

Onderwerp

'Oss boven de boomgrens' - opinienota hoogbouwvisie Oss

Datum	20 mei 2025	Naam en telefoon	Martin Hagreis
Afdeling	RO	Portefeuillehouder	Sidney van den Bergh

Welke vraag stellen we de raad?

1. *Welke rol zien we voor hoogbouw in de verstedelijkingsopgave van Oss ? Is het een doel op zich of een van de middelen om compact binnenstedelijk te bouwen ?*
2. *Welke onderwerpen vinden we belangrijk bij het opstellen van een hoogbouwvisie ? Denk aan verschijningsvorm, inpassing in omgeving, woonkwaliteit, invulling plint, locatie (zones, gebieden), mobiliteit, bezonning, windhinder.*
3. *Wat beschouwen we in Oss als hoogbouw ? Er zijn meerdere definities, b.v. alles boven de 10 bouwlagen of hoger dan 70 meter (Besluit Bouwwerken Leefomgeving). Is er een Oss maat en schaal waarbij we spreken over hoogbouw ?*
4. *De invulling van plinten vraagt bij hoogbouw speciale aandacht. Met welke aspecten houden we rekening bij het opstellen van de plintenstrategie ?*
5. *Willen we strenge, toetsbare regels voor hoogbouw of een richtinggevend document ?*

Wat is de aanleiding?

Bij de bespreking van het Ontwikkelperspectief Spoorzone op 17 oktober 2024 is door de gemeenteraad via de motie 'een visie op hoogbouw' gevraagd om een discussienota over hoogbouw als opmaat voor een hoogbouwvisie voor Oss. In het perspectief van de verstedelijkingsopgave en het accent daarbij op de spoorzone is dit een begrijpelijke vraag. Immers deze opgave gaat gepaard met een ambitieuze verdichting van bestaand stedelijk gebied en hoogbouw is een van de bouwstenen om hier vorm en inhoud aan te geven. In het Ontwikkelperspectief wordt ook impliciet gepleit voor het opstellen van een hoogbouwvisie voor Oss.



Historie hoogbouw Oss

Hoewel er altijd discussie zal zijn over de exacte definitie van hoogbouw, is het goed ons te realiseren dat hoge gebouwen in Oss niet nieuw zijn. Al lang wordt het stadsbeeld bepaald door de beeldbepalende hoogteaccenten van de Grote Kerk en de watertoren. En nog niet zo lang geleden werd het Osse stadssilhouet gedomineerd door talloze fabrieksschoorstenen in en rond het stadscentrum. Vanaf de jaren '70 kent de stad, met name in de wijk Ruwaard, meerdere woningbouwcomplexen 'boven de boomgrens'. Maar ook andere hogere gebouwen zoals de graansilo in de haven en het kantoor van Organon op Moleneind zijn beeldbepalende accenten. Het hoogste gebouw binnen de gemeente is de zendmast van Haren met 135 meter hoogte (incl. mast). De Drapier in het Berghkwartier en de woontoren van het Walkwartier zijn de meer recente hoogteaccenten in de stad. Met hoogtes van respectievelijk 33 en 48 meter zijn zij alom aanwezig in de beleving van het Osse stadscentrum.



Hoge gebouwen in Oss: Kerktoeren (1859) 58 m. | Watertoren (1935) 48,5 m. | La Belle Esperance (1977) 33 m. | Silo Agrifirm () m. | Drapier (2009) 33 m. | MSD Organon (2001) 40 m. | Walkwartier (2024) 48 m. | Zendmast (1980) 135 m.

Actualiteit: verstedelijkingsopgave

Met de realisatie van het Walkwartier en het plan Linck aan de Raadhuislaan wordt een schaa sprong gemaakt, waarbij woontorens beeldbepalende onderdelen zijn van de deze plannen, passend in de verstedelijkingsopgave waar Oss voor staat. In zekere zin is daar bij de ontwikkeling van Berghkwartier (de Drapier) al een begin mee gemaakt. Net als in het Walkwartier is in het plan Linck een woontoren van ca. 50 meter hoogte opgenomen. Ook voor de ontwikkeling van Raadhuislaan Zuid en Euterpepark is een stedelijke invulling geschetst, waar hogere bebouwing deel van uitmaakt.

Dit roept terecht de vraag op waar wel en waar niet hoogbouw gewenst is en wat we naar Osse maatstaven onder hoogbouw verstaan. Maar ook kwalitatieve vragen over bijvoorbeeld de uitstraling van hoogbouw, de woonkwaliteit, de inpassing in de omgeving, de aanhaking op het maaiveld

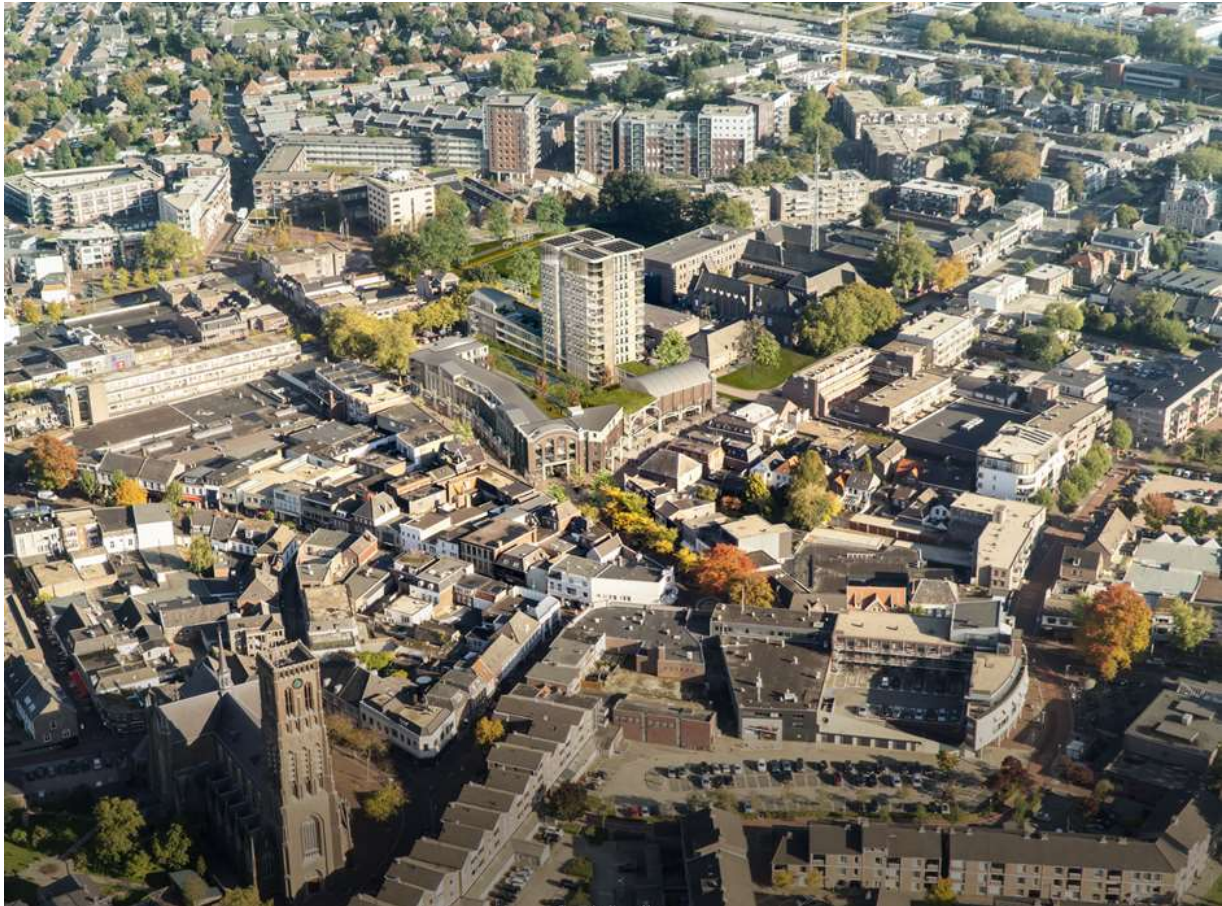
(invulling plint). Tot nu toe is er in recente plannen bewust voor gekozen om woontorens als in het Walkwartier en Linck onderdeel te laten zijn van een stedelijk ensemble, waarbij met lagere bebouwing aansluiting is gezocht met de omgeving en torens meer in de 'tweede lijn' zijn geplaatst. Voor de beleving op ooghoogte is dit een essentiële keuze. Ook is er nadrukkelijk voor gekozen om de plinten van deze gebouwen aantrekkelijk te houden door transparante entrees en stedelijke functies. Hoogbouw kan een belangrijke rol spelen in de ontwikkeling van een gebied, waarbij het ruimte bespaart die ingezet kan worden voor de kwaliteit van het openbaar gebied.

Daarbij is ook de vraag relevant wat de betekenis van hoogbouw kan zijn in de woningbouwopgave in Oss. Vraag en aanbod op de woningmarkt moeten duidelijk maken voor welke doelgroepen hoogbouw met name interessant is. Het Walkwartier laat zien dat er in Oss wel een serieuze vraag is naar deze bijzondere vorm van wonen.

Belangrijkste vraag is misschien wel wat hoogbouw in Oss doet met het dna van de stad. Het kan - naast een middel in de woningbouwopgave zijn - ook symbool staan voor de schaa sprong en nieuwe, hoogwaardige stedelijkheid. Het kan aan de huidige karakteristiek van de stad een nieuwe identiteit toevoegen o.a. in het gebied Oss Centraal (spoorzone). Stedelijk wonen in de directe omgeving van stadscentrum en station.



Stedelijke ontwikkelingsplannen: Plan Linck, Raadhuislaan | Plan Rosso, Euterpepark | Plan Obrechtstraat, Euterpepark | Walkwartier



Hoogbouw: context

Een hoogbouwvisie staat niet op zich, maar zal verbonden zijn aan ander beleid. De Omgevingsvisie Oss 2040 en het Ontwikkelperspectief Spoorzone Oss schetsen duidelijk de verstedelijkingsopgave waar de stad voor staat en waarin hoogbouw een logische plek zou kunnen vinden. De Woonagenda 2025-2028 zal meer inzicht geven in de opgave en de doelgroepen waarvoor hoogbouw interessant is. De Koersnota Mobiliteit biedt ook verschillende aanknopingspunten voor o.a. locatiekeuze voor hoogbouw en kansen voor nieuwe (deel-)mobiliteit. Verder is een link met de – eveneens in het Ontwikkelperspectief Spoorzone bepleitte – plintenstrategie gewenst.



Hoogbouw: doel of middel

Dat hoogbouw discussie kan oproepen laten o.a. de plannen voor de locatie Oude Theater (plan Sinopel) en Sibeliuspark (woontoren) zien. En de uitgebreide discussie in de gemeenteraad over de uitstraling van de woontoren van het Walkwartier zit ook nog vers in het geheugen. Het maakt duidelijk dat de keuze voor hoogbouw en de inpassing ervan in de omgeving zorgvuldige aandacht verdient. En daarmee ook maatwerk is, inspelend op de locatie. Alle hoogbouwvisies van andere steden geven aan dat hoogbouw geen doel op zich is, maar een van de middelen bij (binnen-) stedelijke verdichting. Ook landelijk zijn er discussies (zie o.a. Sjoerd Soeters over Zeeburgereiland) waarbij duidelijk is dat hoogbouw niet altijd zaligmakend en de enig denkbare oplossing is voor de verstedelijkingsopgave.



Locaties hoogbouw

Het ligt voor de hand dat inzet van hoogbouw vooral gekoppeld wordt aan de verstedelijkingsopgave en het accent daarbij op de spoorzone. In het Ontwikkelperspectief Spoorzone (2024) is een toekomstbeeld geschetst, waarbij verdichting binnen bestaand stedelijk gebied een belangrijk uitgangspunt is. 'Oss Centraal' tussen de stations Oss en Oss West is het gebied waar door transformatie nieuwe ruimte ontstaat voor wonen, werken, cultuur en verblijf. Hierbinnen vallen de ontwikkellocaties Raadhuislaan, Euterpepark en Weth. van Eschstraat (o.a. golfbadlocatie). De grote woningbouwopgave met accent op binnenstedelijke herontwikkeling daagt ons uit om hoogstedelijk te bouwen met veel aandacht voor de kwaliteit van de buitenruimte. Hierin is een aantrekkelijke, groene leefomgeving van groot belang en is er niet of nauwelijks plaats voor parkeren op maaiveld.



Gebied Oss Centraal

Ook op enkele locaties buiten de spoorzone zijn er mogelijkheden voor hoogbouw. Denk aan de woontoren in het Sibeliuspark (Sibeliusresidence) en aan hogere bebouwing als onderdeel van de invulling van Amsteleind Zuid. Daarnaast kunnen er in de toekomst ook op andere locaties nieuwe initiatieven ontstaan. Een hoogbouwvisie zal in hoofdlijnen aan kunnen geven waar wel en ook waar geen hoogbouw gewenst is. Vergelijkbare visies van andere steden schetsen gebieden of zones waar hoogbouw denkbaar is.

Hoogbouw elders

Ook elders in het land zijn – zei het in beperkte mate – hoogbouwvisies opgesteld. Uiteraard in de grote steden waar hoogbouw al langer een issue is, maar ook in een aantal middelgrote steden. Veel steden verwijzen voor hun hoogbouwbeleid naar de recent vastgestelde Omgevingsvisies. De diepgang en aard van de verschillende hoogbouwvisies verschilt nogal. Van praktisch en concreet gericht op de ins en outs van hoogbouw tot omvangrijke, breed ingestoken visies met uitgebreide analyses van de betreffende stad. Het is goed hier voor Oss de gewenste inhoudsopgave en diepgang voor te bepalen.



Belangrijke onderwerpen in deze visies en een indicatie voor een mogelijke inhoudsopgave voor Oss zijn:

- Hoogbouw als bouwsteen in de verstedelijkingsopgave
- Hoogbouw als nieuwe identiteit voor Oss, passend bij de schaalsprong
- Kansrijke gebieden, zones waar we hoogbouw stimuleren
- Inpassing hoogbouw in de (directe) omgeving, impact op skyline
- Architectuur en verschijningsvorm, beleving op ooghoogte
- Invulling plint
- Windhinder, bezonning, geluid
- Zicht, privacy
- Relatie openbare ruimte
- Duurzaamheid

Een veel gebruikt instrument bij de beoordeling van hoogbouw is in andere steden een 'hoogbouw effect rapportage / onderzoek'. Hierbij wordt aan initiatiefnemers gevraagd de impact van hoogbouw op de omgeving en andere relevante aspecten in beeld te brengen.

Proces, participatie / publieke opinie

In de aanloop naar deze discussienota is in open dialoog het Adviesteam Omgevingskwaliteit geconsulteerd en zijn eerste reacties opgehaald in een bijeenkomst met bouwers, ontwikkelaars en makelaars. Hun inbreng is verwerkt in deze notitie.

Om tot een breed gedragen visie over hoogbouw te komen worden een aantal stappen voorgesteld – beginnend met deze opinienota - die uiteindelijk in Q4 2025 tot een door de raad vastgesteld hoogbouwbeleid moeten leiden. Daarbij zal een goed georganiseerde consultatie van diverse betrokkenen bij het ontwikkelen en bouwen in Oss van toegevoegde waarde zijn voor de visieontwikkeling. Het ligt voor de hand dat de visie een sterke link krijgt met de planvorming in de spoorzone en Amsteleind, maar ook voor locaties elders in de stad moet de visie richting geven wat betreft kansen voor hoogbouw.

7 / 14 juni	Discussienota in opiniërende commissie
Juni – september	Opstellen Hoogbouwvisie
September	Consultatie stakeholders (ook wijkraden ??), excursie raadsleden + adviesteam omgevingskwaliteit
29 oktober	Uiterlijk aanleveren visie voor college + raad
December	Vaststelling visie door gemeenteraad



Inspiratie / voorbeelden hoogbouwvisie:

- Amersfoort: [Hoogbouwvisie Amersfoort 1.pdf](#)
- Amstelveen: [Hoogbouwvisie Amstelveen 2019](#)
- Groningen: [handboek-hoger-bouwen-juli-2024](#)
- Dordrecht: [Bijlage-OGV-1-0-NR-6-20210218-Hoogbouwvisie-voorblad.pdf](#)
- Breda: [exb-2021-74027.pdf](#)
- Purmerend: [Hoogbouwvisie versie 06072017.pdf](#)