Raadhuislaan Noord

Reuring aan de Raadhuislaan, rust aan de Maasvallei





Kabeldistrict Delft

Gemeente Oss

Voorwoord

Wethouder Joop van Orsouw

Raadhuislaan Noord: belastingkantoor en Maasvallei

Waar jong en oud elkaar ontmoeten

Het plan Raadhuislaan Noord met het ‘Belastingkantoor’ is voor mij als wethouder een zeer belangrijk plan. Het moet een voorbeeld van toekomstig bouwen in hoogbouw zijn. De toekomst vraagt om een woonklimaat waarin het voor elkaar zorgen, elkaar helpen en ontmoeten kernbegrippen zijn.
In een omgeving met groen, nabij voorzieningen, geen uitzicht op blik, sociaal veilig, overzichtelijk, waar het goed verblijven is.

Huur en koop

Een omgeving waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten zowel binnen als buiten het wooncomplex. En waar jong en oud graag wil en kan wonen. Huur en koop, een mooie mix van mensen die hun geluk vinden op deze prachtige locatie.

Goed bereikbaar

Het is ook een fantastische plek voor allerlei bestaande en nieuwe vormen van werken. Een goed bereikbare locatie voor zowel de auto als het openbaar vervoer. Dichtbij het stadscentrum en stedelijke voorzieningen. Die plek wordt representatief en krijgt een stedelijke allure. Met aandacht voor ons klimaat, biodiversiteit en duurzame mobiliteit.

Het kan allemaal in het plan ‘Belastingkantoor’. Een uitdaging van jewelste, hup Oss!

Wethouder Joop van Orsouw



Maasvallei

Inhoud

Ambitie Gebiedsontwikkeling Noord

Voorwoord 3
1 lnleiding 7
1.1 Doel van dit document 7
1.2 Doel van het project 7
1.3 Leeswijzer 7
2 Projectinformatie 9
2.1 Plangebied en omgeving 9
2.2 Kenmerken van het project 10
Algemeen 10
Transformatie 11
Toplocatie 12
Historie 13
2.3 Afbakening project 15
Huidig bestemmingsplan 15
Participatie 15
Molenbiotoop 16
Externe veiligheid 17
Geluid 17
Archeologie 17
Openbare ruimte 17
Ondergrond en bodemgebruik 17
3 Huidig beleid 19
3.1 Visie Centrumring, Koers Stadshart Oss, Oss Avenue 19
3.2 Woonvisie 21
4 Ambities 23
4.1 Algemeen 23
4.2 Programma 23
Stedelijke mix van functies 23
Werken 23
Wonen 24
4.3 Ruimtelijke ambities 26
Meerwaarde voor de stad 26
Ruimtelijke verbinding 26
Gebied met meerdere gezichten 27
Reuring aan de Raadhuislaan, rust aan de Maasvallei 27
Hoogstedelijk 28
Uitstraling 29
Klimaat en biodiversiteit 30
Verkeer 31
Ontsluiting 31
Parkeren 32
Dooradering met langzaam verkeerroutes 33
4.4 Global goals 35
5 Samenvatting 37
Bijlagen

Inleiding



Belastingkantoor, zijde Raadhuislaan

Inleiding 1

1.1 Doel van dit document

In dit document staan de kaders en ambities van de gemeente Oss voor de locatie Raadhuislaan Noord, zijnde de locatie van het voormalige belastingkantoor en het parkeerterrein Maasvallei. De gemeente Oss zoekt een partij die een plan maakt voor deze locatie op basis van deze kaders en ambities en dit plan vervolgens ook realiseert. Wij gaan er daarbij vanuit dat het huidige leegstaande gebouw (Belastingkantoor) hier geen plaats in heeft en gesloopt wordt.
Dit document is bestemd voor die partijen die door de gemeente Oss zijn uitgenodigd om in te schrijven met een plan om het doel van het project te bereiken.

1.2 Doel van het project

Het doel van dit project is om het betreffende gedeelte van de stad Oss nieuw leven in te blazen en te transformeren naar een duurzaam, levendig en aantrekkelijk stedelijk gemengd gebied. Een gebied waar gewerkt en gewoond wordt in een aantrekkelijke, stedelijke en tegelijkertijd groene omgeving. Waar ruimte is om elkaar te ontmoeten in groen ingerichte openbare ruimtes (voetganger staat centraal) en waar klimaatadaptatie, biodiversiteit en duurzame mobiliteit vanzelfsprekend belangrijke ontwerpuitgangspunten zijn. De beoogde ontwikkeling is de opmaat voor een duurzame vernieuwing van dit gebied en de omgeving. Zodat uiteindelijk het gehele gebied Raadhuislaan Noord duurzaam en toekomstbestendig is.

1.3 Leeswijzer

In dit document staan de ambities die de gemeente Oss heeft voor deze locatie en omgeving. In hoofdstuk 2 zijn het plangebied, de context en afbakening van het project en plangebied beschreven. Daarmee worden de eerste kaders meegegeven voor het project. In hoofdstuk 3 staan de beleidskaders vermeld waaraan voldaan moet worden, toegespitst op de locatie. In hoofdstuk 4 staan de ambities, toegespitst op de locatie. Deze ambities zijn opgedeeld in eisen en kansen. Aan de eisen moet worden voldaan door de ontwikkelaar. De kansen zijn doelstellingen, waarbij het wenselijk is dat de ontwikkelaar hieraan voldoet.

Inschrijvingen die niet voldoen aan de genoemde kaders/ het beleid en de eisen zijn ongeldig (tenzij het een gebrek is dat eenvoudig in de verdere uitwerking te repareren is).
Voor de kansen geldt dat hiervoor ook gelezen kan worden ‘Of gelijkwaardig of beter’. Het voldoen aan de kansen weegt voor een belangrijk deel mee bij de beoordeling van de inschrijving op de criteria.

In dit document verwijzen we bij verschillende onderwerpen naar achtergrondinformatie. Deze informatie kan als inspiratie gebruikt worden door de ontwikkelaar.

Projectinformatie



Ligging plangebied

Projectinformatie

2.1 Plangebied en omgeving

Het plangebied is de locatie van het voormalige belastingkantoor in Oss aan de Raadhuislaan en het daarachter gelegen parkeerterrein Maasvallei. De begrenzing van het plangebied is hiernaast weergegeven door de gele lijn.

De kracht van de locatie is de ligging en de rijke omgeving: Dicht bij het stadscentrum, goed ontsloten, op loopafstand van het station en dicht bij hoogstedelijke voorzieningen zoals theater, museum, gezondheidszorg, onderwijs, overheid, Pivot Park, winkels en horeca.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter gebied aan de noordzijde van de Raadhuislaan dat een transformatie doormaakt. Van een werkgebied met kantoren, instituten en instellingen naar een stedelijk gemengd woon- en werkgebied. Ook de zuidzijde van de Raadhuislaan maakt deze transformatie door.

De gemeente Oss vraagt aan partijen om de ambitie van de gemeente te realiseren op de locatie van het voormalige belastingkantoor en het parkeerterrein de Maasvallei. Maar de gemeente vraagt dit op een dusdanige manier te doen dat de ontwikkeling niet stopt op deze locatie maar voldoende openingen en kansen biedt voor ontwikkeling van naastgelegen gebouwen en ruimtes. Het is de opmaat van en zet de toon voor een grotere gebiedsontwikkeling in de directe omgeving. Wij vragen dan ook expliciet aan de partijen om de doorkijk en kansen voor de directe omgeving te laten zien in hun voorstel. Dit grotere gebied is indicatief weergegeven met de rode lijn. De focus ligt daarbij op de noordzijde van de Raadhuislaan. De zuidzijde van de Raadhuislaan volgt een eigen traject.



Plangebied in groter verband: Raadhuislaan Noord

Dit heeft met (on)mogelijkheden in de tijd en fasering te maken. Uiteraard is het ruimtelijk en functioneel gezien één samenhangend gebied. De ruimtelijke en programmatische eisen en ambities voor de noord- en zuidzijde zijn op elkaar afgestemd om de samenhang te bewaken. Maar de fasering in de tijd loopt niet gelijk.

Projectinformatie





2.2 Kenmerken van het project

Algemeen

Oss is een middelgrote stad die een strategische ligging heeft tussen de grotere economische regio's Brainport (Eindhoven), Health Valley (Nijmegen), Food Valley (Wageningen) en Brabantstad. De Osse economie met zware accenten in Pharma, logistiek, agrofood en maakindustrie, is complementair hieraan en biedt innovatie vanuit de praktijk en heeft een zeer brede en omvangrijke praktijkvloer. Het is aangenaam wonen en leven in Oss. De stad ligt tussen grote, aantrekkelijke landschappen (Maas en Maasmeanders aan de noordzijde en de Maashorst aan de zuidzijde) en heeft een aangename, overzichtelijke maat en schaal.
De Raadhuislaan is één van de gebieden in de stad die een belangrijke positie innemen, een stedelijke hotspot. De Raadhuislaan heeft uitstraling en een statig imago binnen (en buiten) de stad.

Van nature is Oss een stad van "Juichen met de handen in de zakken", maar aan de Raadhuislaan kan Oss laten zien wat ze in huis heeft op gebied van duurzaam en toekomstbestendig werken, wonen, cultuur en verblijven. Want Oss is óók een stad van "Lef, doorzettingsvermogen, ondernemingszin en veerkracht".
De Raadhuislaan zou de etalage mogen zijn van een toekomstgericht, klimaat adaptief, hittestress-bestendig, groen en biodivers/ natuurinclusief, (bijna) energetisch neutraal en aantrekkelijk werk-, woon- en leefgebied. Met een betekenis en uitstraling die breder is dan deze plek, een inspirerend voorbeeld voor de rest. Daarbij past een hoogwaardige en aantrekkelijk vormgeving van zowel gebouwen, buitenruimte als (semi) openbare ruimte. Een hoogstedelijk gebied waarbij de menselijke maat niet uit het oog verloren wordt.

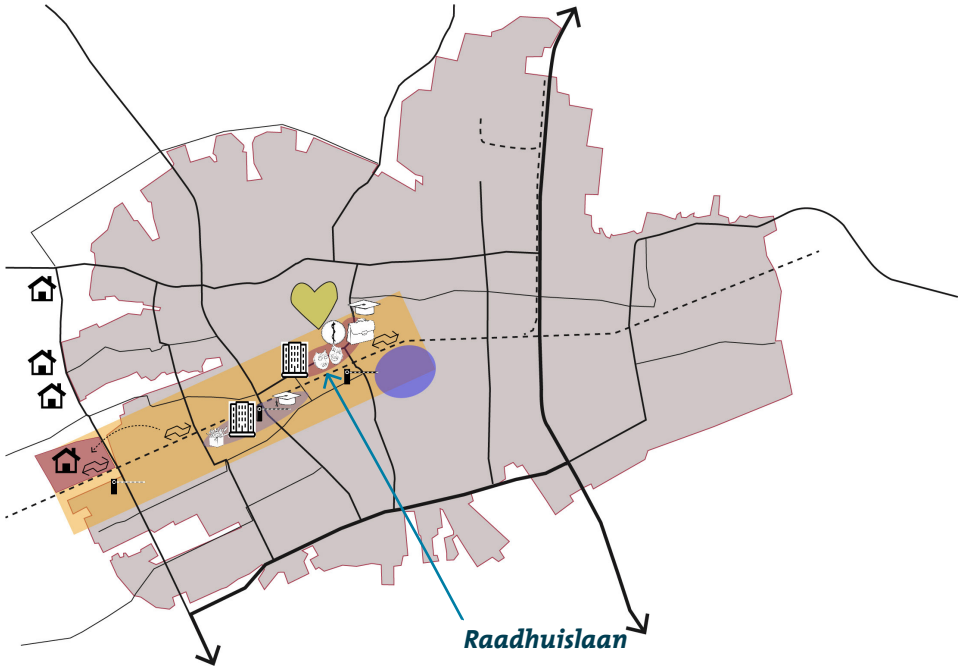


Beeld Raadhuislaan met rechts het gemeentehuis

Projectinformatie

Transformatie

In de komende decennia gaat de stad Oss de stap maken van een middelgrote stad met een kleinstedelijke, soms nog dorpse uitstraling naar een meer grootstedelijke stad. De stad Oss als hoofdkern van een gemeente met meer dan 100.000 inwoners. Oss is toe aan de volgende stap. Dat betekent dat er ingrepen nodig zullen zijn in de structuur van de stad en dat het standaard adagium (met name uitbreiden aan de stadsranden voor nieuwe woon- en werkgebieden, aansluiten op bestaande wegen) voor een deel plaats gaat maken voor verdichten, intensiveren en meer stedelijkheid in de stad. Deze verdichtingen zullen plaats vinden langs de spoorzone. Ingegeven door de kansen voor duurzame mobiliteit die de stations bieden en de nabijheid van grootstedelijke voorzieningen (onder andere het centrum en culturele functies als museum en Lievekamp) en innovatieve werkgelegenheid (Pivot Park). Maar ook ingegeven door het feit dat de locaties langs het spoor toe zijn aan transformatie. De Raadhuislaan maakt onderdeel uit van deze transformatiezone.



De transformatie van de Raadhuislaan is al langer onderwerp van discussie. In achtereenvolgens Oss Avenue (vastgesteld in 2013), Koers Stadshart Oss (vastgesteld 2016) en Visie Centrumring (vastgesteld 2017) wordt de noodzaak tot transformatie van dit gebied steeds duidelijker. Maar ook van de kansen die hier liggen. Zie hiervoor ook hoofdstuk 3 en de genoemde visies.

Er is sprake van leegstand in diverse gebouwen. Een aantal kantoorgebouwen heeft een maat en schaal die niet meer passen bij een mid-size gemeente. Er zijn kantoren met een verouderd energielabel. Een aantal gebouwen is toe aan een nieuwe fase in de levenscyclus. Groot onderhoud is noodzakelijk. Dit zijn de momenten dat een afweging gemaakt wordt over de nieuwe levensfase van een gebouw of locatie. Dit geldt ook zeker voor de locatie van deze ambitieprijsvraag. Nu is er een unieke kans om gebouw en omgeving opnieuw te ontwikkelen.

Een aantal gebouwen heeft overigens al een transformatie of grootschalige vernieuwing ondergaan. Bijvoorbeeld het gemeentehuis, het museum, het Flexhuis en momenteel wordt Raadhuislaan 11-13 verbouwd.

Projectinformatie

Toplocatie

De Raadhuislaan ligt centraal in de stad, op loopafstand van het Centrum en station Oss. Deze ligging biedt grote potenties op gebied van wonen, werken, mobiliteit, groen en onderwijs.

De Raadhuislaan is een aantrekkelijke woonlocatie voor veel verschillende doelgroepen binnen en buiten Oss. Het is een plek waar het nieuwe werken (diverse bedrijfsachtige of kantoorachtige functies) zich kan presenteren: Een hub-functie of innovatielab van het Osse bedrijfsleven. Grote werkgevers voor hoogwaardige arbeid liggen in de buurt zoals Pivot park/ Organon/ MSD, evenals diverse culturele, maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

Door de goede bereikbaarheid in combinatie met de etalagefunctie van de Raadhuislaan biedt deze locatie kansen om onderwijs en bedrijfsleven te verbinden, als plaats voor learning communities.



De Raadhuislaan heeft potentie als groen verblijfsgebied. Een aantrekkelijk parkachtig gebied met kansen voor ontspanning en ontmoeting, klimaatadaptatie, gezondheid, tegengaan hittestress en het verrijken van de biodiversiteit.

De locatie van de prijsvraag is weergegeven met een rode ster in de tekeningen:





Projectinformatie

Historie

In de jaren ‘70 van de vorige eeuw is er een bijzonder ambitieus plan ontwikkeld voor ‘modern’ Oss. Als onderdeel hiervan werd de Raadhuislaan aangelegd in een nog grotendeels open gebied aan de rand van het oude centrum. Hier werden de stedelijke voorzieningen gesitueerd zoals het Gemeentehuis, Theater de Lievekamp, het belastingkantoor, het politiebureau, de sociale dienst, het waterschapskantoor en enkele banken. Later volgden de Muzelinck, bibliotheek, verschillende appartementencomplexen en een hotel. De Raadhuislaan was onderdeel van een plan voor een nieuwe rondweg om het centrum, de “City-ring”. Samen met de Hertogensingel, de Oostwal en een geplande doorbraak door Centrum West. Van deze laatste doorbraak is alleen een klein deel gerealiseerd: De Lievekamplaan.

Het bijbehorende ambitieuze maar ook rigoureuze bestemmingsplan Centrum uit 1974 stuitte op veel verzet. Tunnels onder het spoor, verplaatsing van het station en een deel van de verkeersdoorbraken gingen niet door. Vooral het doortrekken van de Lievekamplaan in noordelijke richting stuitte op veel verzet. In de Structuurschets Centrum uit 1978 kwam er daarom aandacht voor een voorzichtigere stadsvernieuwing met inspraak en versterking van de woonfunctie. Er werd afscheid genomen van de cityring. De Lievekamplaan bleef beperkt tot het al uitgevoerde deel tussen de Raadhuislaan en de Kruisstraat. Daardoor bleef de woonbuurt Centrum West in tact.

Vanaf 2000 werden de eerste gebouwen gemoderniseerd, zoals het gemeentehuis, het waterschapsgebouw (nu Flexhuis) en Nagtzaam.

De stedenbouwkundige opzet van de Raadhuislaan is van oorsprong formeel van karakter en afgestemd op de auto. Brede rijbanen die door een middenberm gescheiden zijn met aan weerszijden grote (platanen) moeraseiken. De Raadhuislaan heeft allure! Grootschalige instituten en kantoren presenteren zich hier. Aan de noordzijde van de Raadhuislaan is een sterke wandvorming. Voetgangersroutes in de plint van de gebouwen verbinden de Raadhuislaan met het parkeerterrein aan de de achterzijde, de Maasvallei. Aan de zuidzijde van de Raadhuislaan is juist sprake van vrijstaande grootschalige gebouwen in een groene setting. Tussen spoorlijn en gebouwen in ligt een groot openbaar parkeerterrein.



Op de voorgrond de Raadhuislaan, op de achtergrond de bebouwing aan de Lievekamplaan

Projectinformatie


1980

2.3 Afbakening Project

De locatie ligt in bestaand stedelijk gebied. Dat betekent dat er omgevingsfactoren van invloed zijn en het project afbakenen. In deze paragraaf is beschreven welke factoren van invloed zijn en hoe de inschrijvende partij er mee moet omgaan.

Huidig bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan dat geldt op deze locatie is Centrum-Oss-2013. Op www.ruimtelijkeplannen.nl/ (zoeken op adres Lievekamplaan 1) is te vinden wat de huidige bestemmingen zijn. Voor het belastingkantoor geldt de bestemming Kantoren met een maximale bouwhoogte van 16m. Behalve kantoren en dienstverlening zijn er geen mogelijkheden opgenomen voor deze locatie. Voor een deel van deze locatie en voor de Maasvallei geldt de bestemming Verkeer – Verblijf, waarbij de Maasvallei de functie aanduiding parkeerterrein heeft.

Deze uitgangspunten en inzichten zijn niet meer actueel voor deze locatie en passen niet bij de ambities en kansen die de gemeente ziet voor deze locatie. Er zijn nieuwe inzichten over intensiever grondgebruik, welke toekomstbestendige functies en bouwhoogtes passen bij deze plek, hoe we omgaan met klimaat en biodiversiteit, global goals etc. Het huidige bestemmingsplan ter plaatse zal vervangen/herzien moeten worden. We gaan er vanuit dat de inschrijvende partij dit voor haar rekening neemt, inclusief de omgevingsparticipatie. Uiteraard op basis van richtlijnen van de gemeente Oss, die gehanteerd worden bij het maken van bestemmingsplannen. De kaders, eisen en kansen die beschreven zijn in dit document zijn leidend en niet het huidige bestemmingsplan.

Participatie

Van de winnende inschrijvende partij wordt verwacht dat zij in overleg met de gemeente de communicatie en afstemming met de omgeving op zich nemen. De winnende partij is dan ook verantwoordelijk voor de omgevingsparticipatie en geeft inzicht aan de gemeenteraad hoe de participatie heeft plaatsgevonden en wat zij met de participatie heeft gedaan.

In het verleden is er al op verschillende momenten omgevingsparticipatie geweest over deze locatie. In diverse vastgestelde beleidsvisies zoals Oss Avenue, koers Stadshart Oss en Visie Centrumring is een nieuwe koers voor dit gebied al aangekondigd. Er is tijdens deze momenten aangegeven dat de locatie in aanmerking komt voor transformatie. Het uitgangspunt daarbij is dat het moet gaan om een samenhangende aanpak rond de Maasvallei.

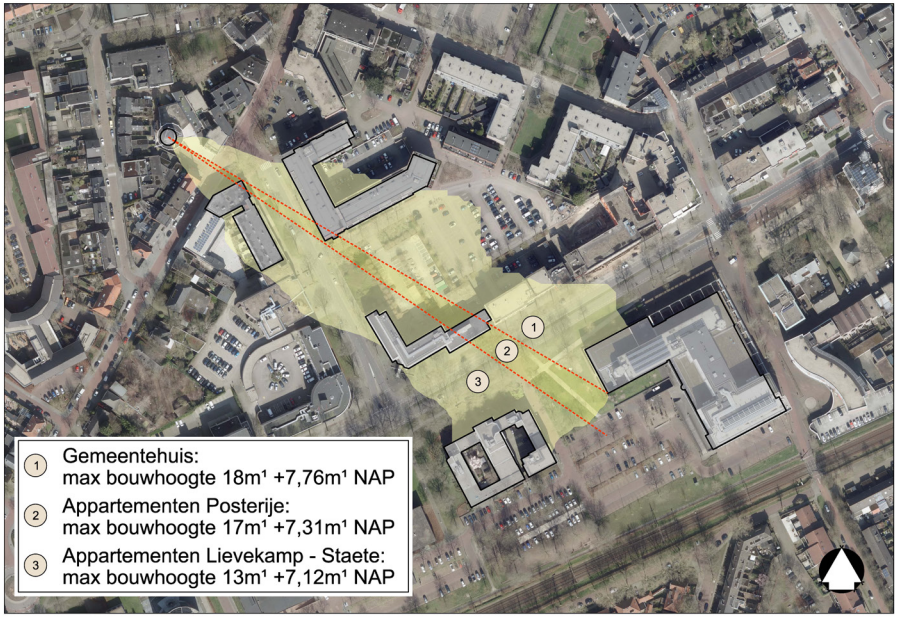
Vanaf 2016 is het (toen leegstaande) belastingkantoor tijdelijk ingezet als locatie voor opvang asielzoekers. Tijdens de huisvesting was er intensief overleg met de omgeving. Ook tijdens dit traject worden omwonenden en belanghebbende partijen bij het proces betrokken. De wijkraad en omgeving krijgen een rol in de beoordeling/ beslissen mee wie de prijsvraag wint. Vervolgens is het aan de winnende inschrijvende partij om de omgeving verder te betrekken in het traject.

De wijkraad en omgeving krijgen een rol in de beoordeling/ beslissen mee wie de prijsvraag wint.

Projectinformatie

Molenbiotoop

Op relatief korte afstand van het plangebied staat de molen ‘Zeldenrust’ (rijksmonument). Bij nieuwe ontwikkelingen dienen cultuurhistorische belangen te worden meegewogen. Bij molens speelt naast belang van behoud van de molen zelf ook in bepaalde mate het belang van bescherming van de windvang en vrije wind toetreding. Door organische groei van stadse bebouwing is deze molenbiotoop en ongehinderde windtoetreding in loop van jaren al in belangrijke mate beperkt. Zo is bestaande omliggende bebouwing maatgevend geworden voor de windtoetreding. Voor deze locatie is inzichtelijk gemaakt welke bebouwing maatgevend is, en bij welke maximale hoogten in het gebied de nieuwbouw in de luwte staat en daardoor in ieder geval geen effect heeft op de windvang. Hoger kunnen bouwen dan deze hoogten is op voorhand zeker niet uitgesloten. Uiteindelijk dient er sprake te zijn van een goed plan en een goede ruimtelijke ordening. Alle relevante ruimtelijke aspecten moeten afgewogen worden en onder de eindstreep volgt de opmaak of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het belang van de molen kan daarbij ondergeschikt worden aan het belang van hoger bouwen.



Een goede onderbouwing is dan wel een vereiste en ook de mate van belemmering en of dit significante gevolgen heeft zijn dan belangrijke punten.

Externe veiligheid

In de omgeving van het plangebied is de spoorlijn ’s-Hertogenbosch – Nijmegen de enige relevante risicobron wat betreft externe veiligheid. In het bestemmingsplan moet een beperkte verantwoording van het groepsrisico worden opgenomen. De werkwijze vanuit de Omgevingswet vereist een verantwoording als zeer kwetsbare gebruiksfuncties worden toegestaan in bebouwing. Dit is van belang omdat een deel van het plangebied in het explosieaandachtsgebied ligt rond de spoorlijn. We vragen de inschrijvende partij om met deze werkwijze rekening te houden bij de uitwerking van de plannen. (Zie voor het volledige onderzoek bijlage 1)

Projectinformatie

Geluid

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Raadhuislaan en van de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen. De overige wegen rondom het plangebied zijn ingericht als een 30 km/uur zone. Uitgaande van de maximale ontwikkelmogelijkheden is de geluidsbelasting inzichtelijk gemaakt. Op basis van het akoestisch onderzoek concluderen we dat voor zowel het wegverkeer op de Raadhuislaan, als voor het railverkeer op de spoorlijn 's-Hertogenbosch – Nijmegen een hogere waarde moet worden verleend. Bron- of overdrachtsmaatregelen om de geluidbelasting te reduceren tot onder de voorkeursgrenswaarden zijn als niet doelmatig beoordeeld. Om aan de voorwaarden voor het verlenen van de hogere waarde te kunnen voldoen, moet in het plan worden opgenomen:

- 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.
- Elke 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.

De buitenruimten van de woningen liggen bij voorkeur aan de geluidluwe zijde. Het geluidniveau mag in ieder geval niet meer dan 5 dB hoger zijn dan bij de geluidluwe gevel. (Zie voor het volledige onderzoeksrapport bijlage 2)

Archeologie

Bureauonderzoek wijst uit dat vervolgonderzoek noodzakelijk is om de archeologische verwachting binnen het plangebied te toetsen. Vanwege de omvang van het plangebied en de verwachting een zogenaamde enkeerdgrond aan te treffen, is een aanvullend veldonderzoek middels verkennende boringen en een visuele inspectie nodig. Door middel van het verkennend booronderzoek dient te worden vastgesteld of er binnen het plangebied archeologische resten in situ te verwachten zijn. (Zie voor het volledige onderzoeksrapport bijlage 3)

Natuur en Ecologie

In het plangebied en de directe omgeving komen verschillende beschermde soorten voor of worden deze verwacht. In de periode mei-juli en aansluitend in de periode augustus-september zal vleermuisonderzoek worden uitgevoerd om in kaart te brengen welke gebouwen en/of bomen gebruikt worden door vleermuizen. (Zie voor het volledige onderzoeksrapport bijlage 4)

Openbare ruimte

Inschrijver maakt een ontwerp voor de openbare ruimte die binnen de gebiedsbegrenzing ontstaat of blijft bij uitvoering van het plan van inschrijver.
Dit is een ontwerp op hoofdlijnen, niet in detail uitgewerkt. Wel moet duidelijk zijn op welke manier kwaliteit bereikt wordt in de openbare ruimte. Inschrijver gaat de openbare ruimte niet uitvoeren. De visie op de openbare ruimte wordt eigendom van de gemeente Oss. De gemeente werkt het ontwerp verder uit; zij behoudt zich daarbij de ruimte voor om die uitwerking naar eigen inzicht en voor eigen rekening te doen. De visie van inschrijver blijft wel het uitgangspunt voor die uitwerking. De ondergrond van de openbare ruimte wordt niet aan inschrijver overgedragen.
Inschrijver zal voor haar visie op de inrichting en functioneren van de openbare ruimte als uitgangspunt de normstelling van de gemeente hanteren. Die staat in 2 documenten:

a. Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR)
b. Richtlijnen Inrichting en Beheer Openbare Ruimte (RIBOR)

Beide zijn te vinden op de gemeentelijke site **www.oss.nl**.

Inschrijver levert de beheerspecificaties behorend bij de inrichting openbare ruimte in haar visie.

De inschrijver maakt een eerste ontwerp voor de openbare ruimte. Het eigendom van de openbare ruimte en het ontwerp komt bij de gemeente Oss te liggen. De gemeente Oss is opdrachtgever van de inrichting van de openbare ruimte en houdt controle over het definitieve ontwerp. Dit is uiteraard gebaseerd op het ontwerp van de inschrijver.

Ondergrond en bodemgebruik

Er is in opdracht van gemeente Oss een verkennend bodem- en doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Op basis van het onderzoek kunnen we concluderen dat er geen aanleiding is voor aanvullend onderzoek. De bodem is goed doorlaatbaar, waardoor er geen belemmeringen bestaan ten aanzien van infiltratievoorzieningen. Verder is geconstateerd dat de bodem slechts licht verontreinigd is met bestrijdingsmiddelen. (Zie voor het volledige onderzoeksrapport bijlage 5)

We vragen de inschrijvende partij om zelf een KLIC-melding uit te voeren om de meest actuele stand van zaken mee te nemen in de uitwerking van de plannen. In december van 2020 hebben wij zelf een KLIC-melding uitgevoerd. Deze melding is opgenomen als bijlage 7.

Verkeer

Er is onderzoek uitgevoerd naar de impact van herontwikkeling van de planlocatie op de verkeersstromen in de omgeving. Uit de analyse blijkt dat er geen knelpunten ontstaan bij herontwikkeling, ook niet bij een zwaar programma. (Zie voor het volledige onderzoeksrapport bijlage 7)

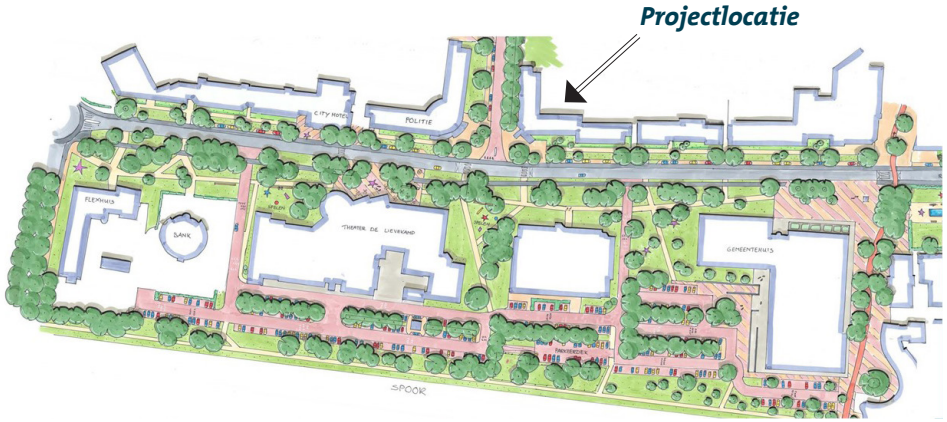
3.1 Visie Centrumring, Koers Stadshart Oss, Oss Avenue

Visie Centrumring Raadhuislaan, Oostwal, Molenstraat en omgeving (2017)

De visie richt zich op de ontsluiting van het centrum vanuit het zuiden en oosten: de centrumring Raadhuislaan, Oostwal, Molenstraat en omgeving. De focus in deze visie ligt op de kansen die er liggen om van doorgangsgebied dat optimaal gefaciliteerd is voor de auto naar verblijfsgebied te transformeren waarbij er ook kansen zijn voor langzaam verkeer, ontmoeting en verblijven in een parkachtige omgeving.

De laanstructuur van de Raadhuislaan wordt een parkstructuur. Gebouwen kunnen op enkele plekken ademen en worden niet meer volledig weggestopt achter de forse aaneengesloten bomenrijen zoals nu het geval is. Nieuwe boomgroepen en planten afgewisseld met bestaande bomen geven het gebied een uitstraling van een volwassen en gevarieerd parkgebied en doorbreken het monotone karakter. Vanuit de huidige tijd bekeken biedt dit bovendien kansen om de biodiversiteit te versterken. De formele, gescheiden rijbanen met middenberm worden samengevoegd tot een compacte ontsluiting. De ruimte die hierbij gewonnen wordt, wordt toegevoegd aan het park(laan).

Het beeld van de Lievekamplaan is dat van een woonstraat. Een 30 km-weg met een smaller wegprofiel en vergroening van de randen. De inrichting van de weg en openbare ruimte gaat aansluiten bij het karakter van de straat, een woonstraat.



Uit: Visie Centrumring Raadhuislaan

Koers Stadshart Oss (2016)

Kern van de Koers Stadshart Oss is een compact stadscentrum, dat vol verrassing is en een uitgesproken Osse identiteit heeft. De aandacht komt op de pit, de kern van het centrum, te liggen. De Raadhuislaan maakt geen onderdeel uit van het stadshart maar ligt in de directe omgeving. In de Raadhuislaan bevinden zich belangrijke publiekstrekkers zoals museum Jan Cunen, bibliotheek, stadsarchief en theater de Lievekamp. Om de ontmoetingsfunctie van het stadshart te versterken en om uitvoering te geven aan een Compact Stadshart, verhuizen enkele functies op korte termijn terug naar het stadshart (bibliotheek en stadsarchief gaan onderdeel uitmaken van het Uithuis dat op de locatie van de voormalige V&D wordt gerealiseerd). Voor de functies die aan de Raadhuislaan blijven is het van belang dat er aantrekkelijke voetgangersverbindingen worden gerealiseerd met het stadshart zodat er een goede wisselwerking kan ontstaan tussen de gebieden.

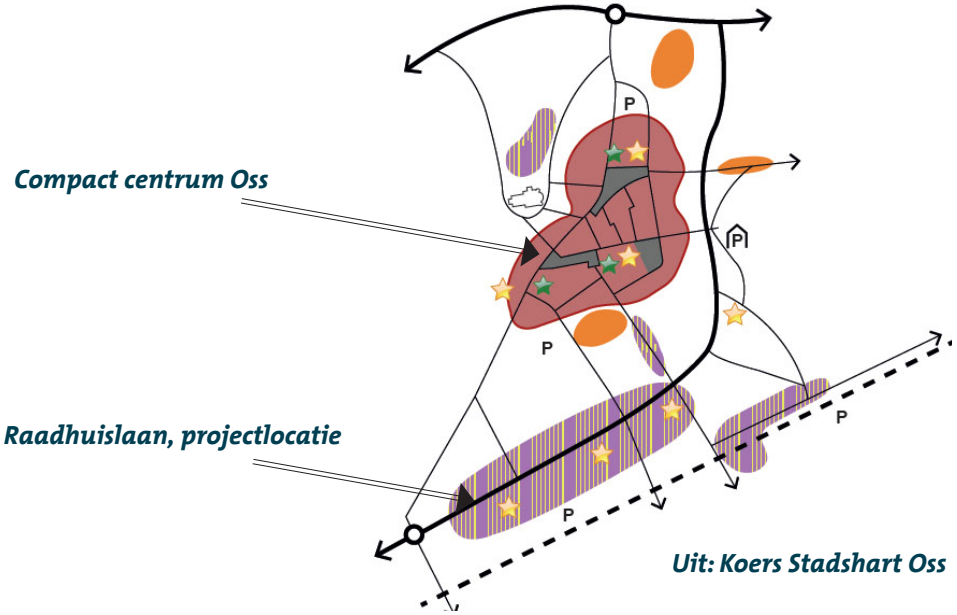
Huidig beleid

Een Compact Stadshart betekent dat bijbehorende functies zoals detailhandel, horeca, cultuur en vrije tijd zoveel mogelijk in dit stadshart geconcentreerd worden. Voor de locatie Raadhuislaan, die buiten dit compacte stadshart ligt, betekent dit dat toevoeging van zelfstandige detailhandel en horeca hier niet thuishoort. Er is wel enige ruimte mogelijk voor ondersteunende horeca en detailhandel (in veel nieuwe concepten zijn blurring en blending aan de orde van de dag; er is geen duidelijke, strak afgebakende functie).

De Raadhuislaan blijft een stedelijk gemengd gebied maar de verhouding tussen de functies komt anders te liggen. De woonfunctie komt bijvoorbeeld sterker naar voren maar ook andere functies zijn voorstelbaar. De Raadhuislaan maakt een transformatie door. Leegstaande, grootschalige kantoren krijgen een nieuwe invulling of maken plaats voor toekomstbestendige concepten. Dit heeft natuurlijk ook effect op de openbare ruimte, het gebruik, de betekenis en de inrichting daarvan.

Oss avenue (2013)

In 2013 is Oss Avenue tot stand gekomen. Een receptenboek voor een vitale toekomst voor de Raadhuislaan. Aanleiding was de toenemende leegstand aan de Raadhuislaan en de dreiging van verval van dit gebied. In Oss Avenue zijn de belangrijkste 11 ideeën, aandachtspunten en opgaven weergegeven. In grote lijnen zijn deze te schikken onder een drietal hoofdthema's: gebruik, ruimte en communicatie / promotie:



Uit: Koers Stadshart Oss

- Van mono- naar multifunctioneel
- Pilots faciliteren
- Grenzen aanpassen aan mensen
- Concept Raadhuispark
- Transformatie van de plint
- Samenhang met het centrum
- Gebruik maken van bestaande kwaliteiten
- Duurzaamheid
- Parkmanagement, co-creatie
- Gebied in plaats van laan
- Raadhuislaan: "place to be"

3.2 Woonvisie

De woonvisie is vastgesteld in 2020. De visie die hierin staat is als volgt weer te geven: In Oss is voor iedereen een passend en duurzaam (t)huis dat voldoet aan de wensen en behoeften. Speciale aandacht is er voor de volgende aspecten.

1. Complete woongemeente: Aandacht voor de woonomgeving, bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
2. Comfortabele woningvoorraad: Een woningvoorraad die aansluit bij de-behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
3. Een (t)huis voor alle groepen inwoners. Aandacht voor de groep kwestbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen.
4. Versterking van de woonfunctie van Oss, ook in regionaal opzicht. Dit betekent het ontwikkelen van goede woonmilieus voor de inwoners van Oss, maar ook de behoefte vanuit de regio. Onze ambitie is daarbij om de woningbouw te versnellen.

De uitgangpunten uit de Woonvisie en Portefeuillemanagement Wonen (2019) zijn vertaald naar deze specifieke locatie. Elke locatie heeft namelijk zijn eigen specifieke kenmerken waar rekening mee gehouden moet worden. In dit geval zijn dat de aanwezigheid van een groot aandeel sociale huurwoningen in de directe omgeving en de gunstige binnenstedelijke ligging die aantrekkelijk is voor diverse doelgroepen uit Oss maar ook uit de regio..

Het voormalige Belastingkantoor en het achterliggende parkeerterrein Maasvallei liggen in het stedelijk gebied, aan de rand van het centrum van Oss. De ligging aan de Raadhuislaan, onderdeel van een hoogwaardige ruimtelijke structuur met stedelijke allure, maakt de locatie geschikt voor het creëren van een binnenstedelijk woonmilieu en in potentie zelfs een hoogstedelijk woonmilieu. Het gebied ligt op zeer korte afstand van voorzieningen (centrum, Lievekamp, bioscoop, Pivot Park) en het station Oss Centraal is te voet uitstekend bereikbaar. Dit maakt de locatie aantrekkelijk voor zowel de inwoner van Oss, als voor de forens uit de regio. Het aanbieden van een goede woonkwaliteit draagt bij aan het aantrekken van hoogopgeleiden.

Een binnenstedelijk woonmilieu met allure kenmerkt zich door een hoge woondichtheid. Wonen in een stedelijk (of potentieel hoogstedelijk) woonmilieu, betekent dat de focus ligt op kleine huishoudens. Het gaat dan vooral om starters en om ouderen; beide doelgroepen die weinig tot geen behoefte hebben aan een tuin.

De omliggende woongebouwen aan de Lievekamplaan, Boterstraat en Kruis¬straat zijn allemaal in gebruik ten behoeve van de sociale huursector. Door in het plangebied een hoogwaardig woonmilieu te creëren en minstens een derde van de woningen in de sociale huursector te realiseren, ontstaat er differen¬tiatie aan woningaanbod in de nabije omgeving. De balans tussen het aanbod sociale huur en koopwoningen wordt hiermee hersteld.

Ambities

4

4.1 Algemeen

De uitdaging is om dit gebied te herontwikkelen tot een (hoog)stedelijk gemengd gebied. Een gebied waar gewerkt en gewoond wordt in een aantrekkelijke, stedelijke en tegelijkertijd groene omgeving. Waar ruimte is om elkaar te ontmoeten in groen ingerichte openbare ruimtes (voetganger staat centraal) en waar klimaatadaptatie, biodiversiteit en duurzame mobiliteit vanzelfsprekend belangrijke ontwerpuitgangspunten zijn.

4.2 Programma

Stedelijke mix van functies

De Raadhuislaan is een stedelijk gemengd gebied. Werken, wonen, cultuur en voorzieningen gaan hier hand in hand. Dat is ook de kracht van de locatie. In de loop van de tijd is de verhouding tussen de verschillende functies wel anders komen te liggen. Het accent op wonen is zwaarder geworden. Belangrijk blijft echter wel de mix van functies.

Deze mix van functies is belangrijk voor de uitstraling en kwaliteit van het gebied. Daarbij gaat het vooral om de presentatie, oriëntatie en ontsluiting van deze mix-functies aan de Raadhuislaan. Voor de noordzijde van de Raadhuislaan geldt dat met name de plint prioriteit heeft voor de beleving van dit stedelijk gemengde gebied. Op de verdiepingen zijn vooral woningen voorzien.

Op de achtergelegen parkeerplaats Maasvallei liggen juist kansen voor een stedelijk en groen woongebied met klimaatadaptieve, hittestressbestendige en biodiverse binnentuinen en openbare ruimtes.

De ambitie die de inschrijver realiseert in zijn plan op het gebied van de stedelijke mix aan functies is van groot belang en telt zwaar mee in de inschrijving. De inschrijver is vrij om te kiezen welke stedelijke mix aan functies hier gerealiseerd wordt en op welke wijze, mits passend binnen de hierna beschreven functies en voorwaarden. We zien graag tegemoet welke samenwerkingen worden aangegaan met bijvoorbeeld bedrijfsleven, onderwijs, maatschappelijke functies, zorgfuncties etc. Welke partijen er deelnemen en welke innovatieve concepten de inschrijver wil realiseren.

Werken

De Raadhuislaan Noord is een fantastische plek voor allerlei bestaande en nieuwe vormen van werken die vragen om een locatie die goed bereikbaar is, zowel voor auto als OV, dicht bij het stadscentrum en stedelijke voorzieningen ligt en bovenal representatief is en een stedelijke allure heeft.

Van oorsprong is de Raadhuislaan een laan waar grote instellingen en kantoren zich ieder in een eigen pand presenteerden. Onder andere het Belastingkantoor en het Waterschapsgebouw zijn voorbeelden hiervan. Grote instellingen en kantoren concentreren zich tegenwoordig steeds meer in de echt grote steden. De maat en schaal van de panden aan de Raadhuislaan in combinatie met de functionele invulling ervan passen niet meer bij een mid-size stad zoals Oss. Maar (kantoor)werk is nog steeds een belangrijke functie in Oss. Het vraagt alleen wel om een andere huisvesting, passend bij het “Nieuwe Werken”. De ruimtelijke en functionele ligging van de Raadhuislaan maken dat dit gebied zeer geschikt is voor het “Nieuwe Werken”.

Ambities

Voor de stedelijke economie en de stedelijke kwaliteit en leefbaarheid van Oss is de werkfunctie van groot belang. De Raadhuislaan voorziet in een specifiek aandeel daarin. Te denken valt aan kantoorachtige en dienstverlenende functies met en zonder baliefunctie, innovatieve startups, hubs, gezondheidsfuncties, onderwijsfuncties, zorgfuncties, maatschappelijke functies, etalagefunctie voor het bedrijfsleven etc. Functies die behoefte hebben om te etaleren wie ze zijn en/ of wat ze doen. Want daar leent de Raadshuislaan zich bij uitstek voor.
Inschrijver zal moeten laten zien aan welke werkfuncties er wordt gedacht en hoe deze een duurzame en toekomstbestendige plek krijgen en houden aan de Raad¬huislaan.

Er is in de regio Noordoost-Brabant nog een beperkte uitbreidingsvraag naar kantoorruimte. Slechts een klein deel van deze vraag zal zich vestigen in Oss. Wel is er in zekere mate sprake van vervangingsvraag in de regio. Ook hiervan zal slechts een deel in Oss terecht komen. Gezien de historie en de potentie van het plangebied als werklocatie, is het voorstelbaar om een deel van de commerciële ruimte te vullen met de kantoorfunctie. De omvang van de werkfunctie in het plan moet minimaal 1.000 m² bedragen. Dit komt overeen met tenminste de volledige plint aan de Raadhuislaan. Indien de inschrijvende partij het mogelijk acht, kan ook de eerste verdieping met werkfuncties gevuld.

In de Koers Stadshart Oss is duidelijk gekozen voor een compact Stadshart Oss. De locatie aan de Raadhuislaan maakt geen onderdeel uit van het stadshart maar ligt er dicht tegenaan. Dat betekent dat er zeer terughoudend wordt omgegaan met zelfstandige winkels en horeca op deze locatie. Hooguit én beperkt, kan gedacht worden aan ondersteunende horeca en detailhandel.

Wonen

De locatie leent zich voor stedelijk wonen. Voornamelijk voor appartementen maar mogelijk ook voor een kleiner deel grondgebonden stadswoningen.
Diverse kleinere huishoudens voelen zich thuis in dit stedelijke woonmilieu nabij voorzieningen, hoogwaardige werkgebieden zoals Pivot Park en OV.
Dit woongebied vormt een aanvulling op de aanwezige woonmilieus is Oss.
Dit nieuwe hoogstedelijke woonmilieu is aantrekkelijk voor diverse huishoudens en leefstijlen in Oss maar ook voor huishoudens uit de regio.
Bijvoorbeeld hogeropgeleiden die werkzaam zijn in Oss maar er (nog) niet wonen. Of mensen die een hoogstedelijk woonmilieu zoeken, centraal gelegen en goed bereikbaar. Zeker omdat de prijs-kwaliteit verhouding van woningen in Oss op een aantrekkelijk niveau ligt ten opzichte van de regio.
In Oss krijg je relatief veel waar voor je geld op woongebied.

Door de locatie in te vullen met een substantieel aandeel woningen wordt het centrum versterkt. Meer mensen dichtbij het centrum betekent meer levendigheid en meer draagvlak voor diverse functies in het centrum.

Ambities

We vinden het belangrijk dat de indienende partij zoveel mogelijk vrijheid krijgt bij de invulling van het plangebied. Wel stellen we de volgende 'harde' voorwaarden aan het woningbouwprogramma:

- Minstens 30% van de woningen moet in de sociale huursector gerealiseerd worden. We verwachten hierbinnen een differentiatie in huurprijzen. Deze woningen moeten voor een periode van minstens 15 jaar deel blijven uitmaken van de sociale huursector, vastgelegd in een overeenkomst.
- Minstens 15% van de te realiseren woningen moet tot de middeldure huur behoren. Dit betekent dat de maandelijkse huurprijs hoger moet zijn dan de sociale huurgrens en maximaal € 950,- per maand mag bedragen. Deze huurprijzen moeten voor een periode van 15 jaar worden gegarandeerd, vastgelegd in een overeenkomst. Als optie kan 5 % hiervan gerealiseerd worden in de goedkope koop (15% middeldure huur wordt dan 10%), tot maximaal € 225.000,- inclusief keuken, badkamer, etc.
- De te realiseren woningen zijn levensloopbestendig; er moet ruimte zijn om de woonruimten flexibel en logisch in te delen, de gebouwen en woningen zijn rolstoel- en lifttoegankelijk. Er wordt rekening gehouden met adequate stallingsmogelijkheden voor hulpmiddelen zoals scootmobiels e.d..
- De woningen hebben een minimaal oppervlak van 75 m² gbo. We hechten veel waarde aan goed doordachte woningplattegronden en ruime buitenruimtes. Wooncomfort zal in alle woningtypes en prijsklassen duidelijk aanwezig moeten zijn. We kennen ook bonuspunten toe voor speciale woonvormen. We denken daarbij aan vormen van geclusterd wonen, groepswonen, en begeleid wonen voor specifieke groepen. Als deze woonvormen op een goede manier kunnen landen in het ontwerp, kan dit leiden tot een positievere beoordeling. Denk bijvoorbeeld aan het realiseren van een gemeenschappelijke woonkamer of gedeelde voorzieningen zoals een gastenverblijf e.d..

4.3 Ruimtelijke ambities

Meerwaarde voor de stad

Deze locatie zal na ontwikkeling een meerwaarde voor de stad moeten zijn. Een nieuwe toevoeging aan de stad die kansen en kwaliteiten biedt op de locatie zelf maar ook in de omgeving. Een toekomstbestendig, bruisend, duurzaam en gezond stadsdeel!

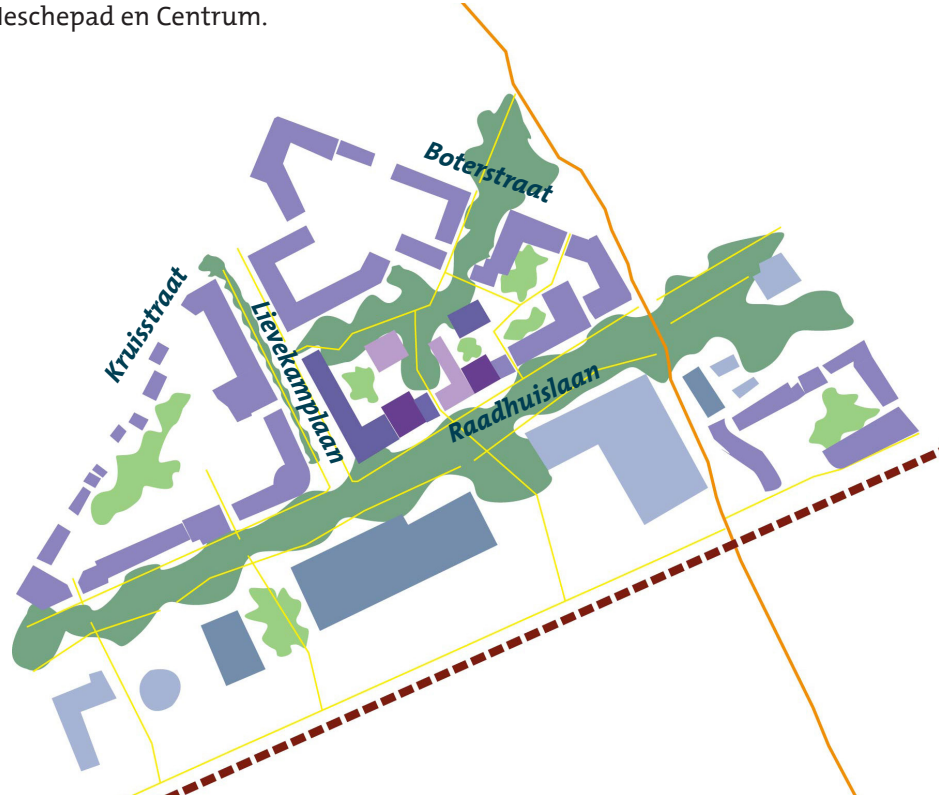
Het doel van dit project is om het betreffende gedeelte van de stad Oss nieuw leven in te blazen en te transformeren naar een duurzaam, groen, levendig, stedelijk gemengd gebied waar ook volop gewoond wordt. Het plangebied is de opmaat en voorbeeld voor een duurzame vernieuwing van dit gebied en de omgeving. Zodat uiteindelijk het gehele gebied duurzaam en toekomstbestendig is. Hierna zijn de ambities beschreven voor dit gebied.

Ruimtelijke verbinding

De transformatie van dit gebied zal moeten zorgen voor het verbinden van de Raadhuislaan en het centrum. De huidige Maasvallei vormt nu een open vlakte tussen beide en van verbinding tussen de verschillende gebieden is nauwelijks sprake.

Een ruimtelijke opzet met stedelijke bouwblokken en natuurlijk of biodivers groen ingerichte binnentuinen en openbare ruimtes kunnen deze verbinding tot stand brengen.

Ter informatie: Voor het plan Maasvallei is indertijd gekozen om het grote bouwblok tussen de Raadhuislaan, Kruisstraat en Boterstraat op te delen in tweeën. Op die manier konden bouwblokken worden afgemaakt waarbij de gedachte was dat de verbinding tussen Lievekamplaan en de Boterstraat als groen element en voetgangersroute vormgegeven kon worden richting Heschepad en Centrum.



Het grote bouwblok Lievekamplaan, Raadhuislaan en Boterstraat is opgedeeld in twee bouwblokken door een groene zone.

Ambities

Gebied met meerdere gezichten

Het gebied van de prijsvraag heeft meerdere gezichten. Aan de Raadhuislaan is sprake van duidelijke stedelijke wandvorming, presentatie en oriëntatie van levendige functies (met name in de plint) en de etalagefunctie. De wandvorming is belangrijk als ruggengraat van deze laan. De wand moet herkenbaar zijn als wand. Dit mag echter niet leiden tot een anonieme decorwand. Het zal juist een levendige en aaneengesloten wand moeten zijn waarin de verschillende functies herkenbaar aanwezig zijn. De plint heeft een grotere hoogte waardoor meerdere functies mogelijk zijn (minstens 2 verdiepingen met een minimale verdiepingshoogte van 3.60 meter) en flexibiliteit van gebruik naar de toekomst toe gewaarborgd is. Aan de zijde van de Lievekamplaan en Maasvallei ligt het hoofdaccent juist op een rustig stedelijk woongebied dat dooraderd wordt door groene ruimtes met langzaam verkeersroutes.



Wandvorming aan de Raadhuislaan; links het belastingkantoor

Reuring aan de Raadhuislaan, rust aan de Maasvallei

De hoofdoriëntatie is op de Raadhuislaan. Hier is de levendigheid te vinden, hier zijn de hoofdentrees/ hoofdtoegangen tot gebouwen die aan de Raadhuislaan staan. Doorgangen en doorlopende entrees zijn, mits aantrekkelijk en sociaal



Referentie voor Reuring aan de Raadhuislaan: Kabel district Delft

Ambities

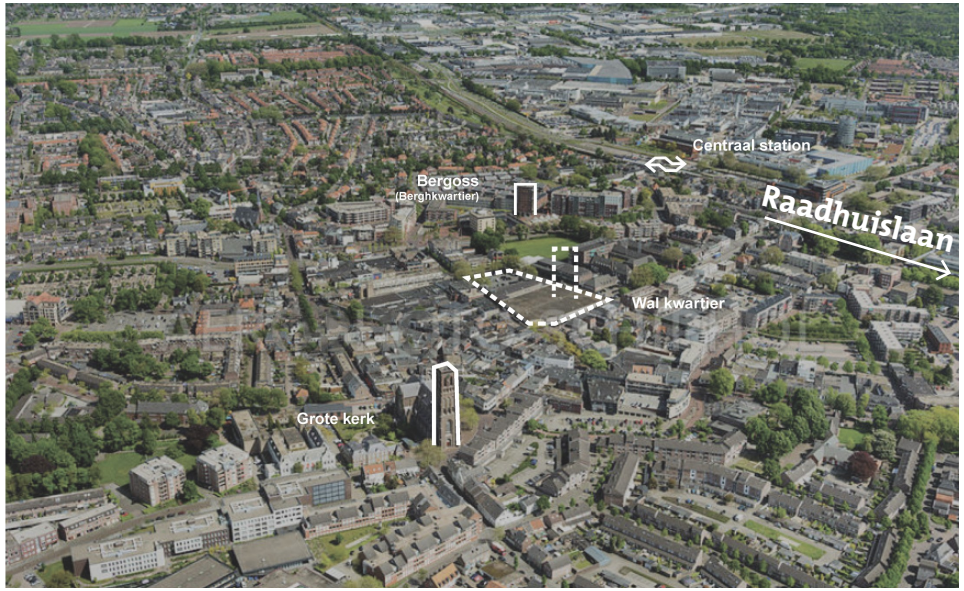
veilig vormgegeven, mogelijk. Zo ontstaat er meer interactie tussen het reuring en levendigheid aan de Raadhuislaan en de relatieve rust aan de zijde van de Maasvallei. De Lievekamplaan en de Maasvallei zijn duidelijk van een andere orde dan de Raadhuislaan. Ze zijn minder aanwezig, rustiger, meer een woonstraat (toekomstig 30 km). Er ontstaat een rustiger woongebied.
De Lievekamplaan transformeert definitief van “restant cityring” naar woonstraat. Deze ordening van reuring aan de Raadhuislaan (onderdeel van hoofdontsluitingsstructuur) versus rust langs de Lievekamplaan (woonstraat) en op de Maasvallei (groen, rustig woongebied) moet zichtbaar zijn in het ontwerp.



Referentie voor Rust in Stedelijk Woongebied Maasvallei en Lievekamplaan

Hoogstedelijk

De uitstraling is hoogstedelijk, weliswaar op een schaal die past bij Oss. Daarbij mogen de grenzen van welke stedelijkheid bij Oss past verkend worden. De inschrijver moet laten zien en aantonen dat de nieuwe plannen passen bij en zich goed verhouden tot de directe omgeving en tot Oss. Daarbij wordt rekening gehouden met de privacy en bezonning van aangrenzende woningen.
De plannen moeten afgebeeld worden met de omgeving erbij zodat goed inzichtelijk is hoe de plannen zich verhouden tot de omgeving. De verhouding tot de omgeving is een belangrijk aspect bij de ruimtelijke beoordeling.



Studie Torens in Oss door Dok architecten
NB: Bergoss is vergelijkbaar met Raadhuislaan qua ligging (schil rond centrum)

Ambities

Uitstraling

Een stedelijke (overwegend stenige) uitstraling en materialisering van gebouwen is gewenst aan de zijde van de Raadhuislaan om het concept van de Raadhuislaan in stand te houden: De bebouwing aan de noordzijde van de Raadhuislaan vormt een wand en is meer ingetogen zowel qua vormentaal als qua materialisering en kleurstelling. De bebouwing aan de zuidzijde van de Raadhuislaan staat juist op zichzelf en is een verzameling van diverse architectuurbeelden. Aan de zijde van de Maasvallei is meer ruimte om te kiezen voor een eigen wereld, bij voorkeur een veel groenere wereld met groene gevels. Belangrijk is wel dat er aan alle zijden representatieve gevels zijn en geen “achterkantenwereld” of “galerijflats”. Ook is er aandacht besteed aan de daken (bijvoorbeeld begroend, wateropnemend en met verblijfsterrassen). Installaties, afvalcontainers en bergingen zijn mee ontworpen en geïntegreerd in de architectuur.



Referenties voor groene wereld Maasvallei (beeld boven van Mix architectuur)





Referentie wandvorming Raadhuislaan (beelden DAT architecten)



Ambities

Klimaat en biodiversiteit

De nieuwe invulling van de projectlocatie zal ook toekomstbestendig moeten zijn op het gebied van klimaat en biodiversiteit. In de huidige situatie is sprake van een bijna volledig versteende ruimte, met enkele bomenrijen aan de zijkanten. Regenwater wordt direct afgevoerd via het riool. In de nieuwe situatie worden alleen extreme piekbuien afgevoerd. De rest wordt gebruikt of zakt in de bodem.

De bodem wordt zo min mogelijk verhard en juist groen uitgevoerd. Ten minste de helft van de buitenruimte krijgt een groene invulling. Dat biedt ook kansen voor het tegengaan hittestress en biodiversiteit. Te denken valt aan een parkachtige omgeving met grotere bomen, bloemrijke onderbegroeiing in de vorm van vaste planten, gras en ruigtes. Aangevuld met groene gevels en dakgroen of daktuinen op de Maasvallei. Dit vraagt ook om een visie op het instandhouden van het groen, een beheervisie. Het nieuwe groen legt een relatie met het groen in de omgeving (achtertuinen, groene plantsoenen, boomgroepen etc). Zo ontstaat een beeld van één groene wereld.

Bestaande bomen in de Raadhuislaan worden gerespecteerd en alleen daar vervangen zoals aangegeven in de Visie Centrumring Raadhuislaan, Molenstraat, Oostwal en omgeving. Bomen langs de Lievekamplaan en op de Maasvallei worden zoveel mogelijk behouden. In ieder geval de grote bomen langs de Maasvallei moeten behouden worden.

Parkeren bevindt zich vooral onder of in de gebouwen en zo minimaal mogelijk op maaiveld. Als er al parkeren op maaiveld is, dan zo groen mogelijk.
De diersoorten waar aan gedacht wordt bij de nieuwe invulling zijn de soorten die voorkomen in parken, zoals de spechten, boomklever, heggemus, insecten-soorten en vlinders in het algemeen die vooral afkomen op bloemen (jaarrond bloeiende soorten). Vleermuizen welke door middel van ingebouwde voorzieningen hier hun verblijfplaatsen hebben en via lange lijnen zich over de hele stad verspreiden om te jagen.



De te behouden bomenrij aan de Maasvallei. Het gaat om de hoge bomen achter de kleine rij bomen.

Ambities

Er liggen in dit gebied kansen om de (stedelijke) ecologie te ontwikkelen. Door bij de uitvoering van het groen en de bebouwing rekening te houden met de eisen die soorten stellen aan hun leefgebied kun je een impuls geven aan de biodiversiteit in een gebied. Door het aanleggen van leefgebieden en deze met elkaar te verbinden ontstaat een netwerk van stadsnatuur.

De kansen voor biodiversiteit liggen in het aan te leggen/ bestaande groen maar ook in de te realiseren gebouwen. Natuurinclusief bouwen biedt ruime mogelijkheden, bijvoorbeeld voor insecten, vogels en vleermuizen. Groene gevels, daktuinen en dakgroen bieden kansen voor versterken biodiversiteit.

Verkeer

De ligging van de locatie nabij hoogwaardig openbaar vervoer (busstation en treinstation) en dichtbij stedelijke voorzieningen betekent dat er kansen liggen op gebied van duurzame mobiliteit. Het gebied wordt ingericht voor een veilige, leefbare, op voetgangers en fietsers georiënteerde omgeving. De routes voor langzaam verkeer haken aan op routes in de directe omgeving en verbinden de gehele locatie (Raadhuislaan en Maasvallei) met centrum, Raadhuislaan en station. De onderdoorgangen bij de gebouwen aan de noordzijde van de Raadhuislaan zijn van belang voor het goed functioneren van het gebied.

De fietsstraat in noord-zuid richting is een belangrijke hoofdfietsroute in de stad en verbindt de noordelijke en zuidelijke stadsdelen met elkaar maar ook met de regio. De fietsstraat loopt vlak langs het prijsvraaggebied. De ambitie om langzaam verkeer voorrang te geven in het beeld moet onder andere waargemaakt worden door goed aan te sluiten vanuit het gebied van de prijsvraag bij deze hoofdstructuur.

Het busstation en treinstation zijn op loopafstand. Bovendien zijn er diverse bushaltes in de Raadhuislaan zelf. Aantrekkelijke en veilige routes vanuit het prijsvraaggebied naar deze voorzieningen zijn van belang.

De Raadhuislaan is onderdeel van de Centrumring. Deze route heeft een belangrijke verkeersfunctie voor Oss en de ontsluiting van het centrum. In de Visie Centrumring Raadhuislaan, Oostwal, Molenstraat en omgeving is overigens aangegeven dat een profiel dat meer gericht is op verblijven beter past. Zie ook 3.1.

De locatie is goed per auto bereikbaar. De auto is echter ondergeschikt in het beeld. Er is alleen toegang tot het gebied met de auto via de huidige weg Maasvallei aan de Lievekamplaan. Autoparkeren zal niet of zeer beperkt op maaiveld aanwezig zijn. Er komen alleen toegangen naar parkeergarages via de Lievekamplaan/ Maasvallei. Er zijn geen entrees rechtstreeks op de Raadhuislaan.

Ontsluiting

Vanuit de bestaande weg Maasvallei wordt het gehele gebied ontsloten, ook de projectlocatie. Deze ontsluiting volstaat voor het gehele gebied. Van belang is dat bestaande gebouwen bereikbaar en toegankelijk blijven via deze route. Bij invulling van het projectgebied moet rekening gehouden worden met de toegangen naar bestaande gebouwen. De gebouwen moeten zowel tijdens de bouw als na realisatie van het plan bereikbaar en toegankelijk blijven.

Ambities



Bestaande (auto)ontsluiting en toegangen

Parkeren

In de huidige situatie is de Maasvallei een openbaar parkeerterrein met betaald parkeren. Het is onderdeel van de vergunningenzone 'Centrum-zuid'. Vroeger voorzag dit terrein in belangrijke mate in parkeren voor het centrum. Dat is nu niet meer het geval. Nu functioneert het als parkeerterrein voor vooral bezoekers van de werkfuncties aan de Raadhuislaan en omringende woonfuncties. Het gaat dan om parkeren van bezoekers van aangrenzende woningen, vergund parkeren van centrumbewoners en invalidenparkeren. Het eigen parkeren van de woonfuncties rondom vindt plaats op eigen terrein (De Posterijen), op invalidenparkeerplaatsen, of parkeerplaatsen naast de stadswoningen.

Het is onze ambitie om op de planlocatie een gebiedsontwikkeling mogelijk te maken waar auto's volledig uit het zicht worden genomen. Ondergronds parkeren is de norm. We vragen inschrijvers om een plan in te dienen dat dit mogelijk maakt. Dit betekent dat we de bezoekers van de bestaande werkfuncties vragen te parkeren in de parkeergarage (betaald). De werknemers van de bestaande werkfuncties kunnen parkeren op eigen terrein of in de parkeergarage (betaald). Bewoners, werknemers en bezoekers van de nieuwe functies moeten allemaal parkeren in de parkeergarage (al dan niet betaald).

Momenteel zijn vijftien parkeerplekken in gebruik als invalideparkeerplaats. Deze plekken moeten ook in de nieuwe situatie een plek krijgen, tegen dezelfde voorwaarden zoals deze nu gelden. Het heeft onze voorkeur om deze plekken naar de parkeergarage te verplaatsen. Als dit niet mogelijk is vanwege de lange loopafstand naar de bron, dan is het terugbrengen van de vijftien parkeerplekken op maaiveld voorstelbaar. Deze moeten dan zo dicht als mogelijk tegen de Boterstraat worden geplaatst.

Gezien de ontwikkeling van de markt voor elektrische auto's, moeten in de parkeergarage ook voldoende oplaadpunten worden gerealiseerd. Hoeveel parkeerplekken van een oplaadpunt worden voorzien, kan nader onderbouwd worden in het plan.

Ambities

De verantwoordelijkheid voor de aanleg en exploitatie van de parkeergarage ligt bij de inschrijver of bij een partij die bij de inschrijver hoort. In het plan moet rekening gehouden worden met het aantal vergunningen dat is vergeven aan omwonenden en ondernemers. Met deze vergunningen kan men tegen gereduceerd tarief parkeren in een parkeerzone. Parkeerterrein Maasvallei maakt onderdeel uit van parkeerzone 'Centrum-zuid', samen met o.a. de Raadhuishof achter het gemeentehuis en de Ridderhof. Ook in de toekomstige situatie maken zij aanspraak op een parkeerplek, tegen hetzelfde tarief (kijk voor de actuele tarieven op de gemeentelijke website https://www.oss.nl/inwoners/parkeren-2.htm)

Voor de planlocatie gelden de parkeernormen die in de Nota Parkeernormen 2017 zijn vastgesteld voor de schil rond het centrum. Deze normen gelden in principe voor alle nieuw toe te voegen functies. Gezien de ligging en het beoogde karakter van het plangebied zijn de vastgestelde normen echter aan de hoge kant. We dagen de inschrijvende partij dan ook uit om een goed onderbouwd plan in te dienen, waaruit blijkt dat we ook met minder parkeerplekken kunnen voorzien in een goede ontwikkeling.

Hiermee vragen we inschrijvers na te denken over creatieve oplossingen, zoals het gebruiken van deel- of leenauto's en het beschikbaar stellen van alternatieve vervoerswijzen. Het invoeren van een type mobiliteitsmanagement moet aantoonbaar uitvoerbaar zijn, passen in de Osse situatie en gereed zijn voor gebruik bij oplevering van de bebouwing. Het is ook denkbaar dat inschrijvers nadenken over parkeren op (loop)afstand.

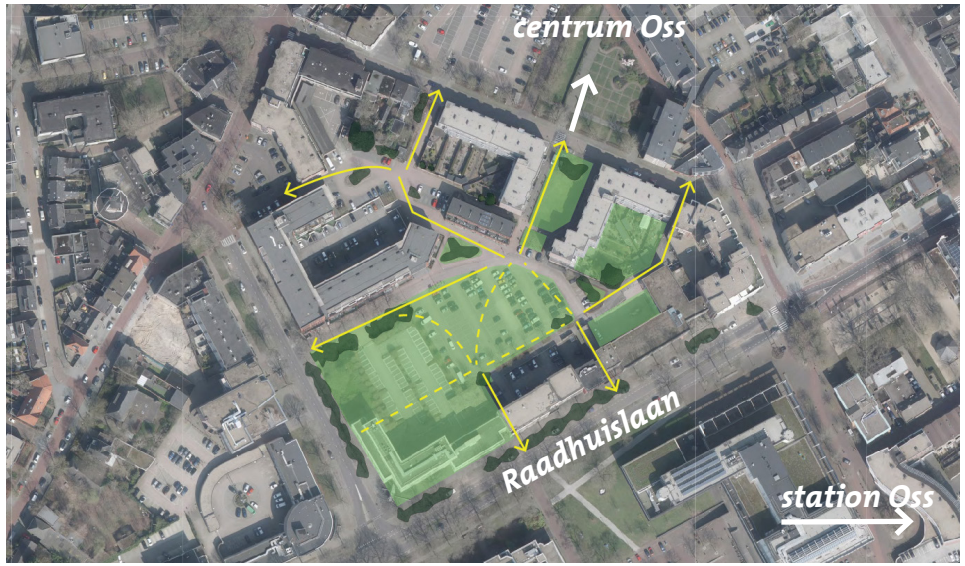
Als hiervan gebruik gemaakt wordt, moet de inschrijvende partij een garantie kunnen overleggen dat deze parkeerplekken elders gebruikt mogen worden. Het is belangrijk dat het plangebied zowel te voet, als per fiets zeer goed bereikbaar is. We vragen een onderbouwd plan waaruit blijkt dat het gebruik van de fiets gestimuleerd wordt. Een voorbeeld hiervan is het realiseren van voldoende oplaadpunten voor elektrische fietsen. Ook de stallingsmogelijkheden om fietsen veilig te kunnen stallen vormen een belangrijk onderdeel bij de beoordeling van het plan.

Ambities

Dooradering met langzaam verkeerroutes

Alle belangrijke functies liggen op loopafstand: Openbaar vervoer, winkels, horeca, diverse voorzieningen, diverse werkfuncties. Er wordt dan ook gekozen om het langzaam verkeer voorrang te geven in het beeld. De auto is ondergeschikt in het beeld. Parkeren vindt plaats in kelders, in gebouwen en beperkt op maaiveld.

Het gebied wordt dooraderd door langzaam verkeerroutes die deze locatie verbinden met het centrum, de Raadhuislaan en het station. Dit zijn, aantrekkelijke en veilige routes. De routes zijn ruim opgezet en omkleed met groen waardoor het aantrekkelijke verblijfplaatsen zijn en comfort en ruimte bieden om elkaar te ontmoeten. De routes sluiten aan op bestaande onderdoorgangen en paden.



Voorbeeld van een padenstructuur waarbij aangesloten is op huidige routes

Ambities



Bestaande onderdoorgang tussen belastingkantoor en Raadhuislaan 29, gezien vanaf de Maasvallei

De onderdoorgang op de foto hiernaast valt niet onder het projectgebied maar grenst er direct aan. Links op de foto is Raadhuislaan 29, rechts naast de onderdoorgang is het belastingkantoor. De nieuwe bebouwing zal ook direct tegen de bebouwing en onderdoorgang grenzen van Raadhuislaan 29. Van belang is in het ontwerp in te spelen op deze onderdoorgang zodat een veilige en aangename route ontstaat van de Raadhuislaan naar de Maasvallei. Bijvoorbeeld door te werken met verlichting, situering entree en toegangen etc. Ook is het mogelijk om de locatie van de onderdoorgang iets te verschuiven naar de locatie van het belastingkantoor of de bestaande onderdoorgang te verhogen zodat een aantrekkelijke ruimtelijke werking kan ontstaan. Bij deze opties is wel een akkoordverklaring vereist van de betreffende eigenaar en zal de openbaarheid van het pad moeten worden vastgelegd.

Ruim voldoende, groen ingerichte ruimtes (zowel openbaar als privé) zijn een essentieel planonderdeel. Dit is een belangrijk aspect in de beoordeling. Het groen is van belang in de versterking van de biodiversiteit, zorgt voor koelte in de hete periodes, vangt regenwater op, draagt bij aan een gezonde leefomgeving en levert een aantrekkelijk en toegankelijk woonmilieu op. Daarnaast biedt het plaats aan ontmoetingen en sociale interactie. Niet anoniem maar persoonlijk. Het zorgt voor balans in het gebied.
Het privé-groen bestaat uit collectieve (vooral) en individuele (beperkt qua omvang) binnentuinen en daktuinen. Het principe van niet verharden als het niet nodig is wordt hier toegepast. Ook gevels kunnen bijdragen in de groene uitstraling. Het openbare groen wordt zoveel mogelijk gekoppeld aan de langzaam verkeerroutes zodat een groene dooradering van het gebied ontstaat.

4.4 Global goals

De gemeente Oss is actief aan de slag met de Global Goals. De Global Goals zijn 17 wereldwijde doelen die in 2015 zijn afgesproken met alle regeringsleiders van de wereld. De internationale term voor deze doelen van de VN is Sustainable Development Goals (SDG's). De gemeente Oss heeft al meerdere titels op haar naam geschreven als meest inspirerende Global Goals gemeente (2017, 2018 en 2020). Oss draagt op haar eigen lokale manier bij aan de 17 wereldwijde doelen en brengt de Global Goals "van veilig ver weg naar concreet dichtbij". Dit doet de gemeente met ondernemers, onderwijsinstellingen, maatschappelijke organisaties, met de Ossenaren en een hele belangrijke partner daarbij is het Platform Global goals Oss. We kijken bij ons werk of het bijdraagt aan 1 of meerdere Global Goals. Vervolgens onderzoeken we hoe we dat kunnen verbeteren.



Voor het beoordelen van het ingediende plan maken we gebruik van de voornemens die het college in het coalitieakkoord heeft uitgesproken en van de VNG handreiking "Global Goals in het gemeentelijk beleid 2020".
De hoofdlijnen voor verduurzaming zijn:

- Klimaatneutraal of positief
- Plan voor duurzame mobiliteit
- Focus op groen voor biodiversiteit en klimaatadaptatie

De sociale kant van de Global Goals doelstellingen verwachten we terug in:

- Betaalbare woningen en werkplekken
- - Participatie van wijkraad en omwonenden

Vanuit de beginselen van de circulaire economie en het grondstoffenakkoord vragen we ook om aandacht te geven aan het hergebruiken van materialen.

Ambities

Op basis van bovenstaande uitgangspunten, zijn de volgende Global Goals voor-al relevant voor de planontwikkeling:
Nr 07 Duurzame energie
Nr 08 Fatsoenlijk werk en gezonde economie
Nr 11 Duurzame steden en gemeenschappen
Nr 13 Klimaatactie

In de onderstaande tekst zijn de cursieve tekstdelen overgenomen uit het coalitieakkoord. Een nadere uiteenzetting van de aspecten duurzaamheid en klimaatneutraliteit is bij dit document opgenomen als bijlage 8.

SDG 7: Toegang tot betaalbare en duurzame energie voor iedereen.
"We willen een inspirerende Global Goals gemeente blijven. Ook willen we in 2050 als totale gemeente energieneutraal zijn. Dit willen we bereiken door te besparen, maar ook door op te wekken. We vinden het daarnaast belangrijk dat we het gas-gebruik terugdringen."

Voor het project Belastingkantoor betekent dit concreet dat de gebouwen zo duurzaam mogelijk moeten zijn. We zetten in op klimaatneutraal- of positief. De ruimte op daken wordt zo goed mogelijk benut, denk aan vergroening, water-berging en duurzame opwek van energie. Vanzelfsprekend zijn de te realiseren woningen gasloos. Het energieconcept vraagt om een geïntegreerde en integra-le oplossing met aandacht voor koelen en goed inregelen van installaties. Een eis hierbij is dat er geen losstaande airconditioning in het plan wordt opgenomen.

Uiteindelijk moeten de investeringen in energiebesparende maatregelen leiden tot lagere woonlasten. Door de woningen ook levensloopbestendig en comforta-bel in te richten wordt ook bijgedragen aan de sociale duurzaamheidsambities.

Duurzame energie is slechts een van de aspecten van de duurzame ambities van gemeente Oss. Een integraal plan waarbij het energieconcept in samenhang wordt bekeken met klimaatadaptatie (groen en blauw) en circulaire economie krijgt een hogere waardering.

De inschrijvers voegen aan hun ontwerpteam een adviseur duurzaamheid toe die gedegen kennis heeft van duurzame energie en warmte, circulaire economie en klimaatadaptatie. Dit dient concreet gemaakt te worden met 3 projecten in de afgelopen 5 jaar waarbij een innovatieve duurzame businesscase is ontwik-keld en gerealiseerd. De afvoer van steenachtige materialen dient conform de BRL 2506 gerealiseerd te worden.

SDG 8: Inclusieve economische groei, werkgelegenheid en fatsoenlijk werk voor iedereen.
Het is voor Oss belangrijk dat er sprake blijft zijn van een *"goed vestigingsklimaat voor bestaande en nieuwe bedrijven. We willen de juiste voorwaarden scheppen voor economische groei."*
Door in het programma ruimte voor werken op te nemen op een zeer aantrek-kelijke locatie, op een prominente en goed bereikbare plek in Oss, moet het plan bijdragen aan het bereiken van deze doelstelling. Indien het plan de vestiging van start-ups en betaalbare werkplekken mogelijk maakt, draagt het in verdere

mate bij aan de doelstelling.
Daarnaast is het voor bedrijven van belang dat er *"goed opgeleide werknemers beschikbaar zijn in Oss en omgeving. Een manier om hierin te voorzien, is het behouden van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat. De ontwikkeling van hoogwaardige, gevarieerde en (in vergelijking met de regio) betaalbare woningen draagt hieraan bij."*
Het gaat om een goed bereikbare locatie, dichtbij aantrekkelijke voorzieningen. Het plan moet in deze behoefte voorzien.

SDG 11: Maak steden en dorpen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam.
Oss typeert zich als *"sociaal veerkrachtig."* Dit betekent onder meer dat we bewoners via *"de wijk- en dorpsraden willen betrekken bij ontwikkelingen en hen ook de ruimte willen geven om zelf met initiatieven te komen."*
Door de wijkraad vroeg in het proces te betrekken, moeten omwonenden een stem krijgen in het proces.

Daarnaast zetten we in op het toevoegen van openbare ruimtes die toegankelijk zijn voor iedereen. Voorzieningen als openbare toiletten, speelgroen en stadsnatuur kunnen hierin een rol spelen. Met het toevoegen van openbaar groen dragen we ook bij aan *"klimaatopgaven, zoals wateroverlast en verdroging."*
Het plan moet bijdragen aan deze ambities.

Tot slot is het doel iedereen toegang te bieden tot veilige en duurzame vervoerssystemen. Voorbeelden zijn openbaar vervoer, P&R, park & bike en voorzien in voldoende fietsenstallingen. De locatie van het Belastingkantoor is op korte afstand van het openbaar vervoer en station Oss. Een concept als elektrische deelauto's zou meer ruimte kunnen bieden aan groen. Alle nieuwe personenauto's die in 2030 op de markt komen zijn elektrisch. Een plan dient hier rekening mee te houden met betrekking tot het realiseren van laadcapaciteit. De inschrijver maakt een duurzaam mobiliteitsplan en onderzoekt welke oplossingen bij de locatie en doelgroep passen.

SDG 13: Aanpak van klimaatverandering
Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling vinden we het als Global Goal gemeente belangrijk dat *"waterberging en -afvoer gekoppeld worden aan o.a. de ruimtelijke kwaliteit. Ook het ontwikkelen van inbreidingslocaties mag niet leiden tot ontgroening van het bestaand stedelijk gebied."* Het aandeel groen moet dan ook bijdragen aan een sterk plan. Als gemeente hebben we de voorkeur voor klimaatadaptatiemaatregelen die voor het grootste deel bestaan uit groene (en in mindere mate grijze) oplossingen. Hoe meer er op gebouwniveau geborgd kan worden aan waterberging, des te minder wateroverlast er volgt in het openbare gebied.

"Water is bij ruimtelijke ontwikkelingen een van de ordenende principes. Door water vroegtijdig te betrekken in het planproces kunnen waterhuishoudkundige aspecten als veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit, en verdroging tijdig worden meegewogen." (Gemeentelijk plan Watertaken). In het ontwerp willen we terugzien hoe waterberging, droogte en hittestress op een groene manier aangepakt worden, met een berekening van de waterbergingseffecten per maatregel.

Ambities

We vinden het ook belangrijk om burgers en bedrijven bewust te maken van de groen-blauwe opgave. Dit kan bijvoorbeeld door inwoners te betrekken bij het onderhouden van aantrekkelijk groen, parkjes, stads- en geveltuinen, groene daken en tiny forests. Het plan kan voorzien in deze ambitie.

Samenvatting

5.1 Kaders

In deze paragraaf staat een samenvatting van de kaders die gegeven zijn in hoofdstuk 2 en 3 waaraan voldaan moet worden. Het niet voldoen aan de kaders betekent een ongeldige inschrijving.

- Het realiseren van de ambities op de projectlocatie op zo'n manier dat voldoen de kansen worden geboden voor doorontwikkeling van aangrenzende gebouwen en terreinen.
- Deze kansen en doorkijk laten zien voor de directe omgeving (focus ligt daarbij op Raadhuislaan Noord).
- Het realiseren van een toekomstgericht, klimaatadaptief, groen, biodivers en natuurinclusief, (bijna) energetisch neutraal en aantrekkelijk woon- en werkgebied met een betekenis breder dan deze plek.
- Het realiseren van een hoogwaardige en aantrekkelijke vormgeving van gebouwen, buitenruimte en (semi)openbare ruimte waarbij de menselijke maat niet uit het oog verloren wordt.

- De winnende partij neemt de benodigde ruimtelijke procedure voor haar rekening op basis van de richtlijnen van de gemeente Oss voor procedures.
- De winnende partij neemt de omgevingsparticipatie voor haar rekening in overleg met de gemeente en geeft inzicht aan de gemeenteraad hierover.

- Inschrijver geeft een goede onderbouwing van hoe hij omgaat met de molenbiotoop en waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- Het plan houdt rekening met de nabijheid van de spoorlijn.
- Het plan moet voldoen aan de voorwaarden die we stellen aan het verlenen van hogere waarde wegverkeerslawaai.
- Vervolgonderzoek archeologie is nodig.
- Ontwerp openbare ruimte op hoofdlijnen door indienende partij. Uitwerking, uitvoering en beheer door de gemeente.
- Inschrijvende partij voert zelf een KLIC-melding uit om het plan te baseren op de meest actuele stand van zaken.
- Vleermuisonderzoek moet in kaart brengen welke gebouwen en/of bomen gebruikt worden door vleermuizen.
- De impact van de herontwikkeling van de planlocatie op de verkeersstromen in de omgeving is beperkt.

- Het plan van de inschrijver moet inspelen op het gegeven dat de Raadhuislaan transformeert naar een parkstructuur en verblijfsgebied en de Lievekamplaan naar een woonstraat.
- Er moet een goede wisselwerking komen tussen het compacte stadshart en de Raadhuislaan door het realiseren van aantrekkelijke langzaam verkeersroutes.
- De Raadhuislaan blijft een stedelijk gemengd gebied (wonen, werken, maatschappelijk, cultuur, groen, onderwijs) waarbij de woonfunctie versterkt wordt.

- Het plan van de inschrijver moet een hoogwaardig binnenstedelijk woonmilieu met allure creëren, in potentie zelfs een hoogstedelijk woonmilieu.

Samenvatting

5.2 Ambities

In deze paragraaf staat een samenvatting van de ambities uit hoofdstuk 4. Deze ambities zijn verdeeld in eisen en kansen. Inschrijvingen die niet voldoen aan de eisen zijn ongeldig (tenzij het een gebrek is dat eenvoudig in de verdere uitwerking te repareren is). Voor de kansen geldt dat hiervoor ook gelezen kan worden 'Of gelijkwaardig of beter'.

Eisen

Programma

- Er wordt een stedelijke mix van functies gerealiseerd, passend bij hierna beschreven functies en voorwaarden.
- De mix-functies (uitgezonderd wonen) zijn in ieder geval gevestigd in de plint aan de Raadhuislaan en hebben hier hun presentatie en oriëntatie.
- De omvang van deze functies aan de Raadhuislaan is tenminste 1000 m2.
- Deze plint bedraagt tenminste 1 verdieping.
- Inschrijver zal moeten laten zien aan welke werkfuncties wordt gedacht en hoe dit een duurzame en toekomstbestendige plek krijgt en houdt aan de Raadhuislaan.
- Er wordt zeer terughoudend omgegaan met winkels en horeca; hooguit én beperkt ondersteunende horeca en detailhandel
- Minstens 30% van de woningen moet in de sociale huursector gerealiseerd worden. We verwachten hierbinnen een differentiatie in huurprijzen. Deze woningen moeten voor een periode van minstens 15 jaar deel blijven uitmaken van de sociale huursector, vastgelegd in een overeenkomst.-Minstens 15% van de te realiseren woningen moet tot de middeldure huur behoren. Dit betekent dat de maandelijkse huurprijs hoger moet zijn dan de sociale huurgrens en maximaal € 950,- per maand mag bedragen. Deze huur¬prijzen moeten voor een periode van 15 jaar worden gegarandeerd, vastgelegd in een overeenkomst. Als optie kan 5 % hiervan gerealiseerd worden in de goed¬kope koop (15% middeldure huur wordt dan 10%), tot maximaal € 225.000,- in¬clusief keuken, badkamer, etc.
- De te realiseren woningen zijn levensloopbestendig; er moet ruimte zijn om de woonruimten flexibel en logisch in te delen, de gebouwen en woningen zijn rolstoel- en lifttoegankelijk.
- De woningen hebben een minimaal oppervlak van 75 m².

Ruimtelijke ambities

- Het plan van de inschrijver is een meerwaarde en toevoeging voor de stad.
- Het plan moet zorgen voor verbinding van centrum en Raadhuislaan.
- Stedelijke wandvorming aan de Raadhuislaan met presentatie en oriëntatie van levendige functies aan de Raadhuislaan.
- Hoofdentrees en toegangen van deze bebouwing zijn aan de Raadhuislaan.
- Aan de bebouwing aan de Raadhuislaan komt een ruimtelijke plint van minstens 2 verdiepingen met een minimale verdiepingshoogte van 3,60 meter.
- Aan de zijde van de Maavallei komt juist een rustig stedelijk woongebied dat dooraderd wordt door groene ruimtes en langzaam verkeersroutes.
- Ordening van reuring aan de Raadhuislaan en rust aan de Maasvallei is zichtbaar in het ontwerp.
- Uitstraling is hoogstedelijk, passend bij Oss.

Samenvatting

- De plannen moeten afgebeeld worden met de omgeving erbij zodat goed inzichtlijk is hoe de plannen zich verhouden tot de omgeving.
- Stedelijke (overwegend stenige) uitstraling en materialisering aan de Raadshuilaan. Meer ingetogen architectuur en herkenbare wandvorming.
- Representatieve bebouwing, aan alle zijden.
- Installaties, afvalcontainers en bergingen zijn mee ontworpen en geïntegreerd.
- Vanuit de Maasvallei wordt gehele gebied ontsloten.
- Bestaande gebouwen zijn zowel tijdens de bouw als na realisatie van het plan bereikbaar en toegankelijk.
- Het langzaam verkeer heeft voorrang in het beeld, de auto is ondergeschikt.
- Parkeren vindt plaats in kelders en gebouwen en zeer beperkt op maaiveld.
- Dooradering met langzaam verkeersroutes die het gebied verbinden met centrum, Raadhuislaan en station. Routes sluiten aan op bestaande paden en onderdoorgangen.
- Ruim voldoende, groen ingerichte ruimtes zijn een essentieel planonderdeel.
- Het privé-groen bestaat uit collectieve (vooral) en individuele (beperkt qua omvang) binnentuinen en daktuinen.
- Het principe van niet verharden als het niet nodig is wordt toegepast in de groene ruimtes.
- Alleen extreme piekbuien worden afgevoerd. De rest wordt gebruikt of zakt in de bodem.
- Tenminste de helft van de buitenruimte wordt groen uitgevoerd.
- Het nieuwe groen legt een relatie met bestaand groen in de omgeving.
- Bestaande bomen langs de Raadhuislaan (conform visie Raadhuislaan, Oostwal etc) en de hoge bomen langs de Maasvallei (zie 4.4). worden behouden.
- Parkeren gebeurt ondergronds
- De huidige invalideparkeerplaatsen komen terug in het plan, zo dicht mogelijk tegen Boterstraat.
- Het plan voorziet in voldoende oplaadpunten voor elektrische auto's.
- Vergund parkeren blijft mogelijk in het plangebied.
- Voldoende veilige stallingsmogelijkheden voor fietsen.

Global Goals

- We vragen de inschrijver zich te focussen op de Global Goals 07, 08, 11 en 13
- Gebouwen zijn klimaatneutraal of –positief.
- Te realiseren woningen zijn gasloos.
- Er wordt geen gebruik gemaakt van losstaande airconditioning.
- Het ontwerpteam van inschrijvers bevat een adviseur duurzaamheid.
- Toevoegen van openbaar groen in het plan.
- Bij het plan zit een duurzaam mobiliteitsplan gevoegd.
- Waterberging, droogte en hittestress worden op een groene manier aangepakt
- De woningen worden levensloopbestendig en comfortabel ingericht.
- De wijkraad en omwonenden worden betrokken bij de participatie.

Samenvatting

Kansen

Programma

- Inschrijver moet laten zien welke samenwerkingen ze aan gaat in het projectgebied (met bijvoorbeeld bedrijfsleven, onderwijs, maatschappelijke functies, zorgfuncties etc) en welke innovatieve concepten ze realiseert.
- Er liggen kansen op gebied van “Het Nieuwe Werken” en functies die behoefte hebben aan een “etalagefunctie”.
- Bonuspunten worden toegekend voor speciale woonvormen. We denken daarbij aan vormen van groepswonen en begeleid wonen. Als deze woondoelgroepen op een goede manier kunnen landen in het ontwerp, kan dit leiden tot een positievere beoordeling.

Ruimtelijke ambities

- Ruimtelijke opzet met stedelijke bouwblokken en natuurlijk ingerichte binnentuinen en openbare ruimtes.
- Interactie tussen reuring aan de Raadhuislaan en rust in de Maasvallei.
- De grenzen van welke stedelijkheid past bij Oss mag verkend worden, rekening houdend met privacy en bezonning van aangrenzende woningen. De verhouding tot de omgeving is een belangrijk aspect in de beoordeling.
- Op de Maasvallei is meer ruimte om te kiezen voor een eigen wereld (architectuur), bij voorkeur een veel groenere wereld.
- Veilige, aantrekkelijke en aangename onderdoorgang Raadhuislaan.
- Groen is van belang voor versterken biodiversiteit, koelte, opvangen regenwater, gezonde leefomgeving, aantrekkelijk wonen, sociale interactie en ontmoeting.
- Kansen voor groene gevels in Maasvallei.
- Bodem wordt zo min mogelijk verhard en juist groen uitgevoerd. Dit biedt kansen voor klimaat en biodiversiteit
- Openbaar gebied is een parkachtige omgeving met grotere bomen en bloemrijke onderbegroeiing aangevuld met dakgroen, daktuinen en groene gevels.
- Behouden van zoveel mogelijk bestaande bomen.
- Diersoorten waaran gedacht kan worden bij de nieuwe invulling zijn soorten die voorkomen in parken (zie 4.4.).
- Er liggen in dit gebied kansen om de (stedelijke) ecologie te ontwikkelen.
- Door het aanleggen van leefgebieden en deze met elkaar te verbinden
- ontstaat een netwerk van stadsnatuur.
- De kansen voor biodiversiteit liggen in het aan te leggen/ bestaande groen maar ook in de te realiseren gebouwen.
- Het instandhouden van biodiversiteit vraagt om een visie op het beheer.
- Natuurinclusief bouwen biedt ruime mogelijkheden, bijvoorbeeld voor vogels.
- Groene gevels, daktuinen en dakgroen bieden kansen voor versterken biodiversiteit.
- We dagen de inschrijvende partij uit om een onderbouwd plan in te dienen, waaruit blijkt dat we ook met minder parkeerplekken dan opgenomen in de Nota Parkeernormen kunnen komen in een goede ontwikkeling.
- Nadenken over creatieve oplossingen qua mobiliteit en parkeren.
- Fietsgebruik stimuleren.

Samenvatting

Global Goals

- We vragen de inschrijver zich te focussen op de Global Goals 07, 08, 11 en 13 en te beschrijven hoe de inzending een versterking/ verrijking is van dit beleid en inspeelt op ambitie van de genoemde Global Goals.
- Een plan waarbij het energieconcept in samenhang met klimaatadaptatie (groen en blauw) en circulaire economie
- De ruimte op daken worden zo goed mogelijk benut
- Ruimte bieden aan start-ups en betaalbare werkplekken in de commerciële ruimten
- Het plan biedt iedereen toegang tot veilige en duurzame vervoerssystemen
- Burgers en bedrijven bewust maken van de groen-blauwe opgave.