OMGEVINGSDIALOOG

Transformatie bedrijventerrein Euterpelaan - Obrechtstraat, Oss

MVD architecture & urban planning
Innovation Powerhouse, Strijp-T
Zwaanstraat 31b 5651 CA Eindhoven
+31 (0) 24 711 5330 | info@mvd-au.nl



Ligging locatie in Oss



Situatie





Bebouwing bestaand

Masterplan



D 250 JAAR BRABANTS DAGBLAD

Oss en omgeving

nieuws uit Oss, Bernheze en Landerd

Oss wacht ongekende transformatie bedrijventerrein

Industrieterrein wordt groen Euterpepark



Plan Van de Goor
Dit project wordt gerealiseerd tussen de [illegible]laan en de Saal van Zwa[illegible]rgsingel.

Nu is het nog een ratjetoe van verlaten schoolgebouwen, fabrieken, sportscholen, winkels en huizen. Het gedateerde bedrijventerrein langs de Euterpelaan in Oss wacht echter een ongekende transformatie.



Peter van Erp
Oss

Het begon in 2018 allemaal met AKM Reales. Deze projectontwikkelaar kreeg de voormalige laboratoriumschool aan de Corellisstraat in het vizier voor woningbouw, deels ook in de voormalige schoolgebouwen. Al snel stuitten de plannen op een levensgroot pro[illegible]bleem. Met D[illegible] dus snel gerealiseerd worden.

Noodrem

Nog voor de projectontwikkelaar zijn plannen concreet kon maken, trok de gemeente aan de noodrem. In allerijl nam de gemeenteraad in februari vorig jaar een voorbereidingsbesluit dat nieuwe ontwikkelingen op deze locatie blokkeerde. De aanzet die AKM zelf had gegeven had [illegible] heel nieuwe invulling van het gebied.

Deze week presenteerde de gemeente dan eindelijk haar visie op het gebied. Het is niet minder dan een spectaculaire transformatie. Waar wonen tot op heden een bijzaak was, wordt het de hoofdmoot. Euterpepark gaat nadrukkelijk de hoogte in. Langs de Euterpelaan [illegible]

De toekomstvisie voor het Euterpepark in Oss, met veel hoogbouw en openbaar groen. BRON KCAP ARCHITECTEN/GEMEENTE OSS

deze visie overneemt, wordt dit de leidraad voor alle ontwikkelingen in dit gebied." Omdat de gemeente er zelf geen grond bezit, is ze voor de uitvoering afhankelijk van eigenaren en projectontwikkelaars. „Het is dus niet zo dat dit over vijf jaar allemaal is gerealiseerd. En over vijftien jaar ook niet. Waarschijnlijk komen we zelfs nooit aan honderd procent", tempert Van den Nieuwenhof de verwachtingen.

Visitekaartje

Wel zijn er al drie grote spelers die staan te trappelen om in het Euterpepark aan de slag te gaan. Behalve AKM Reales en Dalco betreft het ook de familie Van de Goor, die [illegible]lende

Publiciteit

Context plangebied

Ontwerp

Obrechtstraat

Euterpelaan

Entree Parkeerkelder

1

2

3

4

5

K

N

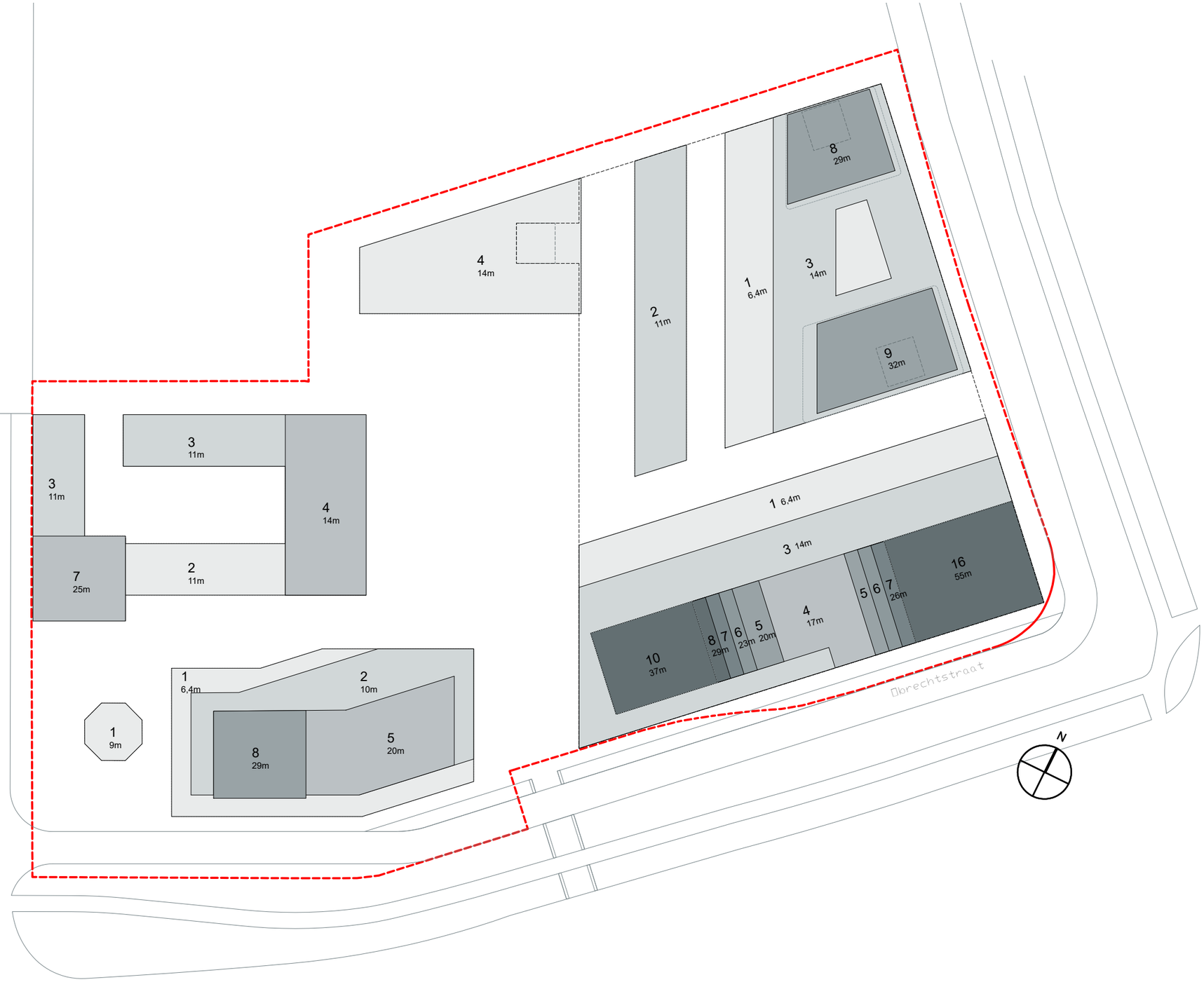
Functies



Parkeren


Entree
Parkeerkelder
Openbare ruimte
90 parkeerplaatsen
inclusief 4 deelauto's
3
4
5
5B
5A
k
1
2
Parkeerkelder
245 parkeerplaatsen
Obrechtstraat
N

Bouwhoogten



Groenstructuur













<u>Verslag omgevingsdialoog “Hoek Obrecht-/Palestrinastraat, Oss”</u>

Voor het project op de hoek van de Obrecht-/Palestrinastraat in Oss is een omgevingsdialoog georganiseerd. Het plangebied behelst het gebied (rood omlijnd) zoals op de luchtfoto hieronder weergegeven.



De omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden op woensdag 22 november 2023 tussen 19:30u en 21:00u in het plangebied (kantoorruimte boven Obrechtstraat 19 (Bike+)).

De aanwezige partijen deze avond waren: Gemeente Oss, Pittiger in planologie (stedenbouwkundig bureau), MVD Architecture (architect) en Van de Goor Beheer (initiatiefnemer).

Genodigden
Voor deze omgevingsdialoog waren bedrijven/omwonenden in het roodomlijnde gebied op de afbeelding hieronder uitgenodigd.



Aanwezigen
Er waren 26 personen aanwezig: bewoners tevens ondernemers, ondernemers en de wijkraad Ruwaard.

Omgevingsdialoog
De bijeenkomst stond uit een inloop en een presentatie.

Inloop
Tijdens de bijeenkomst zijn aan de aanwezigen de voorlopige situatie, plattegronden en 3D-beelden getoond. Deze waren op groot formaat afgedrukt en op de muren in de ruimte tentoongesteld. Zie de bij dit verslag bijgevoegde afbeeldingen. De tekeningen zijn door de planoloog, architect en initiatiefnemer uitgelegd en aanwezigen hebben aan hen hun vragen kunnen stellen.

Ook waren er reactieformulieren aanwezig waarmee de aanwezigen schriftelijk op de plannen konden reageren. Er is meermaals aangegeven dat deze mogelijkheid er was. Er zijn geen reactieformulieren ingevuld.

Presentatie
Halverwege de avond is er een presentatie gegeven door de architect en de planoloog. De presentatie is bijgevoegd bij dit verslag.

Toelichting architect:
Het gaat vandaag om ‘De Hoek’. Gestart wordt met laten zien waar alles aan moet voldoen. Wat de huidige situatie is en wat de beoogde situatie is. In de beoogde situatie zal de begane grond worden gebruikt voor commercie (zie tekening: blauw is commercie, oranje en geel zijn woningen). Er is veel groen in het ontwerp verwerkt zodat dit de CO2- en wateropname verbetert en ook positief is i.v.m. hittestress. Het stuk wandelroute langs het park is ook vormgegeven. Op de verdiepingen zal alleen woonruimte ontwikkeld worden.

Met parkeren is ook rekening gehouden. De meeste parkeerplaatsen zijn onder de grond, maar er kan ook geparkeerd worden langs de ventweg. De hoogte van de gebouwen varieert van tien tot zestien verdiepingen. De voordeuren zullen zoveel mogelijk op de begane grond gehouden worden, zodat er beweging op de begane grond blijft. Op het binnengebied van het plan is veel groen ingetekend. Er zal gebruik worden gemaakt van gevarieerde bouw zodat er variatie is. Aan de buitenkant van het plan zijn lagere woningen gelegen, daarna lopen de gebouwen omhoog, zodat er op maaiveldniveau van een menselijke maat sprake is.

Toelichting planoloog:
We zijn al een tijdje in overleg met de gemeente over het herontwikkelingsplan en bezig met het uitvoeren van onderzoeken om aan te tonen dat het plan ruimtelijk- en milieutechnisch haalbaar is. Inmiddels is het concept bestemmingsplan opgesteld en zal dit jaar (2023) nog ter inzage komen. Het is voor iedereen mogelijk om dan op het ontwerpbestemmingsplan te reageren (zienswijze indienen). Als je de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan niet wilt missen is het een idee om een alert in te stellen op www.ruimtelijkeplannen.nl.
De vervolgstap is dat er even zal moeten worden afgewacht op wat er uit de zienswijzeprocedure komt en welke gevolgen dit heeft voor het ontwikkelingsplan, het

bestemmingsplan en de planning. Het idee is nu dat volgend jaar het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Daarna is er nog de mogelijkheid om naar de Raad van State te gaan. De planning is hiervan afhankelijk.

Oproep initiatiefnemer:
Door de initiatiefnemer is aan het einde van de presentatie aangegeven dat iedereen een reactieformulier kan invullen voor vragen of opmerkingen. Er zal dan contact worden opgenomen. Verder zijn de aanwezigen erop gewezen dat zij na deze bijeenkomst ook nog steeds welkom zijn om op de plannen ter reageren of in gesprek te gaan met de initiatiefnemer. De contactgegevens (telefoon en email) staan in de uitnodiging voor deze omgevingsdialoog.

Vragen
Door de aanwezigen zijn plenair enkele vragen gesteld, deze vragen zijn ook op individueel niveau gesteld.

Hoeveel woningen zijn er beoogd?
Er zijn 281 woningen in elk segment. 30% is sociale huur, 20% is dure koop en voor het overige wordt uitgegaan van woningen in de middeldure categorie.

Hoeveel parkeerplaatsen zijn er?
Er zijn 319 parkeerplaatsen beoogd. Hiervan zullen 245 parkeerplaatsen in de parkeerkelder zijn. De rest van de parkeerplaatsen zijn langs de ventweg bedacht. We zijn verplicht om er hier circa 70 te maken, maar hebben er nu circa 90 ingetekend.

Hoeveel commercieel gebied is er?
Op het moment (huidige situatie) is er 8000 meter commercieel gebied (10.000 m2 BVO), maar omdat er in het nieuwe plan alleen commercieel gebied terug komt op de begane grond zal er circa 4800 meter commerciële ruimte terugkomen. We willen de levendigheid behouden, alleen de vierkante meters zullen minder worden. V.w.b. de commerciële functies gaat het dan o.a. om bedrijvigheid in categorie 2, maatschappelijke functies, sport, detailhandel in fietsen en gezondheidszorg. In ieder geval is qua functies hetzelfde beoogd in de nieuwe situatie als ook in de huidige situatie gevestigd is en ook planologisch mogelijk is. Bestaande huurders kunnen daardoor eventueel in het nieuwe plan terugkomen.

Vragen met betrekking tot eventueel overlast bij het vestigen van commerciele functies i.r.t. wonen
Toelichting op vraag: Indien sportscholen zich vestigen in het plan, dan kan dit voor overlast voor de woningen zorgen. Hoe wordt daarmee omgegaan?
Antwoord: er is een geluidsonderzoek uitgevoerd naar de commerciële functies i.r.t. woningen in het plangebied en daarbuiten. Hieruit blijkt dat het mogelijk is om beide functies te combineren in één plan. Belangrijk daarbij is uiteraard wel dat er in dit kader aandacht is voor de bouwkundige uitvoering van de begane grond vs. de verdiepingen.
Toelichting op de vraag: is er bij de parkeerplaatsen rekening gehouden met dat er zowel een commerciële bestemming als een woonbestemming is?

Antwoord: Er zijn meer parkeerplaatsen ingetekend dan de norm van de gemeente. Er zit ook een stukje dubbelgebruik in het parkeren, maar dit is geheel volgens het parkeerbeleid van de gemeente Oss.

Wat is de planning?
Op zijn vroegst kan er in 2025 gestart worden met slopen. Niet alles zal in één keer gesloopt worden. Het is de bedoeling om het plan gefaseerd te ontwikkelen. Nu is het voornemen om het plan te starten bij Dr. Saal van Zwanenberg singel en dan richting de Palestrinastraat te gaan. Daar zijn nog diverse bedrijven gelegen waar we rekening mee moeten houden als het gaat om het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen i.r.t. de bedrijfsvoering van die bedrijven. In 2029 is het gebied dan op zijn vroegst helemaal klaar (geen bouwwerkzaamheden meer). Maar, een en ander is afhankelijk van o.a. de doorlooptijd van de bestemmingsplanprocedure.

Sfeer van de bijeenkomst
De bijeenkomst is goed verlopen, aanwezigen gingen in gesprek met de architect, planoloog, initiatiefnemer en met elkaar. De aanwezigen waren over het algemeen onder de indruk van de plannen. Diverse aanwezigen gaven aan zelf ook ontwikkelingsplannen te hebben met hun eigen vastgoed.

Verwerking reacties omgevingsdialoog
Er zijn geen verbeterpunten geuit, de plannen zijn met die reden naar aanleiding van de omgevingsdialoog niet aangepast.

Vervolg
Dit verslag is aan de gemeente Oss verstrekt en wordt bijgevoegd bij het bestemmingsplan dat voor het plangebied in voorbereiding is.


Obrechtstraat
Euterpelaan
3
2
1





Bouwvelden



Groen



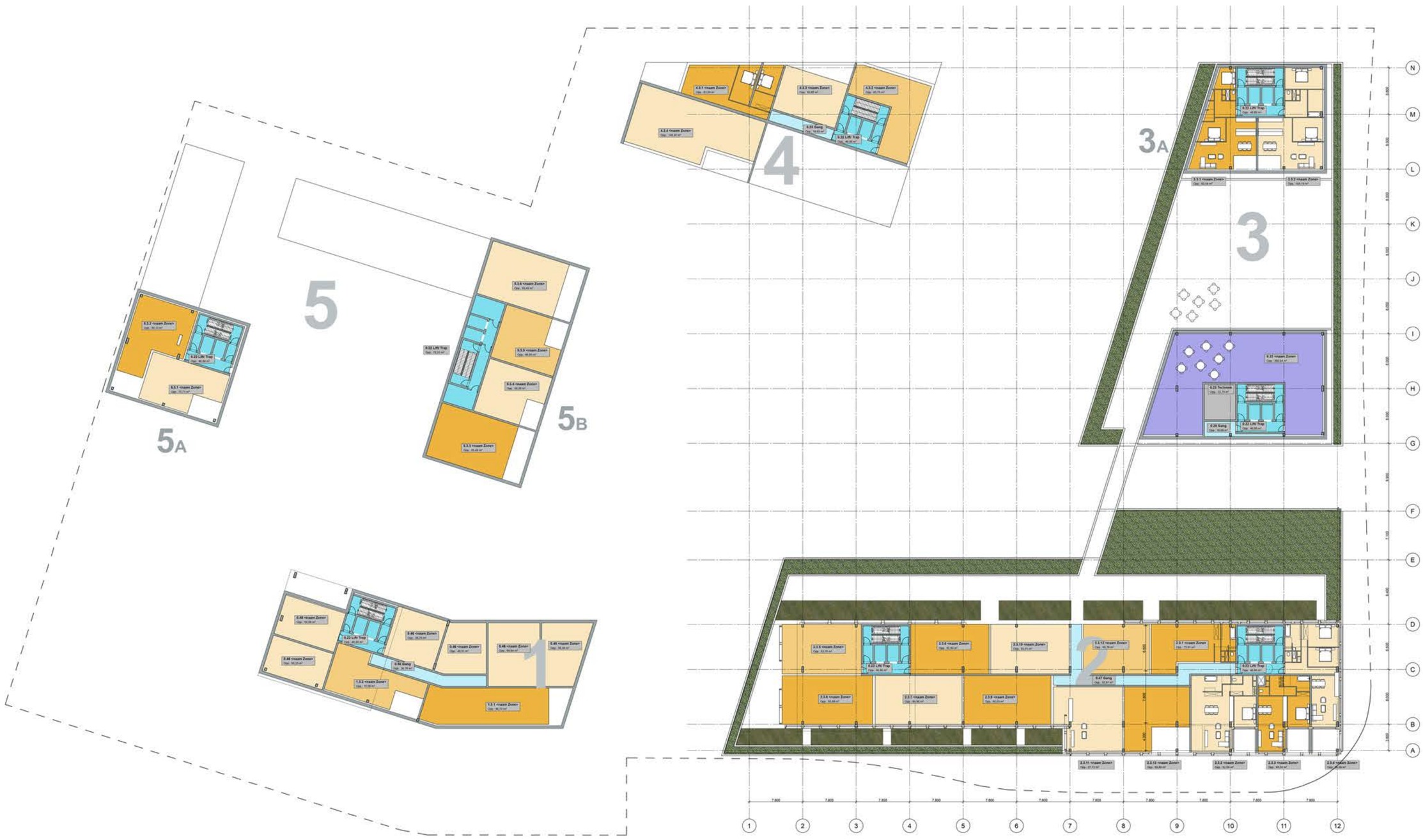
Bouwhoogten



Parkeren



Begane grond



Derde verdieping