Projectenbureau
Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de datum van deze brief en ons kenmerk vermelden?

Raadscommissie Oss
t.a.v. de commissieleden

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
21 december 2021		B. van Eekelen	-

Onderwerp

Opiniërende vragen Oss-West

1. Opzet van de wijk

Toelichting:
Na vergelijk van mogelijke scenario's wordt voorgesteld om Oss-West niet als één compacte wijk te ontwikkelen, maar mede vanwege het respecteren van de bestaande lintstructuren en het benutten van deze structuren voor langzaam verkeer, Oss-West op te delen in verschillende delen. Met daarbij de insteek dat een dergelijke opdeling zich ook leent voor qua karakter verschillende buurten, met eigen identiteit en samenstelling van doelgroepen.
Daarbij wel van belang dat voorzieningen die in toenemende mate benodigd zijn in de directe woonomgeving (vanwege niet alleen vergrijzing maar ook fysieke en mentale beperking) ook daadwerkelijk in de eigen buurt worden aangeboden.

Vraag:
Wat is de opinie van de Raad over de ontwikkeling van Oss-West in te onderscheiden buurten, ieder met de benodigde fijnmazige voorzieningen in de directe nabijheid?
Met daarbij een van zuid naar noord toenemende impact van landschappelijke inpassing vanwege grondslag, wateropgave en te ontwikkelen natuurwaarde.

2. Ontwikkelstrategie

Toelichting:
Met de Nota Reikwijdte en Detailniveau, waarmee het gebied is bepaald waarbinnen MER-onderzoek wordt gedaan t.b.v. het Ontwerp Bestemmingsplan, samen met de inmiddels gevestigde Wet Voorkeursrecht Gemeenten, is een aanzienlijk groter gebied gemoeid dan uiteindelijk nodig is voor 3000 woningen, voorzieningen en eventuele bedrijfsfuncties.
Dit is benodigd omdat in de toekomst nog diverse keuzes zullen moeten gemaakt op basis van uitgangspunten en criteria die nu nog niet te bepalen zijn. Genoemd hierbij worden een eventuele verplaatsing van Station-West, de ontwikkelingen op het gebied van klimaatadaptatie en energie, de nader uit te werken ambities op het gebied van biodiversiteit en natuurontwikkeling. Daar komt nog bij dat nog ongewis is hoe en in welk tempo de transitie van het agrarisch gebied en de mede daarmee verband houdende aanpassing van de waterhuishouding zal verlopen.

Er wordt bewust gekozen voor een ontwikkeling in deze omvang van Oss-West om te voorkomen dat er telkens op basis van voortschrijdend inzicht een nieuw stukje aan de stad wordt toegevoegd.
Nu de tot op heden beschikbare gronden op het zand voor woningbouw nagenoeg zijn uitgeput en de uitbreiding in de polder, op geheel andere grondslag wordt uitgevoerd, vraagt dit een integrale benadering. Die integrale benadering is ook nodig voor de inzichten over de verkeersontwikkeling en de bepaling van de milieueffecten in de MER.
Die integrale benadering wil echt niet zeggen dat voor de gehele periode van ruim 15 jaar alle besluiten aan de voorkant genomen kunnen worden. Het plan voor Oss-West dient flexibel te zijn en effectief te kunnen inspelen op voortschrijdend inzicht. Zonder dat het ontwikkelingsconcept en de daarbij toe te passen strategie telkens opnieuw moet worden bepaald en besloten.
Dit betekent dat binnen de kaders van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte en een looptijd van 20 jaar, op gezette tijden op basis van beleidsregels zal worden getoetst op ontwikkelingen in beleid, regelgeving en gemeentelijke ambities. Het ontwerp bestemmingsplan zal voldoende harde uitgangspunten bevatten om de eerste jaren van ontwikkeling mogelijk te maken, maar ruimte houden voor aanpassing in de latere jaren van ontwikkeling.

Vraag:
Wat is de opinie van de Raad over de ontwikkelingsstrategie met een onderscheid tussen een "harde" eerste fase voor de periode van 2023-2031 met 1500 woningen en een minder harde tweede fase voor de periode 2032-2040?
Waarbij nog aanvullende financiering voor landschaps- en natuurontwikkeling benodigd is om de voor Oss geprognosticeerde inkomsten uit gebiedsontwikkeling van Oss-West vanaf 2030 binnen bereik te brengen.

3. Hoofdontsluiting

Toelichting:
Een wijk met 3000 woningen noodzaakt tot aanzienlijke aanpassing van de bestaande infrastructuur. Dat is mogelijk door de bestaande wegen over Kleinussenstraat te verbreden, op diverse punten te voorzien van rotondes, verkeerslichten en eventuele oversteekvoorzieningen.
Gelet op het karakter van de bestaande route is de voorkeur om direct ten noorden van het spoor westelijk uit te buigen en een nieuwe ontsluitingsweg aan te gaan leggen door de nieuw te bouwen wijk. Met ook hier de nodige rotondes, eventuele verkeerslichten en eventuele oversteekvoorzieningen. Een nieuwe weg maar wel door de wijk en niet er omheen omdat een rondweg een barriere zou vormen tussen stad en landschap en uitnodigt om (te) hard te gaan rijden (waarmee veiligheid en oversteekbaarheid in het geding kan komen).

Ten zuiden van het spoor zien we geen andere goede mogelijkheid dan binnen het beschikbare ruimtelijke profiel tot aanpassing van de kruispunten over te gaan. Een eventueel alternatief hiervoor ten westen van de Ruwaard langs de Geffense biedt geen duidelijke voordelen.

Bij een nieuwe ontsluitingsweg door de nieuwe wijk is het voornemen de bestaande route in richten als langzaam verkeersroute. De nieuwe ontsluitingsweg kan worden aangelegd tijdens de ontwikkeling van Oss-West als de daartoe benodigde gronden zijn verworven. Tot de ingebruikname worden tijdelijke maatregelen op de bestaande route genomen om overlast door toegenomen verkeer en bouwverkeer tot een minimum te beperken.

Vraag:
Wat is de opinie van de Raad over de voorgestelde hoofdontsluiting door Oss-West?

4. Functies in de buurten en de wijk

Toelichting:
Eerder is de opgave van Oss-West al gedefinieerd vanuit de ambitie om meer dan uitsluitend een woonwijk met 3000 woningen te realiseren, maar (anders dan bijvoorbeeld Piekenhoef) in combinatie met maatschappelijke en commerciële voorzieningen.
Daar bovenop is het idee opgevat om, gelet op recente inzichten over de betekenis van thuiswerken en de behoefte aan een levendige wijk, ook op gepaste wijze bedrijvigheid een plaats te bieden in Oss-West.
Hierbij wordt gedacht aan (bijvoorbeeld) mogelijkheden om dicht bij huis op kleine schaal kantoorwerkzaamheden te kunnen verrichten (in combinatie met bijvoorbeeld buurthuisvoorzieningen), het uitoefenen van ambachten en de mogelijkheid van stadslandbouw, inclusief de daaraan verbonden verkoop van landbouwproducten uit de directe omgeving.

Vraag
Wat is de opinie van de Raad over een menging van wonen met voorzieningen én bedrijfsfuncties.