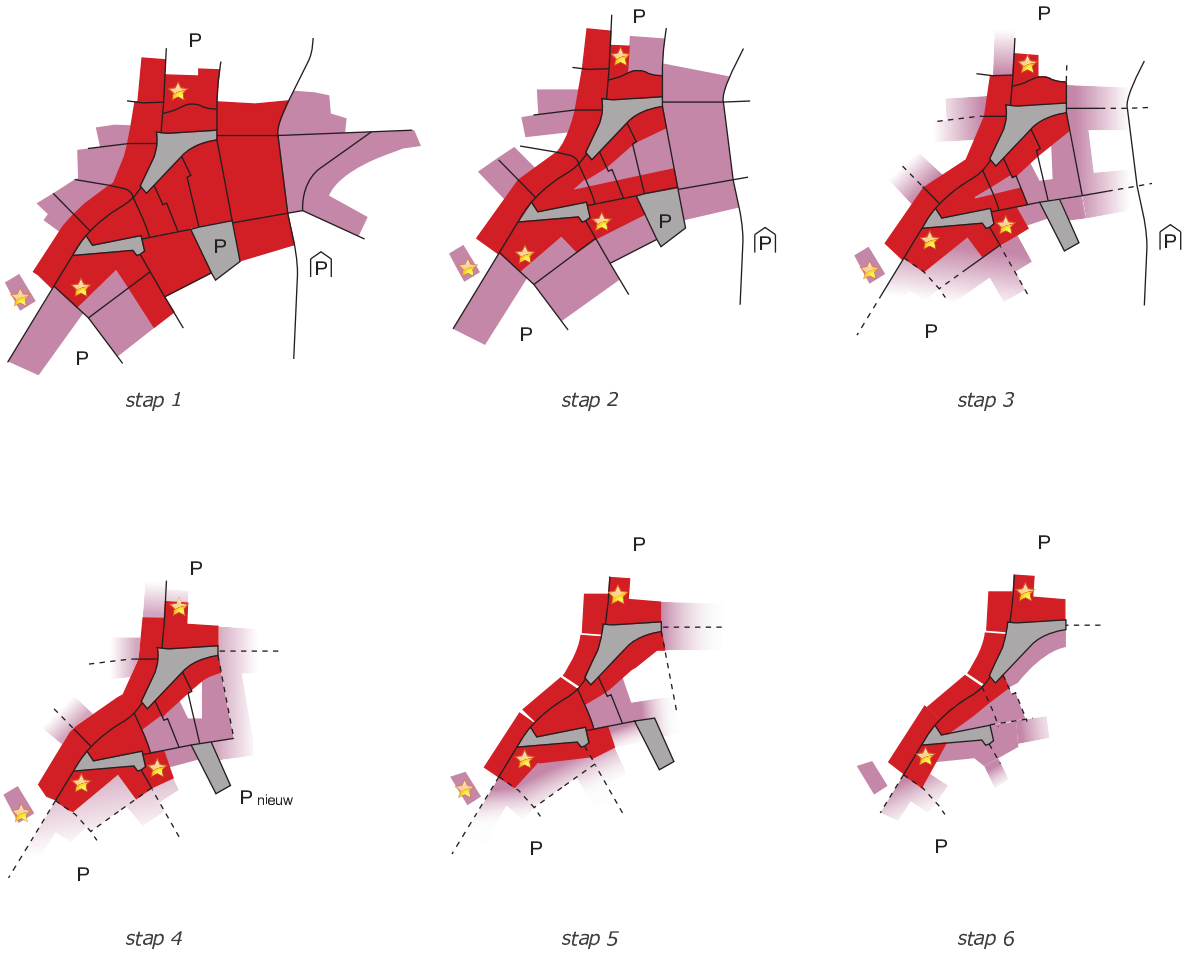
In een theoretische studie is onderzocht hoe compact Oss kan worden. Waar ligt de grens en wat is nog acceptabel? Wanneer wordt de ondergrens van de kritische massa bereikt? Wanneer is er nog sprake van een maat en schaal die horen bij een stadscentrum met de verzorgingsfunctie van Oss? Waar wordt tegenaan gelopen bij het compacter worden?

In zes stappen is dit proces van compacter worden uitgewerkt. Bij elke stap wordt het centrum compacter, zowel het kernwinkelgebied (weergegeven in rood) als de centrum ondersteunende zone (weergegeven in roze). Er is bij elke stap gekeken naar de relatie met parkeren (weergegeven met P), naar de hoeveelheid en situering van strategische publiekstrekkers (weergegeven met gele sterren) en de flexibiliteit van de ruimtelijke structuur (weergegeven in vlakken en lijnen die van vorm en grootte veranderen). Er is bekeken hoe makkelijk de ruimtelijke structuur de veranderingen op kan vangen.

In de eerste stap is de huidige situatie weergegeven. Wat opvalt is een relatief groot kerngebied waarin de strategische publiekstrekkers onevenwichtig verdeeld zijn over het centrum. De V&D is namelijk weggevallen als publiekstrekker waardoor de kern van het centrum niet meer opgespannen is tussen drie polen.
In de tweede stap is het kerngebied teruggebracht tot een haakvorm. Voor een deel is er afscheid genomen van het zuidoostelijk deel, maar er is wel weer publiekstrekker teruggebracht. De ruimtelijke transformatie die hierbij hoort kan grotendeels opgevangen worden in de bestaande structuur. Met uitzondering van de zuidkant van het centrum. Dit is geen organisch gegroeide structuur die flexibel kan meebewegen maar een geplande grootschalige structuur. Transformeren is dan lastig.
Bij de derde stap wordt een verdere beweging gemaakt van buiten naar binnen. Het compacter worden aan de zuid- en oostzijde levert opnieuw een lastige transformatie op. Eén parkeerlocatie aan de oostzijde is dan voldoende. De andere delen van het centrum schikken zich makkelijker naar de transformatie. Bij de vierde stap gaat de beweging van buiten naar binnen nog verder. De afstand tot parkeren wordt te groot en er zal een nieuw parkeerterrein moeten komen. Er is nog weinig centrumondersteunend gebied over.
In de vijfde stap vervalt een publiekstrekker en de kern van het centrum heeft niet langer een krachtige L-vorm. Een groot deel van het centrum sterft af. In de zesde stap is de kern nog slechts een lijn. Je kunt heen en weer lopen langs één straat. De structuur is vergelijkbaar aan die van een dorp in de omgeving. De kritische ondergrens van het centrum is al ver overschreden.

De lessen die getrokken kunnen worden uit deze studie zijn als volgt:

- Er zit een minimummaat aan het centrum van Oss (bij stap 3).
- Een krachtige L-vorm voor het kerngebied, voorzien van publiekstrekkers op alle hoeken, is nodig voor een toekomstbestendig Oss. Dit is de 3-polenstructuur.
- Compacter worden in een gebied dat organisch gevormd is gaat relatief makkelijk. Deze gebieden kunnen inkrimpen en uitdijen al naar gelang de behoefte.
- Bij niet organisch gevormde gebieden is dat lastiger en moet je herontwikkelen.
- Als gekozen wordt voor het laten vervallen van een parkeerterrein is het verstandiger om te kiezen voor de Wal. Deze keuze biedt meer flexibiliteit dan het vervallen van de Bergoss garage. Bij de keuze voor deze laatste kun je nooit meer terugkomen op je keuze. Bij de Wal is die ruimte er wel.



Afbeelding 3.10 Experiment hoe compact kan Oss worden?

3.4 De koers in beeld

In het drieluik hiernaast is de koerswijziging weergegeven.

Visie Dynamisch Stadscentrum (2010)

In de visie uit 2010 werd uitgegaan van een groot centrumgebied, bestaande uit samenhangende delen waarbinnen diverse stedelijke ontwikkelingen werden voorzien. Er werd uitgegaan van groei van zowel kantoren als detailhandel, zowel in aantal als in schaalgrootte. Het centrumgebied (in rood weergegeven) kon groeien en nieuwe impulsen in de vorm van publiekstrekkers zijn toegevoegd. Er werd gedacht aan nieuwe detailhandel, cultuurfuncties en/of leisure (smaakmakers). Ook de ten noorden van de Eikenboomgaard, het TBL-terrein en Sheddaken, de Koornstraat, de Raadhuislaan en de Spoorzone, was ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Huidige situatie (2016)

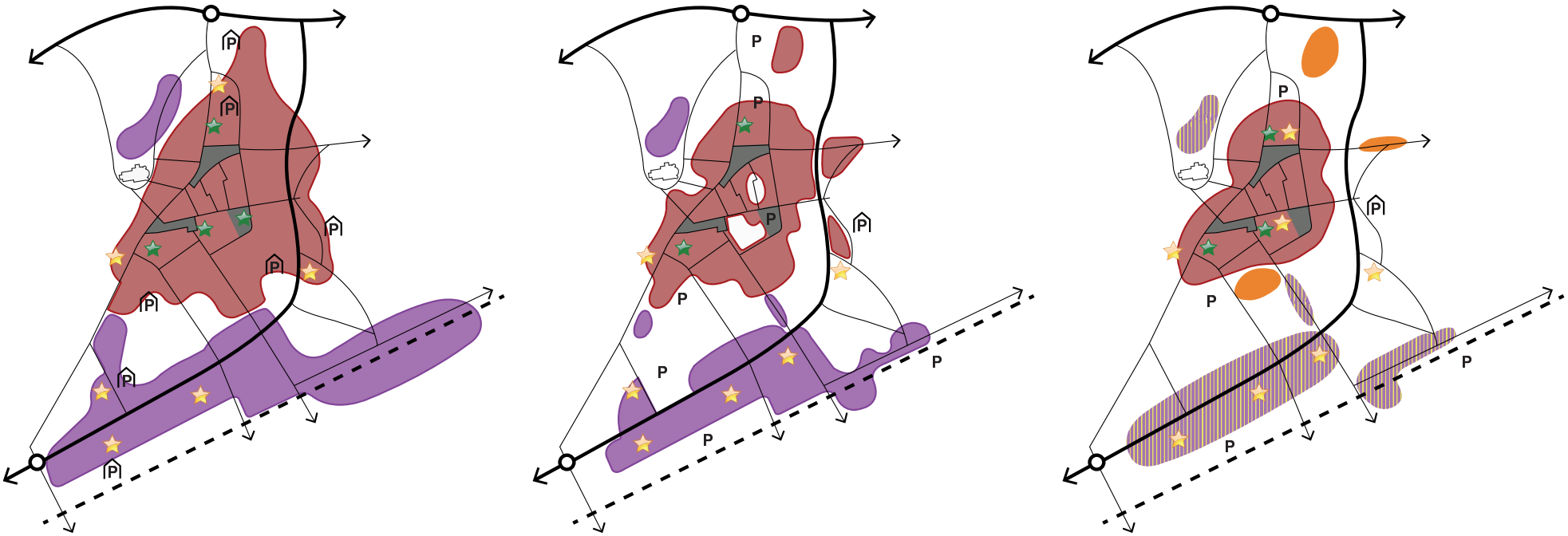
De groei waarvan uitgegaan werd heeft niet plaatsgevonden. Er is juist leegstand opgetreden. Er is op dit moment geen sprake van een aaneengesloten gebied. Delen van het centrum drijven af. Met name aan de zuidoostzijde van het centrum is dit goed te zien. Ook ontstaan er midden in het centrum gaten. Er is geen aaneengesloten gebied meer. Bij de Raadhuislaan en Stationszone is de groei van kantoren eveneens omgeslagen en is er sprake van leegstand. Verder is goed te zien dat een belangrijke publiekstrekker in het centrum is weggevallen (V&D). En er is duidelijk te zien dat, op de Groene Engel na, alle smaakmakers buiten het centrum liggen. Er ligt meer energie buiten het centrum dan in het hart van het centrum.

Koers Stadshart Oss, toekomst

De koers die wordt voorgesteld is om niet meer te denken in groei maar aan een compacter centrum dat aaneengesloten is. Met publiekstrekkers én smaakmakers erin. Dat betekent dat er smaakmakers moeten worden ingeplaatst. Bijvoorbeeld vanaf de Raadhuislaan (cultuurfuncties) of de Lievekamplaan (leisure; bioscoop) of van buiten.

De Raadhuislaan en Spoorzone liggen op een korte afstand van het centrum. Deze gebieden transformeren naar gemengde gebieden waarbij de woonfunctie sterker naar voren komt. Een deel van de smaakmakers gaat naar het centrum. Het blijft echter een gemengd stedelijk gebied maar de verhoudingen tussen de functies komt anders te liggen. Het is overigens van belang om de smaakmakers die niet verplaatsen op een goede manier te verbinden met het centrum zodat er wisselwerking kan ontstaan. Het gaat dan bijvoorbeeld om een aantrekkelijke voetgangersverbinding.

De (buurt)boodschappen liggen rondom het centrum en zijn weergegeven in oranje. In deze gebieden ligt de nadruk op buurtboodschappen doen, niet op winkelen of ontmoeten.



Visie Dynamisch stadscentrum

Huidige situatie

Toekomst

Afbeelding 3.11 De koers in beeld

BEKNOPTE MENUKAARTEN

Menukaart compact centrum
Voorgerecht De flexibele schil
Hoofdgerecht De pit
Dessert De omgeving



Menukaart meer verrassing en beleving
Voorgerecht Vernieuwend ondernemerschap
Hoofdgerecht Verbreding aanbod functies
Dessert Ruimtelijke uitstraling



Menukaart uitgesproken identiteit en authenticiteit
Voorgerecht Zelfstandig ondernemerschap
Hoofdgerecht Duidelijke eigen identiteit Oss
Dessert Onderscheidend vermogen



Menukaart parkeren en bereikbaarheid
Voorgerecht Fietsparkeren
Hoofdgerecht Gemak en comfort
Dessert Versterkende functie op De Wal





Menukaart revitalisering De Wal en omgeving
Voorgerecht Oostelijk deel Walstraat
Hoofdgerecht Herontwikkeling De Wal en omgeving
Dessert Galerij

4 OPGAVEN EN MENU'S

De Osse koers is er op gericht om een toekomstbestendig Stadshart Oss te houden. Een Stadshart dat compact is, vol verrassing en uitgesproken. Een Stadshart dat past bij Oss, bij de identiteit, DNA en behoeftes van Oss. Passend bij de ontwikkelingen in detailhandel, horeca, kantoren en wonen. Passend bij de uitdagingen waarvoor middelgrote steden staan.

Om dit te bereiken zal er samengewerkt moeten worden. Een samenwerking tussen verschillende partijen zoals gemeente, vastgoedeigenaren, ondernemers, initiatiefnemers, ontwikkelaars, culturele instellingen, bewoners en bezoekers. Dit vraagt om een samenwerkingsproces waarin krachten gebundeld worden. De exacte uitkomst is van te voren niet te bepalen. Er is geen blauwdruk van hoe het precies moet worden en hoe het er precies uit komt te zien. Maar de koers, de hoofdrichting is wel aan te geven.

De koers is vertaald in de vijf belangrijkste opgaven voor het Osse centrum. Om dit te beschrijven is gekozen voor de vorm van menukaarten. Elke opgave vormt een menu bestaande uit voor-, hoofd- en nagerechten. Het hoofdgerecht is het belangrijkste onderdeel van het menu. Hier wordt de meeste energie op gezet. Het voorgerecht is de appetizer; het sluit perfect aan op het hoofdgerecht. Het dessert beschouwen we als een toetje; een extra toevoeging die voor verrassing moet zorgen.

De gerechten worden gemaakt met verschillende ingrediënten. Het gerecht smaakt natuurlijk pas zoals het bedoeld is als alle ingrediënten in het gerecht aanwezig zijn. Omdat het doel is om de gerechten op smaak te serveren, zijn al deze ingrediënten nodig in het centrum. Uiteindelijk moeten de bezoekers van het centrum, de inwoners van Oss, ondernemers en vastgoedeigenaren de gerechten met smaak opeten. Hierbij is goed kookgerei noodzakelijk. Het kookgerei staat synoniem voor de instrumenten die het oplossen van de opgaven mogelijk maken. Voorbeelden van dit kookgerei lopen uiteen van actieve partijen in het centrum die aan de slag gaan, tot beleid en omgevingsplannen en herstructurering.

Opgave 1: Een compact centrum

Het doel van deze opgave is een herkenbaar en aaneengesloten centrumgebied, met een hoge concentratie detailhandel, ontmoeting, cultuur en leisure. De nadruk ligt hierbij op de pit van het centrum. De pit en de flexibele schil vormen samen het centrum. Het centrumgebied zal compacter worden. In de flexibele schil rond de pit is ruimte voor ondersteunende centrumfuncties en transformatie.

Uitgangspunten stimuleren compact centrum:

- Concentreren winkels en ontmoeting in een compact gebied
- Belangrijk is focus op de pit. Als de kern niet functioneert, functioneert het hele centrum niet
- Contour definiëren van het compacte gebied
- Voorkomen lege plekken in centrumwand
- Kiezen voor perspectiefrijke delen van centrum,in perspectiefarme delen transformeren
- Herplaatsing en inplaatsing van verspreid gelegen winkels (of zelfs opheffen van perspectief-arme winkelstrips)
- Verbreding van aanbod (zie opgave 2)

Afbeelding 4.2 Pit, flexibele schil en omgeving van centrum



Inzoomen op Oss. Wat kom je tegen, wat zijn de complicaties:

- Kleine pit en naar verhouding veel aanloop-, aanhecht-, en zwerfgebied
- Pit bestaat uit L-vorm (Heuvel, Heuvelstraat, Walplein, gedeelte Walstraat) en is opgespannen tussen drie zwaartepunten waarvan er nu één is omgevallen (V&D)
- Gebied De Wal en omgeving is niet organisch gegroeid en inflexibel. Het is gemaakt voor groei en niet voor krimp. Het sluit onvoldoende aan bij de benodigde toekomstige structuur. Stevige (steden)bouwkundige ingrepen zijn noodzakelijk.

Compact Oss

- De pit en de flexibele schil vormen samen het centrum
- De pit (rood) is een 'L-vorm' met een aaneengesloten centrumwand. In de pit zetten we meer energie op invulling met detailhandel en ondersteunende horeca.
- De flexibele schil (roze). In dit gebied vooral centrumondersteunende functies en ruimte voor flexibiliteit en transformatie. Wonen op de begane grond is een van de mogelijkheden. Bij deze transformaties is er onderscheid tussen verschillende straten. We zetten hierbij alleen energie op de aanhechtpunten op de pit.
- De omgeving van het centrum (blauw). Dit zijn ook "rijkere" gebieden, maar geen centrum. Er liggen enkele publiekstrekkende functies in dit gebied. De kunst is om deze "smaakmakers" te verplaatsen naar het centrum of, als dat niet mogelijk is, om ze te verbinden met het centrum. Zo kan er wisselwerking ontstaan tussen de publiekstrekkende functie en het centrum.



MENUKAART COMPACT CENTRUM

De ingrediënten voor het hoofdgerecht, de pit, zijn als volgt:

- Iedereen werkt aan dezelfde pit. De gemeente wijst het gebied van de pit aan. Dit schept duidelijkheid voor alle betrokken partijen in het centrum.
- Zorgen voor een aaneengesloten centrumwand door pro-actieve inzet en monitoring van de pit door makelpunt; dit punt is de verbindende schakel naar vastgoedeigenaren, ondernemers en ketens.
- Nieuwe publiekstrekkende functies met oriëntatie op Walplein en Walstraat is noodzakelijk. Om dit te bereiken is een actief samenspel van vastgoedeigenaar, ondernemers en andere geïnteresseerde partijen (leisure, cultuur) en gemeente noodzakelijk. Gemeente kan faciliteren, partijen verbinden en ondersteunen bij bijvoorbeeld het vestigen van een cultuurfunctie in het centrum.
- Een flexibele ruimtelijke structuur is nodig om toekomstbestendig te worden. Dit kan bijvoorbeeld door een meer organische structuur te creëren die indien nodig kan krimpen en groeien.



De ingrediënten voor het voorgerecht, de flexibele schil, zijn als volgt:

- Kleiner en gevarieerder voorgerecht: het centrum houdt op bij de Burgwal. Gebied ten oosten daarvan hoort niet tot de kern van het centrum. Actief inzetten op verplaatsing van functies uit dit gebied naar de pit en op andere ontwikkelingen in deze gebieden.
- Voor de straten in het roze gebied (de flexibele schil) geldt dat de inzet van de gemeente zich richt op de aanhechting van de straten aan de pit. Deze moet goed zijn. Het verdere succes in deze straten is aan de betreffende vastgoedeigenaren en ondernemers. Deze straten kunnen organisch krimpen en uitzetten. We maken uitzonderingen als het gaat om behoud van bijvoorbeeld beeldbepalende of cultuurhistorisch waardevolle panden.





De ingrediënten voor het dessert, de omgeving, is als volgt:

- Verplaatsen “smaakmakers” naar het centrum. Voorbeelden zijn o.a. bibliotheek, theater, bioscoop en museum.
- Als dit niet mogelijk is, is een aantrekkelijke (loop)verbinding tussen “smaakmakers” en centrum nodig.
- Niet faciliteren van ontwikkelingen in de omgeving die concurreren met centrum. Alleen ruimte geven aan ontwikkelingen die de centrumfunctie ondersteunen. In bestemmingsplannen en ruimtelijk beleid kan hier rekening mee worden gehouden.

Opgave 2: Meer verrassing en beleving

Het doel van deze opgave is om de ontmoetingsfunctie van het centrum te versterken en meer verrassing en beleving aan het centrum van Oss toe te voegen. Een verbreding in diversiteit aan functies zorgt hiervoor. Ook evenementen dragen bij aan ontmoeting in het centrum. Uiteindelijk moet het centrum van Oss meer een place to meet en place to be worden, een plek waar bezoekers graag en vaak willen zijn omdat er van alles te doen is.

Uitgangspunten verrassing en beleving

- Samenbundelen van publieksaantrekkende functies en activiteiten
- Verbreden diversiteit in functieaanbod in het centrum, bijvoorbeeld toevoegen cultuur
- Meer ruimte voor evenementen en acties over het gehele centrum verspreid
- Vernieuwingsslag en behoefte aan diversiteit in detailhandel faciliteren
- Vergroten woonfunctie in het centrum: in de pit boven winkels, in de schil ook op begane grond
- Verbeteren ruimtelijke uitstraling
- Van place to buy, naar place to meet en place to be

Afbeelding 4.3 Publiekstrekkers in het centrum



Oss; wat kom je tegen:

- Aanbod bestaat vrijwel alleen uit detailhandel en horeca, de nadruk ligt op place to buy
- Veel aanbod in middensegment detailhandel
- Toename winkelondersteunende horeca; uitgaanshoreca stagneert
- Nauwelijks cultuur en leisure in het centrum, wel in de wijdere omgeving
- Bezoekers komen vooral uit Oss en de omliggende kernen
- Er is sprake van doelgericht winkelen met een korte verblijfsduur
- Op enkele plaatsen is de ruimtelijke uitstraling slecht
- Weinig vernieuwing in detailhandel, met name bij winkelketens
- Weinig groen en water in het centrum



MENUKAART MEER VERRASSING EN BELEVING



De ingrediënten voor het hoofdgerecht, verbreding aanbod functies, zijn als volgt:

- Het centrum van Oss is de 'huiskamer' van de gemeente. Hier komen verschillende functies en activiteiten samen. Voor alle doelgroepen is er iets te doen, in een gebied waar het aangenaam verblijven is (place to be) en waar ontmoeten voorop staat (place to meet). Via verplaatsing of acquisitie kan het huidige aanbod worden aangevuld met functies en activiteiten die bijdragen aan ontmoeten, verrassing en beleving in het centrum (cultuur en leisure).
- Een voorbeeld van een mogelijke cultuurfunctie voor het Osse centrum is de bibliotheek/stadsarchief. De verplaatsing van de bibliotheek leidt tot een toename in combinatiebezoek. In het centrum kan een bibliotheek haar activiteiten verbreden en combineren met andere centrumfuncties. Andere voorbeelden zijn de Muzelinck, Lievekamp, museum en bioscoop.
- Faciliteren en stimuleren van evenementen en activiteiten in het centrum. Hierbij speelt (stads)marketing en communicatie een belangrijk rol. Dit moet via één kanaal lopen, zodat er duidelijkheid is voor consument én ondernemer. Stadshart Oss houdt zich hiermee bezig.
- Verbeteren van de wisselwerking tussen de weekmarkt en het centrumbezoek (compacte markt, in directe aansluiting op de pit van het centrum).
- Handhaven van de concentratie van uitgaanshoreca aan de Heuvel en Eikenboomgaard.
- Stimuleren wonen in het centrum. Wonen voegt veel toe aan de levendigheid van het centrum en is een belangrijke functie bij transformatie of herontwikkeling. In de pit is wonen op de verdieping mogelijk, in de flexibele schil ook op de begane grond.



De ingrediënten voor het voorgerecht, vernieuwend ondernemerschap, zijn als volgt:

- Stimuleren en ondersteunen van vernieuwend ondernemerschap. Bijvoorbeeld door actieve kennisuitwisseling en faciliteren conceptvernieuwing. Bijvoorbeeld door een flexibele houding qua regelgeving bij blurring en functiemenging.
- Voortzetting en uitbouwen van de samenwerking van alle partijen in het centrum in het project Stadshart Oss
- Ondersteunen van starters en stoppers. Een makelpunt kan hierop inspelen.
- Inzetten op meer diversiteit in aanbod detailhandel. Er vindt een verschuiving plaats van het middensegment naar winkels met een uniek of juist een goedkoop aanbod. Dergelijke winkels moeten een plaats krijgen in de pit van het Osse centrum.



De ingrediënten voor het dessert, de ruimtelijke uitstraling, zijn als volgt:

- Stimuleren van vastgoedeigenaren en ondernemers om de ruimtelijke kwaliteit van panden te verbeteren. Bijvoorbeeld door het Gevelproject, waarbij de gemeente Oss een stimuleringsbijdrage levert aan de ontwerpkosten en verwijdering van luifels.
- De Taskforce centrum heeft via verschillende projecten een start gemaakt met een verbetering van de ruimtelijke uitstraling, onder andere in de openbare ruimte. Voorbeelden zijn het Gengske, de Peperstraat, voetgangersbewegwijzering, en verlichting van de kerk.
- In de schil van het centrum meer groen aanbrengen ter versterking van de beleving. Dit kan variëren van het aanleggen van geveltuinen tot parkachtige elementen. Ook kan bestaand groen toegankelijk gemaakt worden, zoals sportveld TBL en het Fraterspark.
- Faciliteren van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in het centrum. Voorbeelden zijn het aanleggen van meer speelgelegenheden voor kinderen en bankjes voor ouderen.

Opgave 3: Uitgesproken identiteit en authenticiteit

Het doel van deze opgave is om het centrum een eigen en meer uitgesproken Osse identiteit te geven, een couleur locale. Door het aanbod van voorzieningen en de sfeer in het centrum meer af te stemmen op de bezoekers uit Oss wordt het centrum meer eigen: een centrale plek van de eigen gemeenschap waar van alles te doen is, waar men graag naar toe gaat en waar men trots op is. Een eigen identiteit waarmee het Osse centrum zich onderscheidt van de omliggende centra en die de binding met de Osse bezoekers versterkt. Vooral de inzet van lokale en zelfstandige ondernemers draagt hieraan bij.

Identiteit

De volgende stappen zijn belangrijk voor een eigen sfeer en identiteit:

- Ken je klant, weet waarvoor de bezoeker naar het Osse centrum komt
- Aanbod centrum passend bij rol in de regio
- Versterken identiteit en sfeer, in aanbod en ruimtelijke uitstraling
- Trots zijn op de stad en de regio
- Belang lokale en zelfstandige ondernemers
- Samenwerking van de ondernemers voor 'het merk Oss', de couleur locale

Oss, wat kom je tegen:

- Veel lokale ondernemers in flexibele schil, minder in de pit
- Groot aandeel winkelketens in de pit, weinig onderscheidend straatbeeld
- Geen eenduidige identiteit van Oss
- Geen gezamenlijke trots op Oss, de Ossenaar is te bescheiden
- Steeds meer samenwerking en inzet van ondernemers en gemeente om de sfeer en beleving in het centrum te versterken (evenementen, centrummanagement, Taskforce centrum Oss, project Stadshart Oss)

Afbeelding 4.4 De identiteit van Oss uitgewerkt in Osse iconen (ontwerp van Hoogstede ontwerpt).



MENUKAART UITGESPROKEN IDENTITEIT EN AUTHENTICITEIT



De ingrediënten voor het hoofdgerecht, een duidelijke eigen identiteit van Oss, zijn als volgt:

- Inzetten op een verzorgingsfunctie voor de eigen gemeenschap, waarbij het centrum dient als winkelcentrum en ontmoetingsplaats. Het aanbod aan winkels en voorzieningen hierop afstemmen. Niet langer inzetten op een bovenregionale verzorgingsfunctie met een zeer uitgebreid aanbod aan winkels.
- Het centrum moet meer de huiskamer van de inwoners van Oss worden. Oss is toegankelijk en sociaal. Faciliteren van activiteiten voor en door Ossenaren. Een voorbeeld is het organiseren van een evenement door inwoners. Een heldere identiteit van Oss ontwikkelen en uitdragen. Een centraal punt voor stadsmarketing- en communicatie zorgt ervoor dat Oss herkenbaar is voor bezoekers, ondernemers en inwoners. Onder andere Stadshart Oss heeft hierin een grote rol.
- Het centrum van Oss is een gezamenlijke 'onderneming'. Ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente hebben een gezamenlijk doel en werken intensief samen. De Taskforce heeft hierin een grote rol.



De ingrediënten voor het voorgerecht, zelfstandig ondernemerschap, zijn als volgt:

- Meer karakter en variatie in de pit door een mix van lokale ondernemers en landelijke ketens. Dit zorgt voor afwisseling en meer eigen couleur in het straatbeeld. Zelfstandige ondernemers met lokale kennis spelen in op behoefte aan sfeer en beleving bij de consument.
- Een aanbod aan winkels en activiteiten dat past bij de identiteit van Oss. Ook hierbij ligt een rol voor een makelpunt of centrummanager.

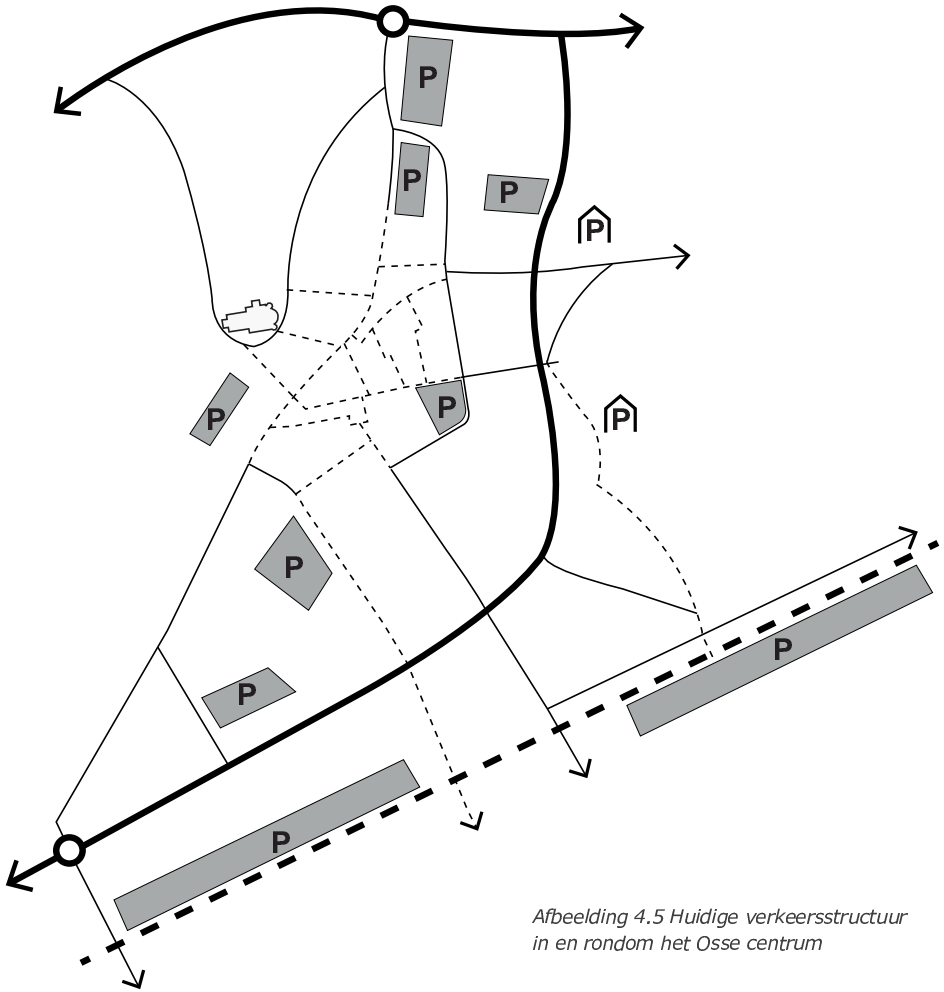


De ingrediënten voor het dessert, onderscheidend vermogen, zijn als volgt:

- Oss profileert zich door een eigen en authentieke sfeer te bieden. Het authentieke kan bestaan uit evenementen, ontmoeten, sfeer, beleving en Osse identiteit. Hier actief op inzetten vanuit centrummanager en Taskforce.
- Een aantrekkelijk aanbod dat is toegespitst op de consument uit Oss en directe omgeving, samen met bredere mogelijkheden voor ontmoeten en vermaak, zorgt ook voor onderscheidend vermogen. Bijvoorbeeld evenementen in het centrum van Oss, het creëren van een eigen sfeer in een straat of het combineren van functies binnen een pand. Ondernemers kunnen hierbij ondersteund worden door onder andere Stadshart Oss en vastgoedeigenaren.
- Versterken van de eigen karakteristiek van delen van het centrum. Zo is de Heuvel een horeca- en evenementenplein en het Walplein een winkelplein. De omgeving rond de Groene Engel heeft een cultuursfeer, terwijl het Jurgensplein en het Burchtplein boodschappenpleinen zijn. De Wal heeft geen duidelijke karakteristiek. Dit verzwakt het functioneren van de omgeving.
- Door een goed en breed aanbod van evenementen en toevoegen van culturele functies wordt het onderscheidend vermogen van Oss vergroot. Voorbeelden zijn het Zandsculpturenfestival, een bioscoop of meer cultuur in het centrum en een nieuwe invulling van de Sheddaken. Een combinatie van activiteiten maakt een bezoek aan het centrum van Oss steeds de moeite waard.
- De ruimtelijke uitstraling van panden, straten en pleinen in het centrum draagt bij aan sfeer en onderscheidend vermogen. De zorg voor de ruimtelijke kwaliteit is een gezamenlijke, van vastgoedeigenaren en ondernemers en de gemeente.

Opgave 4: Parkeren en bereikbaarheid

Het doel van deze opgave is om het centrum van Oss bereikbaar te houden voor auto en fiets. Het is van belang dat bezoekers van het centrum gemakkelijk en comfortabel kunnen parkeren. Dit betekent dat er voldoende parkeren op relatief korte afstand van de pit met auto en fiets mogelijk moet blijven en makkelijk bereikbaar. De routes tussen parkeervoorzieningen en centrum moeten comfortabel zijn. Als de ruimtelijke en functionele structuur van De Wal en omgeving er om vraagt, is het opheffen van parkeren op De Wal mogelijk.



Afbeelding 4.5 Huidige verkeersstructuur in en rondom het Osse centrum

Parkeren en bereikbaarheid

De volgende stappen zijn noodzakelijk om een goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid te realiseren:

- Voldoende parkeergelegenheid nabij centrum
- Goede verkeerscirculatie en toegankelijke parkeervoorzieningen
- Kort parkeren langs specifieke routes in de flexibele schil blijven faciliteren
- Fietsenstallingen in of aangrenzend aan de pit realiseren
- Wonen vraagt minder parkeerplaatsen dan detailhandel, maar ook andere parkeereisen

Oss, wat kom je tegen:

- Er is een overaanbod aan parkeergelegenheid
- Er is sprake van zoekverkeer in straten direct grenzend aan het voetgangersgebied
- Parkeren op De Wal zorgt voor slechte ruimtelijke uitstraling
- Fietsenstalling langs Oostwal functioneert onvoldoende
- Fietsparkeren langs de Burgwal zorgt voor rommelige uitstraling
- Parkeergarages Bergoss en Oostwal-Oost hebben een overcapaciteit

MENUKAART PARKEREN EN BEREIKBAARHEID



De ingrediënten voor het hoofdgerecht, gemak en comfort, zijn als volgt:

- Het centrum van Oss wordt doelgericht bezocht. Bezoekers parkeren het liefst zo dicht mogelijk bij het doel. Omdat de meeste publieksaantrekkende functies en activiteiten gevestigd zijn in de pit van het centrum, is het belangrijk dat parkeren dicht bij de pit mogelijk is. Op korte afstand van de pit liggen de parkeervoorzieningen Terwaenen, Jurgensplein, Boschpoorthof en de Bergoss-garage.
- De verkeerscirculatie moet duidelijk zijn. Via logische routing is het overzichtelijk welke parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Op deze manier kan zoekverkeer worden beperkt. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van het centrum. De Raadhuislaan/ Oostwal is de centrumontsluitingsweg.
- Parkeren dient plaats te vinden op de daarvoor aangewezen locaties. In enkele straten (bijvoorbeeld Kruisstraat, Burgwal) moet kort parkeren mogelijk blijven voor zeer doelgericht kort bezoek.
- Bij grote evenementen blijft voldoende parkeergelegenheid beschikbaar. Mensen zullen hiervoor wel verder moeten lopen. Voorbeelden zijn de Raadhuishof, Maasvallei, Station Oss en de Rusheuvel.



De ingrediënten voor het voorgerecht, fietsparkeren, zijn als volgt:

- Faciliteren van parkeren van de fiets dichtbij de pit. Dit is momenteel nog niet overal mogelijk. De fietsenstalling aan de Oostwal kan bijvoorbeeld richting de pit van het centrum verplaatst worden.
- Ruimte bieden aan fietsers. Het aantal bezoekers van het centrum dat per fiets komt stijgt. Dit is onder andere het gevolg van de opkomst van e-bikes. Deze fietsen zijn kostbaar en kwetsbaar. Voldoende goede parkeerfaciliteiten zijn dus belangrijk, zeker gezien de bijdrage van fietsbezoekers aan de omzet in een centrum.
- Fietsen in voetgangersgebied handhaven. Het gebruik van de fiets in het centrum is positief.



De ingrediënten voor het dessert, versterkende functie op De Wal, zijn als volgt:

- Vervangen van de parkeerfunctie met een versterkende functie/ruimte voor het centrum van Oss. Parkeeronderzoek geeft aan dat het opheffen van de parkeerfunctie op De Wal mogelijk is. De vraag naar parkeerplaatsen zal naar verwachting, afhankelijk van de revitalisering van De Wal, niet snel toenemen ten opzichte van de oorspronkelijke functies.
- De parkeervraag die voortkomt uit de revitalisering van De Wal is beheersbaar met de huidige parkeervoorzieningen. Een van deze faciliteiten is de Bergoss-garage. Deze garage wordt momenteel niet optimaal benut. De gebiedsontwikkeling aan de Walstraat-oost en de bijbehorende looproute naar de garage is belangrijk. Ook de nieuwe invulling van de Sheddaken is van invloed op het gebruik van de Bergoss-garage.

Opgave 5: Revitalisering De Wal en omgeving

Het doel van deze opgave is de ruimtelijke en functionele problematiek aan het Walplein, de Walstraat, De Wal, Galerij, Burgwal en Oostwal aan te pakken. Er is hier sprake van relatief veel leegstand en er is een publiekstrekker weggevallen (V&D). Het gebied heeft een ruimtelijke structuur dat gericht is op schaalvergroting en groei. Het kan niet organisch krimpen. Het gebied rond De Wal heeft geen uitgesproken identiteit en een gebrek aan wisselwerking met de omgeving. Herontwikkeling is noodzakelijk om te voorkomen dat een groot deel van het centrumgebied afsterft.

Afbeelding 4.6 Stand van zaken februari 2016 rondom De Wal en omgeving



De volgende stappen zijn noodzakelijk voor revitalisering van De Wal en omgeving

- Toevoegen nieuwe publiekstrekker(s), te beginnen bij hoek Walplein/ Walstraat
- Kiezen voor perspectiefrijke delen, herontwikkelen perspectief-arme delen
- Aanpassing (steden)bouwkundige structuur die aansluit bij toekomstige behoeftes en een organisch karakter heeft (dus kan krimpen en groeien)
- Identiteit geven aan de Wal, zowel aan plein als functies en gebouwen er omheen

Inzoomen op de De Wal en omgeving. Wat kom je tegen, wat zijn complicaties:

- Oostelijk deel centrum functioneert niet en staat op het spel
- Leegstand werkt besmettelijk en heeft een negatieve uitstraling op de hele oostflank
- Bergoss garage functioneert niet optimaal, dreigt mentaal op een te grote afstand van het centrum te komen en lijdt onder parkeren op de Wal
- Functioneren van Bergoss-garage nog meer onder druk als Walstraat slecht loopt
- Sommige vastgoedeigenaren voor wie het (financieel) aantrekkelijker is om panden leeg te laten staan dan te kiezen voor lagere huuropbrengsten of herstructurering
- Veel versnipperd eigendom, onder andere in de Galerij
- Ruimtelijke structuur die gericht is op grootschaligheid en groei en die moeilijk verenigbaar is met een compacter centrum



MENUKAART REVITALISERING DE WAL EN OMGEVING



De ingrediënten voor het hoofdgerecht,
herontwikkeling Wal en omgeving zijn als volgt:

- Nieuwe publiekstrekkende functies met oriëntatie op Walplein en Walstraat zijn noodzakelijk. Actief samenspel tussen vastgoedeigenaren, ondernemers, gemeente en andere geïnteresseerde partijen is noodzakelijk. Gemeente kan faciliteren en partijen verbinden, zoals geïnteresseerde cultuur- of leisurefuncties. Een makelpunt kan bijvoorbeeld actief proberen winkelformules uit de young fashion als trekker binnen te krijgen.
- Vanuit integraal perspectief de locatieontwikkeling beoordelen. Integraal met De Wal en omgeving aan de slag gaan, niet per pand of eigenaar.
- Herontwikkeling van De Wal en omgeving. Het doel is het toevoegen van een publiekstrekkende functie. Dit houdt de gewenste L-vorm in stand (Heuvel-Heuvelstraat-Walplein-deel Walstraat). Het tweede doel is om de ruimtelijke structuur te herontwikkelen tot een structuur die toekomstbestendig en flexibel is. Een organische structuur die kan krimpen en groeien als het nodig is en qua schaalgrootte, maatvoering en m2's aansluit bij een toekomstbestendig en compact centrum.
- Identiteit aan de Wal toekennen waarbij er een samenspel is met omliggende functies. Voorbeelden zijn een onderwijs- en cultuurplein, versplein met markt, een leisureplein met bioscoop of theater, eventueel gemengd met wonen en een speelplein. De openbare ruimte moet qua inhoud en maatvoering aansluiten bij de identiteit van De Wal. Gemeente is eigenaar van de Wal en samen met aangrenzende ondernemers en andere geïnteresseerde partijen initiator.
- Vervangen van de parkeerfunctie De Wal met een versterkende functie/ ruimte voor het centrum van Oss. Dit geeft een impuls voor de oostflank van het centrum. Tevens is dit een impuls voor de Bergoss-garage. Gemeente neemt initiatief en stemt met aangrenzende ondernemers af.



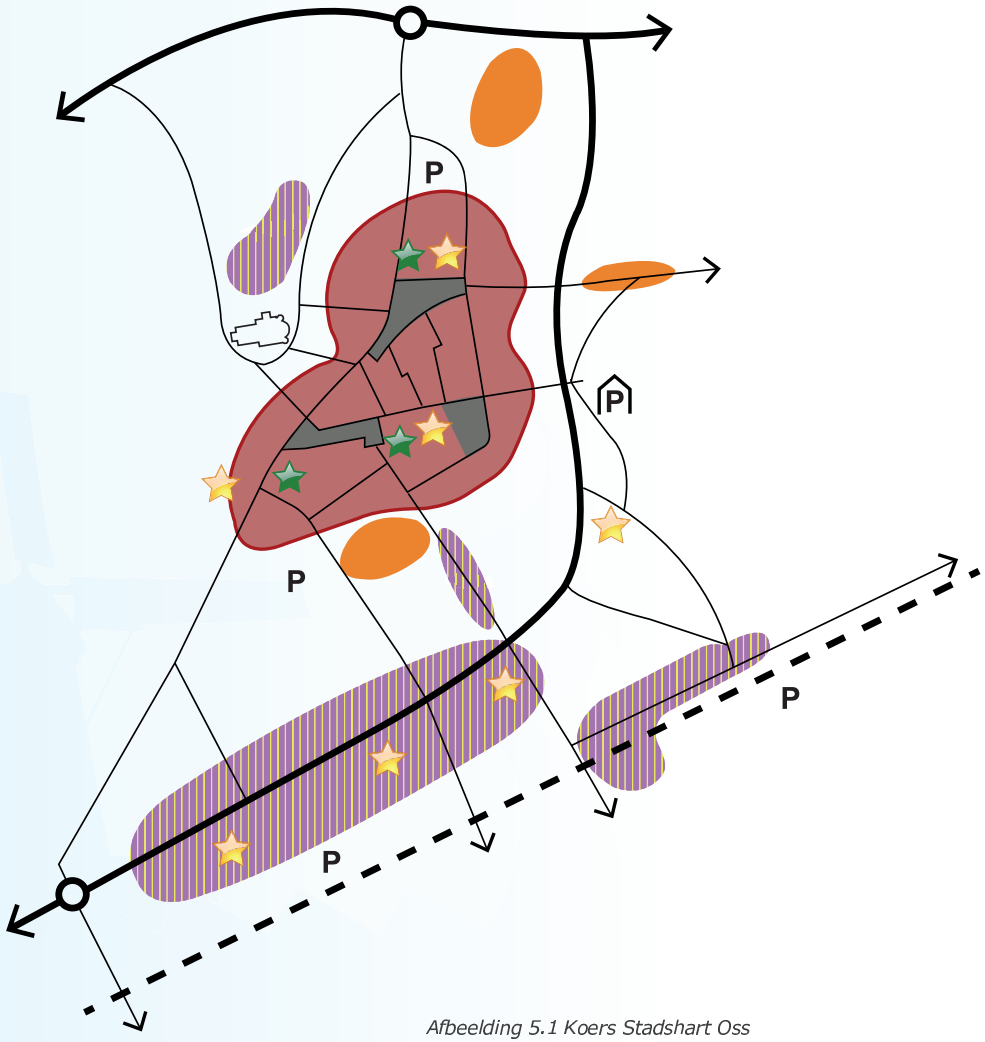
De ingrediënten voor het voorgerecht,
oostelijk deel Walstraat:

- Een aantrekkelijke en comfortabele oversteek vanaf de Bergoss garage over de Oostwal naar de Walstraat maken. Entree tot het centrum aantrekkelijker maken door de noordzijde van de straat meer openbare ruimte aan de voetganger te bieden (zo mogelijk de zonnige kant van de straat met terrassen). Gemeente is initiatiefnemer.
- Kiezen voor transformatie met een goede mix van centrumfuncties en andere functies. Bijvoorbeeld herstructurering naar woningbouw, eventueel (deels) ook op de begane grond. Gemeente gaat in overleg met eigenaren over hun toekomstplannen.



De ingrediënten voor het dessert, de Galerij:

- Ondanks dat er veel loop is in de Galerij is er ook veel leegstand. Zowel ruimtelijk als functioneel fungeert de Galerij niet als volwaardig centrummilieu. De Galerij kan echter niet organisch krimpen en/ of transformeren en is vrij lang. Het eigendom is versnipperd. Voor de Galerij moet een keuze gemaakt worden tussen volwaardig centrumgebied of transformeren. Voorbeelden zijn transformeren naar thematische winkelpassage, woongebied, fietsenstalling, ambachtenstraat, groene oase, of dichtbouwen aan uiteinden met centrumfuncties. Het initiatief is aan de eigenaren en ondernemers. Een duidelijke keuze is gewenst. De gemeente kan ondersteunen bij transformatie.



Afbeelding 5.1 Koers Stadshart Oss

5 STADSHART OSS IS COMPACT, VOL VERRASSING EN UITGESPROKEN

5.1 Een nieuw menu voor het Osse centrum

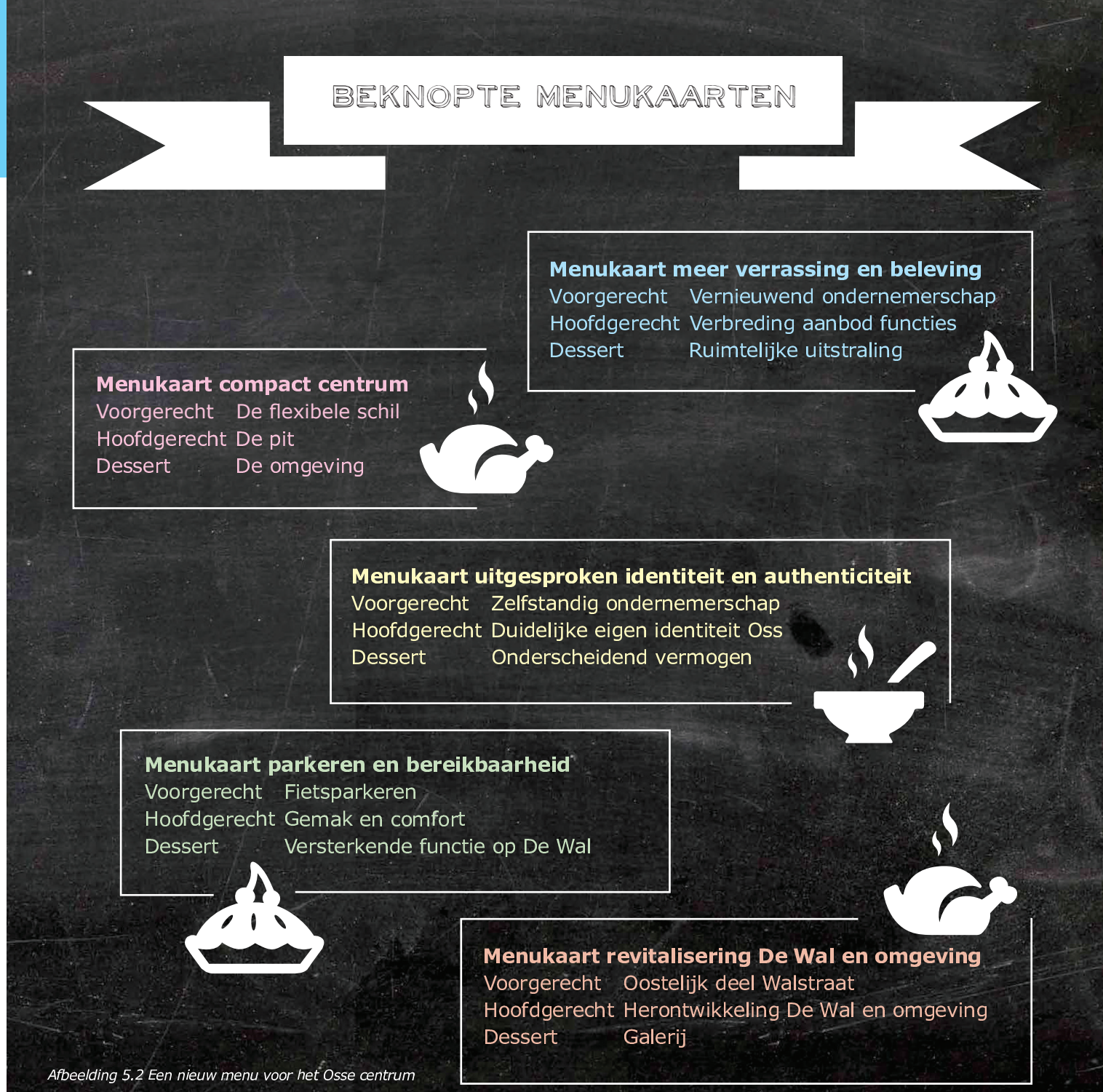
Het centrum van Oss is de centrale plek voor handel en ontmoeten voor de stad Oss en de kernen in de omgeving. Gemiddeld bezoeken wekelijks bijna 85.000 mensen het centrum. Tegelijkertijd is het centrum een belangrijk werkgebied met heel veel bedrijvigheid en ruim 5.000 banen, waarvan 2.200 banen in het directe winkelgebied. Dit onderstreept het belang van een aantrekkelijk, vitaal en toekomstgericht centrum. En geeft ook aan dat hiervoor ruime kansen bestaan. Het centrum van Oss is meer dan een plek om te kopen of te werken. Het is het hart van de stad en de huiskamer voor de Osse gemeenschap.

De laatste jaren verandert het functioneren van de centrumgebieden, niet alleen in Oss maar in heel Nederland. De belangrijkste trends zijn dat de bezoekersstromen veranderen en dat de behoefte aan ruimte voor met name winkels sterk afneemt, vooral door de toename van internetwinkelen. Dit kan leiden tot toenemende leegstand en aantasting van het functioneren van het centrum. Middelgrote centra, zoals Oss, zijn hiervoor extra kwetsbaar.

Met de koers Stadshart Oss wordt de uitdaging aangegaan die de ontwikkelingen vragen. De koers stelt de kaders bij zodat het centrum van Oss ook in de toekomst aantrekkelijk blijft, voor Oss en de bezoekers uit de omgeving. Basis is de keuze voor concentratie van de centrumvoorzieningen in een compacter centrum. Een centrum dat nog meer een gevarieerde, aantrekkelijke en bruisende ontmoetingsplek is van Oss. Daarbij wordt tegelijkertijd ook ingezet op verbreding van het aanbod van voorzieningen. Met naast winkels en horeca ook meer voorzieningen voor cultuur en leisure in het centrum zelf. Met een goede ruimtelijke uitstraling en een eigen authentieke sfeer van verrassing en beleving voor de bezoekers. Met kansen voor uitnodigend en toekomstgericht ondernemen. Met ook ruimte voor wonen en groen in een centrumsfeer. En in een goede samenwerking tussen gemeente, ondernemers, vastgoedpartijen en bezoekers. Kortom een levendig stadshart met een ‘couleur locale’. Van Oss, voor Oss en door Oss.

Samen met alle partijen in het centrum wil de gemeente aan de slag. De koers geeft hiervoor de kaders. Aangegeven is welke ontwikkelingen er spelen en hoe de gemeente daarmee om wil gaan. De koers geeft geen blauwdruk of vastomlijnde plannen over hoe het er precies komt uit te zien. Maar de koers geeft wel richting aan het proces dat ingezet moet worden.

De koers is vertaald in de vijf belangrijkste opgaven voor het Osse centrum. Om dit te beschrijven is gekozen voor de vorm van menu's. Elke opgave vormt een menu en bestaat uit verschillende gerechten, met elk weer eigen ingrediënten. Het hoofdgerecht is het belangrijkste onderdeel van het menu. Hier wordt de meeste energie op gezet voor de korte termijn. Voorbeelden van belangrijke hoofdgerechten en ingrediënten zijn de aanpak van de Wal en omgeving, met de herinvulling van het Walplein/ Walstraat met publiekstrekkers en verbreding van de voorzieningen in het centrum, bijvoorbeeld door verplaatsing van de bibliotheek/ stadsarchief. Maar om het totaal van het Osse centrum 'op smaak te brengen' is een goed samenspel van alle ingrediënten nodig. Samengebracht door een goed samenwerkend, enthousiast en inventief team van koks en medewerkers. Met als uiteindelijk doel dat iedereen geniet van de smaak van het Osse centrum: compact, compleet en aantrekkelijk, met de couleur locale van Oss.



Afbeelding 5.2 Een nieuw menu voor het Osse centrum

5.2 Uitvoering

In deze koers zijn geen concrete uitwerkingen voor de opgaven in het centrum opgenomen. Er is geen blauwdruk opgenomen hoe het er precies uit moet komen te zien. De koers geeft richtlijnen aan waar uitwerkingen op gericht moeten zijn. Voor de realisering is een gezamenlijke inspanning nodig, van alle partijen in en betrokken bij het centrum. Hierbij zijn investeringen nodig en de ontwikkeling van nieuwe instrumenten, bijvoorbeeld bij de doelstelling voor het verbreden van de centrumvoorzieningen, of de opgave voor herontwikkeling en transformatie. Wat precies nodig is zal gaande weg in het proces blijken. Duidelijk is dat hiervoor een gezamenlijke verantwoordelijkheid nodig.

Stichting Stadshart Oss

De Stichting Stadshart Oss benadert het centrum als een bedrijf. Alle individuele centrumondernemers samen runnen dit bedrijf. Het doel is om samenwerking en beleving te stimuleren. Zo moet het centrum een toekomstbestendig profiel krijgen waarin wordt ingespeeld op de eisen en wensen van de huidige en toekomstige consument. Om dit te bereiken worden verschillende projecten gestart door de Stichting zoals:

- Communicatielab: ondersteunen van initiatieven in het centrum door middel van marketingcommunicatie waarbij het "merk" centrum een krachtige afzender wordt. Jonge afgestudeerden worden hier ingezet.
- Innovatielab: ondersteuning van zittend ondernemerschap door opleidingen en coaching (bijvoorbeeld gebruik social media, bedrijfsvoering en communicatie).
- Nieuw ondernemerschap: Startende ondernemers presenteren een bedrijfsplan, waarin geïnteresseerde partijen kunnen investeren.
- Retail makelpunt: instrument om leegstand tegen te gaan en actief mee te denken met winkeliers en ondernemers. Onder andere inplaatsen, verplaatsen en acquisitie van retail.
- Stadsdistributie: onderzoeken mogelijkheden om een gezamenlijk distributiecentrum te starten, om bevoorradingsstromen in centrum te beperken.

Bewoners en bezoekers van centrum

Om het centrum van Oss aantrekkelijk te houden moeten ook inwoners van Oss en bezoekers van het centrum worden betrokken bij de uitvoering van de opgaven. Dit kan enerzijds door actief om input te vragen, anderzijds door de waardering van het centrum te monitoren door enquêtes, klankbordgroepen en burgerpanels. Het is belangrijk deze groepen een stem te geven.

Uitvoering projecten

In december 2015 is de 'Uitvoering Agenda voor de toekomst van het Osse centrum' vastgesteld. Hierin zijn de projecten opgenomen die in het centrum van Oss uitgevoerd moeten worden. Deze Koers stadshart Oss is een van deze projecten. Daarnaast gaat het vooral om gebiedsontwikkelingen. Enkele van deze projecten zijn reeds opgestart, voor andere geldt een latere planning.

Lopende projecten:

- Herontwikkeling V&D-locatie: haalbaarheidsonderzoek naar mogelijke programma's en functies op deze locatie. Verschillende scenario's met een voorkeursscenario.
- Verkenning Versmarkt: haalbaarheidsstudie naar concept van versmarkt in Oss. Resultaat is een rapport met haalbaarheid en locatiekeuze.
- Verkenning huisvesting cultuurcluster: verkenning naar de huisvesting van cultuurfuncties (bibliotheek, Lievekamp en Muzelinck) in het centrum van Oss.
- Sheddaken: geïnteresseerde partijen krijgen de mogelijkheid om ideeën te pitchen. Het eindresultaat moet een uitgewerkt plan zijn met een haalbare business case.

Geplande projecten:

- Parkeren in het centrum: onderzoek naar de optimale mix van parkeeraanbod voor de parkeeropgave van verschillende ruimtelijke plannen. Resultaat is een rapport ter onderbouwing bij verdere besluitvorming ruimtelijke plannen.
- Galerij: oplossing van leegstand en eenduidig aanbod. Het resultaat moet een goede invulling van de Galerij zijn.
- Walstraat: onderzoek naar mogelijkheden om de verbinding tussen Bergoss-garage en kernwinkelgebied via de Walstraat te verbeteren. Resultaat moet een Walstraat met functioneel profiel, weinig leegstand en herkenbare looproute zijn.
- Burgwal: samen met ondernemers kijken naar ruimtelijk en functioneel profiel van de Burgwal. Resultaat moet een duidelijk profiel zijn.

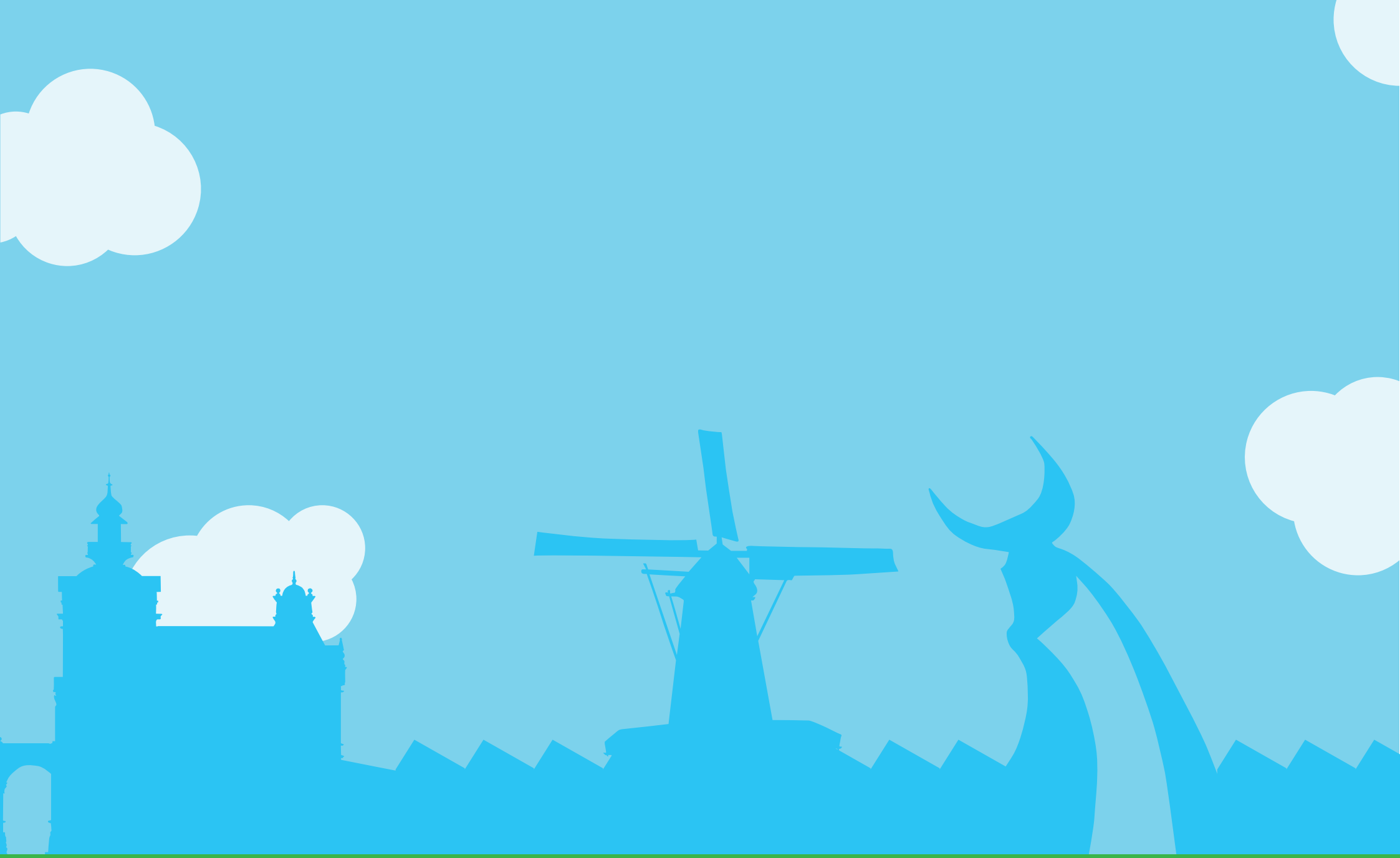
5.3 Tot slot

Net als ruim 40 jaar geleden staat Oss opnieuw voor een historische beslissing: Wat is goed voor Oss en welke keuzes maken we samen voor het centrum? Dat zijn keuzes voor de lange termijn met impact voor latere generaties. Keuzes die zorgen voor een aantrekkelijk en levendig centrum, óók in de toekomst.

Een toekomstbestendig Stadshart Oss is compact, vol verrassing en uitgesproken!



Afbeelding 5.3 Walplein, met in het midden het Hervormde kerkje dat in 1968 gesloopt is. Op deze locatie is later na grootschalige herontwikkeling de V&D gevestigd. (foto: Collectie Stadsarchief Oss)



Vormgeving en opmaak: Team Vormgeving en Publicatie, gemeente Oss
V&P_SB2_2016



Walkwartier Oss

Ontwikkelingsplan locatie V&D - De Wal


GEMEENTE Oss
Van Wanrooij Projectontwikkeling
BURO LUBBERS
landschapsarchitectuur & stedenbouw
dok
architecten

VOORWOORD

Het is een grote, maar vooral ook mooie uitdaging om op de plek van de voormalige V&D en De Wal - midden in de Osse binnenstad - het stadshart een nieuwe impuls te geven. Met het plan Walkwartier krijgt het stadscentrum een unieke kans op een fraaie toekomst. De opening van de Vendet – een kleine versie van warenhuis V&D – is in 1973 het begin van een tijd waarin het centrum nog slechts één functie heeft: winkelgebied. Het faillissement van hetzelfde warenhuis in 2015 tekent de tijd van grote veranderingen in het aanbod van winkels. Oss staat als middelgrote stad voor de uitdaging om van het stadscentrum een aantrekkelijke plek voor winkelen, wonen, genieten, verblijven en ontmoeten te maken. Een toekomstbestendige 'huiskamer' voor iedereen.

De Koers Stadshart Oss uit 2016 maakte al de keus voor een verkleind, compact stadscentrum. Maar dan wel met meer functies, meer verrassing en beleving. Plan Walkwartier laat een groot deel van deze ambities waarheid worden. Op de plek van de voormalige V&D en De Wal komt cultuurhuis UIThuis met onder andere bibliotheek en stadsarchief. Nieuwe functies die het centrum levendig en daarmee aantrekkelijk maken. En dat in combinatie met een flink aantal woningen en in beperkte mate ook horeca en detailhandel. De architectuur van Walkwartier is prikkelend, met een knipoog naar de Osse cultuurhistorie en tegelijk eigentijds. Ook in dat opzicht een fraaie en gewenste impuls voor het stadscentrum.

Het plan Walkwartier is ontwikkeld in een nauwe samenwerking tussen Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling, gemeente Oss, Dok architecten en Buro Lubbers. Een bijzondere opdracht waar iedereen met veel liefde en inzet aan werkt. De betrokkenheid bij het plan en bij het Osse stadscentrum is erg hoog. In het besef dat dit project geschiedenis schrijft voor Oss: de sloop is nabij van wat ooit is bestempeld als het lelijkste gebouw van Oss. Het maakt plaats voor een gedurfd én zorgvuldig ontworpen nieuw complex waar Ossenaren trots op kunnen zijn. Walkwartier is de beste reden om in de toekomst het centrum veel vaker te bezoeken.

wethouder,

J.H.T. van Orsouw

wethouder,

F.F.G.P. den Brok










Tijd
voor wonen,
ontmoeten
en ondernemen
WALKWARTIER-OSS.NL
Van Wanrooij Projectontwikkeling
Dok Architecten
Bouwbedrijf Berghege

INHOUD

Voorwoord

1. Opgave en plangebied
2. Historisch perspectief
3. Stedelijk bouwblok en openbare ruimte
4. Opbouw en invulling gebouwensemble
5. Architectuur bouwblok
6. Cultuur in het stadshart: UIThuis
7. Planuitwerking, programma

Colofon

Walkwartier Oss
Ontwikkelingsplan locatie V&D - De Wal

Druk: Vormgeving en Publicatie gemeente Oss

Tekeningen en illustraties: Absent Matter / Dok architecten / Buro Lubbers
Historische foto's: Stadsarchief Oss

datum: 02-02-2020



1. PLANGEBIED EN OPGAVE

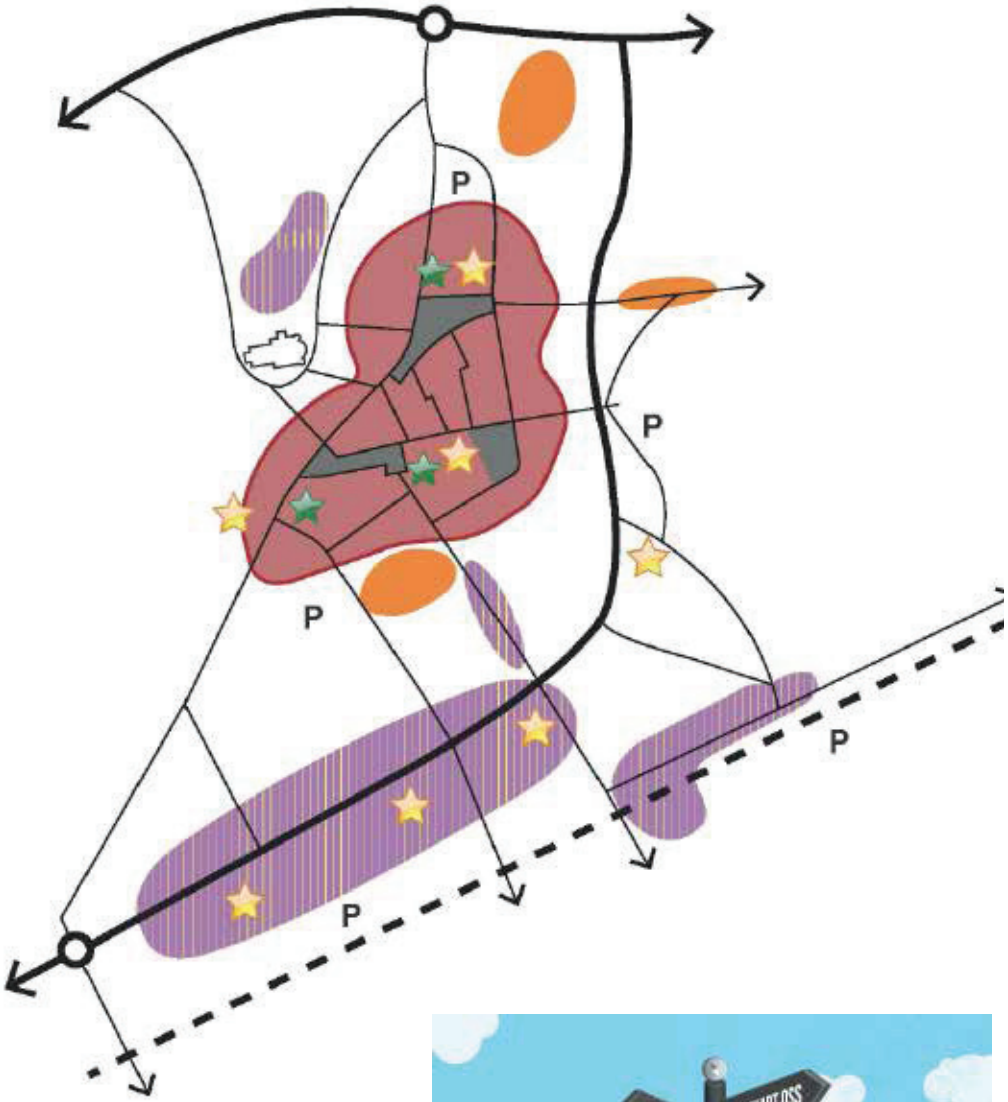
De gemeente Oss heeft samen met Van Wanrooij Bouw & Ontwikkeling de plannen uitgewerkt voor het 'Walkwartier'. Deze betreffen de herontwikkeling van de huidige V&D locatie, de naastgelegen NSI winkelstrip en de huidige parkeerplaats De Wal. De ambities en uitgangspunten van de in 2016 vastgestelde Koers Stadhart en de Ontwikkelingsschets Walkwartier (2017) zijn daarbij leidraad voor de gemaakte keuzes.

Met het faillissement van V&D in 2016 is een geheel nieuwe situatie ontstaan t.o.v. van de eerder gemaakte plannen voor de locatie sinds 2008. Het biedt de kans om een samenhangend plan te maken voor het hele gebied en het stadscentrum hier een grote kwaliteitsimpuls te geven. Niet alleen kan één van de lelijkste gebouwen gesloopt worden, maar het vormt een unieke kans om – in de lijn van de Koers Stadshart - nieuwe functies en ruimtelijke kwaliteit aan het Osse centrum toe te voegen. Opgave was te komen tot een integrale visie op de invulling van de locatie, afgestemd op de maat en schaal van het Osse centrum, op de directe omgeving van het plangebied, op de eigen identiteit van Oss als stad en op de uitgangspunten van de Koers Stadshart. Met een passend programma dat past in een toekomstbestendig stadscentrum.

Bij het opstellen van de plannen vormt het Manifest UIThuis (2016) belangrijke input voor de invulling van de locatie. De ambitie om cultuur te concentreren in het stadscentrum in een vernieuwend concept voor een cultuurhuis is meegenomen in het nu voorliggende ontwikkelscenario. De opstellers van het manifest UIThuis zijn nauw betrokken bij de voorgestelde planopzet.

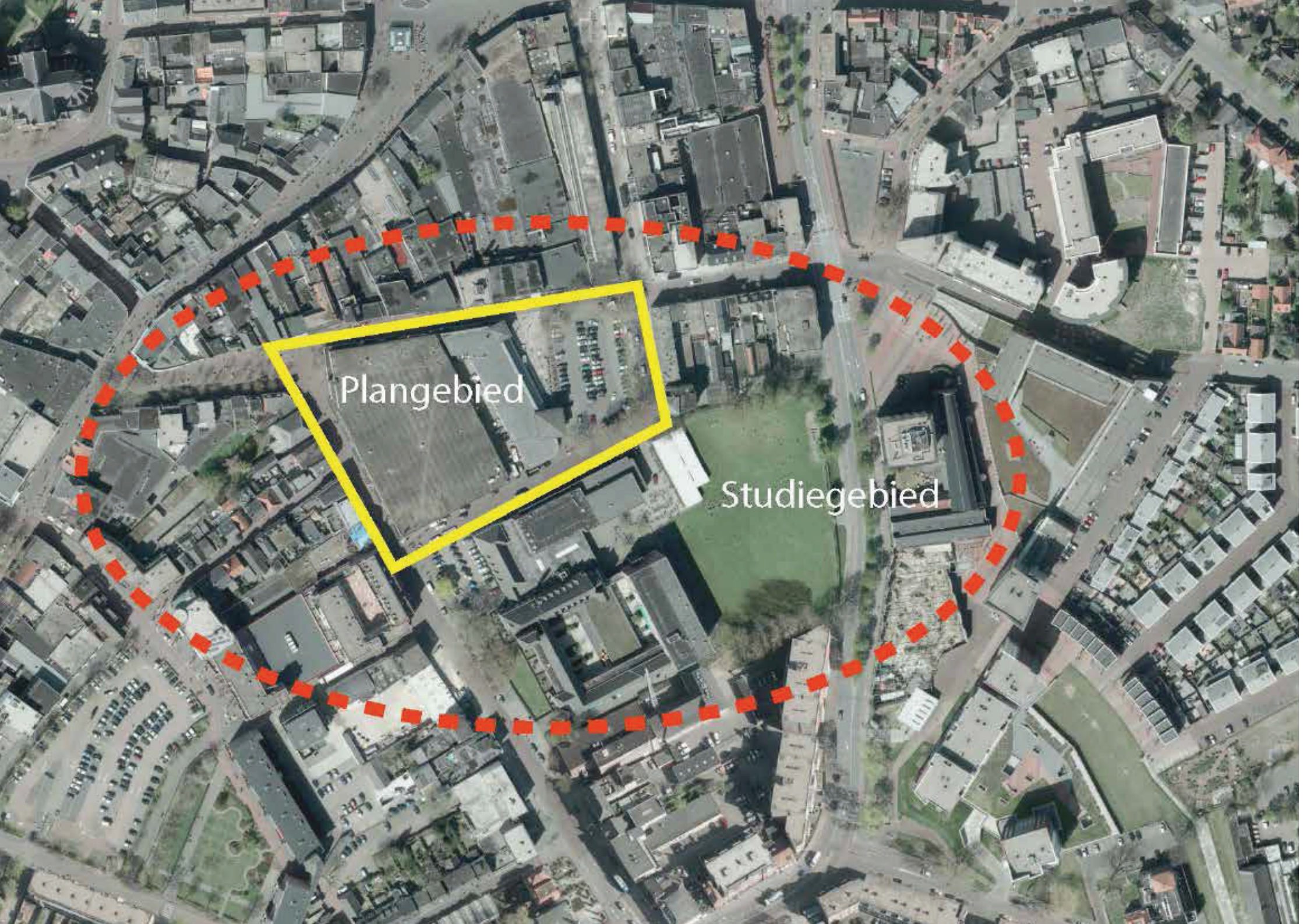
De geschetste uitwerking van de plannen laat zien dat een herontwikkeling van locatie V&D – De Wal met retail, horeca, cultuur en wonen mogelijk is. Zij biedt een verbetering van de stedenbouwkundige en functionele kwaliteit van het centrum en is een zinvolle aanvulling op het bestaande winkel- en woningaanbod. Daarbij bieden de voorgestelde plannen ook kansen voor het realiseren van nieuwe, aantrekkelijke openbare ruimtes.

Om een samenhangende ontwikkeling mogelijk te maken wordt niet alleen het voormalige V&D-pand gesloopt, ook de naastgelegen winkelstrip aan De Wal. Daarnaast is het parkeerterrein De Wal in de plannen betrokken. Samen vormen zij het plangebied. Voor de directe omgeving van dit plangebied zijn een aantal suggesties meegenomen, waarmee de inpassing van de locatie in de omgeving kan worden versterkt, o.a. het Walplein, de Molenstraat en de TBL-locatie (sportveld).





Koers Stadshart: streven naar compact, gevarieerd centrum


Plangebied
Studiegebied



Walplein in 1915 met Nederlands Hervormde Kerk, op de plek waar nu V&D staat


Hervormde Kerk en Pastorie, 1904


Sloop van de kerk in 1966 (foto Daan Scholte)


Luchtfoto Heuvel en doorbraak t.b.v. de Burgwal, eind jaren '60


Bestemmingsplan Centrum, 1974

2. HISTORISCH PERSPECTIEF

De locatie van het V&D pand kent een lange geschiedenis. Het gebied ligt net buiten de vroegere stadsomwalling, met punaises gemarkeerd in de huidige bestrating. Vele straatnamen rondom de locatie verwijzen naar dit verleden: Walplein, Walstraat, De Wal, Burgwal, Oostwal. Op deze plek - net buiten de omwalling - werd in 1672, in het toen nog protestantse Oss, een eerste katholieke schuilkerk gebouwd. Het Gengske was de ietwat verborgen verbinding ernaartoe vanaf de Heuvelstraat.

Rond 1800 keerde het tij en kregen de katholieken hun middeleeuwse kerk terug. Deze werd in 1859 vervangen door de huidige Grote Kerk. De protestanten bouwden in 1817 ter plaatse van de schuilkerk aan het Walplein een nieuw godshuis met pastorie. Deze situatie heeft ruim 150 jaar bestaan, waarbij het Walplein zich steeds meer als pleinruimte ontwikkelde en de Molenstraat steeds meer een belangrijke entree tot de stad werd. Talloze villa's en instellingen (o.a. TBL en postkantoor) vonden hun plek aan deze lommerrijke straat.

Eind jaren '60 ontstonden de eerste plannen om Oss in de vaart der volkeren te laten opstoten. De landelijke nederzetting was al lang veranderd in een snel groeiende industriestad. Tegelijk met plannen om de stad flink uit te breiden (m.n. de Ruwaard) kwamen er voorstellen om het centrum de moderniseren en (vooral ook voor de auto) toegankelijk te maken. Er volgden diverse doorbraken, waaronder de Oostwal en de route Carmelietenstraat – Burgwal. Tevens werden grootschalige parkeerterreinen gepland, zoals De Wal. Het is de tijd van schaalvergroting, ook in het Osse centrum.

In deze periode komen ook de eerste plannen voor een warenhuis van Vroom en Dreesman. Aanvankelijk betrof dat een modern ontwerp voor een heus warenhuis in meerdere verdiepingen, dat in 1969 door de gemeente werd goedgekeurd. Al in 1968 werden de kerk en pastorie aan het Walplein gesloopt. Begin jaren '70 werden de ambitieuze plannen vervangen door een nieuw plan met een ander winkelconcept, de Vendet. Dit concept werd in meerdere kleine stadscentra gerealiseerd, over het algemeen in sobere, doelmatige gebouwen van 1 verdieping. In 1973 wordt het winkelpand geopend en dat leidt tot enthousiaste verhalen in de lokale pers over dit nieuwe winkelconcept.

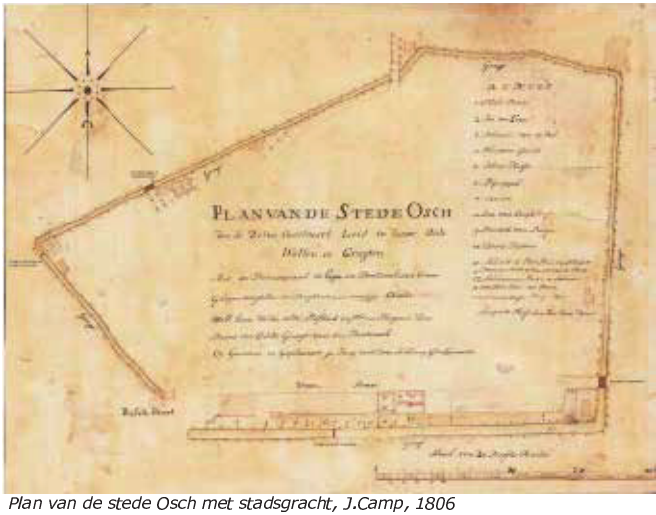
Uiteindelijk verdwijnt de Vendet-formule en wordt het pand (na een korte periode supermarkt Torro) een V&D. In 2007 heeft het pand de twijfelachtige eer om uitgeroepen te worden tot 'lelijkste pand' van Oss. Eind 2015 gaat Vroom en Dreesman failliet en komt er een einde aan een tijdperk van ruim 40 jaar, waarin het warenhuis een vertrouwde plek in het stadsbeeld van Oss had.



Walplein met Vendet, 1975



Kadastrale Minuutplan 1832: plangebied aan rand van omwalde stad



Plan van de stede Osch met stadsgracht, J.Camp, 1806



SUPER VENDET OSS OPEN

Krantenartikelen opening Vendet, 1973



Zelfbediening: gezellig, gemakkelijk, snel

Eén van de dingen die u direkt zal opvallen is, dat Vendet een zelfbedieningswarenhuis is. Reuze gezellig. Want u kunt er uren ronddolen, en er ook nog koffie drinken. U rekent pas af aan de uitgang. U vindt in de Vendet geen verkoopsters maar een aantal gespecialiseerde adviseurs en adviseuses, die u met raad en daad bijstaan.

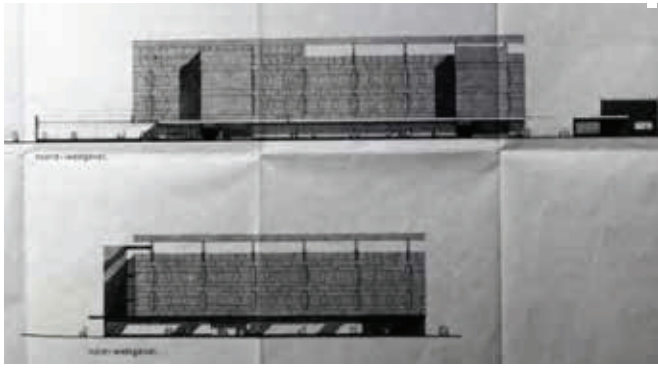
Molenstraat met warenhuis Vendet, 1974



Vendet, een suksesformule

De dynamiek, het aantrekkelijke artikelenpakket en de nieuwe moderne formule van de Vendet warenhuizen slaan aan. Dat is reeds bewezen. U kunt daar in Oss over een week voortaan volop van profiteren. Dat Vroom & Dreesmann er helemaal achter staat blijkt wel, dat er in de komende 10 jaar zo'n vijftig Vendets door heel Nederland zullen verschijnen.

Bouw Vendet, 1973



Gevels oorspronkelijk bouwplan nieuw warenhuis V&D, 1969

3. STEDELIJK BOUWBLOK EN OPENBARE RUIMTE

Voor het plangebied wordt een nieuw stedelijk bouwblok voorgesteld, dat is samengesteld uit verschillende onderdelen en dat in z'n opzet reageert op de directe omgeving en daar ook de aansluiting bij zoekt. Het nestelt zich in het stedelijk weefsel van de binnenstad. Het plan is vooral vanuit een visie op de openbare ruimte opgesteld, waarbij goed gekeken is naar de relatie met bestaande stedelijke ruimtes in het centrum van Oss.



Samenhangende groenstructuur stadscentrum

Het bouwblok is zo gesitueerd dat er nieuwe aantrekkelijke openbare ruimtes ontstaan. Deze ruimtes worden versterkt door het 'knikken en knakken' van de rooilijnen van de nieuwbouw. Zo wordt het profiel van de Molenstraat verbreedt om de groene allure van deze belangrijke stadsentree in het gebied door te zetten. De Walstraat behoudt haar smalle profiel met subtiel verspringende rooilijnen als verbinding tussen Walplein en De Wal. De Wal wordt omgevormd en enigszins verkleind tot een groen, intiemer stadplein met goede verblijfskwaliteit rond de bestaande bomen. Door de alzijdige oriëntatie van het bouwblok zal ook de Carmelietenstraat veel aantrekkelijker worden. Hier ontstaat extra ruimte voor stedelijk groen door het terugleggen van de rooilijn.

Bij de herinrichting van De Wal wordt uitgegaan van de aanwezige kwaliteit van de grote platanen. Het plein krijgt de uitstraling van een groene hof met veel verblijfskwaliteit. Aan het plein bevindt zich de tweede entree van het cultuurhuis. Programmering van (culturele) buitenactiviteiten op het nieuwe plein is zeer goed mogelijk. Voor het parkeren voor bezoekers van het stadscentrum biedt de Bergoss-garage voldoende ruimte voor mensen die langer in het centrum verblijven. Langs de Carmelietenstraat worden parkeerplaatsen gerealiseerd voor (ultra-)kort-parkeren.

In het verlengde van het nieuwe groene stadsplein De Wal wordt voorgesteld om ook het huidige sportveld van TBL als semi-openbaar stadspark in te richten. Met een beperkt aantal ingrepen (gedeeltelijk verwijderen hekken en toevoegen wandelpaden en bomen) kan hier een nieuwe kwaliteit aan het stadscentrum worden toegevoegd. In het park houdt het TBL haar sportgelegenheid en verblijfsmogelijkheid voor de leerlingen, maar de groene ruimte wordt overdag toegankelijk voor omwonenden en indien mogelijk incidenteel voor activiteiten. Binnen de voorgestelde opzet van het park kan ook een informele route naar het station - via de sheddaken van Bergoss - worden gerealiseerd. Over de uitwerking van deze voorstellen wordt met TBL gesproken.

Het structureel vergroenen van de openbare ruimte op en rond de locatie V&D – De Wal geeft het gebied als totaal een identiteit als 'parkkwartier'. Daarbij wordt voorgesteld om op cruciale plekken (vanuit zichtlijnen) grote volwassen bomen toe te voegen, als ankerpunten in het stedelijk weefsel. De groene identiteit wordt doorgezet in de nieuwe bebouwing op de locatie, o.a. met groene daken binnen het bouwblok.



Referentie bomen als verblijfsplek



Referentie bomen als verbindend element



Referentie stadspark











Parkkwartier als identiteit van het gebied



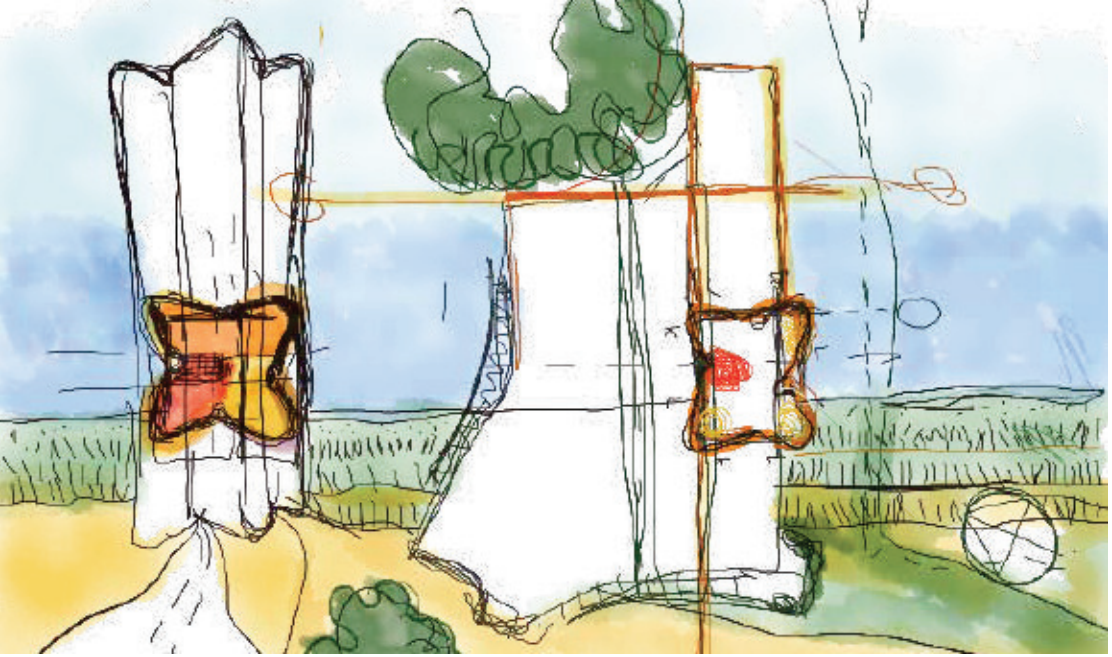
Referenties stadsplein De Wal



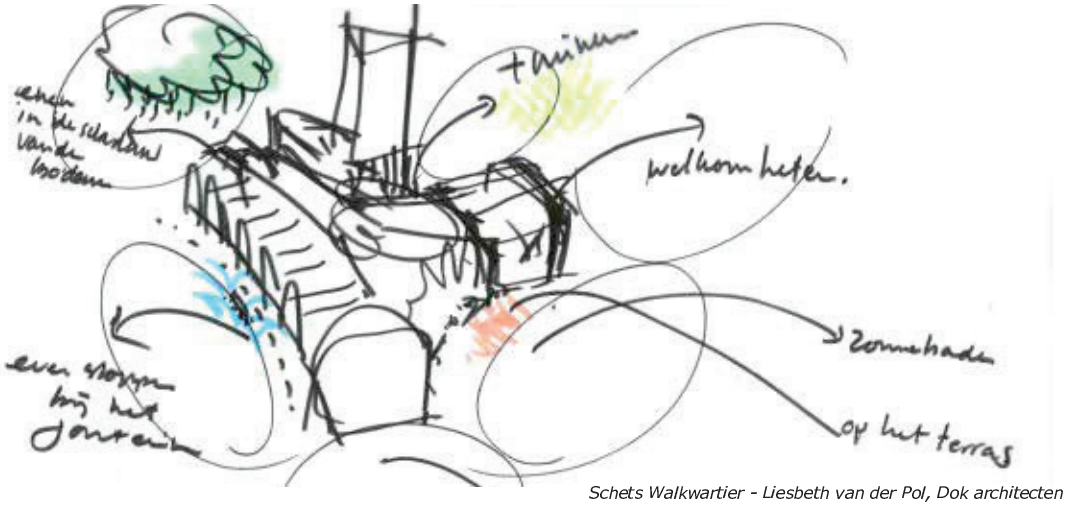
Referenties stadspark TBL



Sfeerbeeld stadspark TBL



Ontwerpschets toren - Liesbeth van der Pol, Dok architecten



Schets Walkwartier - Liesbeth van der Pol, Dok architecten

4. OPBOUW EN INVULLING GEBOUW-ENSEMBLE

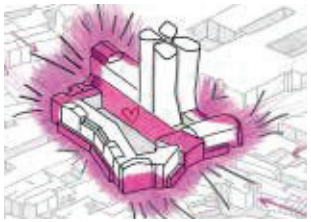
Het voorgestelde bouwblok is opgebouwd vanuit verschillende aanleidingen in de directe omgeving. Er is o.a. gereageerd op de schaal van omliggende bebouwing, op bestaande en nieuwe (loop-) routes en op de bezonning van de buitenruimte. Het bouwblok omvat de functies retail, horeca, cultuur (cultuurhuis), wonen en parkeren.

Binnen het bouwblok vormt het nieuw cultuurhuis UIThuis een belangrijke schakel tussen de verschillende stedelijke ruimtes. In het verlengde van de Houtstraat bevindt zich de entree en verbinding met een tweede entree aan De Wal. In het hart van het bouwblok ontstaat hierdoor een semi openbare binnenruimte, die het centrale podium vormt voor alle Osse culturele instellingen. Realisatie van het cultuurhuis is één van de kansen voor de gewenste functieverbreding en extra beleving van het centrum in de geest van Koers Stadshart.

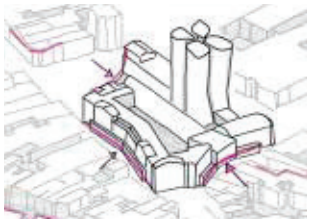
De retail en horeca worden geconcentreerd aan het Walplein en de Walstraat, om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande winkelstructuur. Door goede oriëntatie zijn hier kansen voor nieuwe retail, maar – gelet op de actuele marktsituatie – beperkt in omvang. Er is in het plan in totaal ca. 2.500 m2 retail / horeca voorzien, aanzienlijk minder dan de huidige 5.700 m2 in het gebied. De gekozen opzet ligt in lijn met de wens naar een compact stadscentrum uit de Koers Stadshart. Een belangrijke toevoeging in het plangebied betreft de woonfunctie. Daar waar er in de bestaande situatie geen enkele woning is, zal er met de voorgestelde plannen ca. 10.000 m2 aan woonruimte (135 huur- en koopappartementen) worden toegevoegd. Dit past binnen de toenemende behoefte aan binnenstedelijk wonen en is een goede toevoeging voor de leefbaarheid van het Osse stadscentrum. De woningen bevinden zich op verschillende plaatsen binnen het bouwblok, met een concentratie aan de zijde van de Carmelietenstraat en boven de winkels aan de Walstraat. De geschetste woontoren markeert het bouwblok en is – net als de toren op Berghkwartier en de toren van de Grote Kerk - een van de nieuwe oriëntatiepunten in het centrum. Onder het bouwblok is een parkeerkelder voorzien voor de bewoners en werknemers van de hier gehuisveste instellingen, retail en horeca, totaal 143 plaatsen. Deze kelder zal vanaf de Carmelietenstraat worden ontsloten.



"Het UIThuis manifesteert zich naar alle richtingen. De entree is direct zichtbaar en herkenbaar vanuit het toekomstige TBL park, de Molenstraat en de winkelstraten".



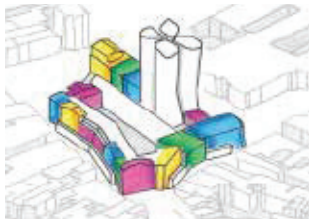
"Het UIThuis, het hart van de stad. Een huiskamer voor iedereen toegankelijk. Rondom zichtbaar, transparant met uitstraling en open naar de stad. Hier ben je welkom om te ontmoeten, leren, lezen en ontspannen".



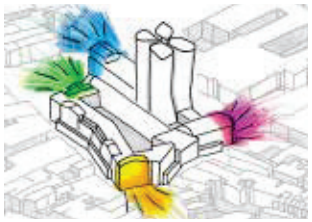
"Oss is een dynamisch gegroeide stad met een geknikt stratenpatroon. Dit knikken en knakken hebben wij doorgezet in ons plan. Zo verbinden wij ons ontwerp met de stad en creëren in de openbare ruimte een uniek beweeglijk beeld met spannende pleintjes en plekken".



"Om een prettig binnen en buitenklimaat te creeren willen we veel beplanting toepassen. Groen zorgt voor een betere luchtkwaliteit, betere akoestiek, reduceert stress en verhoogt de productiviteit en concentratie. Grote glasvlakken bieden een riant uitzicht en zorgen voor maximale daglichttoetreding. De bewoners en gebruikers plukken de vruchten van onze duurzame opzet".



"De diversiteit van de binnenstad van Oss zien wij als grote kracht en als inspiratiebron voor ons ontwerp. De schaal en onderlinge samenhang van ons plan past bij de charmante kleine korrel van de binnenstad".



"In het actieve Wal Kartier tonen verschillende gezichten zich aan de stad. Op belangrijke punten in de openbare ruimte heten de markante koppen je welkom. Vanuit de Houtstraat, Molenstraat, De Wal, het Walplein stralen de herkenbare koppen je tegemoet".





Stoomkoekfabriek De Ster, Molenstraat (1983 gesloopt)



Entree UIThuis, De Wal



Walstraat met winkels en woningen



UIThuis aan de Molenstraat

5. ARCHITECTUUR BOUWBLOK

Het totale bouwblok laat een sterke ruimtelijke samenhang zien, maar wel met een eigen gezicht voor de verschillende bouwstenen binnen het geheel. Dat eigen gezicht komt tot uitdrukking in volumeopbouw, transparantie, materiaal- en kleurkeuze etc.. De samenhang tussen de onderdelen is gezocht in meer subtiele afstemming in kleur en materiaalgebruik.

Bij de uitwerking van de architectuur is inspiratie gezocht bij het rijke Osse verleden, o.a. in de bijzondere fabrieksarchitectuur, maar steeds in wisselwerking met een eigentijdse uitstraling. Zo is de bekende gevel van de voormalige koekfabriek "de Ster", die ooit verderop aan de Molenstaat stond, bewerkt tot een nieuwe beeldbepalende gevel bij de entree van het centrum, rekening houdend met het specifieke programma in dit gebouwdeel (horeca en auditorium UIThuis). Ook in specifieke details van het complex wordt verwezen naar de cultuurhistorie van Oss.

De totaalopzet vraagt om een alzijdige oriëntatie van het bouwblok, met aan alle zijden voorkanten en goede ruimtelijke kwaliteit en met verbijzonderingen in de architectuur op elke hoek van het plan.

Binnen het totaal zal het cultuurhuis UIThuis de uitstraling van een kloek, maar open, transparant gebouw hebben, laagdrempelig verbonden met de omgeving. Door het 'knikken en knakken' van de rooilijnen krijgen de entrees aan de Molenstraat en De Wal extra accent. Het deel met retail aan het Walplein en de Walstraat speelt qua architectuur meer in op de daar gewenste kleinschaligheid en kent een fijnmaziger percelering. Door een arcade wordt de schaal van de nieuwbouw hier verder verkleind. Aan de zijde van de Carmelietenstraat kan het cluster met appartementen haar eigen uitstraling hebben, net als de voorgestelde woontoren centraal in het stedelijk blok. Met afgeronde, glazen hoeken en een hoogteverschil in de twee hoofdvolumes heeft de toren een elegante, slanke uitstraling naar alle zijden. De bovenste verdiepingen vormen door een afwijkende gevelmaterialisatie samen een 'kroon' op de toren.

Het groene karakter zal met name binnen het blok aanwezig zijn in de vorm van daktuinen. Ook krijgt de bebouwing in figuurlijk opzicht een 'groen' karakter; onder meer dankzij toepassing van een wko en zonnepanelen worden de gebouwen energieneutraal.


SOLO



Referenties cultuurhuis

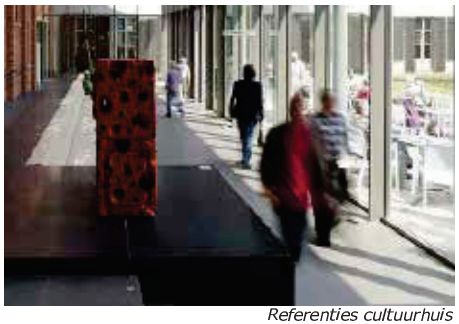


Referenties cultuurhuis

6. CULTUUR IN HET STADSHART: UIThuis

Cultuurhuis UIThuis is een belangrijke bouwsteen van het nieuwe ensemble, het kloppend hart van het nieuwe bouwblok. Bibliotheek, Stadsarchief, centrummanagement en Global Goals zijn de vaste bewoners, maar ook andere Osse instellingen zullen meedoen in de programmering. Het cultuurhuis kent een concentratie op de hoek Molenstraat – Carmelietenstraat, maar maakt nadrukkelijk ook de verbinding tussen de verschillende stedelijke ruimtes rondom de locatie. Het cultuurhuis is vanuit alle kanten zichtbaar en daardoor volop aanwezig in het centrum van Oss.

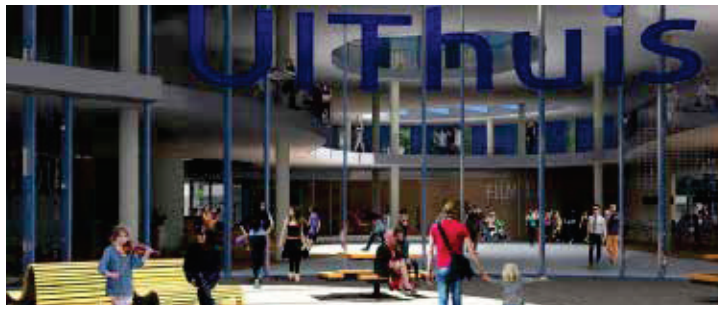
Uitgangspunt is een transparant, laagdrempelig gebouw. Het gebouw markeert met een bijzondere uitstraling en architectuur - met een knipoog naar de oude koekfabriek - de entree bij de verbrede Molenstraat. In het verlengde van de Houtstraat ligt de entree tot de centrale ruimte van het cultuurhuis, die aan de andere zijde aansluit op het nieuwe plein De Wal. Deze centrale ruimte vormt het hart van het cultuurhuis. Een ruimte binnen het gebouw, dat als een waar eigentijds 'Forum' een podium biedt aan talloze (culturele) activiteiten. Eromheen zijn in 2 verdiepingen de verschillende publieksfuncties van UIThuis geclusterd.



Referenties cultuurhuis



Referenties cultuurhuis





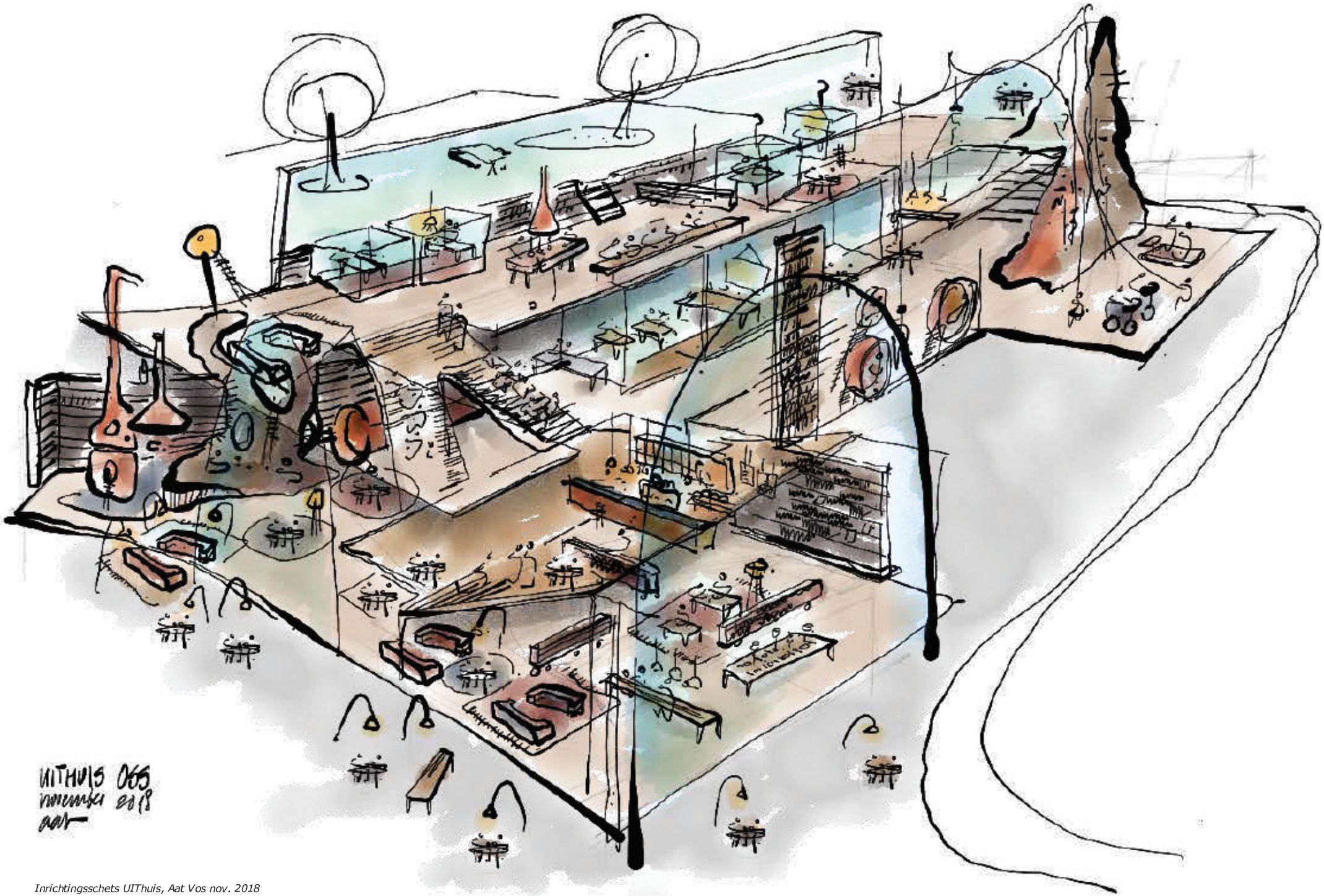
Referenties cultuurhuis



Interieurschets centrale ruimte cultuurhuis UIThuis - Dok architecten



Manifest UIThuis: ambities voor het cultuurhuis



Inrichtingsschets UIThuis, Aat Vos nov. 2018

7. PLANUITWERKING – PROGRAMMA

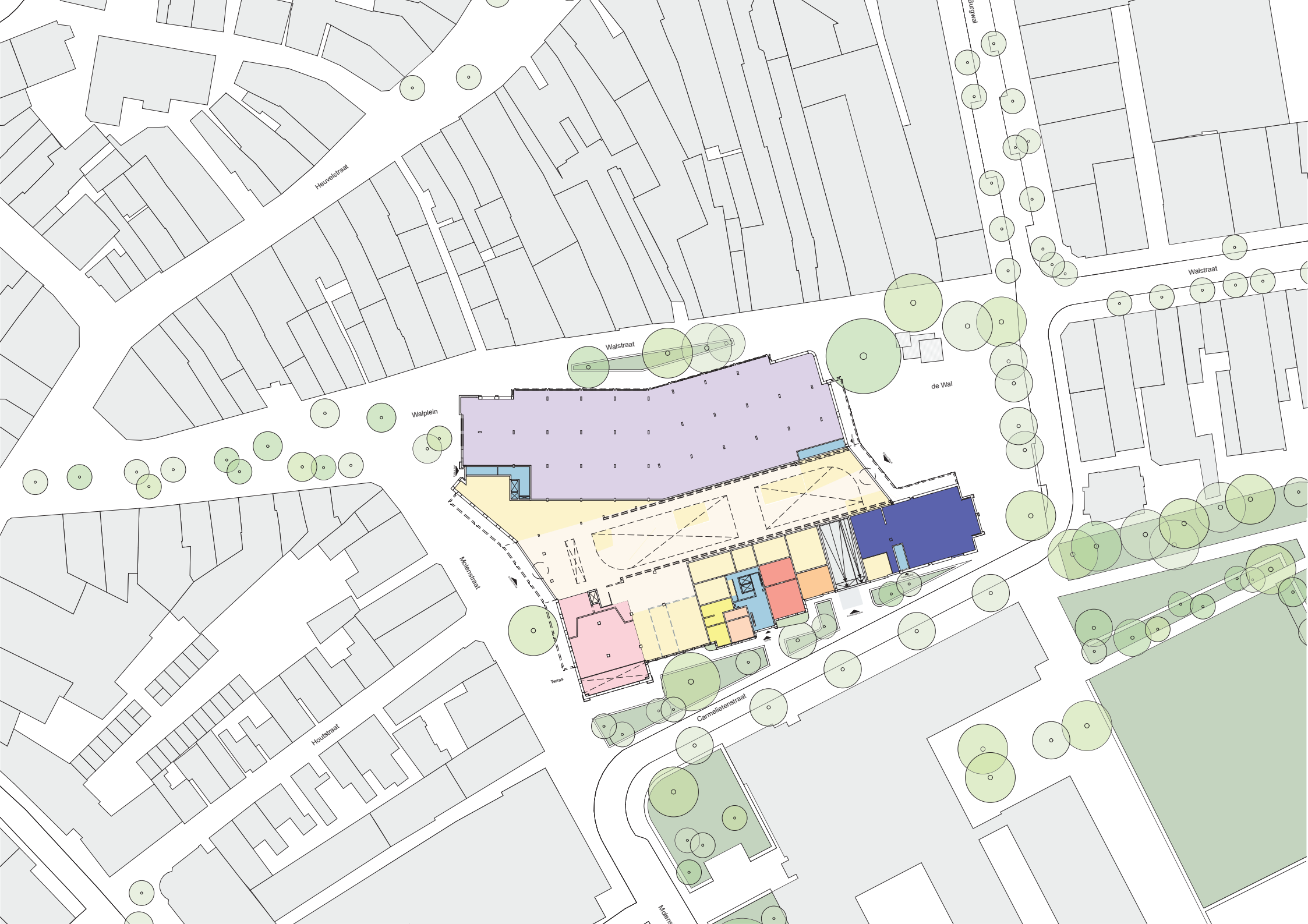
Het Walkwartier kent een zeer divers programma met retail, horeca, cultuur en wonen. Het voorgestelde programma past in de Koers Stadshart, met een streven naar meer functieverbreding en een compact centrum. Met de situering van de verschillende functies binnen het gebouwensemble is ingespeeld op de uitgangspunten van Koers Stadshart. Zo is de voorgestelde retail georiënteerd op de Walstraat en is ook de nieuwe cultuurfunctie nadrukkelijk aanwezig aan de Molenstraat en De Wal. Het wonen is geconcentreerd aan de zijde van de Carmelietenstraat, maar ook boven de winkels aan de Walstraat komen appartementen.

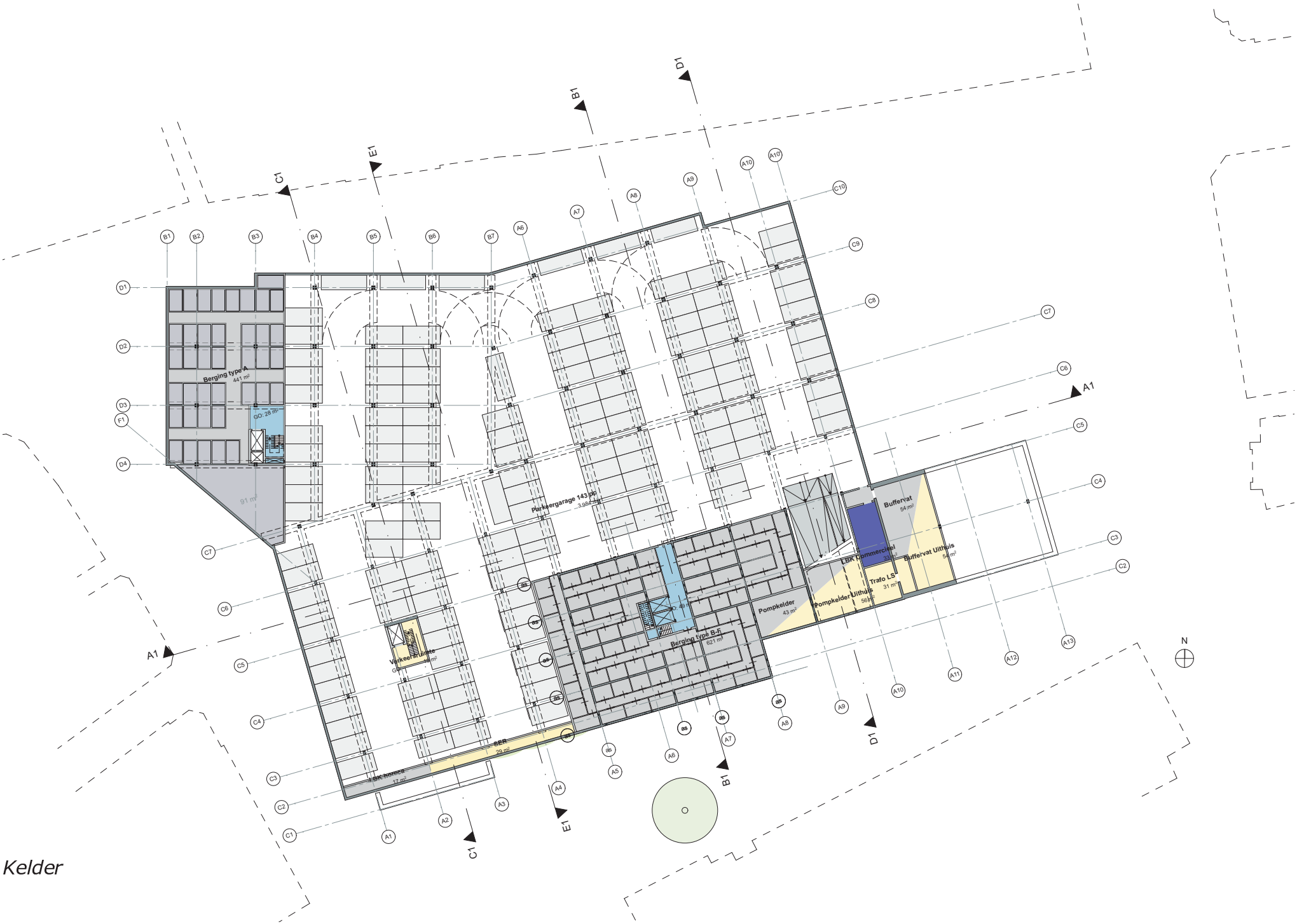
Op de volgende pagina's is het voorlopig ontwerp van het Walkwartier verbeeld in plattegronden, doorsnedes en geveltekeningen. De kelder is vooral bedoeld voor parkeren, bergingen en installaties. In geel en roze zijn de ruimtes voor het UIThuis op de begane grond, 1ste en (deels) 2de verdieping aangegeven. In paars de ruimtes voor retail en horeca. De blauw gekleurde ruimte is commercieel in te vullen (geen retail). De woningen in het plan zijn in oranje en rood aangegeven. Het plan omvat 135 appartementen in verschillende woningtypes en prijsklassen, variërend van 49 tot 192 m2 (penthouse in de toren).

Programma:

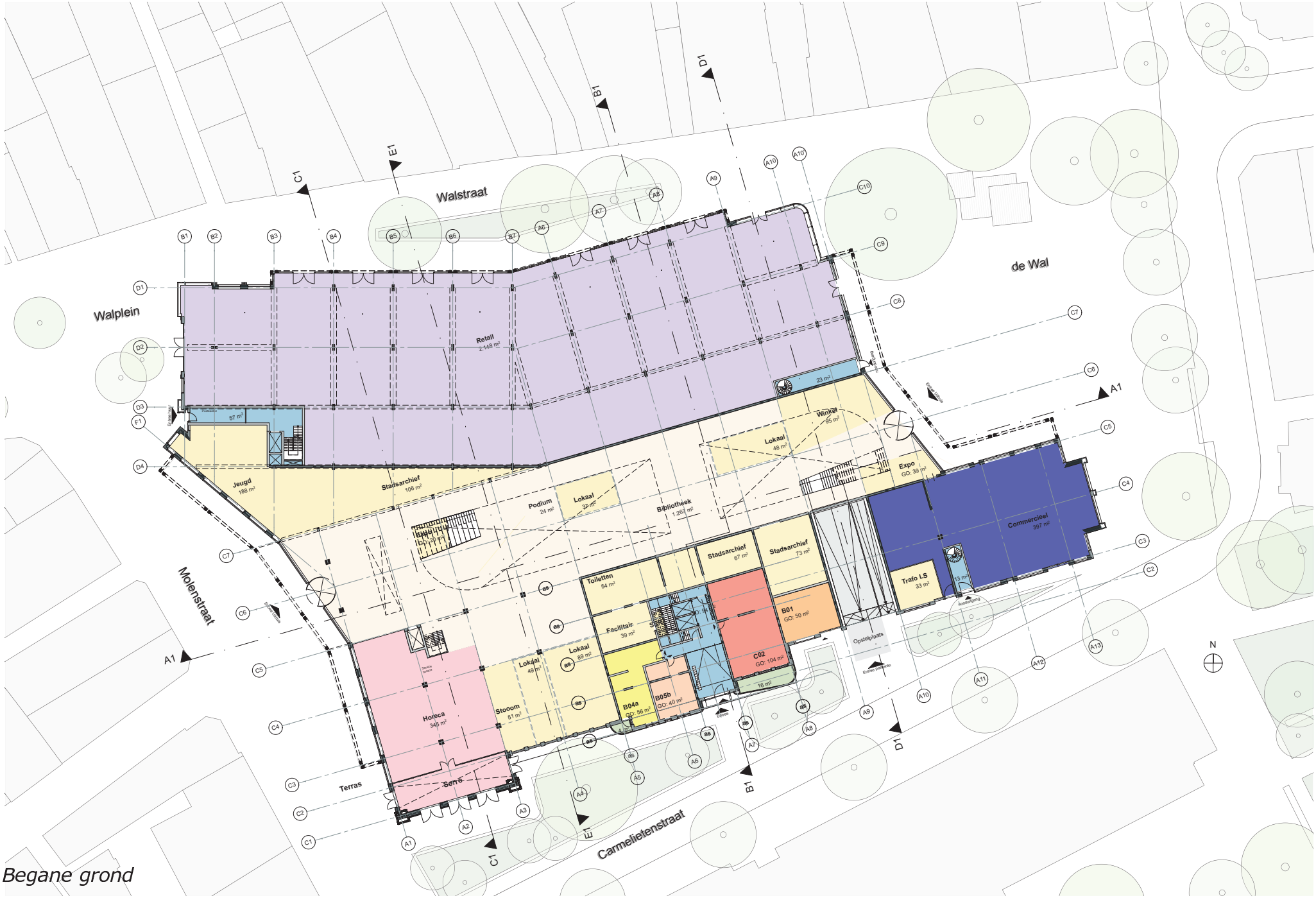
- 135 appartementen
- 143 parkeerplaatsen
- 4259 m2 BVO UIThuis
- 2500 m2 retail en horeca
- 397 m2 commercieel




Heuvelstraat
Walstraat
Walplein
de Wal
Molenstraat
Houtstraat
Terras
Carmelietenstraat
Walstraat
Burgwal


Berging type A
441 m²
GO: 28 m²
91 m²
Parkeergarage 143 pp
3.984 m²
Verkeersruimte
GO: 49 m²
Berging type B-F
821 m²
Pompkelder
43 m²
Pompkelder Uithuis
56 m²
Trafo LS
31 m²
Buffervat
54 m²
Buffervat Uithuis
54 m²
LBK Commercieel
LBK Inmeca
17 m²
GER
29 m²
A1
B1
C1
D1
E1
N

Kelder


Walstraat
de Wal
Walplein
Molenstraat
Carmelietenstraat
Terras
Retail
2.148 m²
Jeugd
188 m²
Stadsarchief
106 m²
Podium
24 m²
Lokaal
37 m²
Bibliotheek
1.267 m²
Winkel
95 m²
Lokaal
48 m²
Expo
GO: 39 m²
Commercieel
397 m²
Trafo LS
33 m²
Stadsarchief
67 m²
Stadsarchief
73 m²
Toiletten
54 m²
Facilitair
39 m²
B01
GO: 50 m²
C02
GO: 104 m²
B04a
GO: 56 m²
B05b
GO: 40 m²
Lokaal
49 m²
Lokaal
89 m²
Stooom
51 m²
Horeca
345 m²
Serre
Opstelplaats
Begane grond



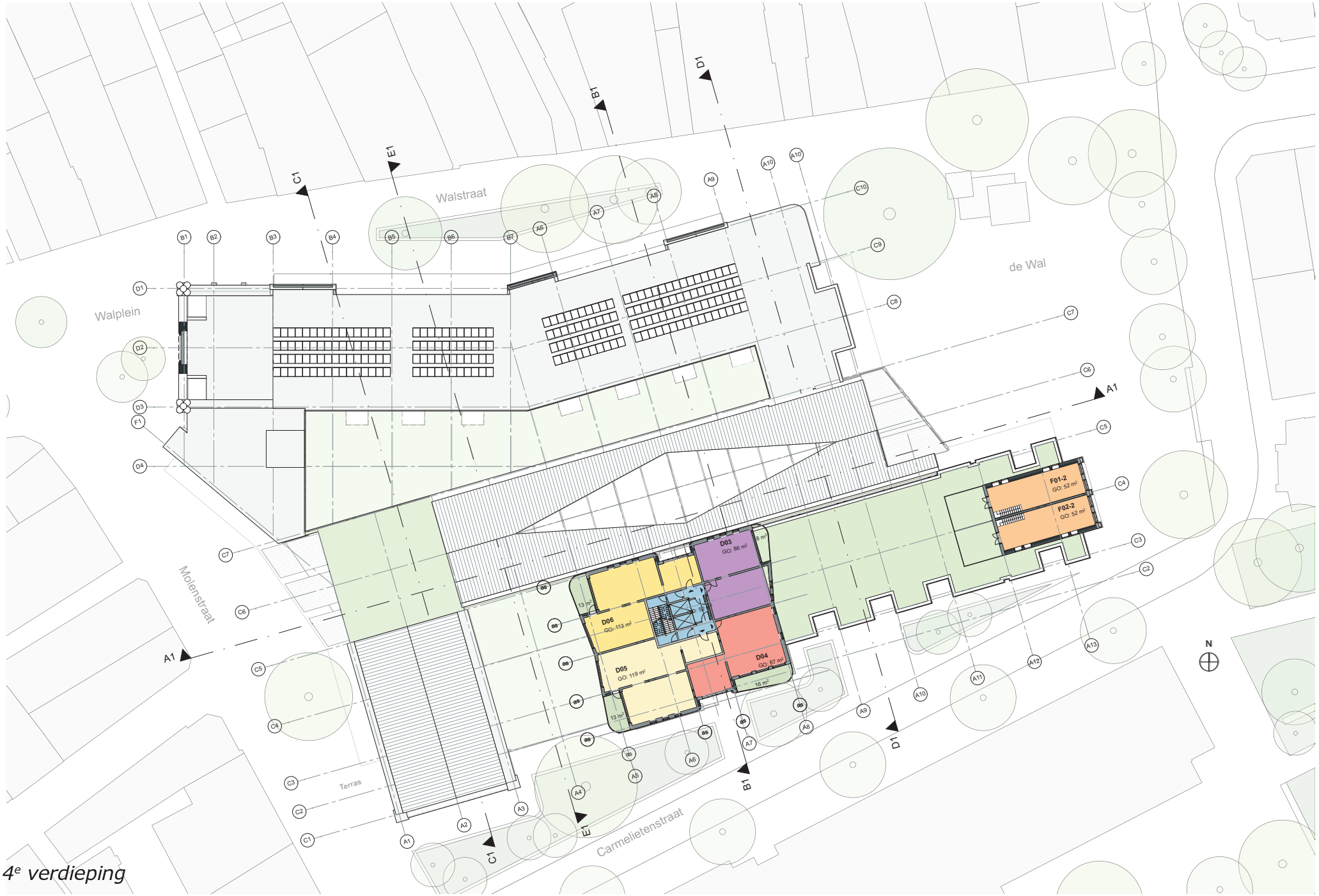
1e verdieping



2e verdieping



3e verdieping



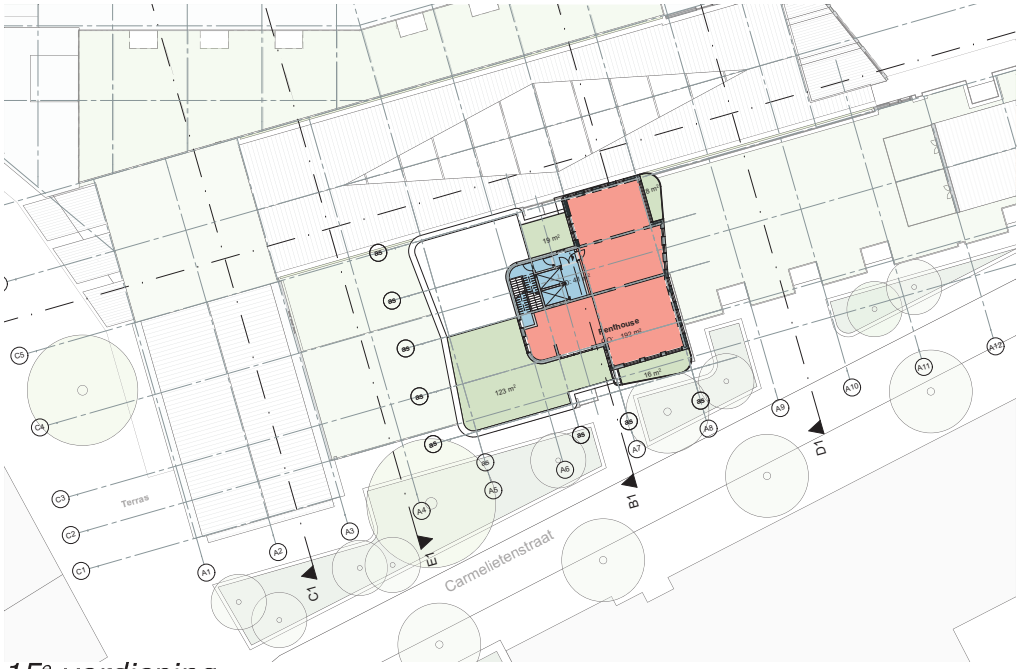
4e verdieping



5e t/m 13e verdieping



14e verdieping

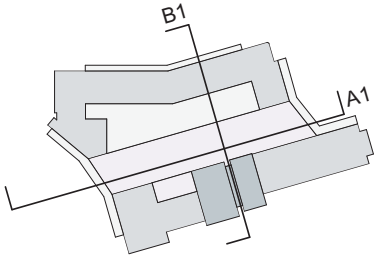


15e verdieping

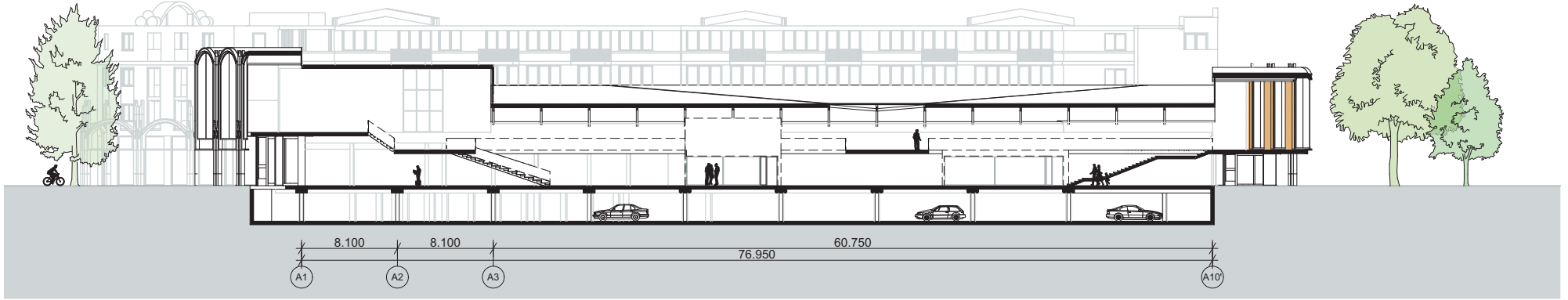


dak





Doorsnede B1



Doorsnede A1





Zuidgevel



Oostgevel



Noordgevel



Westgevel



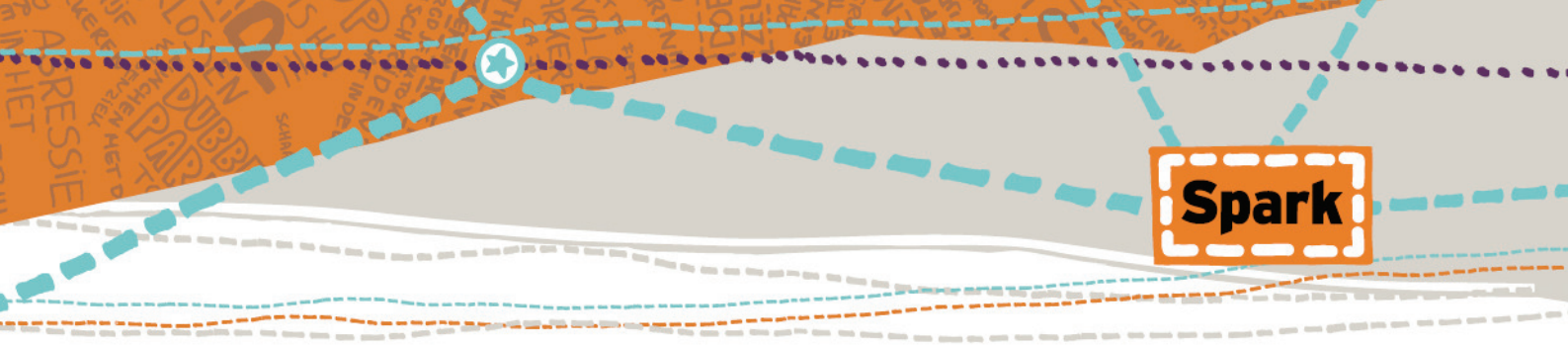
BESTEMMINGSPLAN
Walkwartier Oss - 2021

Bijlage 3 Parkeerbalans Walkwartier Oss



GEMEENTE Oss

Gemeente Oss | Raadhuislaan 2 | 5341 GM | Oss |
T: 14 0412 | F: 0412 642605 | www.oss.nl |



Onderwerp: Parkeerbalans Walkwartier

Opsteller: Ernst Bos en Michel Houtkamp

Datum: 27 mei 2020

1 Inleiding

In de binnenstad van Oss wordt het gebied rond de voormalige V&D herontwikkeld. Op basis van de huidige plannen komen in het Walkwartier 134 appartementen, winkels en horeca, het UITHuis en een parkeerkelder. Het parkeerterrein De Wal verdwijnt als parkeergelegenheid. Deze nieuwe functies zorgen voor een nieuwe parkeervraag en tegelijk vervallen een aantal oorspronkelijke functies. Deze notitie bevat een beschrijving van de wijzigingen in de totale parkeerbalans van de binnenstad van Oss als gevolg van de bouw van het Walkwartier.

Alle in deze rapportage genoemde aantallen parkeerplaatsen zijn afgerond op gehele getallen[1].

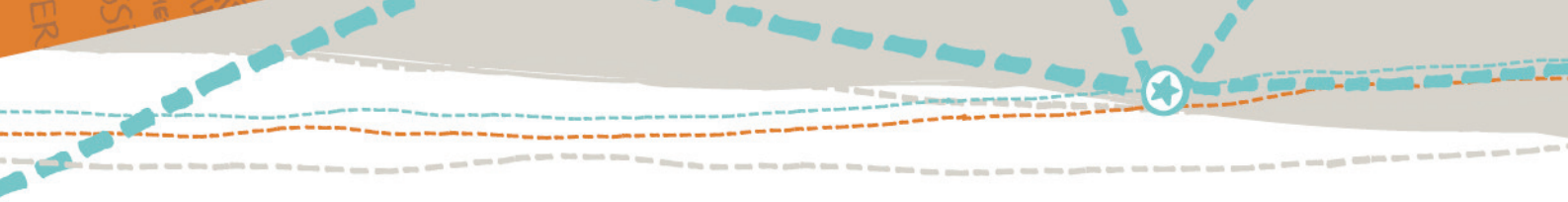
2 Walkwartier

Het Walkwartier ligt midden in het centrum van Oss. Tabel 1 bevat het programma dat gerealiseerd wordt en de gemeentelijke parkeernormen[2] die op de verschillende onderdelen van toepassing zijn verklaard.

Functie	van toepassing zijnde normen	aantal/m^2 bvo
Huurwoningen middenduur	Huur, etage, midden/goedkoop (< 60 m2 bvo)	24
Huurwoningen duur	Huur, etage, duur (≥ 60 m2 bvo)	38
Koopwoningen goedkoop	Koop, etage, goedkoop (< 60 m2 bvo)	3
Koopwoningen midden	Koop, etage, midden (≥ 60 m2 / < 120 m2 bvo)	55
Koopwoningen duur	Koop, etage, duur (≥ 120 m2 bvo)	14
Horeca	Café/bar/cafetaria	375 m^2
Retail	Binnenstad /hoofdwinkelcentrum	2.203 m^2
UITHuis	Binnenstad /hoofdwinkelcentrum	4.259 m^2
Commercieel	Café/bar/cafetaria	432 m^2

Tabel 1 Te realiseren programma

[1] De aangegeven som in tabellen kan hierdoor afwijken van de optelling van de aangegeven gehele getallen.
[2] Parkeernormen 2017 gemeente Oss, zoals vastgesteld door het college van B&W op 13 december 2016



3 De parkeerbehoefte

Voor het Walkwartier is de parkeervraag van de toekomstige functies berekend op basis van de parkeernormen. De parkeerbehoefte van de oorspronkelijke functies van de locatie – totaal 6.200 m^2 hoofdwinkelcentrum - zijn daarop in mindering gebracht, omdat gesteld kan worden dat voor die functies reeds parkeerplaatsen in het centrum aanwezig zijn.

Functie	aantal/m^2 bvo	parkeernorm	normatieve behoefte
Huurwoningen middenduur	24	0,70	17
Huurwoningen duur	38	1,00	38
Koopwoningen goedkoop	3	0,70	1
Koopwoningen midden	55	1,00	55
Koopwoningen duur	14	1,10	15
Bezoekers bewoners (visite)	134	0,30	40
Horeca	375 m^2	5,00	19
Retail	2.203 m^2	3,30	73
UITHuis	4.259 m^2	0,50	21
Commercieel	432 m^2	5,00	22
Saldering voormalige functies	-/- 6.200 m^2	3,30	-/- 205
Totaal			96

Tabel 2 Totale normatieve parkeerbehoefte

Omdat de ontwikkeling van de Sheddaken ook een parkeerbehoefte genereert die gebruik zal maken van het beschikbare parkeerareaal in Oss, is ook hiervan de parkeerbehoefte meegenomen. Het beschikbare areaal (zie paragraaf 4) is gebaseerd op de telgegevens uit 2018 toen de ontwikkeling van de Sheddaken nog niet gestart was. Het programma bestaat uit zes woningen en het SpaHuys. De parkeerbehoefte per maatgevend moment van deze functies is in Tabel 4 opgenomen.

3.1 Dubbelgebruik

Vaste gebruikers en bezoekers van de voorzieningen van de stad zijn niet altijd volledig gelijktijdig aanwezig. Kantoren zijn bijvoorbeeld in het weekend afwezig op de, terwijl de winkels dan vol in bedrijf zijn. Op dit gegeven kan worden ingespeeld door het aantal benodigde parkeerplaatsen te verminderen. Dit principe staat bekend als dubbelgebruik. In de parkeernormen van de gemeente zijn voor een aantal functies aanwezigheidspercentages opgenomen waarmee de maatgevende

parkeerbehoefte (de parkeerbehoefte rekening houdend met dubbelgebruik) kan worden berekend. Dubbelgebruik kan uiteraard niet toegepast worden in die gevallen dat er een vaste plaats wordt toegewezen aan een functie. Als een bewoner er niet is kan een vaste plaats niet door een andere parkeerder gebruikt worden. Dit geldt in dit geval voor de 134 woningen in het Walkwartier die elk een eigen parkeerplaats krijgen, alsmede 9 vaste plaatsen voor de overige functies. Deze 9 plaatsen zijn voldoende om het niet-bezoekers aandeel van deze functies te faciliteren.

In Tabel 3 zijn de toegepaste aanwezigheidspercentages opgenomen. Deze zijn in beginsel afgeleid van de gemeentelijke parkeernormen, maar voor op enkele punten aangepast voor de specifieke situatie. Voor visite kent Oss geen aparte norm. Het toegepaste percentage voor visite is daarom ontleend aan de kencijfers van het CROW. Ook voor Binnenstad/hoofdwinkelcentrum zijn geen specifieke percentages beschikbaar. Daarvoor zijn aan de gegevens voor detailhandel ook percentages toegevoegd voor de zaterdagavond en zondagmiddag.

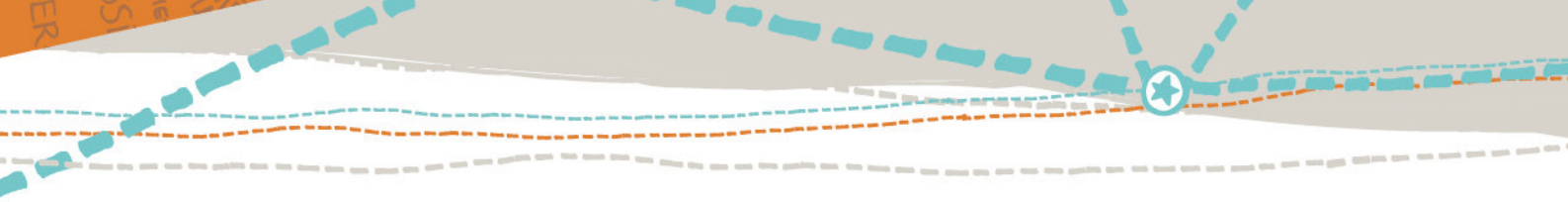
Doelgroep	Werkdag -ochtend	Werkdag -middag	Werkdag -avond	Koop-avond	Werkdag -nacht	Zaterdag -middag	Zaterdag -avond	Zondag -middag
Bewoners (vaste plaats)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Bezoekers bewoners	10%	20%	80%	70%	0%	60%	80%	70%
Horeca	30%	60%	10%	75%	0%	100%	75%	60%
Retail	30%	60%	10%	75%	0%	100%	75%	60%
UITHuis	30%	60%	10%	75%	0%	100%	75%	60%
Commercieel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	75%	60%

Tabel 3 Toegepaste aanwezigheidspercentages

3.2 Te faciliteren parkeerbehoefte

In Tabel 4 is de maatgevende parkeerbehoefte opgenomen (rood gekleurd). Hierbij is niet de vaste parkeerbehoefte (bewoners en medewerkers overige functies) meegenomen. Deze groepen krijgen immers de beschikking over een eigen parkeerplaats. Wel is toegevoegd de parkeerbehoefte van de Shaddaken, omdat ook die in het centrum opgelost moet worden.

De weergegeven parkeerbehoefte is verkregen door de in Tabel 2 aangegeven normatieve parkeerbehoefte per moment van de week te vermenigvuldigen met de in Tabel 3 aangegeven aanwezigheidspercentages. Dit is tevens gedaan voor het programma van de Sheddaken.



Doelgroep	Werkdag -ochtend	Werkdag -middag	Werkdag -avond	Koop- avond	Werkdag -nacht	Zaterdag -middag	Zaterdag -avond	Zondag -middag
Bezoekers bewoners	4	7	30	26	0	22	30	26
Horeca	5	10	2	13	0	17	13	10
Retail	20	40	7	50	0	67	50	40
UITHuis	6	12	2	15	0	21	15	12
Commercieel	6	12	2	15	0	19	15	12
voormalige functies	-61	-123	-20	-153	0	-205	-153	-123
Subtotaal Walkwartier	0	0	22	0	0	0	0	0
Sheddaken	17	18	35	34	8	32	34	27
Totaal	**17**	**18**	**57**	**34**	**8**	**32**	**34**	**27**

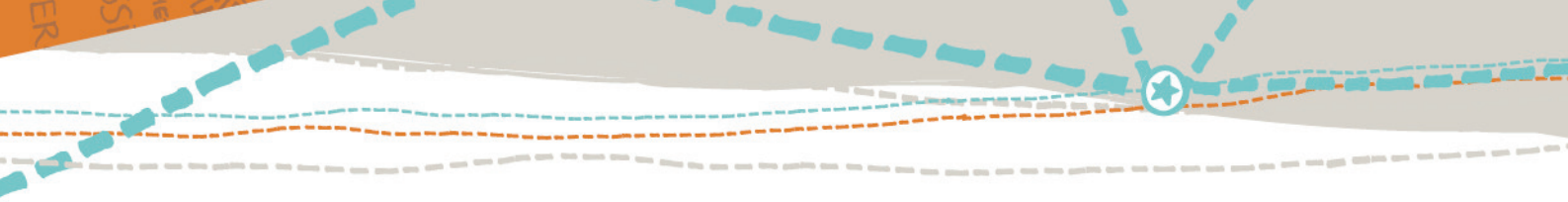
Tabel 4 Te faciliteren parkeerbehoefte

4 Het parkeeraanbod

In en rond het centrum van Oss is parkeerruimte op straat, enkele terreinen en in parkeergarages beschikbaar. Beschouwd is welke capaciteit nog beschikbaar is op de Boschpoorthof, het Jurgensplein, parkeergarage Bergoss en de 210 verspreid liggende straatparkeerplaatsen in het centrum. Het bestaande parkeerterrein De Wal verdwijnt in de plannen, maar bij de ontwikkeling worden 10 nieuwe parkeerplaatsen in de Carmelietenstraat toegevoegd. Ook deze zijn meegenomen in de berekening. Alle overige parkeervoorzieningen zijn buiten beschouwing gelaten.

Locatie	Werkdag -ochtend	Werkdag -middag	Werkdag -avond	Koop- avond	Werkdag -nacht	Zaterdag -middag	Zaterdag -avond	Zondag -middag
Carmelietenstraat	10	10	10	10	10	10	10	10
Boschpoorthof	28	26	40	24	40	8	34	50
straatparkeren	3	0	13	3	13	0	12	10
Jurgensplein	0	0	9	8	167	0	18	0
Bergoss	144	73	54	27	221	4	36	5
Totaal	**185**	**109**	**126**	**72**	**451**	**22**	**110**	**76**

Tabel 5 Beschikbare parkeercapaciteit ten behoeve van Walkwartier



De beschikbare capaciteit van de Boschpoort en het straatparkeren is bepaald aan de hand van het parkeerdrukonderzoek uit 2018. Van de gemeten vrije capaciteit is 85% meegenomen in de onderstaande tabel. De bezetting van het Jurgensplein en Bergoss is bepaald door van de totale capaciteit van deze parkeervoorzieningen de maximaal gemeten bezetting af te trekken.

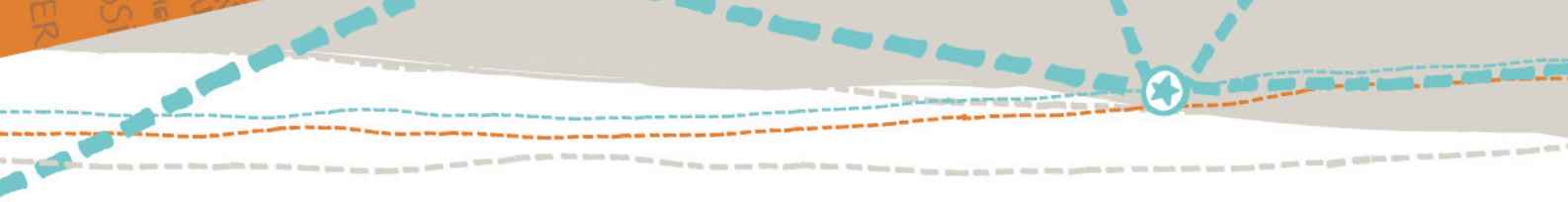
4.1 Conclusie

In onderstaande tabel is per maatgevend moment van de week te zien of de totale parkeerbehoefte van het Walkwartier te faciliteren is met de beschikbare capaciteit. Geconcludeerd moet worden dat parkeerbalans een te kort van 10 parkeerplaatsen heeft op de maatgevende zaterdagmiddag.

Locatie	Werkdag -ochtend	Werkdag -middag	Werkdag -avond	Koop- avond	Werkdag -nacht	Zaterdag -middag	Zaterdag -avond	Zondag -middag
parkeerbehoefte	17	18	57	34	8	32	34	27
parkeercapaciteit	185	109	126	72	451	22	110	76
Overschot/ te kort	**168**	**92**	**69**	**38**	**443**	**-10**	**76**	**49**

Tabel 6 Parkeerbalans Walkwartier

Bovenstaande parkeerbalans is gebaseerd op het te realiseren programma zoals dat op het moment van opstellen van deze notitie bekend was.



5 Parkeerbalans maximale planologische mogelijkheden

Onderzocht is eveneens welk eventueel te kort zal optreden als de maximale planologische mogelijkheden van het Walkwartier worden gerealiseerd.

5.1 Parkeerbehoefte

In onderstaande tabel is het daarvoor aangenomen programma onderzocht.

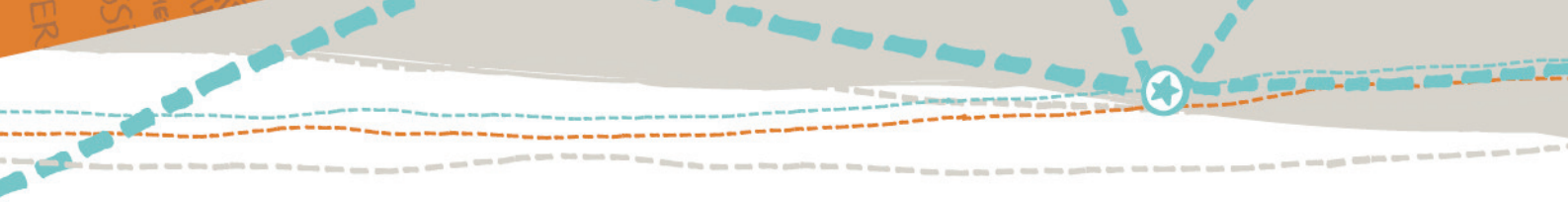
Functie	aantal/m^2 bvo	parkeernorm	normatieve behoefte
Huurwoningen middenduur	24	0,70	17
Huurwoningen duur	38	1,00	38
Koopwoningen goedkoop	3	0,70	1
Koopwoningen midden	55	1,00	55
Koopwoningen duur	14	1,10	15
Bezoekers bewoners (visite)	134	0,30	40
Binnenstad/hoofdwinkelcentrum	5.722 m^2	3,30	19
UITHuis - bibliotheek	1.547 m^2	0,50	21
Saldering voormalige functies	-/- 6.200 m^2	3,30	-/- 205
Totaal			158

Tabel 7 Totale normatieve parkeerbehoefte maximale planologische mogelijkheden

Op basis van de in Tabel 3 aangegeven aanwezigheidspercentages is berekend welke maatgevende parkeerbehoefte van toepassing is.

Doelgroep	Werkdag -ochtend	Werkdag -middag	Werkdag -avond	Koop-avond	Werkdag -nacht	Zaterdag -middag	Zaterdag -avond	Zondag -middag
Bezoekers bewoners	4	7	30	26	0	22	30	26
Binnenstad	74	147	25	184	0	245	184	147
UITHuis - bibliotheek	2	5	1	6	0	8	6	5
voormalige functies	-61	-123	-20	-153	0	-205	-153	-123
Subtotaal Walkwartier	0	0	28	13	0	5	17	16
Sheddaken	17	18	35	34	8	32	34	27
Totaal	**17**	**18**	**64**	**48**	**8**	**38**	**52**	**43**

Tabel 8 Te faciliteren parkeerbehoefte



Evenals in de parkeerbalans op basis van het te realiseren programma, is ook in de bovenstaande tabel aangenomen dat de parkeerbehoefte van de vaste gebruikers binnen het project wordt opgelost.

5.2 Parkeerbalans

Om te bepalen in hoeverre er voldoende capaciteit is om de berekende parkeerbehoefte te faciliteren zijn de uitgangspunten zoals beschreven in paragraaf 4 gehanteerd. Onderstaande tabel geeft de parkeerbalans weer op basis van de maximale planologische mogelijkheden.

Locatie	Werkdag -ochtend	Werkdag -middag	Werkdag -avond	Koop- avond	Werkdag -nacht	Zaterdag -middag	Zaterdag -avond	Zondag -middag
parkeerbehoefte	17	18	64	48	8	38	52	43
parkeercapaciteit	185	109	126	72	451	22	110	110
Overschot/ te kort	**168**	**92**	**63**	**25**	**443**	**-15**	**59**	**33**

Tabel 9 Parkeerbalans Walkwartier maximale planologische mogelijkheden

BESTEMMINGSPLAN
Walkwartier Oss - 2021

Bijlage 3a Bijlagen bij parkeerbalans



GEMEENTE Oss

Gemeente Oss | Raadhuislaan 2 | 5341 GM | Oss |
T: 14 0412 | F: 0412 642605 | www.oss.nl |

P-balans Walkwartier Oss 2019

Salderen Ja

Deelgebied	Nieuw programma functie	Functie omschrijving uit nota gem	Aantal	Eenheid	Gebruiker	P-norm	Per	Eenheid	Normatieve P-behoefte	Exclusieve P-capaciteit	Resterende P-behoefte	Werkdag-ochtend	Werkdag-Middag	Werkdag-Avond	Koop-Avond	Werkdag-Nacht	Zaterdag-Middag	Zaterdag-Avond	Zondag-Middag	Opmerkingen/ Afwijkingen tov brondocu
DE WAL E.O.	Huurwoningen middenduur	Huur, etage, midden/goedkoop (< 60 m2 bvo)	24	stuks	bewoners	0,70	1	stuk	16,80	17,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Centrum	Huurwoningen duur	Huur, etage, duur (≥ 60 m2 bvo)	38	stuks	bewoners	1,00	1	stuk	38,00	38,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Koopwoningen Goedkoop	Koop, etage, goedkoop (< 60 m2 bvo)	3	stuks	bewoners	0,70	2	stuk	1,05	1,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Koopwoningen midden	Koop, etage, midden (≥ 60 m2 / < 120 m2 bvo)	55	stuks	bewoners	1,00	1	stuk	55,00	55,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Koopwoningen duur	Koop, etage, duur (≥ 120 m2 bvo)	14	stuks	bewoners	1,10	1	stuk	15,40	15,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			134	stuks	bezoekers	0,30	1	stuk	40,20	3,0	37	4	7	30	26	0	22	30	26	
	Horeca	Café/bar/cafetaria	375	m2 bvo	werknemer	0,50	100	m2 bvo	1,88	2,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			375	m2 bvo	bezoekers	4,50	100	m2 bvo	16,88		17	5	10	2	13	0	17	13	10	
	Retail	Binnenstad / hoofdwinkelcentrum (50.000– 100.000 inwoners)	2.203	m2 bvo	werknemer	0,26	100	m2 bvo	5,82	6,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			2.203	m2 bvo	bezoekers	3,04	100	m2 bvo	66,88		67	20	40	7	50	0	67	50	40	
	UiThuis	Bibliotheek	4.259	m2 bvo	werknemer	0,02	100	m2 bvo	0,64	1,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	aanwezigheidspercentages dethailhandel gebruikt
			4.259	m2 bvo	bezoekers	0,49	100	m2 bvo	20,66		21	6	12	2	15	0	21	15	12	aanwezigheidspercentages dethailhandel gebruikt
	Commercieel	Café/bar/cafetaria	432	m2 bvo	werknemer	0,50	100	m2 bvo	2,16	5,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			432	m2 bvo	bezoekers	4,50	100	m2 bvo	19,44		19	6	12	2	15	0	19	15	12	
		Totaal							300,79	143,0	162	41	82	43	119	0	146	123	101	
		Saldering oude functies										-61	-123	-20	-153	0	-205	-153	-123	
		Saldo										0	0	22	0	0	0	0	0	
SHEDDAKEN COMPLEX	Grondgebonden woning	Koop, tussen/hoek	6	stuks	bewoners	1,30	1	stuk	8		8	4	4	7	6	8	5	6	5	
Schil			6	stuks	bezoekers	0,30	1	stuk	2		2	0	0	1	1	0	1	1	1	
	SpaHuys nieuwe locatie	Sauna / hammam	580	m2 bvo	werknemer	0,05	100	m2 bvo	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	aanwezigheidspercentages sport binnen
			580	stuks	bezoekers	4,55	100	m2 bvo	26		26	13	13	26	26	0	26	26	20	aanwezigheidspercentages sport binnen
		Totaal							36	0,0	36	17	18	35	34	8	32	34	27	

Openbare beschikbare capaciteit		Totaal	max bezetting	Totaal beschikbaar							
Carmelietenstraat	nieuw aan te leggen capaciteit	10	100%	10	10	10	10	10	10	10	10
Boschpoorthof	Vrije capaciteit uit aangeleverd bestand "20180629 rekentool Oss_stavaza juni 2018 (parkeerdruk 2018)"	84	85%	71	28	26	40	24	40	8	34	50
Overige straatplaatsen	Vrije capaciteit uit aangeleverd bestand "20180629 rekentool Oss_stavaza juni 2018 (parkeerdruk 2018)"	21	85%	18	3	0	13	3	13	0	12	10
Jurgensplein	Maximale bezetting uit de parkeermonitor gebruikt om de vrije capaciteit te berekenen	201	100%	201	0	0	9	8	167	0	18	0
Bergoss	Maximale bezetting uit de parkeermonitor gebruikt om de vrije capaciteit te berekenen	270	100%	270	144	73	54	27	221	4	36	5
Totaal		586		570	185	109	126	72	451	22	110	76
	Totaal te faciliteren parkeerbehoefte alle gebieden				17	18	57	34	8	32	34	27
	Totaal beschikbare parkeercapaciteit alle gebieden				185	109	126	72	451	22	110	76
	Saldo tekort/overschot				168	92	69	38	443	-10	76	49

Tekort/benodigd -10

Saldering

Deelgebied	Oud programma functie	Functie omschrijving uit nota gem	Aantal	Eenheid	Gebruiker	P-norm	Per	Eenheid	Normatieve P-behoefte	Exclusieve P-capaciteit	Resterende P-behoefte									
DE WAL E.O.	Voormalig V&D	Binnenstad / hoofdwinkelcentrum (50.000– 100.000 inwoners)	4.500	m2 bvo	werknemer	0,26	100	m2 bvo	12		12	4	7	1	9	0	12	9	7	
Centrum			4.500	m2 bvo	bezoekers	3,04	100	m2 bvo	137		137	41	82	14	102	0	137	102	82	
	NSI-strip	Binnenstad / hoofdwinkelcentrum (50.000– 100.000 inwoners)	1.700	m2 bvo	werknemer	0,26	100	m2 bvo	4		4	1	3	0	3	0	4	3	3	
			1.700	m2 bvo	bezoekers	3,04	100	m2 bvo	52		52	15	31	5	39	0	52	39	31	
		Totaal							205	0,0	205	61	123	20	153	0	205	153	123	

	cap								
Boschpoorthof	84	43	45	31	47	31	63	37	21
	71	28	26	40	24	40	8	34	50
Huidig gebruik overige straatplaatsen	21	15	20	5	15	5	20	6	8
	18	3	0	13	3	13	0	12	10

Bron: "20180629 rekentool Oss_stavaza juni 2018 (parkeerdruk 2018)"

Ja
Nee

Normen Walkwartier Oss								Zonder bezoek					Bezoek				
Functie	eenheid	centrum	schil	rest	kernen	buitengebied	bezoekers aandeel	centrum	schil	rest	kernen	buitengebied					
Wonen																	
Koop, vrijstaand	Per woning	**1,6**	**1,8**	2,1	2,3	2,4	0,3	**1,3**	**1,5**	1,8	2,0	2,1					
Koop, twee-onder-een-kap	Per woning	**1,5**	**1,7**	2,0	2,2	2,2	0,3	**1,2**	**1,4**	1,7	1,9	1,9					
Koop, tussen/hoek	Per woning	**1,4**	**1,6**	1,8	2,0	2,0	0,3	**1,1**	**1,3**	1,5	1,7	1,7					
Koop, etage, duur (≥ 120 m2 bvo)	Per woning	**1,4**	**1,6**	1,9	2,1	2,1	0,3	**1,1**	**1,3**	1,6	1,8	1,8					
Koop, etage, midden (≥ 60 m2 / < 120 m2 bvo)	Per woning	**1,3**	**1,5**	1,7	1,9	1,9	0,3	**1,0**	**1,2**	1,4	1,6	1,6					
Koop, etage, goedkoop (< 60 m2 bvo)	Per woning	**1,2**	**1,3**	1,5	1,6	1,6	0,3	**0,9**	**1,0**	1,2	1,3	1,3					
Huurhuis, vrije sector	Per woning	**1,4**	**1,6**	1,8	2,0	2,0	0,3	**1,1**	**1,3**	1,5	1,7	1,7					
Huurhuis, sociale huur	Per woning	**1,2**	**1,3**	1,5	1,6	1,6	0,3	**0,9**	**1,0**	1,2	1,3	1,3					
Huur, etage, duur (≥ 60 m2 bvo)	Per woning	**1,3**	**1,5**	1,7	1,9	1,9	0,3	**1,0**	**1,2**	1,4	1,6	1,6					
Huur, etage, midden/goedkoop (< 60 m2 bvo)	Per woning	**1,0**	**1,1**	1,3	1,4	1,4	0,3	**0,7**	**0,8**	1,0	1,1	1,1					
Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	Per kamer	**0,5**	**0,6**	0,7	0,7	0,7	0,2	**0,3**	**0,4**	0,5	0,5	0,5					
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	Per kamer	**0,3**	**0,3**	0,3	0,3	0,3	0,2	**0,1**	**0,1**	0,1	0,1	0,1					
Aanleunwoning en serviceflat	Per woning	**0,4**	**1,1**	1,1	1,2	1,2	0,3	**0,1**	**0,8**	0,8	0,9	0,9					
Werken	eenheid	centrum	schil	rest	kernen	buitengebied	bezoekers aandeel	centrum	schil	rest	kernen	buitengebied	centrum	schil	rest	kernen	buitengebied
Kantoor (zonder baliefunctie)	Per 100 m² bvo	**1,2**	**1,6**	1,7	2,6	2,6	5%	**1,1**	**1,5**	1,6	2,5	2,5	**0,06**	**0,08**	0,09	0,13	0,13
Winkelen en Boodschappen	eenheid	centrum	schil	rest	kernen	buitengebied	bezoekers aandeel	centrum	schil	rest	kernen	buitengebied	centrum	schil	rest	kernen	buitengebied
Binnenstad / hoofdwinkelcentrum (50.000 – 100.000 inwoners)	Per 100 m² bvo	**3,3**	**n.v.t.**	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	92%	**0,3**					**3,04**				
Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen	eenheid	centrum	schil	rest	kernen	buitengebied	bezoekers aandeel	centrum	schil	rest	kernen	buitengebied	centrum	schil	rest	kernen	buitengebied
Sport, Cultuur en Ontspanning	eenheid	centrum	schil	rest	kernen	buitengebied	bezoekers aandeel	centrum	schil	rest	kernen	buitengebied	centrum	schil	rest	kernen	buitengebied
Bibliotheek	Per 100 m² bvo	**0,5**	**0,8**	1,1	1,2	1,4	97%	**0,02**	**0,02**	0,03	0,04	0,04	**0,49**	**0,78**	1,07	1,16	1,36
Sauna / hammam	Per 100 m² bvo	**2,5**	**4,6**	6,6	6,7	7,3	99%	**0,03**	**0,05**	0,07	0,07	0,07	**2,48**	**4,55**	6,53	6,63	7,23
Cultureel centrum / wijkgebouw	Per 100 m2 bvo	**2**	**2**	2	3	3	90%	**0,20**	**0,20**	0,20	0,30		**1,80**	**1,80**	1,80	2,70	
Hoofdgroep Horeca en (verblijfs)recreatie	eenheid	centrum	schil	rest	kernen	buitengebied	bezoekers aandeel	centrum	schil	rest	kernen	buitengebied	centrum	schil	rest	kernen	buitengebied
Café/bar/cafetaria	Per 100 m² bvo	**5**	**5**	6	7	n.v.t.	90%	**0,5**	**0,5**	0,6	0,7		**4,50**	**4,50**	5,40	6,30	
Restaurant	Per 100 m² bvo	**9**	**9**	13	15	n.v.t.	80%	**1,8**	**1,8**	2,6	3,0		**7,20**	**7,20**	####	12,00	

Aanwezigheidspercentages Walkwartier Oss	Werkdag-ochtend	Werkdag-Middag	Werkdag-Avond	Koop-Avond	Werkdag-Nacht	Zaterdag-Middag	Zaterdag-Avond	Zondag-Middag
Functies								
Woningen	50%	**50%**	**90%**	80%	100%	60%	80%	70%
Kantoor / bedrijven	100%	**100%**	**5%**	5%	0%	0%	0%	0%
Commerciële dienstverlening	100%	**100%**	**5%**	75%	0%	0%	0%	0%
Detailhandel	30%	**60%**	**10%**	75%	0%	100%	0%	0%
Horeca en UITHuis - Binnenstadsfuncties	30%	**60%**	**10%**	75%	0%	100%	75%	60%
Grootschalige detailhandel	30%	**60%**	**70%**	80%	0%	100%	0%	0%
Supermarkt	30%	**60%**	**40%**	80%	0%	100%	40%	60%
Sportfuncties binnen	50%	**50%**	**100%**	100%	0%	100%	100%	75%
Sportfuncties buiten	25%	**25%**	**50%**	50%	0%	100%	25%	100%
Theater / podium / bioscoop	5%	**25%**	**90%**	90%	0%	40%	100%	40%
Sociaal medisch	100%	**75%**	**10%**	10%	0%	10%	10%	10%
Verpleeghuis / aanleunwoning	50%	**50%**	**100%**	100%	25%	100%	100%	100%
Dagonderwijs	100%	**100%**	**0%**	0%	0%	0%	0%	0%
Avondonderwijs	0%	**0%**	**100%**	100%	0%	0%	0%	0%
CROW (2018)								
woningen bewoners	50%	**50%**	**90%**	80%	100%	60%	80%	70%
woningen bezoekers	10%	**20%**	**80%**	70%	0%	60%	80%	70%
Rotterdam (2018)								
Sociaal / cultureel centrum, wijkgebouw	10%	**40%**	**100%**	100%	0%	60%	90%	60%

Aannamen Spark

		GO	factor	BVO
Horeca	Café/bar/cafetaria	362	1,15	416
Retail	Binnenstad / hoofdwinkelcentrum (50.000– 100.000 inwoners)	2148	1,15	2470
UIThuis	Bibliotheek	3859	1,15	4438
	Binnenstad / hoofdwinkelcentrum (50.000– 100.000 inwoners)	95	1,15	109
Commercieel	Kantoor (zonder baliefunctie)	430	1,15	495

BESTEMMINGSPLAN
Walkwartier Oss - 2021

Bijlage 4 Aanmeldnotitie vormvrije MER



GEMEENTE Oss

Gemeente Oss | Raadhuislaan 2 | 5341 GM | Oss |
T: 14 0412 | F: 0412 642605 | www.oss.nl |

DPA | Cauberg-Huygen

Amerikalaan 14
6199 AE MAASTRICHT - AIRPORT

T +31 (0)88-5152505
E maastricht.ch@dpa.nl
www.dpa.nl/cauberg-huygen

K.v.K 58792562
IBAN NL71 RABO 0112 075584

Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. Wal Kwartier te Oss

Datum 27 september 2018
Referentie 04768-45448-03

Referentie	04768-45448-03
Rapporttitel	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. Wal Kwartier te Oss
Datum	27 september 2018
Opdrachtgever	Gemeente Oss Postbus 5 5340 BA OSS
Contactpersoon	Mevrouw I. van Erp

Behandeld door ing. R.H.R. Slangen
DPA Cauberg-Huygen B.V.
Amerikalaan 14
6199 AE MAASTRICHT - AIRPORT

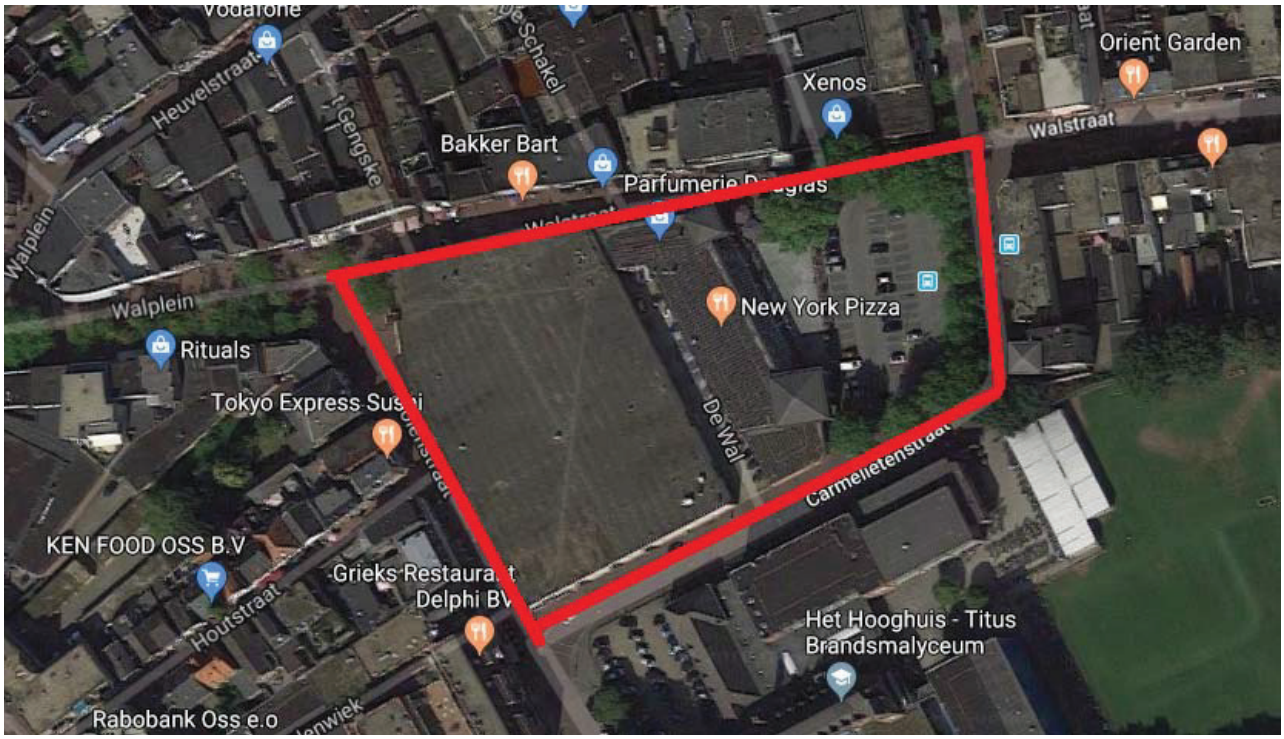
Telefoon 088-5152505

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	**3**
2	**Kenmerken van het project**	**4**
3	**Kenmerken van het potentiële effect**	**5**
3.1	Bodem	5
3.2	Water	5
3.3	Verkeer	5
3.4	Geluid	6
3.5	Luchtkwaliteit	6
3.6	Ecologie	8
3.7	Externe veiligheid	9
3.8	Cultuurhistorie	9
3.9	Archeologie	9

1 Inleiding

Het plangebied voor Wal Kwartier ligt in het centrum van de gemeente Oss en wordt omsloten door de Walstraat, Molenstraat en Carmelietenstraat. In navolgend figuur 1.1 wordt de locatie aangegeven,



Figuur 1.1: Locatie Wal Kwartier, centrum gemeente Oss

Het plan omvat grofweg een parkeerkelder, commerciële ruimtes plus horeca op de begane grond en een woontoren van 14 verdiepingen.

Het vigerend bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling in deze aard en omvang niet direct mogelijk. Om de herontwikkeling te kunnen realiseren wordt een postzegel bestemmingsplan vastgesteld.

De activiteit die met deze nieuwe bestemming mogelijk wordt gemaakt valt onder onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Als gevolg hiervan dient een vormvrije m.e.r. beoordeling aangevraagd te worden. Deze aanmeldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteiten voor het milieu en geeft een conclusie omtrent de noodzaak tot een m.e.r. procedure.

Aan de hand van deze informatie kan het bevoegd gezag een beslissing nemen of voor de voorgenomen activiteiten een MER dient te worden opgesteld.

2 Kenmerken van het project

De voorgenomen planontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkelingsproject dat valt onder onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (zie onderstaand). Onderdeel D 11.2 betreft: 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingstraject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

D 11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.	De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet.

De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 100 ha of meer, 2.000 woningen of meer en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer). Er kan derhalve volstaan worden met een aanmeldnotitie.

De momenteel aanwezige bebouwing en inrichting van het plangebied wordt gesloopt. De planontwikkeling Wal Kwartier bestaat uit:
- kelder: parkeren;
- begane grond: commerciële ruimtes, horeca en wonen (beperkt);
- 1^e - 3^e verdieping: verdiepingen commerciële ruimtes en wonen;
- 4^e - 14^e verdieping: wonen.

De vigerende bestemming voorziet ter plaatse in de bestemming Centrum-kern winkelgebied waarbinnen tot categorie III horeca (restaurant en detailhandel) mogelijk is. Het plan heeft invloed op de omgeving (met name verkeergeneratie en geluid) en daarnaast ondervinden de nieuwe woningen binnen het plan invloed van de bestaande omgeving (met name geluid).

3 Kenmerken van het potentiële effect

3.1 Bodem

In dit stadium van het onderzoek naar de haalbaarheid zijn bodemaspecten nog niet verder onderzocht en uitgewerkt.

3.2 Water

Van de voorgenomen activiteit is een beoordeling van de effecten op de waterhuishoudkundige situatie noodzakelijk. In dit stadium van het onderzoek naar de haalbaarheid is de Digitale Watertoets bij Waterschap Aa en Maas nog niet uitgevoerd. Concreet wordt binnen het plangebied geen groter gebied verhard dan nu reeds verhard is. In tegenstelling tot de huidige situatie wordt het hemelwater (schoon) losgekoppeld van het riool (vuil). Het hemelwater wordt op een nader uit te werken manier geïnfiltreerd dan wel vertraagd geloosd op het oppervlaktewater. Met het opnemen van de standaard waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan worden belangrijke negatieve milieugevolgen op de waterhuishouding in de omgeving van het projectgebied voorkomen. Bij het definitief ontwerp wordt de digitale watertoets doorlopen.

3.3 Verkeer

Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van de Oostwal, Walstraat, Carmelietenstraat en Molenstraat. Navolgende tabel 3.1 geeft per beschouwde weg de intensiteiten en wegkenmerken aan (prognosejaar 2028). De onderstaande gegevens zijn aangeleverd door de gemeente Oss.

Tabel 3.1: Beschouwde wegen

Weg	Intensiteit [mvt/etmaal]	Wegdekverharding	Rijsnelheid [km/u]
Oostwal	10.119 (Molenstraat-Bram van den Berghstraat) 8.593 (Bram van den Berghstraat-Tapijtplein) 8.571 (Tapijtplein-Goudmijnhof)	Standaard asfalt	50
Walstraat	3.106	Klinkers in keperverband	30
Carmelietenstraat	4.309	Klinkers in keperverband	30
Molenstraat	232 (Carmelietenstraat-Boterstraat) 1.283 (Boterstraat-Oostwal)	Klinkers in keperverband	30

Opgemerkt wordt dat momenteel de kruising tussen de Oostwal en Molenstraat heringericht wordt van een kruispunt met een VRI tot een rotonde, waarbij een deel van de aansluitende wegen tevens wordt heringericht. Deze ontwikkeling is mee betrokken in de voornoemde gegevens.

Het genereerde verkeer als gevolg van de huidige invulling van het plangebied (voormalige V&D en overige detailhandel) komt te vervallen. Daarentegen zal het nieuwe plan (woningen, maatschappelijk, horeca en detailhandel) nieuw verkeer genereren. Door de gemeente Oss is de (te verwachten) verkeersgeneratie (nieuwe ten opzichte van vervallen intensiteiten) uitgewerkt. Conform opgave zullen als gevolg van het nieuwbouwplan 541 voertuigbewegingen per etmaal bijkomend genereerd worden.

Door de gemeente worden voor het nieuwbouwplan twee varianten betreffende de ontsluiting van het plangebied onderzocht:

- Variant A: de Molenstraat, Carrmelietenstraat en Walstraat worden bestemd voor éénrichtingsverkeer.
- Variant B: 65% van het verkeer wordt ontsloten via de Carmelietenstraat en Molenstraat, de overige 35% wordt ontsloten via de Carmelietenstraat en Walstraat.

Deze verkeersintensiteiten dienen opgenomen te worden in de intensiteiten van de voornoemde wegen. Nader gedetailleerde gegevens betreffende het aspect 'verkeer' zijn opgenomen in het akoestisch onderzoek uitgevoerd door DPA Cauberg-Huygen (kenmerk 04768-45448-02, d.d. 26 september 2018).

3.4 Geluid

Met betrekking tot de voorgenomen planontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de optredende geluidniveaus ten gevolge van de omgeving (wegverkeer, spoorweg en industrie) naar de geluidgevoelige bestemmingen binnen het plangebied en de geluidniveaus ten gevolge van de voorgenomen (bedrijfsmatige) activiteiten binnen het plangebied naar de geluidgevoelige bestemmingen in de directe omgeving.

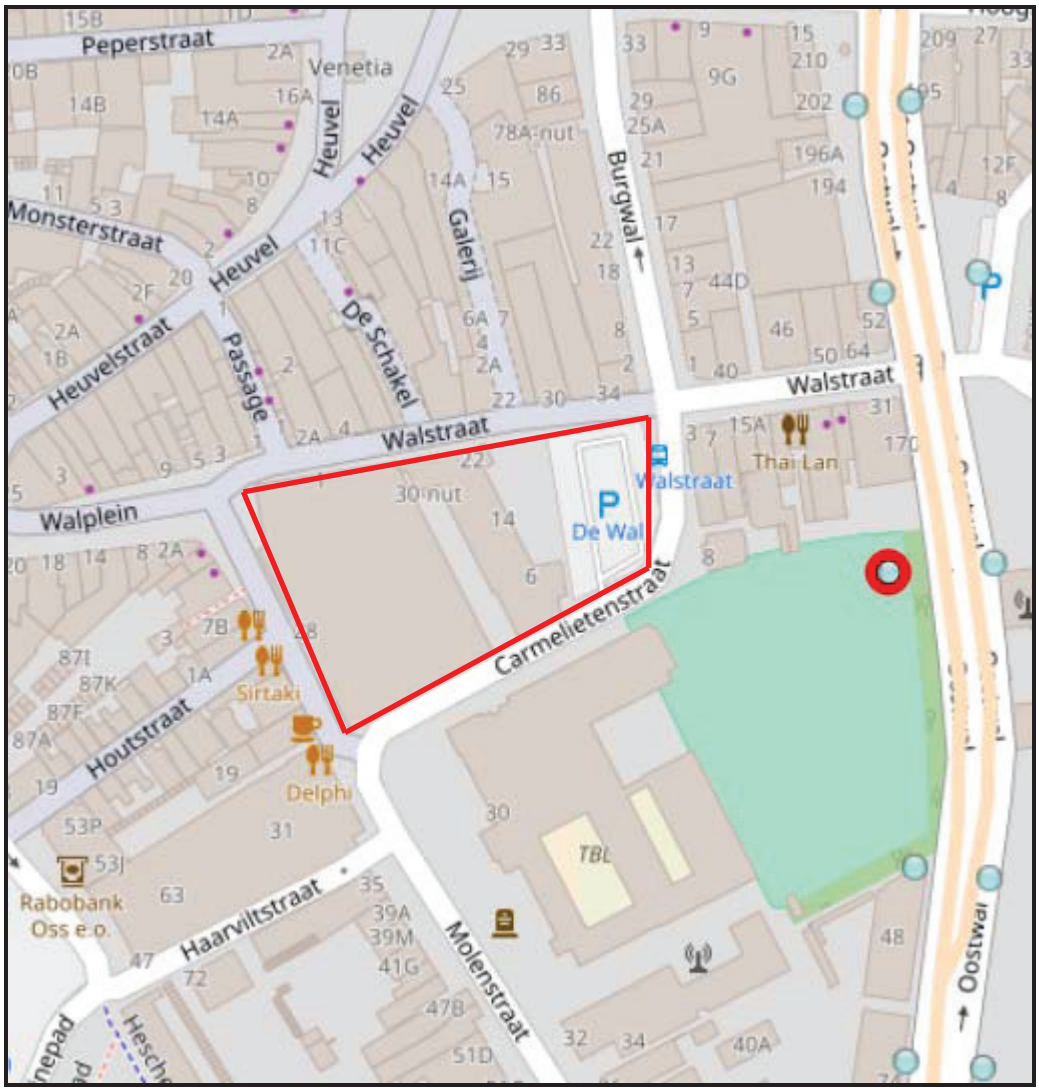
De uitgangspunten en bevindingen van dit onderzoek staan beschreven in de rapportage met kenmerk DPA Cauberg-Huygen 04768-45448-02 d.d. 26 september 2018.

3.5 Luchtkwaliteit

Het plan valt binnen de criteria van een NIBM project en negatieve gevolgen ten aanzien van de luchtkwaliteitsaspecten is niet te verwachten.

Ten gevolge van de omgeving heersen ter plaatse van de plangebied Wal Kwartier zekere (achtergrond-) concentraties. Navolgend worden deze concentraties inzichtelijk gemaakt:
De monitoring van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) is als verplichting opgenomen in artikel 5.14 van de Wet Milieubeheer (Wm). Het verplicht betrokken bestuursorganen om jaarlijks aan de minister van Infrastructuur en Milieu te rapporteren over de voortgang en uitvoering van de maatregelen en projecten die in het NSL zijn opgenomen en over de effecten daarvan op de luchtkwaliteit. Voor het berekenen van de effecten op de luchtkwaliteit is de Monitoringstool ontwikkeld. Dit is een website waar de invoergegevens voor de berekeningen zijn verzameld. De kaart van de Monitoringstool toont de informatie van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

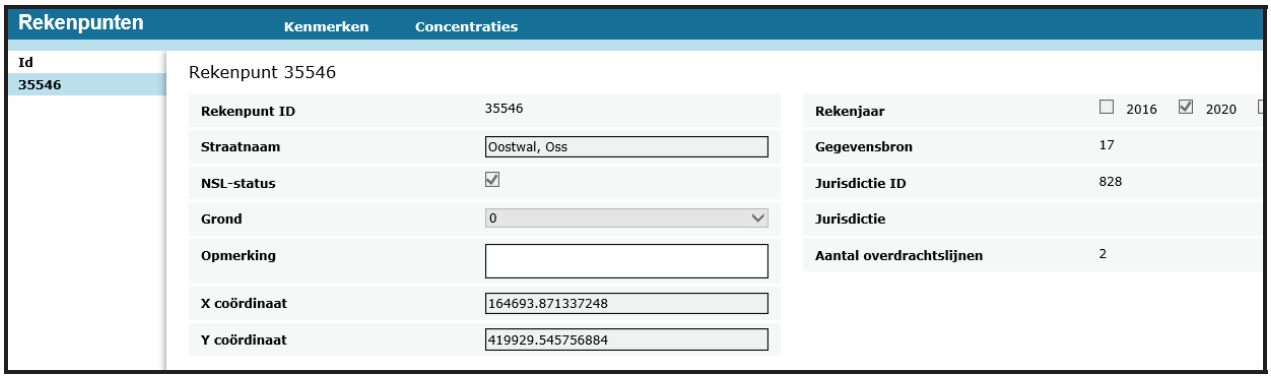
In het kader van de Monitoringstool zijn rekenpunten gedefinieerd langs wegen. Zo ook langs wegen binnen de gemeente Oss. Het rekenpunt dat het meest nabij het plangebied Wal Kwartier is gelegen, betreft rekenpunt met identificatienummer 355546. Dit rekenpunt is rood omcirkeld weergegeven in onderstaande figuur 3.1.



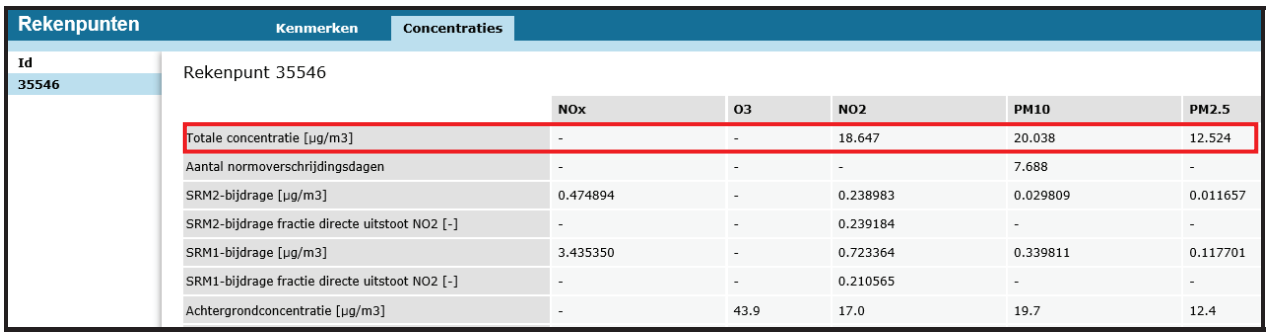
Figuur 3.1: Weergave NSL kaart Monitoringstool, rekenpunt identificatienummer 355546

Het rekenpunt is oostelijk gelegen van het plangebied Wal Kwartier, nabij de weg Oostwal. Oostwal is de hoogst belaste verkeersweg in de directe omgeving. Aannemelijk is dat de concentraties aan luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van het rekenpunt, in de nabijheid van de drukke verkeersweg, hoger zijn dan de concentraties aan luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van het plangebied Wal kwartier.

Uit de kaart van de Monitoringstool volgt per rekenpunt de te verwachten luchtkwaliteit, rekening houden met o.a. achtergrondconcentraties en bijdragen van omliggende bronnen zoals wegverkeer. In onderstaande figuren is de luchtkwaliteit gepresenteerd voor het rekenpunt 355546 in het toekomstige jaar 2020.



Figuur 3.2: Weergave NSL kaart Monitoringstool, detailinformatie voor rekenpunt identificatienummer 355546



	NOx	O3	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [µg/m3]	-	-	18.647	20.038	12.524
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	-	-	7.688	-
SRM2-bijdrage [µg/m3]	0.474894	-	0.238983	0.029809	0.011657
SRM2-bijdrage fractie directe uitstoot NO2 [-]	-	-	0.239184	-	-
SRM1-bijdrage [µg/m3]	3.435350	-	0.723364	0.339811	0.117701
SRM1-bijdrage fractie directe uitstoot NO2 [-]	-	-	0.210565	-	-
Achtergrondconcentratie [µg/m3]	-	43.9	17.0	19.7	12.4

Figuur 3.3: Weergave NSL kaart Monitoringstool, concentraties luchtverontreinigende stoffen 2020, voor rekenpunt 355546

Beschouwing concentraties ter plaatse:
Aannemelijk is dat de concentraties aan luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van het rekenpunt, in de nabijheid van de drukke verkeersweg, hoger zijn dan de concentraties aan luchtverontreinigende stoffen ter plaatse van het plangebied Wal kwartier. Uit figuur 3.3 (eerste rij: Totale concentratie [µg/m³]) volgt dat de concentraties aan NO2, PM10 en PM2,5 ruimschoots lager liggen dan de hiervoor geldende grenswaarden van respectievelijk 40 [µg/m³], 40 [µg/m³] en 25 µg/m³].

Het is niet aannemelijk dat, na realisering van het plan en ten gevolge van het plan, mensen worden blootgesteld aan concentraties luchtverontreinigende die de grenswaarden (dreigen te) overschrijden. Het is niet aannemelijk dat grenswaarden (dreigen te) worden overschreden bij realisatie van het plan. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van dat plan.

3.6 Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van de herinrichting van het plangebied te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie bezocht door een ecoloog. De bevindingen van de uitgevoerde inventarisatie staan uitgebreid beschreven in de rapportage Natuurtoets “Projectontwikkeling Wal Kwartier” – QuickScan Wet natuurbescherming 2018, rapport 01/303 van AFO Advisering en Onderzoek. Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een aanvullend onderzoek naar huismus, gierzwaluw en vleermuizen in het kader van de Wnb nodig is. Aan de hand van het nader onderzoek kan bepaald worden of het aanvragen van een ontheffing van de Wnb nodig is en of deze in voorkomend geval verkregen kan worden.

3.7 Externe veiligheid

In dit stadium van het onderzoek naar de haalbaarheid zijn externe veiligheidsaspecten nog niet verder onderzocht en uitgewerkt.

3.8 Cultuurhistorie

In dit stadium van het onderzoek naar de haalbaarheid zijn cultuurhistorische aspecten nog niet verder onderzocht en uitgewerkt.

3.9 Archeologie

In dit stadium van het onderzoek naar de haalbaarheid zijn archeologische aspecten nog niet verder onderzocht en uitgewerkt

DPA Cauberg-Huygen B.V.



ing. R.H.R. Slangen
Senior Adviseur

BESTEMMINGSPLAN
Walkwartier Oss - 2021

Bijlage 4a Aanvulling aanmeldnotitie bij bijlage 4



GEMEENTE Oss

Gemeente Oss | Raadhuislaan 2 | 5341 GM | Oss |
T: 14 0412 | F: 0412 642605 | www.oss.nl |

Aanvulling mer aanmeldnotitie

Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Deze risico's kunnen hun weerslag hebben op de omgeving. Externe veiligheid kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het beleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Deze circulaire wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'.

De gemeentelijke ambitie met betrekking tot externe veiligheid is uitgewerkt in een beleidsvisie. Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten te beschermen. Wat een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object is, is opgenomen in het Bevi. Bij het normeren van de risico's wordt een onderscheid gemaakt in twee grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar op het overlijden van een onbeschermd individu naar aanleiding van bepaalde activiteiten. De PR wordt weergegeven met contouren rondom de risicobron. Het groepsrisico (GR) is de cumulatieve kans per jaar dat ten minste een aantal personen het slachtoffer wordt van een ongeval. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde.

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

Of er externe veiligheidsaspecten spelen binnen het projectgebied kan worden nagegaan op de signaleringskaart externe veiligheid. Zie onderstaande afbeelding.



Signaleringskaart externe veiligheid Oss 2016

Over het plangebied valt alleen het invloedsgebied van het spoor. Binnen dit invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd indien het groepsrisico toeneemt of de oriëntatiewaarde wordt overschreden. De planologische mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan zijn vergelijkbaar met de nieuwe planologische mogelijkheden. Als gevolg van dit bestemmingsplan zal geen sprake zijn van een toename van het groepsrisico. Maar als gekeken wordt naar de feitelijke invulling van de locatie dan is er wel een verschil. Op dit moment is geen gebruik gemaakt van de planologische mogelijkheid om woningen te realiseren. De nieuwe ontwikkeling gaat uit van de bouw van ongeveer 100 woningen (appartementen). Ook dan zal, gezien de afstand tot het spoor, de toename van de personendichtheid slechts een geringe invloed hebben op het groepsrisico.

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

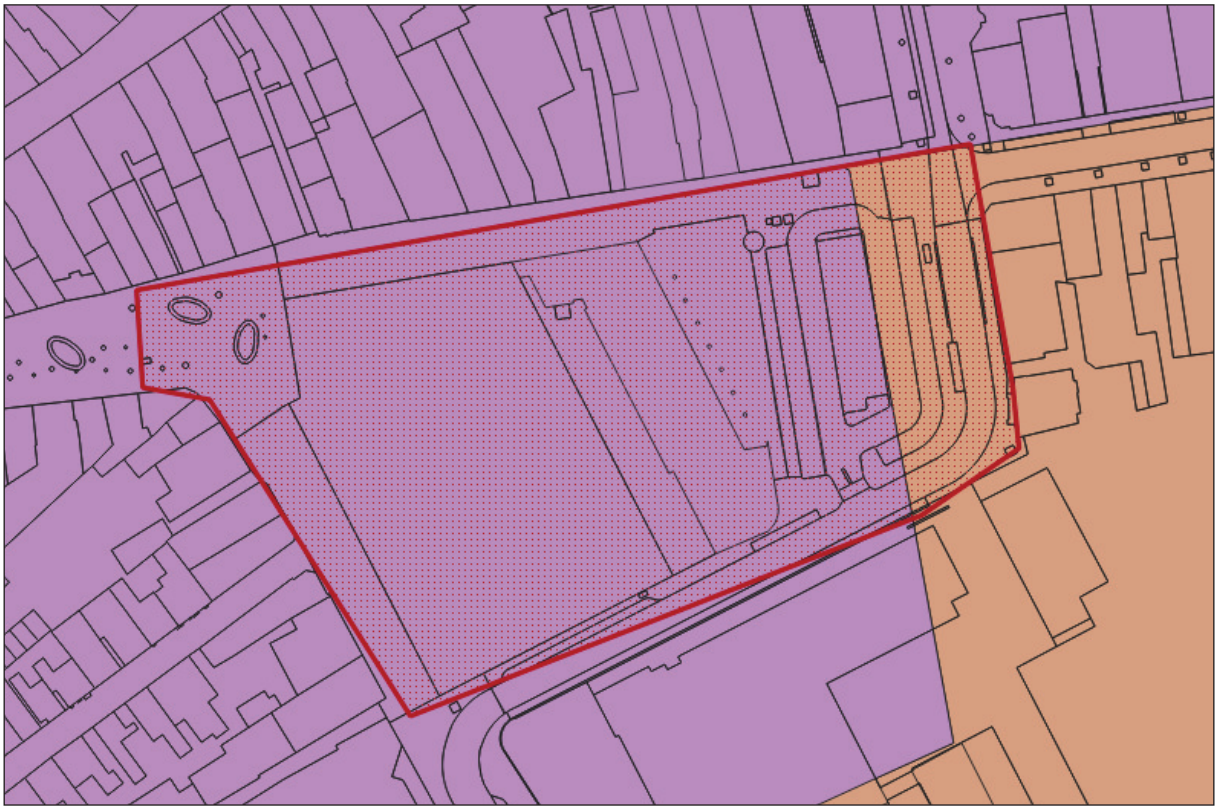
Voor deze ontwikkeling speelt het bestrijdbaarheidsvraagstuk niet. De bestrijding vindt plaats bij de bron, op afstand van deze gebieden.
Omdat blootstelling aan een toxisch gas het bepalende scenario is, biedt schuilen de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen het indringen van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken zijn blootgesteld zijn hierbij parameters. Bij bestaande bouwwerken worden geen aanvullende maatregelen getroffen om mogelijke indringing van toxisch gas te verminderen. Bij nieuwe bouwwerken is sprake van een steeds betere isolatie die zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van toxisch gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelingsinstallatie waardoor toxisch gas naar binnen kan worden gezogen, dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. Deze voorwaarde wordt opgelegd aan de ontwikkelaar.
Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem als onderdeel van de Algemene Rampenbestrijding. De bebouwde kom van Oss valt geheel binnen het dekkingsgebied van het Waarschuwings- en Alarmeringssysteem.

Archeologie en Cultuurhistorie
Het provinciale archeologisch beleid is neergelegd in de Verordening ruimte en op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart 2010. Hierin is de bescherming van aardkundig waardevolle gebieden en archeologische landschappen geregeld. Het gemeentelijk archeologisch beleid is veel gedetailleerder dan het algemene provinciale beleid op dit punt en prevaleert daarom ook boven het provinciale archeologisch beleid. Overigens is het gemeentelijk beleid getoetst door de provincie en akkoord bevonden.

Op 14 oktober 2010 heeft de gemeente Oss haar 'Archeologiebeleid' vastgesteld. In 2015 heeft de gemeenteraad het archeologiebeleid (opnieuw) vastgesteld. Dit was nodig vanwege de gemeentelijke herindeling met Maasdonk. Onderdeel van de vaststelling in 2015 is het rapport 'Actualisatie archeologiebeleid gemeente Oss, een herziene archeologische beleidskaart voor het nieuwe grondgebied van de gemeente Oss' (Goddijn, 2012). Aan de hand van onderzoeken, inzichten en boringen in het veld zijn de eerdere archeologische kaarten gedeeltelijk bijgesteld. Op de beleidskaart is sprake van meerdere beleidscategorieën (zie onderstaande tabel). In het beleid is per beleidscategorie vastgelegd wanneer sprake is van een onderzoeksplicht en wanneer ontwikkelingen hiervan zijn vrijgesteld.

Verwachting/waarde	**Vrijstellingsgrenzen**
Archeologisch beschermd rijksmonument *Archeologisch (AMK-) monument*	*0 m^2 / 30 cm -Mv*
Beschermde stadsgezichten	*35 m^2 / 30 cm -Mv*
Historische stads-/dorpskern	*50 m^2 / 30 cm -Mv*
Hoge verwachtingswaarde	*100 m 2 / 30 cm -Mv*
Hoge verwachtingswaarde – bedrijventerrein *Middelhoge verwachtingswaarde*	*1000 m^2 / 30 cm -Mv*
Lage verwachtingswaarde	*5 hectare / 30 cm -Mv*
Reeds onderzocht	*Geen onderzoeksplicht*
Verstoord	*Geen onderzoeksplicht*

Vanuit het archeologiebeleid geldt voor het bestemmingsplangebied een archeologische onderzoeksplicht als de bodemingrepen dieper zijn dan 30 cm – het maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan respectievelijk 50 m^2 (westelijk deel bestemmingsplangebied) en 100 m^2 (meest oostelijk deel bestemmingsplangebied).



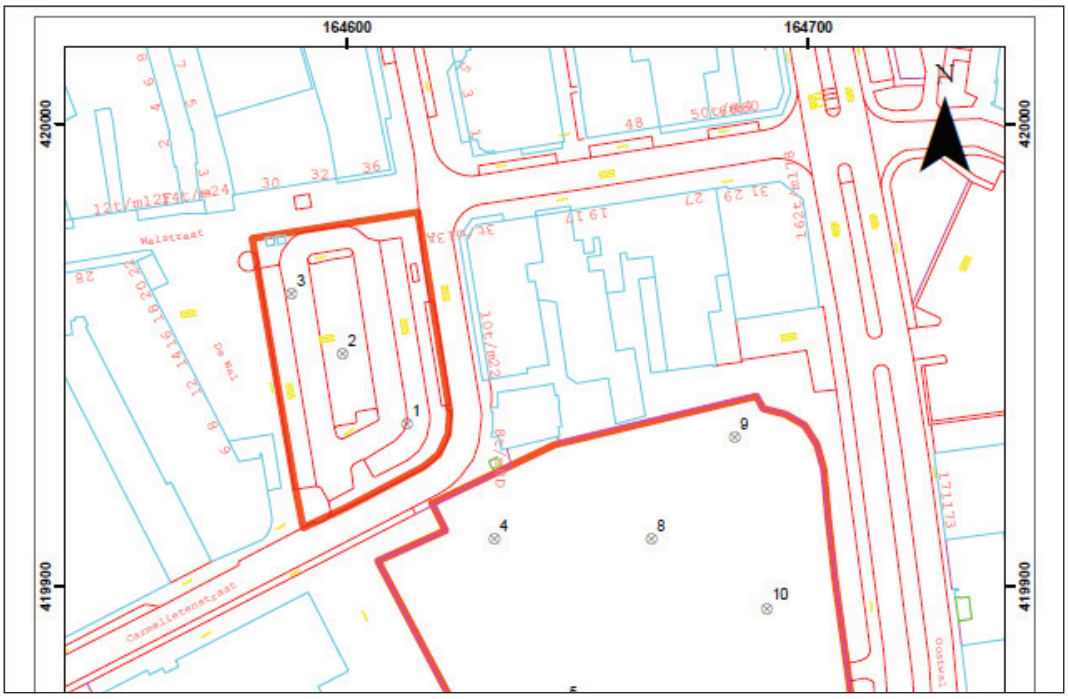
Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Oss. Legenda: Paars = historische kern (vrijstellingsgrenzen van 50 m^2 en 30 cm –Mv); Roze = verwachtingswaarde hoog, bebouwing Oss (vrijstellingsgrenzen van 100 m^2 en 30 cm –Mv).

Het verdient aanbeveling om aan de 'voorkant', dat wil zeggen voordat de ruimtelijke onderbouwing of plantoelichting wordt opgesteld, onderzoek te doen. Afhankelijk van de verwachtingswaarde van het gebied waarin de ontwikkeling is voorgenomen, kan dat een bureauonderzoek, een booronderzoek, een proefsleuvenonderzoek of een daadwerkelijk opgravingsonderzoek zijn. In geval van onderzoek vooraf is wellicht, uiteraard afhankelijk van de uitkomst daarvan, geen bescherming nodig door het opnemen van een zogenaamde dubbelbestemming in de planregels. Daarover hieronder meer. Indien vooraf geen onderzoek is gedaan is het in elk geval noodzakelijk dat de archeologische (verwachtings)waarde beschermd wordt door borging in de planregels.

Verantwoording waarden: Archeologie en cultuurhistorie

Volgens de *archeologische beleidskaart* van de gemeente ligt een groot deel van het bestemmingsplangebied binnen de historische (stads)kern van Oss (zie uitsnede archeologische beleidskaart). Het meest oostelijke deel van het bestemmingsplangebied ligt hier net buiten. Aan dit gebied is een hoge verwachtingswaarde toegekend. In principe betekent dit dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt indien de bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm beneden huidig maaiveld én de omvang van het gebied groter is dan respectievelijk 50 m² (historische kern) en 100 m^2 (daarbuiten).

In het oostelijk deel van het plangebied heeft al een archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Het betreft een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek dat door ACVU - HBS in 2009 is uitgevoerd (E. Norde, 2009; Zuidnederlandse Archeologische Notities 203). Uit dit onderzoek blijkt dat dit deel van het bestemmingsplangebied volledig verstoord is. Hier worden geen archeologische resten meer verwacht en geadviseerd werd om het gebied vrij te geven. Dit advies werd door de gemeentelijk archeoloog (dhr. R. Jansen) onderschreven. In dit gebied is archeologisch onderzoek dan ook niet meer noodzakelijk.



Gebied dat in 2009 werd onderzocht en werd vrijgegeven. De boringen 1t/m 3 zijn in het oostelijk deel van het bestemmingsplangebied gezet.

In het westelijk deel van het plangebied is nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het gebied ligt net buiten de vroegere stadsomwalling en -gracht. Met name aan de kant van de Walstraat kunnen nog resten hiervan worden aangetroffen.

In dit deel van het plangebied heeft in het verleden al diverse bebouwing gestaan:

- Het pand van V&D is begin jaren '70 gebouwd (opening 1973). Dit pand is niet onderkelderd.

  De Winkelstrip aan De Wal, dus achter V&D, is begin jaren '90 gebouwd. Waarschijnlijk is deze bebouwing eveneens niet onderkelderd.

  Voor de bouw van V&D stond op deze plek een kleine protestantse kerk en een grote pastorie aan de Molenstraat. Het kerkje is in 1817 gebouwd. Blijkbaar stond op dezelfde plek al in 1672 een katholieke schuilkerk.

  Naast de pastorie stonden nog enkele villa's aan de Molenstraat. Deze gebouwen zijn ten behoeve van de V&D gesloopt.

Onderstaand een aantal foto's van de situatie met kerk en pastorie, bouw van de V&D, kadastrale minuutkaart 1832 en het V&D pand direct na de opening.



Hoewel in het gebied dus bebouwing heeft gestaan, is de mate van verstoring van het bodemarchief mogelijk beperkt. De recentere bebouwing was (grotendeels) niet onderkelderd en zoals uit bovenstaande foto duidelijk wordt, was de fundering van de V&D mogelijk beperkt. Dit betekent dat in het gebied nog rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische resten, zoals resten van de gracht en omwalling en resten van het oude kerkje. Daarnaast kunnen ook andere archeologische resten (andere complextypen en perioden) voorkomen.

Toetsing van de plannen
In het oostelijk deel van het bestemmingsplangebied (zie bovenstaande figuur) is archeologisch onderzoek dus niet meer aan de orde. Hier geldt wel een meldingsplicht. De mogelijkheid dat hier toch archeologische vondsten worden gedaan, wordt namelijk niet uitgesloten. Er is een wettelijke verplichting (Erfgoedwet; paragraaf 5.4) om archeologische vondsten te melden. Bij het doen van vondsten waarvan vermoedt wordt dat het om archeologische vondsten of sporen gaat is men verplicht deze onmiddellijk te melden bij de bevoegde instantie, in dit geval de gemeente. Eventuele vondsten kunnen worden gemeld bij de gemeentelijk archeoloog M. Peeters en aan de gemeentelijk projectleider of de gemeentelijk contactpersoon van uw project.

In het westelijk deel van het bestemmingsplangebied is nog geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het lijkt niet realistisch om de werkzaamheden (> 30 cm –Mv) die in het kader van de herontwikkeling in dit deel van het gebied gaan plaatsvinden te beperken tot maximaal 50 m². Vandaar dat archeologisch onderzoek voor dit deel van het gebied verplicht wordt gesteld. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd voorafgaand aan de vergunningverlening van de bouw. De uitkomst van dit onderzoek kan namelijk leiden tot nader onderzoek of nadere voorwaarden die in deze vergunning worden opgenomen. Dit onderzoek dient te bestaan uit een bureauonderzoek. Op basis van dit onderzoek kan vervolgens worden bepaald of verder (gravend) archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Bestemmingsplanregels

De gemeente Oss vertaalt de wet en het archeologisch beleid ook door in de bestemmingsplanregels. Zo heeft de gemeente bestemmingsplanregels (dubbelbestemmingen: dat wil zeggen dat deze naast de hoofdbestemming gelden) voor bescherming van historische kernen, beschermde monumenten, monumenten en voor gebieden met een middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. Met deze regels kan, ter bescherming van archeologische waarden, worden bepaald wanneer er een omgevingsvergunning voor bepaalde werkzaamheden nodig is, wanneer dat niet het geval is en onder welke omstandigheden en met welke nadere eisen en voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Om het archeologisch traject te borgen is aan het westelijk deel van het bestemmingsplangebied een dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie historische kern’ toegekend. Voor dit gebied geldt dat bij bodemverstoringen groter dan 50 m² en dieper dan 30 cm beneden huidig maaiveld archeologisch onderzoek nodig is.

Het oostelijke deel van het bestemmingsplangebied kent geen archeologische beperkingen meer. Dit gebied is dan ook niet voorzien van een archeologische dubbelbestemming.

Besluit B&W 2 juni 2020

GEMEENTE Oss

Portefeuillehouder	Orsouw, Joop van	**A-stuk**	
Dienst/afdeling	VBVO	**Openbaar**	A5
Ambtenaar, telefoon	Kuypers, Patrice, 14-0412		

Onderwerp

Voorontwerp bestemmingsplan 'Walkwartier-Oss-2021'

Samenvatting

De gemeente Oss heeft samen met Van Wanrooij Projectontwikkeling de plannen uitgewerkt voor het Walkwartier. Deze betreffen de herontwikkeling van de voormalige V&D locatie, de aangrenzende winkelstrip en de huidige parkeerplaats de Wal. De ambities en uitgangspunten van de in 2016 vastgestelde Koers Stadshart en de Ontwikkelingsschets Walkwartier (2017) zijn daarbij leidraad voor de gemaakte keuzes. Het Walkwartier kent een divers programma met retail, horeca, cultuur en wonen. Het voorontwerp bestemmingsplan is gereed voor de inspraakprocedure.

Vroegere besluiten

Besluit

1. De inspraakprocedure en het overleg met adviesinstanties voor dit voorontwerp te starten;
2. Geen m.e.r. of m.e.r. beoordeling op te stellen voor het bestemmingsplan 'Walkwartier – Oss – 2021';
3. Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Walkwartier – Oss – 2021' ter informatie te sturen naar de Adviescommissie Ruimte.

Agendacommissie		**Podium**	
Wijk/dorpsraad		**Commissie**	ACR - 10-09-2020
		Raad	

Besluit B&W ()

De gemeentesecretaris,

Door B. Wijma op 02 juni 2020

drs. H. Mensink

BESTEMMINGSPLAN
Walkwartier Oss - 2021

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek



GEMEENTE Oss

Gemeente Oss | Raadhuislaan 2 | 5341 GM | Oss |
T: 14 0412 | F: 0412 642605 | www.oss.nl |

DPA | Cauberg-Huygen

Amerikalaan 14
6199 AE MAASTRICHT - AIRPORT

T +31 (0)88-5152505
E maastricht.ch@dpa.nl
www.dpa.nl/cauberg-huygen

K.v.K 58792562
IBAN NL71 RABO 0112 075584

Wal Kwartier te Oss; akoestisch onderzoek omgevingsgeluid

Datum 26 september 2018
Referentie 04768-45448-02

Referentie	04768-45448-02
Rapporttitel	Wal Kwartier te Oss; akoestisch onderzoek omgevingsgeluid
Datum	26 september 2018

Opdrachtgever	Gemeente Oss Postbus 5 5340 BA OSS
Contactpersoon	Mevrouw I. van Erp

Behandeld door	De heer ir. S. Segers De heer ing. R.H.R. Slangen DPA Cauberg-Huygen B.V. Amerikalaan 14 6199 AE MAASTRICHT - AIRPORT Telefoon 088-5152505

DPA | Cauberg-Huygen

Inhoudsopgave

1	**Inleiding**	**5**
1.1	Leeswijzer	6
2	**Wettelijk kader**	**7**
2.1	Wet geluidhinder	7
2.2	Systematiek grenswaarden en verzoek tot hogere grenswaarden	7
2.3	Dove gevels	7
2.4	Wegverkeerslawaai	7
2.5	Spoorweglawaai	8
2.6	Industrielawaai	9
2.6.1	Gezoneerd industrieterrein MoLaDa	9
2.6.2	Nabije bedrijfsbestemmingen (horeca)	10
2.6.3	VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering	10
2.6.4	Activiteitenbesluit	11
2.7	Gemeentelijk geluidbeleid	12
3	**Uitgangspunten onderzoek**	**13**
3.1	Tekeningen en planinformatie	13
3.2	Wegverkeersgegevens	13
3.3	Verkeergeneratie plan ‘Wal Kwartier’	13
3.4	Spoorgegevens	14
3.5	Industrieterrein MoLaDa	14
4	**Rekenmethoden geluidbelastingen**	**15**
4.1	Wegverkeerslawaai	15
4.2	Spoorweglawaai	15
4.3	Industrielawaai MoLaDa	15
4.4	Industrielawaai kernwinkelgebied	16
4.4.1	Geluidbronnen	16
4.5	Nadere toelichting invoergegevens akoestische rekenmodellen	17
4.6	Gecumuleerde geluidbelasting methode Miedema	17
5	**Berekeningsresultaten**	**19**
5.1	Berekeningsresultaten wegverkeerslawaai	19
5.1.1	Rekenresultaten Oostwal	19
5.1.2	Rekenresultaten 30 km/u wegen – variant A	19
5.1.3	Rekenresultaten 30 km/u wegen – variant B	21
5.2	Berekeningsresultaten spoorweglawaai	22
5.3	Berekeningsresultaten industrielawaai MoLaDa	22
5.4	Berekeningsresultaten geluidimmissie t.g.v. omliggende horeca	23
5.4.1	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau - Activiteitenbesluit	23
5.4.2	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau - VNG	24
5.4.3	Maximaal geluidniveau	24

5.5	Berekeningsresultaten geluidimmissie t.g.v. school	24
5.5.1	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau - Activiteitenbesluit	24
5.5.2	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau - VNG	24
5.5.3	Maximaal geluidniveau	25
5.6	Geluidimmissie bestaande woningen t.g.v. nieuwe bedrijfsfuncties	25
5.6.1	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau - Activiteitenbesluit	25
5.6.2	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau - VNG	25
5.6.3	Maximaal geluidniveau	26
5.7	Geluidemissie parkeergarage & laden/lossen	26
5.7.1	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau	26
5.7.2	Maximaal geluidniveau	26
5.8	Gecumuleerde geluidbelasting Miedema	26
6	**Samenvatting en conclusies**	**28**

Figuren

Figuur I	**Tekeningen**
Figuur II	**Overzicht rekenmodellen**
Figuur II-1	Overzicht wegverkeermodel
Figuur II-2	Overzicht rekenmodel: gebouwen en wegen
Figuur II-3	Overzicht rekenmodel: bodemgebieden en hoogtelijnen
Figuur II-4	Overzicht rekenmodel: toetspunten
Figuur II-5	Overzicht railverkeermodel
Figuur II-6	Overzicht rekenmodel industrieterrein MoLaDa
Figuur II-7	Overzicht rekenmodel industrielawaai (langtijdgemiddeld)
Figuur II-8	Overzicht rekenmodel industrielawaai (piekniveaus)
Figuur II-9	Overzicht rekenmodel: toetspunten bestaande woningen

Bijlagen

Bijlage I	**Verkeersgegevens**
Bijlage I-1	Verkeersgegevens variant A
Bijlage I-2	Verkeersgegevens variant B
Bijlage II	**Invoergegevens rekenmodellen (Geomilieu)**
Bijlage II-1	Invoergegevens rekenpunten, objecten en bodemgebieden
Bijlage II-2	Invoergegevens geluidbronnen industrielawaai (langtijdgemiddeld)
Bijlage II-3	Invoergegevens geluidbronnen industrielawaai (piekniveaus)
Bijlage III	**Rekenresultaten**
Bijlage III-1	Rekenresultaten Oostwal variant A
Bijlage III-2	Rekenresultaten Walstraat variant A
Bijlage III-3	Rekenresultaten Carmelietenstraat variant A
Bijlage III-4	Rekenresultaten Molenstraat variant A

Bijlage III-5 Rekenresultaten Oostwal variant B
Bijlage III-6 Rekenresultaten Walstraat variant B
Bijlage III-7 Rekenresultaten Carmelietenstraat variant B
Bijlage III-8 Rekenresultaten Molenstraat variant B
Bijlage III-9 Rekenresultaten spoorweglawaai
Bijlage III-10 Rekenresultaten industrieterrein MoLaDa
Bijlage III-11 Rekenresultaten horeca Activiteitenbesluit: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
Bijlage III-12 Rekenresultaten horeca VNG: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
Bijlage III-13 Rekenresultaten school & sportveld Activiteitenbesluit: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
Bijlage III-14 Rekenresultaten school & sportveld VNG: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
Bijlage III-15 Rekenresultaten nieuwe horeca Activiteitenbesluit: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
Bijlage III-16 Rekenresultaten nieuwe horeca VNG: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
Bijlage III-17 Rekenresultaten parkeergarage: langtijdgemiddeld beoordelingsniveau
Bijlage III-18 Rekenresultaten horeca: maximaal geluidniveau
Bijlage III-19 Rekenresultaten school & sportveld: maximaal geluidniveau
Bijlage III-20 Rekenresultaten nieuwe horeca: maximaal geluidniveau
Bijlage III-21 Rekenresultaten parkeergarage: maximaal geluidniveau

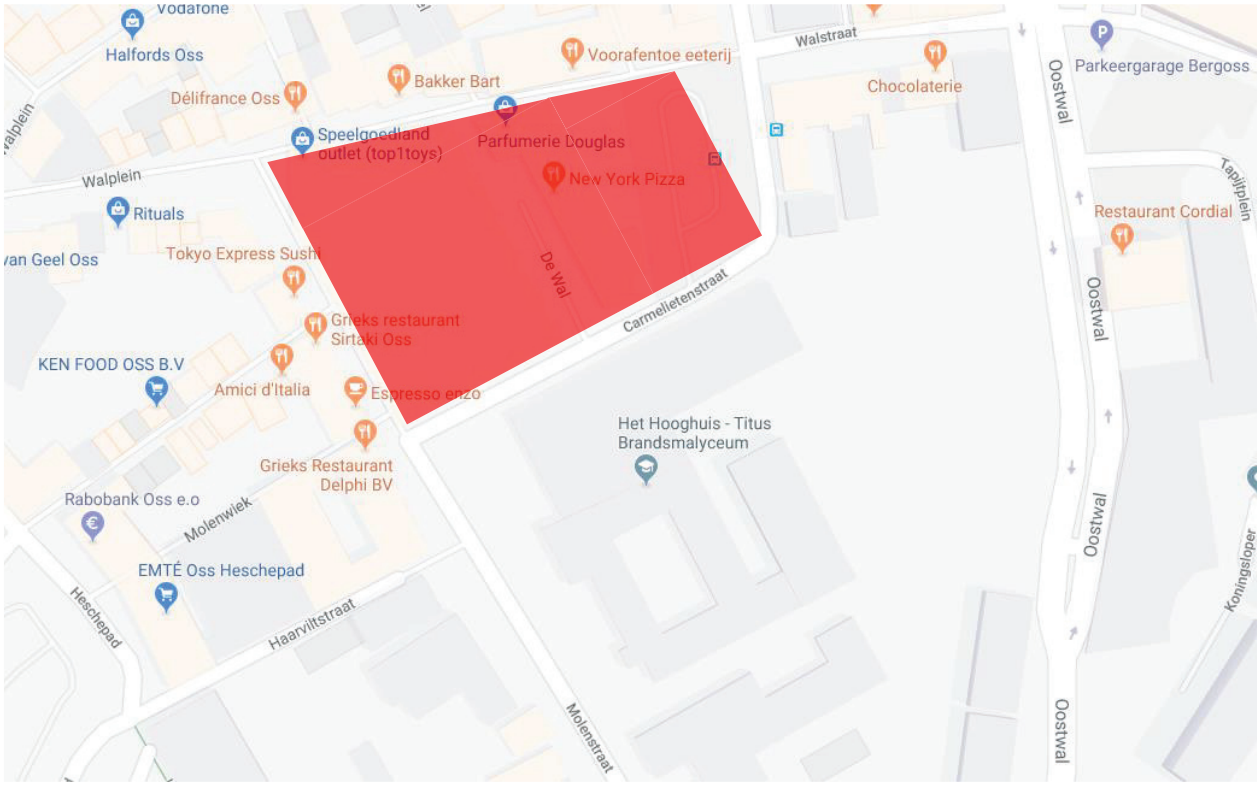
Bijlage IV Cumulatieve geluidbelastingen Miedema

1 Inleiding

In opdracht van de gemeente Oss is door DPA Cauberg-Huygen B.V. een akoestisch onderzoek omgevingsgeluid (haalbaarheidsstudie) uitgevoerd met betrekking tot het project 'Wal Kwartier' te Oss. Het bouwplan 'Wal Kwartier' betreft de realisatie van woningen (woontoren), een parkeergarage en diverse gebruiksfuncties (waaronder lichte horeca en detailhandel) in nieuw te realiseren panden ter plaatse van de voormalige V&D in het centrum van Oss. De planlocatie ligt in de directe omgeving en invloedssfeer van verkeerswegen, het spoor en bedrijven (kernwinkelgebied).

Het vigerende bestemmingsplan laat de beoogde ontwikkeling niet direct toe. Voor de te doorlopen ruimtelijke procedure dient een ruimtelijke onderbouwing opgesteld te worden waarin het akoestisch onderzoek naar het omgevingsgeluid een belangrijke rol vervult. Daartoe dient bij het realiseren van geluidsgevoelige objecten (woningen) rekening te worden gehouden met alle relevante geluidbronnen in de omgeving inclusief geluidbronnen waarvoor geen regulier wettelijk toetsingskader geldt.

De planlocatie wordt ontsloten door de Walstraat, de Carmelietenstraat en de Molenstraat. Dit betreffen 30 km/u wegen welke geen geluidzone hebben volgens de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (en ten behoeve van de latere omgevingsvergunning 'bouwen') is het desalniettemin noodzakelijk om de invloed van de nabijgelegen 30 km/uur wegen inzichtelijk te maken. Verder is de locatie gelegen binnen de geluidzone Wet geluidhinder van de Oostwal. Daartoe is een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaai en een toetsing aan de eisen uit de Wet geluidhinder noodzakelijk. Onderstaande figuur 1.1 geeft een overzicht van de planlocatie.



Figuur 1.1: Situatie planlocatie 'Wal Kwartier'

Het plangebied is buiten de geluidzone Wet geluidhinder van de spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen gelegen. Gezien de hoogte van de toekomstige bebouwing (woontoren tot circa 45 meter hoog) wordt het aspect spoorweglawaai toch meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van het gezoneerd industrieterrein Moleneind, Landweer en Danenhoef, kortweg MoLaDa. Toetsing Wet geluidhinder voor industrielawaai is hiermee niet aan de orde maar de geluidbelasting ten gevolge van het industrieterrein wordt vanwege de realisatie van hoge bebouwing (woontoren) toch meegenomen in dit onderzoek..

Daarnaast is het plangebied gelegen in het kernwinkelgebied van Oss. In de directe omgeving van de planlocatie zijn diverse bedrijfsbestemmingen (horeca) gelegen en laat het vigerende bestemmingplan in de nabije omgeving overal (lichte) horeca toe. Naast horeca en detailhandel is het plangebied ook gelegen langs een middelbare school (Titus Brandsmalyceum) inclusief sportvelden aan de zuidzijde. Door het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogen bestaande bedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt worden. Om te beoordelen in hoeverre deze belemmering plaatsvindt wordt aangesloten bij de VNG-Publicatie bedrijven en milieuzonering (2009) met de daarin opgenomen richtafstanden (tussen bedrijfsfuncties en woonfuncties). Voor bedrijven die dichter bij de planlocatie liggen dan de betreffende richtafstand is nader akoestisch onderzoek noodzakelijk. De eerste stap hierin is het inzichtelijk maken van de momenteel vergunde/toegestane geluidruimte van deze bedrijven en de daaruit volgende geluidbelasting op de planlocatie. Uit deze geluidbelasting volgt of er met toepassing van het stappenplan in de VNG-publicatie verruiming van de normstelling mogelijk wordt geacht en daarmee de geluidgevoelige bestemmingen binnen het plangebied inpasbaar zijn in haar omgeving.

Geluidgevoelige bestemmingen in de directe omgeving zullen een zeker geluidbelasting ondervinden ten gevolge van de nieuw te realiseren bedrijfsfuncties binnen het nieuwe plan. Om te beoordelen in hoeverre deze nieuwe bedrijfsfuncties belemmering ondervinden wordt eveneens aangesloten bij de VNG-Publicatie bedrijven en milieuzonering met de daarin opgenomen richtafstanden (tussen nieuwe bedrijfsfuncties en bestaande woonfuncties). De vigerende bedrijfsbestemming wordt hierbij als basis gehanteerd. Voor nieuwe bedrijfsfuncties die niet voldoen aan de momenteel geldende bedrijfscategorie (richtafstand) is nader akoestisch onderzoek noodzakelijk. Eerste stap hierin is het inzichtelijk maken van de geluidruimte conform het Activiteitenbesluit dat voor deze bedrijven zal gelden en de daaruit volgende geluidbelasting in de omgeving van het plangebied. Uit deze geluidbelasting volgt of er met toepassing van het stappenplan in de VNG-publicatie verruiming van de normstelling mogelijk wordt geacht en daarmee de bedrijfsmatige activiteiten binnen het plangebied inpasbaar zijn in haar omgeving.

Aan de hand van voorliggend akoestisch onderzoek wordt de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer, railverkeer en industrielawaai ter plekke van het plan 'Wal Kwartier' vastgesteld.

1.1 Leeswijzer

In deze rapportage zullen eerst de aspecten uit de Wet geluidhinder, het Activiteitenbesluit, de VNG-Publicatie 'bedrijven en milieuzonering' (2009) en het gemeentelijk geluidbeleid, die op dit plan van toepassing zijn, aan bod komen. Vervolgens zullen de berekeningen en de toetsing van de geluidbelastingen worden beschreven. Tevens zal worden ingegaan op de aanvullende bepalingen uit het gemeentelijk geluidbeleid van de gemeente Oss.

2 Wettelijk kader

2.1 Wet geluidhinder

Ten behoeve van dit geluidonderzoek is gebruik gemaakt van de Wet geluidhinder (Stb. 2017 157), zoals deze geldt per 1 mei 2017 (Stb. 2017, 131).

Er worden nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) mogelijk gemaakt.

2.2 Systematiek grenswaarden en verzoek tot hogere grenswaarden

In de Wet geluidhinder en in het Besluit geluidhinder worden respectievelijk voor wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai twee typen grenswaarden benoemd: de zogenaamde voorkeursgrenswaarde en de maximaal te verlenen ontheffingswaarde. Per geluidbron (per weg, per spoorweg, per industrieterrein) wordt aan de grenswaarden getoetst.

Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, maar niet van de maximale ontheffingswaarde, kan een zogenaamde hogere grenswaarde worden aangevraagd bij het College van Burgemeester en Wethouders (B en W).

Het vaststellen van een hogere waarde door B en W is mogelijk indien maatregelen om de geluidbelasting te reduceren aan bron (verkeer) of tussen bron en ontvanger (gebouw), zoals schermen of verkeersreducerende maatregelen, niet doelmatig zijn of bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerkundige, landschappelijke of financiële aard ondervinden.

Indien ook de maximaal te verlenen ontheffingswaarde wordt overschreden is in principe geen geluidgevoelige functie mogelijk tenzij deze wordt voorzien van maatregelen (dove gevels).

2.3 Dove gevels

De Wet geluidhinder benoemt grenswaarden voor de geluidbelastingen op de gevels van geluidgevoelige gebouwen. Dove gevels zijn echter gevels waarvan de geluidbelastingen op deze gevels niet hoeven te worden getoetst aan deze grenswaarden. Dove gevels zijn:

- gevels zonder aanwezige te openen delen en die voldoen aan een karakteristieke geluidwering van tenminste het verschil van de geluidbelasting en een waarde van 33 dB, onderscheidenlijk 35 dB(A);
- gevels met bij uitzondering te openen delen, mits deze delen niet grenzen aan een geluidgevoelige ruimte (slaap-, woon- of eetkamer). Voorbeelden zijn:
  - een raam in een gevel van een besloten keuken met een vloeroppervlakte van minder dan 11 m^2;
  - een raam in een hal van een woning;
  - een nooduitgang.

2.4 Wegverkeerslawaai

<u>Zones langs wegen</u>

Conform hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder (zones langs wegen) hebben alle wegen een zone, uitgezonderd een aantal situaties waaronder wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is.

De breedte van de zone, aan weerszijden van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk), zie tabel 2.1.

Tabel 2.1: Schema zonebreedte aan weerszijden van de weg

Aantal rijstroken		Zonebreedte [m]
Stedelijk	**Buitenstedelijk**	
1 of 2	-	200
3 of meer	-	350
-	1 of 2	250
-	3 of 4	400
-	5 of meer	600

De planlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom (binnenstedelijk). In het kader van de Wet geluidhinder is de planlocatie gelegen binnen de geluidzone van:

– De Oostwal heeft ter hoogte van de planlocatie 2 rijstroken. De zonebreedte bedraagt 200 m zodat de planlocatie binnen deze zone is gelegen.

De overige wegen rondom de planlocatie zijn uitgevoerd als 30 km/uur wegen. 30 km/uur wegen hebben geen geluidzone volgens de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (en ten behoeve van de 'bouwvergunning') is het desalniettemin noodzakelijk om de invloed van de nabijgelegen 30 km/uur wegen inzichtelijk te maken. Hierbij gaat het met name om de Walstraat, Carmelietenstraat en Molenstraat.

Grenswaarden geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer

De voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaai bedraagt 48 dB en de maximaal te verlenen ontheffingswaarde 63 dB (binnenstedelijk, stedelijke wegen).

2.5 Spoorweglawaai

Het spoortracé 's-Hertogenbosch-Nijmegen is het meest nabijgelegen spoortracé. De zonebreedtes langs een spoorweg worden bepaald door de waarden van de geldende geluidproductieplafonds op referentiepunten (zie tabel 2.2). Indien de referentiepunten achter een geluidscherm zijn gelegen, worden de geluidproductieplafonds ervan niet beschouwd, wel die van de eerste voorkomende referentiepunten voorbij de beëindigingen van het geluidscherm.

Het referentiepunt met het hoogste geluidproductieplafond, niet achter een scherm gelegen, heeft een geluidproductieplafond van 64,2 dB. Op basis van deze geluidproductieplafondwaarde wordt de zonebreedte bepaald, deze bedraagt 300 m, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. De planlocatie is hiermee niet binnen de zone van de spoorlijn gelegen. Gezien de hoogte van de toekomstige bebouwing (woontoren tot circa 45 meter hoog) en ten behoeve van de cumulatie wordt het aspect spoorweglawaai toch meegenomen in het akoestisch onderzoek.

Tabel 2.2: Zonebreedten spoorwegen voor de geluidproductieplafondklassen

Hoogte geluidproductieplafond	Breedte zone (in meters)
Kleiner dan 56 dB	100
Gelijk aan of groter dan 56 dB en kleiner dan 61 dB	200
Gelijk aan of groter dan 61 dB en kleiner dan 66 dB	300
Gelijk aan of groter dan 66 dB en kleiner dan 71 dB	600
Gelijk aan of groter dan 71 dB en kleiner dan 74 dB	900
Gelijk aan of groter dan 74 dB	1200

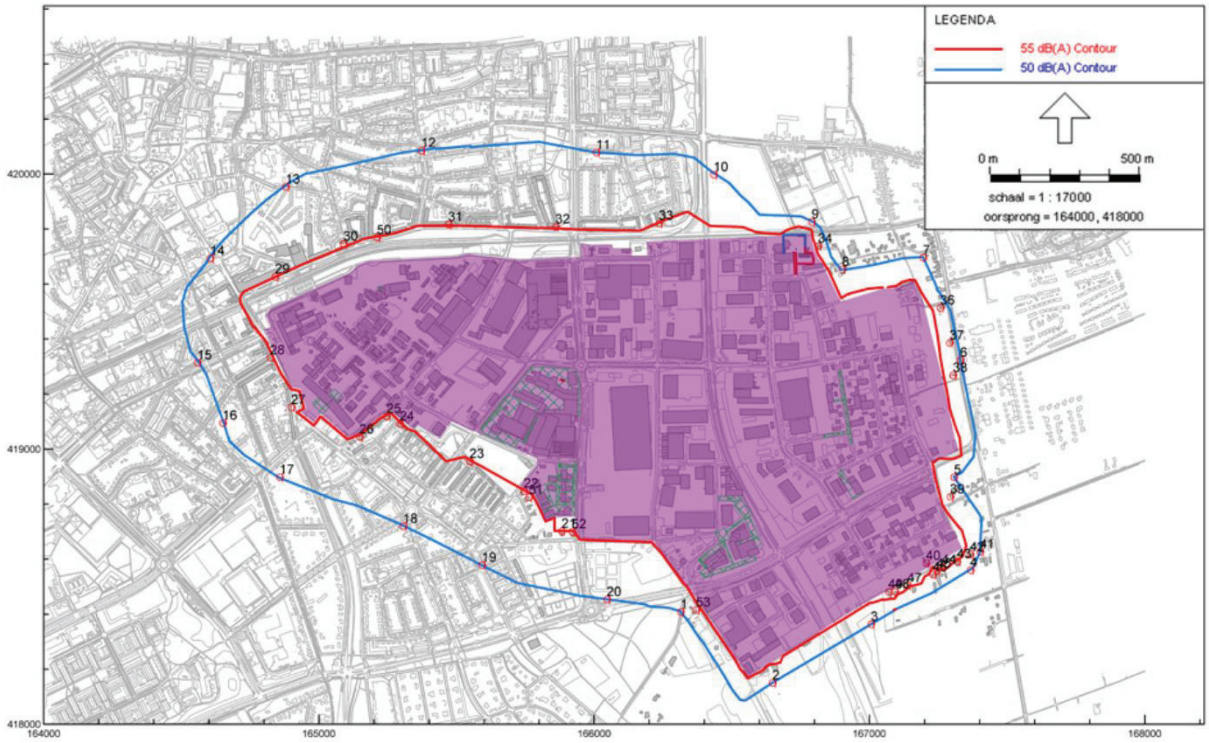
Grenswaarden geluidbelasting ten gevolge van spoorverkeer

De voorkeursgrenswaarde vanwege spoorweglawaai bedraagt 55 dB en de maximaal te verlenen ontheffingswaarde 68 dB.

2.6 Industrielawaai

2.6.1 Gezoneerd industrieterrein MoLaDa

Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van het gezoneerd industrieterrein Moleneind, Landweer en Danenhoef (kortweg MoLaDa), zie figuur 2.1. Echter ook dit geluidaspect wordt mee betrokken in het akoestisch onderzoek vanwege de realisatie van hoge bebouwing (woontoren) en ten behoeve van de cumulatie van geluid.



Figuur 2.1: Geluidzone industrieterrein MoLaDa

Grenswaarden geluidbelasting ten gevolge van industrielawaai
Er geldt voor geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidzone een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde en een maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde.

2.6.2 Nabije bedrijfsbestemmingen (horeca)

Het plangebied is gelegen in het kernwinkelgebied van Oss. In de directe omgeving van de planlocatie zijn diverse bedrijfsbestemmingen (horeca) reeds gelegen en laat het vigerende bestemmingplan in de nabije omgeving overal (lichte) horeca toe. Naast horeca en detailhandel is het plangebied ook gelegen langs een middelbare school (Titus Brandsmalyceum) inclusief sportvelden (zuidzijde). Door het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogen deze bedrijven niet in hun mogelijkheden/rechten beperkt worden. Om te beoordelen in hoeverre deze belemmering plaatsvindt wordt aangesloten bij de VNG-Publicatie bedrijven en milieuzonering (2009) met de daarin opgenomen richtafstanden (tussen bedrijfsfuncties en woonfuncties). Voor bedrijven die dichter bij de planlocatie liggen dan de betreffende richtafstand is nader akoestisch onderzoek noodzakelijk. De eerste stap hierin is het inzichtelijk maken van de momenteel vergunde geluidruimte van deze bedrijven en de daaruit volgende geluidbelasting op de planlocatie. Uit deze geluidbelasting volgt of er met toepassing van het stappenplan in de VNG-publicatie verruiming van de normstelling mogelijk wordt geacht.

Geluidgevoelige bestemmingen in de directe omgeving zullen tevens een zekere geluidbelasting ondervinden ten gevolge van de nieuw te realiseren bedrijfsfuncties binnen het nieuwe plan. Om te beoordelen in hoeverre deze nieuwe bedrijfsfuncties belemmering ondervinden wordt eveneens aangesloten bij de VNG-Publicatie bedrijven en milieuzonering met de daarin opgenomen richtafstanden (tussen nieuwe bedrijfsfuncties en bestaande woonfuncties). De vigerende bedrijfsbestemming wordt hierbij als basis gehanteerd. Voor nieuwe bedrijfsfuncties die niet voldoen aan de momenteel geldende bedrijfscategorie (richtafstand) is nader akoestisch onderzoek noodzakelijk. Eerste stap hierin is het inzichtelijk maken van de geluidruimte conform het Activiteitenbesluit dat voor deze bedrijven zal gelden en de daaruit volgende geluidbelasting in de omgeving van het plangebied. Uit deze geluidbelasting volgt of er met toepassing van het stappenplan in de VNG-publicatie verruiming van de normstelling mogelijk wordt geacht.

2.6.3 VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering

In het kader van een bestemmingsplan wordt getoetst aan het gestelde in de VNG-brochure. In dat kader dient ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening het geluid als gevolg van alle relevante geluidbronnen inzichtelijk gemaakt te worden.

De VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) omschrijft voor de beoordeling van geluidhinder het volgende stappenplan (beknopt samengevat):

1. Indien de richtafstanden niet worden overschreden kan verdere toetsing in beginsel achterwege blijven. Verder worden geen restricties opgelegd.
2. Indien stap 1 niet toereikend is:
    - Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype rustige woonwijk van maximaal:
        - 45 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{AR,LT}$ (etmaalwaarde);
        - 65 dB(A) maximale geluidniveaus $L_{A,MAX}$ (etmaalwaarde);
        - 50 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde).

- Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied van maximaal:
    - 50 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{AR,LT}$ (etmaalwaarde);
    - 70 dB(A) maximale geluidniveaus $L_{A,MAX}$ (etmaalwaarde);
    - 50 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde).

  Vrijstelling is dan mogelijk.

3. Indien stap 2 niet toereikend is:
    - Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype rustige woonwijk van maximaal:
        - 50 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{AR,LT}$ (etmaalwaarde);
        - 70 dB(A) maximale geluidniveaus $L_{A,MAX}$ (etmaalwaarde);
        - 50 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde).
    - Bij een geluidbelasting op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen in gebiedstype gemengd gebied van maximaal:
        - 55 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{AR,LT}$ (etmaalwaarde);
        - 70 dB(A) maximale geluidniveaus $L_{A,MAX}$ (etmaalwaarde);
        - 65 dB(A) verkeersaantrekkende werking (etmaalwaarde).

    Vrijstelling is dan mogelijk met dien verstande dat het bevoegd gezag moet motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht.
4. Bij een hogere geluidbelasting dan aangegeven in stap 3 zal vrijstelling doorgaans niet mogelijk zijn.

Het plangebied wordt aangemerkt als het gebiedstype ‘gemengd gebied’. In het kernwinkelgebied van Oss is horeca tot en met categorie 3 toegelaten conform het vigerende bestemmingsplan. Dit betreft een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie, zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, maaltijdafhaalcentrum, lunchroom en ijssalon (geen cafés of discotheken). In de VNG-publicatie worden dergelijke inrichtingen aangemerkt als bedrijf in milieucategorie 1, waarbij het maatgevende aspect ‘geluid’ is. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 m: 50 dB(A) op 10 meter afstand voor gemengd gebied.

2.6.4 Activiteitenbesluit

Voor de inrichtingen is de normstelling van het Activiteitenbesluit van toepassing. Tabel 2.2 geeft een samenvatting van de toetsingscriteria volgens het besluit.

Tabel 2.2: Overzicht normstelling volgens Activiteitenbesluit

Beoordelingslocatie	**Dagperiode (07.00-19.00 uur)**	**Avondperiode (19.00-23.00 uur)**	**Nachtperiode (23.00-07.00 uur)**
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$)			
Ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau ($L_{A,max}$)			
Ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

In het Activiteitenbesluit zijn een aantal aanvullende bepalingen opgenomen ten aanzien van de beoordeling van de geluidbijdrage van een inrichting. Volgens het besluit dient bij de beoordeling van de optredende langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus en maximale geluidniveaus de geluidbijdrage van de volgende bronnen niet meegenomen te worden:

– Het stemgeluid van personen op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting, tenzij dit terrein kan worden aangemerkt als een binnenterrein.
– Het stemgeluid van bezoekers op het open terrein van een inrichting voor horeca-, sport- of recreatieactiviteiten.
– Het stemgeluid van kinderen op een onverwarmd of onoverdekt terrein dat onderdeel is van een inrichting voor primair onderwijs, in de periode vanaf een uur voor aanvang van het onderwijs tot een uur na beëindiging van het onderwijs.

Daarnaast dienen bij de beoordeling van de maximale geluidniveaus in de dagperiode ook piekgeluiden afkomstig van laad- en losactiviteiten en aanverwante activiteiten buiten beschouwing gelaten te worden.

2.7 Gemeentelijk geluidbeleid

Het geluidbeleid van de gemeente Oss is opgenomen in de ‘geluidnota Oss 20102005’. Om te bepalen of een ruimtelijk plan in aanmerking komt voor een hogere grenswaarde dienen een viertal stappen doorlopen te worden. Dit stappenplan is omschreven in hoofdstuk 4 van de geluidnota. Het betreft de volgende punten:

- Kunnen er maatregelen worden getroffen?
- Wordt voldaan aan criteria voor het verlenen van een hogere grenswaarde?
- Bepalen van het geluidniveau van de hogere grenswaarde.
- Het verlenen van een hogere grenswaarde onder voorwaarden.

In de geluidnota zijn ontheffingscriteria en voorwaarden voor het verlenen van hogere grenswaarden opgenomen. De gemeente Oss stelt een aantal randvoorwaarden voor het verlenen van hogere grenswaarde:

- Geluidluwe gevel:
    - De woning heeft ten minste één gevel met een lager (luw) geluidniveau. Het geluidniveau op deze gevel is niet hoger dan de streefwaarde voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen.
- Woningindeling:
    - De woning bevat voldoende verblijfsruimte(n) aan de zijde van de geluidluwe gevel. Dit geldt voor ten minste 50% van het aantal verblijfsruimten of 50% van het oppervlakte van het verblijfsgebied;
- Geluidluwe buitenruimte:
    - Indien een woning beschikt over een buitenruimte, dan is deze bij voorkeur gelegen aan de geluidluwe zijde. Het geluidniveau mag in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidluwe gevel. Deze eis geldt voor maximaal één buitenruimte per woning.

3 Uitgangspunten onderzoek

3.1 Tekeningen en planinformatie

Voor het akoestisch onderzoek is gebruik gemaakt van de aangeleverde tekeningen door de opdrachtgever, zie ook bijgevoegde figuur I. Daarnaast zijn de overige parameters (hoogte, bodemgesteldheid etc.) middels Google Earth geïnventariseerd.

3.2 Wegverkeersgegevens

De verkeersgegevens van de stedelijke wegen (Oostwal, Walstraat, Carmelietenstraat en Molenstraat) zijn aangeleverd door de gemeente Oss. Om te komen tot het prognosejaar 2028 dient gerekend te worden met een autonoom groeipercentage van 0,47% per jaar. De aangeleverde gegevens betreffen de etmaalintensiteiten, uurintensiteiten, voertuigverdeling, rijsnelheid en type wegdekverharding. In bijlage I zijn de verkeersgegevens toegevoegd.

Opgemerkt wordt dat momenteel de kruising tussen de Oostwal en Molenstraat heringericht wordt van een kruispunt met een VRI tot een rotonde, waarbij een deel van de aansluitende wegen tevens wordt heringericht. Deze ontwikkeling is mee betrokken in de verkeersgegevens.

Navolgende tabel 3.1 geeft per beschouwde weg de intensiteiten en wegkenmerken aan (prognosejaar 2028). De onderstaande gegevens zijn aangeleverd door de gemeente Oss.

Tabel 3.1: Beschouwde verkeersgegevens

Weg	Intensiteit [mvt/etmaal]	Wegdekverharding	Rijsnelheid [km/u]
Oostwal	10.119 (Molenstraat-Bram van den Berghstraat) 8.593 (Bram van den Berghstraat-Tapijtplein) 8.571 (Tapijtplein-Goudmijnhof)	Standaard asfalt	50
Walstraat	3.106	Klinkers in keperverband	30
Carmelietenstraat	4.309	Klinkers in keperverband	30
Molenstraat	232 (Carmelietenstraat-Boterstraat) 1.283 (Boterstraat-Oostwal)	Klinkers in keperverband	30

3.3 Verkeergeneratie plan ‘Wal Kwartier’

Het genereerde verkeer als gevolg van de V&D en overige detailhandel komt te vervallen. Daarentegen zal het nieuwe plan (woningen, maatschappelijk, horeca en detailhandel) nieuw verkeer genereren. Door de gemeente Oss is de (te verwachten) verkeersgeneratie (nieuwe ten opzichte van vervallen intensiteiten) uitgewerkt. Conform opgave zullen als gevolg van het nieuwbouwplan 541 voertuigbewegingen per etmaal bijkomend genereerd worden

Door de gemeente worden voor het nieuwbouwplan twee varianten betreffende de ontsluiting van het plangebied onderzocht:

- Variant A: de Molenstraat, Carrmelietenstraat en Walstraat worden bestemd voor éénrichtingsverkeer (in de richting Molenstraat-Walstraat). Zonder verder uitgewerkte uitgangspunten wordt in deze variant ervan uitgegaan dat alle verkeer (huidige verkeersintensiteit plus verkeersgeneratie) één richting op rijdt.
- Variant B: 65% van het verkeer wordt ontsloten via de Carmelietenstraat en Molenstraat, de overige 35% wordt ontsloten via de Carmelietenstraat en Walstraat.

Deze verkeersintensiteiten zijn opgenomen in de intensiteiten (opgeteld) van de voornoemde wegen, zie bijlage I.

3.4 Spoorgegevens

De spoorweggegevens van het spoortracé 's-Hertogenbosch-Nijmegen zijn conform het geluidregister spoor van ProRail (versie 17 september 2018). De verkeersintensiteiten in het geluidregister voor dit spoortracé zijn gemiddeld over die voor de peiljaren 2006, 2007 en 2008. Om die reden geldt een plafondcorrectie-waarde (toeslagcorrectie op de geluidbelastingen) van 1,5 dB. De gegevens zijn te omvangrijk om helder in dit rapport te presenteren.

3.5 Industrieterrein MoLaDa

De planlocatie is niet gelegen binnen de zone van het industrieterrein MoLaDa. De geluidzone is vastgelegd in een bestemmingsplan dat op 12 december 2012 onherroepelijk is vastgesteld. Met behulp van het bij DPA Cauberg-Huygen beschikbaar zonemodel uit het vigerende bestemmingsplan is de geluidbelasting ter plekke bepaald.

4 Rekenmethoden geluidbelastingen

4.1 Wegverkeerslawaai

De berekeningen van de geluidbelastingen L_{den} zijn uitgevoerd conform het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, (hierna te noemen: RMG2012). Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van Standaard Rekenmethode II uit bijlage III van het RMG2012.

Bij de berekeningen wordt de equivalente geluidniveaus van dag-, avond- en nachtperioden bepaald. Voor een vergelijking met de wettelijke grenswaarden wordt uit deze dag-, avond- en nachtwaarden de geluidbelasting L_{den} vastgesteld. Deze geluidbelasting L_{den} wordt berekend met behulp van de volgende formule:

$$L_{den} = 10*\log\left(\frac{12*10^{\left(\frac{L_{dag}}{10}\right)} + 4*10^{\left(\frac{L_{avond}+5}{10}\right)} + 8*10^{\left(\frac{L_{nacht}+10}{10}\right)}}{24}\right) \text{ in dB}$$

Op de berekende geluidbelastingen mag, conform artikel 110g van de Wet geluidhinder, een correctie worden toegepast. Zoals omschreven in artikel 3.4 van het RMG2012 is de te hanteren aftrek 5 dB voor wegen waar de representatief te achten snelheid lager is dan 70 km/uur (30 km/u wegen: geen aftrek).

De berekeningen van het wegverkeerslawaai zijn uitgevoerd met behulp van het computerprogramma Geomilieu v.4.41 van DGMR. In bijlage II-1 zijn de belangrijkste gegevens van het geluidinvoermodel opgenomen, bijgevoegde figuur II toont een overzicht van het vervaardigde rekenmodel.

4.2 Spoorweglawaai

Voor de berekeningen van het spoorweglawaai is gebruik gemaakt van Standaardrekenmethode 2 uit bijlage IV van het RMG2012. De berekeningen van het spoorweglawaai zijn eveneens uitgevoerd met behulp van het computerprogramma Geomilieu v.4.41 van DGMR. In bijlage II-1 zijn de belangrijkste gegevens van het geluidinvoermodel opgenomen, bijgevoegde figuur II toont een overzicht van het vervaardigde rekenmodel.

4.3 Industrielawaai MoLaDa

Het zonebeheermodel is opgesteld conform de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai, versie 1999 van het Ministerie van (destijds) V.R.O.M. De doorgevoerde wijzigingen in het rekenmodel betreffen:

- in de relevante richting is de bebouwing toegevoegd;
- het bouwplan inclusief toetspunten is toegevoegd.

De berekeningen zijn uitgevoerd met behulp van het computerprogramma Geonoise v.5.40. Bijgevoegde figuur II-6 toont een overzicht van het rekenmodel.

4.4 Industrielawaai kernwinkelgebied

Het rekenmodel van de omliggende bedrijfsbestemmingen is opgesteld conform de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai, versie 1999 van het Ministerie van (destijds) V.R.O.M. In het rekenmodel wordt de momenteel vergunde geluidruimte van deze bedrijven opgenomen, op basis van de normstelling uit het Activiteitenbesluit en de VNG-brochure. Hiertoe worden twee situaties beschouwd:

- Oppervlaktebron voor de naburige detailhandel/horeca representatief voor milieucategorie 1 (horeca tot categorie 3) conform de VNG: 50 dB(A) op 10 meter afstand. Aanvullend wordt voor de reeds aanwezige terrassen bij de horecagelegenheden een oppervlaktebron (langtijdgemiddeld) en een piekbron opgenomen.
- Oppervlaktebron voor de naburige school op basis van milieucategorie 2 conform de VNG: 50 dB(A) op 30 meter afstand.
- Puntbron bij ieder perceel die 50 dB(A) etmaalwaarde (langtijdgemiddeld) en 70 dB(A) etmaalwaarde (piekniveau) bij de dichtstbijzijnde (= bovengelegen) woning produceert (Activiteitenbesluit).

Deze rekenslag wordt tevens gehanteerd voor de geluidruimte van de nieuwe horeca richting de bestaande woningen.

De berekeningen van het industrielawaai zijn uitgevoerd met behulp van het computerprogramma Geomilieu v.4.41. In bijlage II zijn de belangrijkste gegevens van het geluidmodel opgenomen, en de bijgevoegde figuur II toont een overzicht van het vervaardigde rekenmodel.

4.4.1 Geluidbronnen

Voor de bronnen representatief voor de bedrijfsbestemmingen is uitgegaan van het standaard industrielawaai spectrum. Aan de bronnen wordt een bronvermogen toegekend zodat deze 50 dB(A) etmaalwaarde op 10 dan wel 30 meter afstand, 50 dB(A) etmaalwaarde bij de dichtstbijzijnde woning (langtijdgemiddeld) of 70 dB(A) etmaalwaarde bij de dichtstbijzijnde woning (piekniveau) produceert.

Voor de omliggende alsook de nieuwe (binnen het plan Wal Kwartier) terrassen wordt uitgegaan van een bezetting van 1 persoon per m^2. Dit is een kenmerkend getal voor een horecagelegenheid. Uitgangspunt is dat het gehele terras gedurende de openingstijden volledig bezet (worstcase) is. Gedurende deze tijd wordt gemiddeld door elk persoon 80% van de tijd gepraat. Hiermee wordt, in vergelijking tot andere studies naar het geluid van een terras waarbij veelal wordt uitgegaan van 50% van de tijd praten, een worst-case situatie beschouwd.

Het bronvermogen van één sprekend persoon is gebaseerd op algemeen toegepaste kentallen en bedraagt 65 dB(A). Voor de piekgeluiden is uitgegaan van het bronvermogen van een roepend persoon en bedraagt 86 dB(A). Dit bronvermogen van 86 dB(A) is gebaseerd op '*roepen, normale stem*' uit de VDI 3770. Uitgangspunt hierbij is dat de terrassen goed beheerd worden en 'schreeuwen' niet dan wel uitsluitend incidenteel optreedt. Handvat daarbij is dat bezoekers 'praten', eventueel naar de ober 'roepen' maar niet 'schreeuwen'. Verder zijn de geluidbronnen die de pieken van roepende personen beschouwen op de rand van het terras, op de kortste afstand tot de woningen, gelegd. Hiermee wordt uitgegaan van een worstcase situatie aangezien personen die (iets) verderop op het terras roepen een lager maximaal geluidniveaus veroorzaken vanwege de grotere afstand.

De worstcase situatie voor de omliggende horeca betreft een bedrijfstijd van het terras gedurende de gehele openingstijd van de desbetreffende horeca waarbij van een volledige bezetting tijdens deze tijden wordt uitgegaan. In de praktijk zal slechts bij uitzonderlijke dagen voor de gehele bedrijfstijd een volledige bezetting gelden en daarmee zijn de optredende geluidniveaus op het merendeel van de dagen gedurende het jaar lager dan nu wordt vastgesteld.

65 dB(A) +10log10(0,8) = 64,0 dB(A)/m²

(geluidimmissie één persoon + 80% van de tijd praten = gemiddeld bronvermogen per m^2)

De bronvermogens voor de rijdende voertuigen zijn gebaseerd op geluidmetingen, uitgevoerd bij een groot aantal vergelijkbare bedrijven. De volgende gemiddelde bronsterktes zijn aangehouden voor de voertuigen die op het inrichtingsterrein rijden (parkeergarage):
- zware vrachtauto: 102 dB(A), verondersteld wordt 1 vrachtwagen in de dagperiode;
- personenauto: 90 dB(A), conform opgave 541 voertuigbewegingen, verondersteld wordt 75-20-5% in de dag, avond en nacht.

Voor het sluiten van een portier van een personenauto is een piekbronsterkte van 100 dB(A) aangehouden. De piekbronsterkte bij een vrachtauto bedraagt 110 dB(A) door het ontsnappen van remlucht. Een piekniveau van 106 dB(A) is gehanteerd voor het intrappen van een voetrem van een rolcontainer in buitenlucht (laden/lossen).

4.5 Nadere toelichting invoergegevens akoestische rekenmodellen

In de rekenmodellen is uitgegaan van de volgende rekenparameters en uitgangspunten:
- bodemfactor algemeen: 0,0 (harde bodem zoals verhardingen);
- bodemfactor gedefinieerde bodemgebieden: 1,0 (zachte bodem zoals grasvelden) en 0,3 (tuinen in stedelijke situatie);
- sectoren met een zichthoek van 2 graden;
- meteorologische correcties: SRMII RMG2012;
- luchtdemping: standaard SRMII RMG2012.

4.6 Gecumuleerde geluidbelasting methode Miedema

Voor beoordeling van het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen is inzicht noodzakelijk in de cumulatie van alle geluidbronnen. De berekende waarden ten gevolge van de gezoneerde bronnen en alle overige geluidbronnen wordt gecumuleerd. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de methode Miedema. Met deze methode kan een inschatting worden gegeven van de kwaliteit van een situatie waarin meerdere geluidbronnen een rol spelen.

Het basisprincipe van de methode Miedema is dat de geluidbelastingen vanwege de verschillende bronnen naar rato van hun hinderbijdrage worden opgeteld. Hierbij worden de geluidbelastingen van de verschillende bronnen naar een standaard van stedelijk verkeer omgerekend en daarna opgeteld. Deze methode is beschreven in “Geluid, geur, en milieukwaliteit” (Publicatiereeks verstoring nr. 4a/1993 van het ministerie van VROM).

De verschillende geluidbronnen rondom het bouwplan zijn toegekend aan de verschillende categorieën uit de methode Miedema met daaraan verbonden de weegfactoren (binnenstedelijk wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai, niet-impulsachtig industrielawaai).

5 Berekeningsresultaten

De berekeningsresultaten zijn per geluidbron (per weg) beschouwd, omdat toetsing aan de Wet geluidhinder per geluidbron dient plaats te vinden. Alle gepresenteerde geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai zijn inclusief de aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder. Bijlage III toont een overzicht van alle geluidbelastingen. Een overzicht van de waarneempunten is weergegeven in bijgevoegde figuur II-4.

Ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen is de geluidbelasting ten gevolge van de omliggende bedrijfsbestemmingen bepaald op basis van de vergunde geluidruimte in overeenstemming met de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'.

5.1 Berekeningsresultaten wegverkeerslawaai

De rekenresultaten voor het wegverkeerslawaai worden per variant voor de verkeersontsluiting van het plangebied beschouwd, zie paragraaf 3.3. De verkeersgeneratie heeft geen invloed op de intensiteiten van de Oostwal.

5.1.1 Rekenresultaten Oostwal

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Oostwal bedraagt maximaal 46 dB L_{den}. Er wordt overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit betekent dat geen hogere grenswaarden benodigd zijn voor het bouwplan. Tevens is toetsing en het voldoen aan de voorwaarden uit het gemeentelijk geluidbeleid niet nodig. In bijlage III-1 en III-5 zijn de geluidbelastingen opgenomen.

5.1.2 Rekenresultaten 30 km/u wegen – variant A

De Walstraat, Carmelietenstraat en Molenstraat zijn 30 km/u wegen, waarvoor formeel geen wettelijk toetsingskader geldt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (en ten behoeve van de bouwvergunning) is het noodzakelijk om de invloed van de nabijgelegen 30 km/uur wegen inzichtelijk te maken.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Walstraat bedraagt maximaal 57 dB L_{den} (geen aftrek). De geluidbelasting is in ieder geval groter dan 53 dB. In bijlage III-2 en onderstaande figuur 5.1 zijn de geluidbelastingen opgenomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de voornoemde weg meegenomen te worden in de cumulatie van het omgevingsgeluid.



Figuur 5.1: Geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeer op de Walstraat (begane grond t/m 5e verdieping)

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Carmelietenstraat bedraagt maximaal 67 dB L_{den} (geen aftrek). De geluidbelasting is in ieder geval groter dan 53 dB. In bijlage III-3 en onderstaande figuur 5.2 zijn de geluidbelastingen opgenomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de voornoemde weg meegenomen te worden in de cumulatie van het omgevingsgeluid.



Figuur 5.2: Geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeer op de Carmelietenstraat (begane grond t/m 5e verdieping)

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Molenstraat bedraagt maximaal 38 dB L_{den} (geen aftrek). De geluidbelasting is in ieder geval kleiner dan 48 dB. In bijlage III-4 zijn de geluidbelastingen opgenomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening vormt de voornoemde weg geen belemmering voor het bouwplan.

5.1.3 Rekenresultaten 30 km/u wegen – variant B

De Walstraat, Carmelietenstraat en Molenstraat zijn 30 km/u wegen, waarvoor formeel geen wettelijk toetsingskader geldt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening (en ten behoeve van de bouwvergunning) is het noodzakelijk om de invloed van de nabijgelegen 30 km/uur wegen inzichtelijk te maken.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Walstraat bedraagt maximaal 57 dB L_{den} (geen aftrek). De geluidbelasting is in ieder geval groter dan 53 dB. In bijlage III-6 en onderstaande figuur 5.3 zijn de geluidbelastingen opgenomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de voornoemde weg meegenomen te worden in de cumulatie van het omgevingsgeluid.



Figuur 5.3: Geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeer op de Walstraat (begane grond t/m 5e verdieping)

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Carmelietenstraat bedraagt maximaal 67 dB L_{den} (geen aftrek). De geluidbelasting is in ieder geval groter dan 53 dB. In bijlage III-7 en onderstaande figuur 5.4 zijn de geluidbelastingen opgenomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient de voornoemde weg meegenomen te worden in de cumulatie van het omgevingsgeluid.



Figuur 5.4: Geluidbelastingen ten gevolge van wegverkeer op de Carmelietenstraat (begane grond t/m 5e verdieping)

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Molenstraat bedraagt maximaal 38 dB L_{den} (geen aftrek). De geluidbelasting is in ieder geval kleiner dan 48 dB. In bijlage III-8 zijn de geluidbelastingen opgenomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening vormt de voornoemde weg geen belemmering voor het bouwplan.

5.2 Berekeningsresultaten spoorweglawaai

De geluidbelasting ten gevolge van railverkeer op het spoortracé 's-Hertogenbosch-Nijmegen bedraagt maximaal 49 dB. Voor het gehele bouwplan wordt aan de voorkeursgrenswaarde voldaan (55 dB L_{den}). In bijlage III-9 zijn alle geluidbelastingen opgenomen.

5.3 Berekeningsresultaten industrielawaai MoLaDa

Het plan 'Wal Kwartier' is buiten de geluidzone gelegen van het gezoneerd industrieterrein MoLaDa. Dit betekent dat een toets aan de grenswaarden Wet geluidhinder niet aan de orde is.

De geluidbelasting ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein MoLaDa bedraagt maximaal 52 dB(A), ter plaatse van de hoger gelegen bouwlagen van de woontoren. In bijlage III-10 zijn de geluidbelastingen opgenomen. In figuur 5.5 zijn de geluidbelastingen (etmaalwaarden) op de gevels van de nieuw te realiseren woningen weergegeven. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient deze geluidbelasting meegenomen te worden in de cumulatie van het omgevingsgeluid.



Figuur 5.5: Geluidbelastingen ten gevolge van het industrieterrein MoLaDa (etmaalwaarden)

5.4 Berekeningsresultaten geluidimmissie t.g.v. omliggende horeca

Het plangebied is gelegen in het kernwinkelgebied van Oss. In de directe omgeving van de planlocatie zijn diverse bedrijfsbestemmingen (horeca) reeds gelegen en laat het vigerende bestemmingplan in de nabije omgeving overal (lichte) horeca toe. Door het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen mogen deze bedrijven niet in hun mogelijkheden beperkt worden. In het rekenmodel wordt de momenteel vergunde geluidruimte van deze bedrijven opgenomen, op basis van de normstelling uit het Activiteitenbesluit en de VNG-brochure. Hiertoe worden twee situaties beschouwd:

- Oppervlaktebron voor de naburige detailhandel/horeca representatief voor milieucategorie 1 (horeca tot categorie 3) conform de VNG. Aanvullend wordt voor de reeds aanwezige terrassen bij de horecagelegenheden een oppervlaktebron opgenomen (gemengd gebied).
- Puntbron representatief voor geluidruimte conform Activiteitenbesluit.

5.4.1 Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau - Activiteitenbesluit

Aan de hand van bovenvermelde rekenmethode worden geluidniveaus beneden de 50 dB(A) etmaalwaarde berekend ter hoogte van de nieuw te realiseren woningen. De rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage III-11. De bestaande woningen, die direct boven de bedrijfsbestemmingen zijn gelegen, zijn maatgevend oftewel op kortere afstand gelegen. Vanuit het Activiteitenbesluit vormen de omliggende bedrijfsbestemmingen (lichte horeca/detailhandel) per inrichting afzonderlijke geen knelpunt voor het bouwplan.

5.4.2 Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau - VNG

In de omgeving is lichte horeca toegestaan, wat overeenstemt met milieucategorie 1 (richtafstand 0 meter voor gemengd gebied). Enkele van de bestaande horecagelegenheden hebben een terras. Deze terrassen zijn, naast de vergunde geluidruimte (oppervlaktebron), opgenomen in het rekenmodel.

Ten gevolge van de aanwezige terrassen (worst-case benadering) worden geluidniveaus berekend van maximaal 54 dB(A) etmaalwaarde waarbij de avondperiode maatgevend is. Dit betekent dat aan de normstelling volgens stap 3 van de VNG voldaan kan worden. Vrijstelling is dan mogelijk met dien verstande dat het bevoegd gezag moet motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht. De rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage III-12.

5.4.3 Maximaal geluidniveau

De piekniveaus in het kader van het Activiteitenbesluit zijn gelijk aan de piekniveaus in het kader van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Ten gevolge van de omliggende bedrijfsbestemmingen zijn piekniveaus mogelijk tot 63 dB(A). Dit betekent dat voldaan wordt aan de normstelling uit de VNG publicatie en het Activiteitenbesluit. De rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage III-18.

De bestaande woningen, die direct boven de bedrijfsbestemmingen zijn gelegen, zijn maatgevend oftewel op kortere afstand gelegen. Vanuit het Activiteitenbesluit en VNG vormen de omliggende bedrijfsbestemmingen (lichte horeca/detailhandel) geen knelpunt voor het bouwplan betreffende maximale geluidniveaus.

5.5 Berekeningsresultaten geluidimmissie t.g.v. school

Aan de zuidzijde van het plangebied is de middelbare school Titus Brandsmalyceum inclusief sportvelden ten oosten gelegen. In het rekenmodel wordt de momenteel vergunde geluidruimte opgenomen, op basis van de normstelling uit het Activiteitenbesluit en de VNG-brochure:

- Oppervlaktebron voor de naburige school op basis van milieucategorie 2 conform de VNG.
- Oppervlaktebron representatief voor geluidruimte conform Activiteitenbesluit.

5.5.1 Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau - Activiteitenbesluit

Aan de hand van bovenvermelde rekenmethode worden geluidniveaus tot 53 dB(A) etmaalwaarde berekend ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen. De grenswaarde van 50 dB(A) wordt hiermee overschreden. De rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage III-13. Vanuit het Activiteitenbesluit vormt de school een knelpunt voor het bouwplan. Nader en gedetailleerd akoestisch onderzoek zal nodig zijn.

5.5.2 Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau - VNG

Een middelbare school stemt overeen met milieucategorie 2 (richtafstand 10 meter voor gemengd gebied). Op basis van de geluidruimte volgens de VNG worden geluidniveaus tot maximaal 54 dB(A) etmaalwaarde bekomen. Dit betekent dat aan de normstelling volgens stap 3 van de VNG voldaan kan worden. Vrijstelling is dan mogelijk met dien verstande dat het bevoegd gezag moet motiveren waarom het deze geluidbelasting in de concrete situatie acceptabel acht. De rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage III-14. Nader en gedetailleerd akoestisch onderzoek wordt geadviseerd (onder andere in verband met stemgeluid vanuit de fietsenstalling en terrein).

5.5.3 Maximaal geluidniveau

De piekniveaus in het kader van het Activiteitenbesluit zijn gelijk aan de piekniveaus in het kader van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Op basis van de geluidruimte van de school zijn piekniveaus mogelijk tot 76 dB(A). De rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage III-19. Dit betekent dat niet voldaan wordt aan de normstelling uit de VNG publicatie en het Activiteitenbesluit. Piekgeluiden vanuit de school naar de nieuw te realiseren woningen vormen een knelpunt voor het bouwplan. Nader en gedetailleerd akoestisch onderzoek is nodig.

5.6 Geluidimmissie bestaande woningen t.g.v. nieuwe bedrijfsfuncties

Geluidgevoelige bestemmingen in de directe omgeving (bestaande woningen) zullen een zekere geluidbelasting ondervinden ten gevolge van de nieuw te realiseren bedrijfsfuncties binnen het plan 'Wal Kwartier'. Om te beoordelen in hoeverre deze nieuwe bedrijfsfuncties belemmering ondervinden wordt eveneens aangesloten bij de VNG-Publicatie bedrijven en milieuzonering met de daarin opgenomen richtafstanden (tussen nieuwe bedrijfsfuncties en bestaande woonfuncties). De vigerende bedrijfsbestemming wordt hierbij als basis gehanteerd.

Het plangebied wordt aangemerkt als het gebiedstype 'gemengd gebied'. In het kernwinkelgebied van Oss is horeca tot en met categorie 3 toegelaten conform het vigerende bestemmingsplan, wat ook geldt binnen het nieuw te realiseren plan 'Wal Kwartier'. In de VNG-publicatie worden dergelijke inrichtingen aangemerkt als bedrijf in milieucategorie 1.

5.6.1 Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau - Activiteitenbesluit

Aan de hand van het opgestelde rekenmodel blijkt dat voor de nieuwe bedrijfsfunctie(s) aan de noordzijde met een bronvermogen tot en met 68 dB(A) voldaan kan worden aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit. De nieuw te realiseren woningen boven de nieuwe bedrijfsbestemming zijn hierbij maatgevend. De bestaande woningen zijn op grotere afstand gelegen.

Voor de nieuwe bedrijfsfunctie(s) aan de zuidwestzijde is een bronvermogen tot en met 82 dB(A) mogelijk opdat voldaan kan worden aan de normstelling uit het Activiteitenbesluit. De bestaande woningen aan de overzijde van de straat zijn maatgevend. De rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage III-15.

5.6.2 Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau - VNG

In het kernwinkelgebied is lichte horeca toegestaan, wat overeenstemt met milieucategorie 1. De aangeleverde planinformatie laat zien dat de realisatie van een terras tevens mogelijk is. Deze terrassen zijn, naast de vergunde geluidruimte (oppervlaktebron), opgenomen in het rekenmodel. De rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage III-16.

Ten gevolge van een nieuw te realiseren terras (worst-case benadering) worden geluidniveaus berekend van maximaal 58 dB(A) etmaalwaarde waarbij de avondperiode maatgevend is (uitgangspunt: 10 uur dag, 3 uur avond bedrijfstijd). Dit betekent dat aanvullend akoestisch onderzoek betreffende de geluidemissie van de nieuw te realiseren bedrijfsbestemmingen naar de omgeving noodzakelijk is.

5.6.3 Maximaal geluidniveau

De piekniveaus in het kader van het Activiteitenbesluit zijn gelijk aan de piekniveaus in het kader van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Piekgeluiden vanuit een terras voldoen aan de normstelling. Op basis van de vigerende geluidruimte is een piekbronvermogen mogelijk tot 88 dB(A) in de dagperiode, 83 dB(A) in de avondperiode en 78 dB(A) in de nachtperiode geldend voor de toekomstige bedrijfsbestemming aan de noordzijde. Voor de bedrijfsbestemming aan de zuidwestzijde is een piekbronvermogen mogelijk tot 102 dB(A) in de dagperiode, 97 dB(A) in de avondperiode en 92 dB(A) in de nachtperiode.

5.7 Geluidemissie parkeergarage & laden/lossen

Relevante akoestische activiteiten zullen bestaan uit het aan- en afrijden van personenauto's van en naar de parkeergarage in de kelderverdieping en een vrachtwagen(s) ten behoeve van het laden en lossen van goederen voor de nieuwe commerciële ruimten in het plan.

5.7.1 Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Ten gevolge van de voornoemde geluidbronnen worden geluidniveaus van maximaal 47 dB(A) etmaalwaarde berekend ter hoogte van de bestaande school (maatgevende situatie). De rekenresultaten zijn opgenomen in bijlage III-17.

5.7.2 Maximaal geluidniveau

Piekgeluiden vanwege voertuigen en het laden/lossen van goederen leveren piekniveaus op van maximaal 74 dB(A) in de dagperiode (t.g.v. laden/lossen), 65 dB(A) in de avondperiode (t.g.v. sluiten portier) en 65 dB(A) in de nachtperiode (t.g.v. sluiten portier). Piekgeluiden vanuit het nieuwbouwplan 'Wal Kwartier' naar de omgeving kunnen een belemmering vormen, nader akoestisch onderzoek bij verdere uitwerking van het plan is noodzakelijk.

5.8 Gecumuleerde geluidbelasting Miedema

Voor beoordeling van het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen is inzicht noodzakelijk in de cumulatie van alle geluidbronnen. De berekende waarden ten gevolge van alle geluidbronnen (weg, rail, industrie) wordt gecumuleerd. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de methode Miedema. Met deze methode kan een inschatting worden gegeven van de kwaliteit van een situatie waarin meerdere geluidbronnen een rol spelen, zie tabel 5.1.

Tabel 5.1: Milieukwaliteitsmaat volgens Miedema

MKM_{etmaal} in dB(A)	Kwaliteitsoordeel Miedema	Kleur in bijlage IV
< 50	Goed	Groen
50 – 55	Redelijk	Geel
55 – 60	Matig	Oranje
60 – 65	Tamelijk slecht	Rood
65 – 70	Slecht	Donker rood
>70	Zeer slecht	Paars

De verschillende geluidbronnen rondom het bouwplan zijn toegekend aan de verschillende categorieën uit de methode Miedema met daaraan verbonden de weegfactoren (binnenstedelijk wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai, niet-impulsachtig industrielawaai). Op de geluidbijdragen van het wegverkeerslawaai wordt de aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder niet toegepast. In de cumulatie is de geluidbijdragen vanwege de omliggende horeca en school meegenomen op basis van de geluidruimte volgens de VNG (maatgevend).

Een overzicht van de gecumuleerde geluidbelastingen volgens Miedema is weergegeven in bijlage IV. De gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer, spoorweglawaai en industrielawaai bedraagt maximaal 69 dB. De woningen variëren van klasse ‘goed’ tot klasse ‘slecht’, zie bijlage IV.