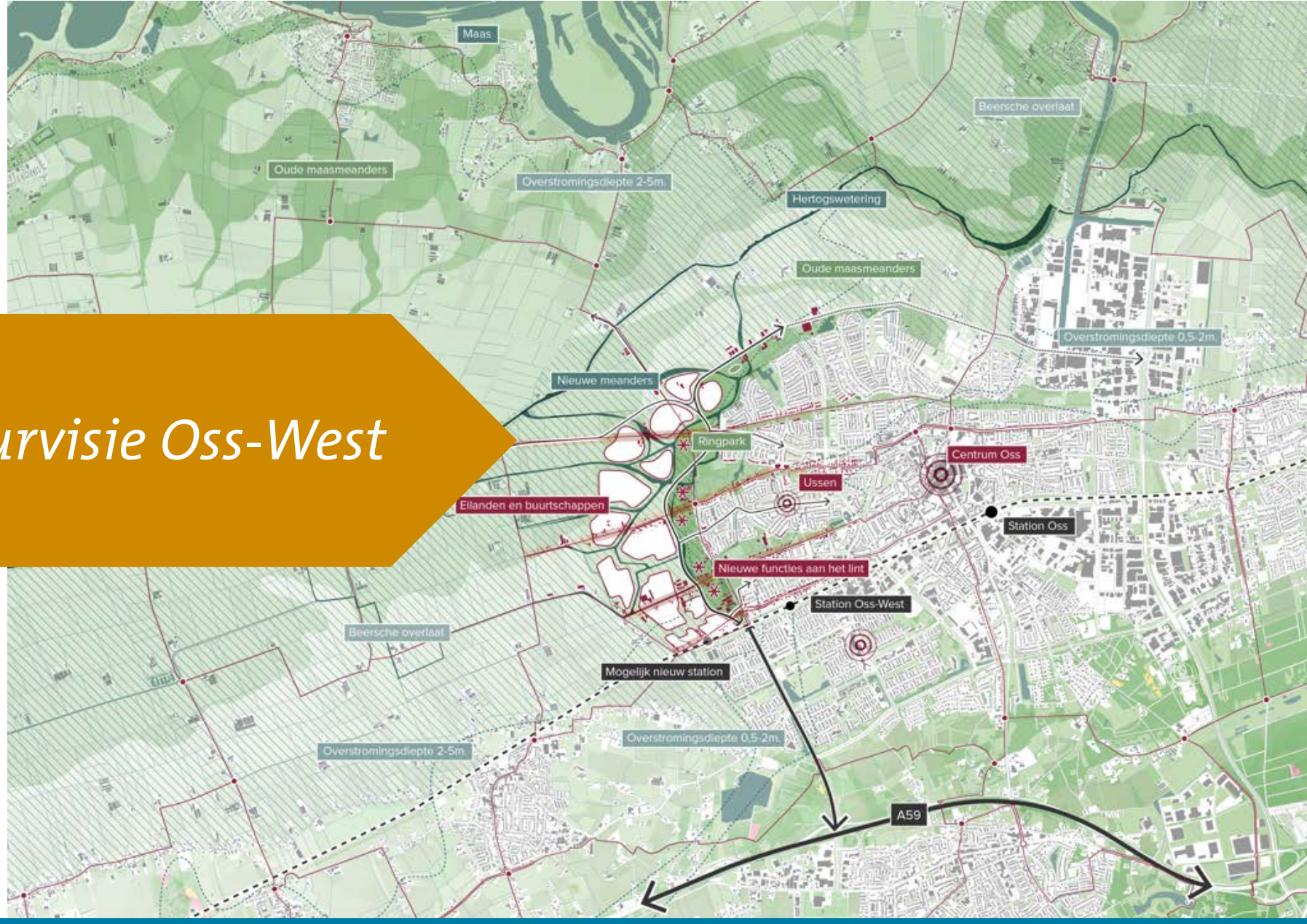
Structuurvisie Oss-West



Bijlage:
Rapport Antea Inventarisatie gebieds- en milieu aspecten

GEMEENTE Oss

Voorwoord

Beste lezer,

De vraag naar woningen in Nederland en ook in Oss is groot. Daarom hebben we een woningbouwprogramma opgestart. Ons doel is om 8000 woningen te gaan bouwen in Oss in de komende 15 jaar. Waarvan ruim 5000 binnenstedelijke inbreiding en in de dorpen.
Een belangrijk plan is Oss-West met 3000 woningen aan de westzijde van Oss. Hiermee willen we de komende jaren een forse bijdrage leveren aan het oplossen van de woningnood. Dit bovenop de forse inzet van binnenstedelijke projecten in Oss.

Van agrarisch naar stedelijk gebied

Nu is Oss-West nog een agrarisch gebied wat getransformeerd gaat worden naar stedelijk gebied. Dit vraagt intensieve voorbereidingen. Een van die voorbereidingen is de structuurvisie die voor u ligt. Het is de ambitie om in 2023 met de bouw te beginnen. De structuurvisie geeft in hoofdlijnen weer wat we in Oss-West kunnen doen. De komende periode wordt meer duidelijk over de type bouw en uitstraling van de nieuwe wijk. En welke voorzieningen er komen.

Ontmoeten

Oss-West wordt een gebied waar onze inwoners elkaar ontmoeten en er voor elkaar zijn. In een duurzame en groene omgeving met goede voorzieningen. We willen bouwen voor jonge starters en gezinnen die meer ruimte nodig hebben. Of voor ouderen die graag een levensloop bestendige woning willen. Ook is de vraag naar huurwoningen groot. En er zijn inwoners die zelf willen bouwen, individueel of samen met anderen. Kortom, er komt een plek voor iedereen!

Participatie

Als iets de inwoners van Oss typeert, dan is het een diepgewortelde cultuur van gemeenschapszin. En van ondernemerschap: handen uit de mouwen, samen aan de slag, sociaal én economisch veerkrachtig. Daarom betrekken we inwoners, potentiële bewoners, (maatschappelijke) organisaties en ondernemers bij plan Oss-West.
Naar aanleiding van de structuurvisie spraken we met hen. We willen weten wat hun wensen en ideeën zijn. De menselijke maat is dan ook het vertrekpunt voor Oss-West. Zodat iedereen er op een gezonde en veilige manier woont, werkt en leeft.

Hoe verder?

In deze structuurvisie beschrijven we onze ambities en doelen voor de leefomgeving. Na de gesprekken met inwoners, organisaties, ondernemers en natuurlijk gemeenteraad hebben we nu een visie voor de verdere uitwerking van het bestemmingsplan.

Ik kijk uit naar de toekomst. Ik zie al voor me hoe jong en oud samenleven in een fijne omgeving en zorg hebben voor elkaar!

Met vriendelijke groet,
Joop van Orsouw,
Wethouder Ontwikkeling Stedelijk gebied e.a.



Inhoud

Inleiding

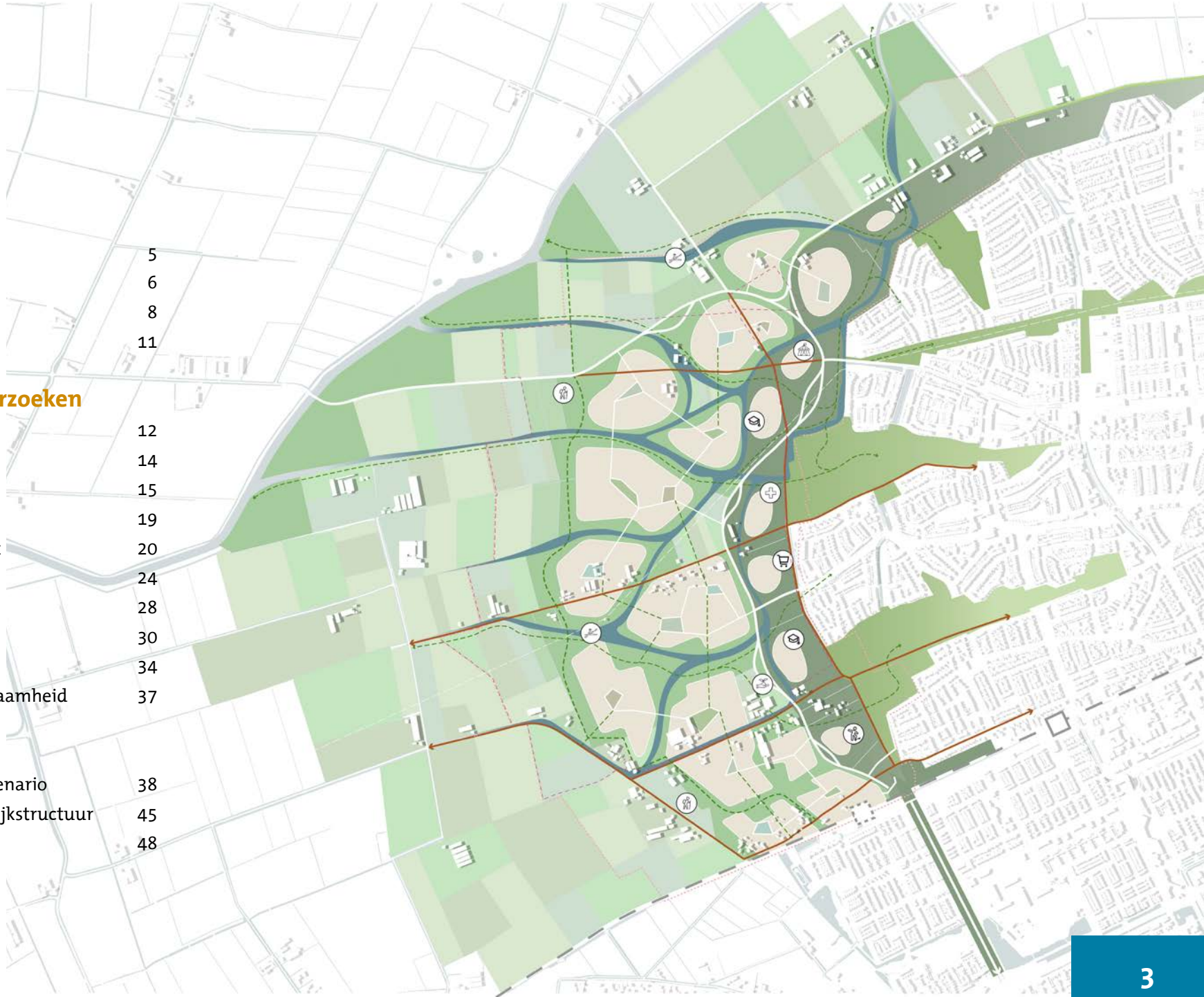
1. Aanleiding 5
2. Opgave 6
3. De structuurvisie 8
4. Plangebied 11

Ambities/kaders/onderzoeken

5. Brabantse Omgevingsvisie 12
6. Gebiedsvisie Oss 14
7. Wonen in Oss-West 15
8. Gezondheid 19
9. Bereikbaarheid & Mobiliteit 20
10. Voorzieningen 24
11. Economie 28
12. Groen en landschap 30
13. Water en waterveiligheid 34
14. Klimaat, energie en duurzaamheid 37

Visie op het gebied

15. Ontwikkeling voorkeursscenario 38
16. Opbouw van de nieuwe wijkstructuur 45
17. Ontwikkelstrategie 48



Inleiding

Oss is een ondernemende woon- en werkgemeente en groeit naar ruim 100.000 inwoners. Op basis van provinciale prognoses van bevolkingsgroei blijkt er een behoefte aan 8200 nieuwe woningen. Dit komt bovenop de verduurzamingsopgave van bestaande woningen en de vervanging die daarbij eventueel nodig blijkt.

In de gemeente Oss wordt al volop gewerkt aan de (her)ontwikkeling van locaties binnen het bestaand stedelijk gebied, vooral in het stadshart en de spoorzone. De insteek is om met een gevarieerd woningbouwprogramma met diversiteit in woonmilieus te kunnen voorzien in de grote actuele woonbehoefte. En daarmee in te spelen op de uiteenlopende woonwensen van verschillende doelgroepen.

De realisatie van Oss-West is komende jaren een volgende belangrijke stap in de ontwikkeling van de stad. Al in de Structuurvisie van 2006 is het gebied aan de westzijde van de stad aangeduid als toekomstige woningbouwlocatie.

In het perspectief van de huidige urgente woningbouwopgave is de toekomstige wijk meer dan een toevoeging aan de bestaande wijken aan de westzijde van de stad. In combinatie met diverse binnenstedelijke opgaven zal Oss-West voorzien in een belangrijk deel van de woningbehoefte voor de komende 15 jaar.

Oss West beoogt een nieuw woonmilieu toe te voegen dat moet aansluiten op de wensen en ambities van deze tijd, passend op de behoefte van de doelgroepen die het meest dringend een nieuwe woning zoeken.

Plangebied voor Oss-West bezien van zuidkant richting het noorden (bron: gemeente Oss)



1. Aanleiding

Als resultaat van de Taskforce versnelling woningbouw 2019-2020, is de noodzaak vastgesteld om naast de vele inbreidingsplannen voor Oss nu ook (en intensiever dan gebruikelijk) een stedelijke uitbreiding door middel van Oss-West te realiseren.

Het gebied aan de westzijde van de huidige stad Oss is in de Structuurvisie 2006 al aangeduid als mogelijk toekomstige woongebied. Aansluitend op de bestaande stedelijke structuur van woonwijken en de hoofdontsluitingen van weg en spoor én op relatief korte afstand van het stadscentrum sluit een westelijke uitbreiding goed aan op de **compacte** opzet van de stad Oss. De realisering van Oss-West als duurzaam en eigentijds woongebied is in de komende periode een belangrijke volgende stap in de ontwikkeling van het stedelijk gebied.

Vooral in het stedelijk gebied Oss-Berghem neemt de bevolkings- omvang nog sterk toe. Daarbij verandert de **samenstelling** van de bevolking. Door de voortgaande vergrijzing de komende jaren groeit het aandeel inwoners ouder dan **65-jaar** van 20% tot circa 26% in 2035. Hierdoor neemt ook het aandeel **kleinere huishoudens** fors toe, zowel tweepersoonshuishoudens maar vooral alleenstaanden.

De stevige groei van Oss is een belangrijke impuls bij de doorontwikkeling van het stedelijk gebied Oss-Berghem als aantrekkelijke woon- en werkplek, voor **huidige en toekomstige** inwoners. De gemeente heeft de ambitie om de woonfunctie van Oss verder te versterken, ook in regionaal opzicht. Dit door onderscheidende woonmilieus te ontwikkelen, zowel groen-ontspannen als meer hoog-stedelijk. Daarbij wil Oss meer dan tot nu toe is gebeurd, een deel van de woningopgave van steden als 's-Hertogenbosch en Nijmegen helpen opvangen. Tegelijkertijd vraagt de groei van de stad om versterking van de **stedelijke voorzieningen** zoals het stadshart en om een robuuste infrastructuur.

Bij het zoeken naar geschikte woningbouwlocaties zoekt de gemeente de juiste **balans** tussen binnenstedelijk inbreiden en uitbreiding aan de rand. Ondanks de enorme inspanning om zo veel mogelijk – ook complexe -binnenstedelijke locaties te ontwikkelen blijft voor de **totale** opgave een substantiële uitbreiding van de stad nodig. Daarbij kiest de gemeente – in lijn met de Structuurvisie van 2006 – voor **Oss-West** als toekomstig woongebied. Hier wil de gemeente direct aan de rand van de stad een duurzame en eigentijdse woonwijk met circa 3.000 woningen realiseren binnen de compacte opzet die de stad Oss kenmerkt. Vanaf de rand van het beoogde plangebied is de Heuvel in het centrum binnen **20 minuten fietsen** bereikbaar.

2. Opgave

De hoofdopgave is de versnelling van de woningbouw vanwege de grote nood aan geschikte woningen voor allerlei categorieën van bewoners. Naast inbreidingsplannen is het nodig om snel deze uitbreiding, dicht bij de stedelijke voorzieningen te realiseren.

De voor de Milieu Effect Rapportage uit te voeren onderzoeken en de aanvraag Crisis- herstelwet bestemmingsplan met verbrede reikwijdte zijn geprojecteerd op een gebied dat voortkomt uit de vanuit de **Task Force** opgestelde 'Houtskoolschets'.

We leggen de lat hoog voor Oss-West. We willen dat je er **fijn** kunt wonen op een **duurzame** manier. Maar we willen het ook een **kwaliteit** laten zijn voor Oss als geheel. Het imago van Oss als groene stad is mede ingegeven door de stedenbouwkundige ontwikkeling door de jaren heen. In vrijwel alle woonwijken is de groenstructuur een belangrijke drager in de opzet van de wijk en zien we ook talloze verbindingen met het omliggende landschap.

We zetten daarom in op een landschappelijke inpassing én een sterke verbondenheid van het gebied met de huidige stad. De opgaven van het plangebied en er omheen pakken we zo veel mogelijk tegelijk op. Zo kunnen we ze combineren. Bijvoorbeeld het verbeteren van de biodiversiteit en het zorgen voor waterberging.

De wijk moet aantrekkelijk zijn om te wonen en te recreëren, maar we willen ook een levendige wijk creëren door ruimte te bieden aan vormen van **werken en ontmoeten**. Een toekomstbestendige wijk die **klimaatrobuust** is en waar wordt ingezet op klimaatneutraliteit. Kortom onze ambitie ligt hoog: Oss-West de wijk waar wij zelf en de volgende generaties **trots** op kunnen zijn.

Gemengde buurten met inwoners uit alle inkomenscategorieën en achtergronden waarbij:

- Kinderen **samen opgroeien**, samen naar school gaan en samen spelen
- Jong en oud met elkaar in verbinding staan en voor elkaar kunnen **zorgen**
- Behalve in grootte en indeling, er **nauwelijks onderscheid** te maken is tussen de goedkopere en duurdere woningen
- Levendige buurten met voorzieningen op **loopafstand** zodat bewoners worden gestimuleerd om in beweging te komen, elkaar te ontmoeten en daardoor elkaar te kennen
- De buurten **ingericht en gedimensioneerd** zijn voor voetgangers en fietsers en daardoor geschikt voor spelende kinderen en mensen met een fysieke of mentale beperking
- Voorzieningen voor **buurtfuncties** en mogelijkheden om "thuiswerken" niet perse in eigen woning te moeten doen
- Inpasbare bedrijvigheid welke bijdraagt aan de **levendigheid** van de buurt en de dagelijkse behoeften van de bewoners

Oss-West is de meest geschikte locatie voor een grootschalige woningbouwlocatie bij het stedelijke gebied van Oss-Berghem.

Oss-West ligt dicht bij het **centrum en het intercity station** (15-20 minuten fietsen) en maximaal 10 minuten fietsen naar het dichtstbijzijnde station Oss-West, kan aansluiten op de bestaande wijken aan de westzijde van Oss en, bij de start van de ontwikkeling, gebruik maken van al **aanwezige voorzieningen en infrastructuur** aan de westzijde van Oss. Bovendien biedt Oss-West met een eventuele toekomstige verplaatsing van het station Oss-West kans om invulling te geven aan **duurzame mobiliteitsambities** van Oss.

Daar komt bij dat de westzijde in vergelijking met andere delen van het buitengebied van Oss, met uitzondering van het weidevogelgebied, relatief minder waarden en aandachtspunten kent op het gebied van landschap, cultuurhistorie, natuur en milieu-belemmeringen.

Aandachtspunt is de **lage ligging** en het **natte karakter** van het gebied. Dit is vanuit het perspectief van klimaatverandering extra uitdaging.

Het gebied wordt in de huidige situatie gebruikt als een landbouwgebied waarbij daaraan gekoppelde waarden hier een plek hebben.

Dit is het kenmerkende landschap met openheid en lange lijnen van wegen en sloten. Ook zitten er weidevogels in het gebied en worden er inspanningen verricht de populatie weidevogels in de Osse Polders te ondersteunen.

Door Oss-West als een **integrale gebieds- en landschapsontwikkeling** op te pakken kunnen we inspelen op alle effecten en de opgaven die hier spelen zo goed mogelijk uitwerken.

De opgave voor Oss-West is daarbij als volgt geformuleerd:

- Een woonwijk die logisch aansluit op bestaande stad en landschap, maar die ook nadrukkelijk eigen onderscheidende signatuur/identiteit kent en iets nieuws toevoegt aan DNA van Oss en de regio.
- Oss-West moet een **duurzame en groene** wijk worden met een **eigen identiteit** en een **differentiatie aan woonmilieus**. Het is daarbij van belang dat de bewoners gebruik kunnen maken van **voorzieningen in de buurt**, waarbij de groene omgeving op korte afstand bereikbaar is ter o**ntspanning en recreatie**.

3. De structuurvisie

Wat is een structuurvisie?

Een structuurvisie is een **visie** op het **ruimtelijk beleid** door de gemeente voor (delen van) het grondgebied. Hierin vertelt de gemeente onder andere waar gebouwd mag worden, waar natuur behouden blijft of waar de economische structuur versterkt moet worden.

In een structuurvisie geeft de gemeente een integrale visie op een gebied. De structuurvisie bevat de **hoofdlijnen van nieuwe ontwikkelingen** van dat gebied. De details voor het plan Oss-West worden uitgewerkt in een ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast bevat het de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. De samenhang met beleid op het gebied van economie, recreatie en dergelijke maakt men duidelijk. De structuurvisie moet een eerlijk beeld schetsen. Er moet in staan hoe en waar de ontwikkelingen plaatsvinden. De structuurvisie is alleen bindend voor de opsteller. Het vaststellen van een structuurvisie is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Waaruit bestaat de structuurvisie?

- Tekeningen met de **begrenzing** van het gebied en een globaal plan voor de **inrichting** ervan en de **functies en voorzieningen** die daar een plek in kunnen krijgen.
- Een beschrijving van het **gemeentelijk beleid** wat van toepassing is.
- Een beschrijving van de **milieueffecten** waar bij de verdere uitwerking in het bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden.
- Een beschrijving van de aard en omvang van de gebied gerelateerde én de **bovenplanse kosten** die op de initiatiefnemers verhaald zullen worden bij de ontwikkeling van de concrete bouwplannen.

Waarom is een structuurvisie belangrijk voor Oss-West?

1. Per 23 mei 2022 verloopt na 3 jaar het in mei 2019 in werking getreden **Wet voorkeursrecht gemeenten**. Een deel van de percelen die daar onder vallen zijn van belang voor een voortvarende start van de gebiedsontwikkeling van Oss-West. Om de belangen van de gemeente bij het uitvoeren van het actieve grondbeleid te waarborgen is het van belang deze Wet voorkeursrecht gemeenten te kunnen verlengen door vaststelling van de structuurvisie.
2. De structuurvisie is een strategisch beleidsdocument. Het stelt de **kaders** voor het ontwerp bestemmingsplan voor Oss-West zoals dat vóór 1 juli 2022 in procedure wordt genomen. Om nog voor de komst van de **Omgevingswet** per 1 juli 2022 een ontwerp bestemmingsplan door het College in procedure te kunnen laten brengen is het belangrijk dat het structuurvisie door de huidige Raad wordt vastgesteld.
3. Alleen met een vastgestelde structuurvisie kan de gemeente **bovenplanse kosten** meenemen in de exploitatieopzet. In dat geval kunnen financiële bepalingen in de overeenkomst over grondexploitatie worden opgenomen. De basis daarvoor ligt namelijk in een structuurvisie.

Stappen naar een structuurvisie

Het besluitvormingsproces om te komen tot deze structuurvisie bestaat uit diverse fasen:

1. **Het fundament**
   - In de structuurvisie van 2006 wordt Oss-West al genoemd, zo ook in de provinciale documenten over Waalboss (de stedelijke ontwikkeling Waalwijk-Den Bosch-Oss).
   - Het fundament is gelegd in het besluit om de woningbouwambitie te versnellen door de Taskforce versnelling woningbouw in te richten, deze heeft de houtskoolschets opgeleverd en geeft bouwstenen mee op diverse gebieden.

2. **De context**
   - Bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie van de omgevingswet, wordt een parallel proces gelopen om de kwaliteiten van het stedelijk gebied vorm te geven in de gebiedsvisie stedelijk gebied Oss-Berghem.
   - De Brabantse omgevingsvisie “de Kwaliteit van Brabant” geeft beoordelingsprincipes mee.
   - Visies en uitgangspunten op diverse deelterreinen, zoals de woonvisie, de visie op laagdrempelig ontmoeten, visie op het evenementenbeleid, duurzame polder, energietransitie, klimaatbeleid, klimaatbeleid, mobiliteitsbeleid.

3. **Inspiratie en reflectie**
   - Informatiebijeenkomst Raad 16 september 2021
   - Bezoek met Raad en College aan Almere op 9 oktober 2021
   - Gesprek met de Raad op 21 oktober 2021
   - Presentaties van Justien Marseille (trendwatcher) en Harry Boeschoten (Staatsbosbeheer)
   - Informatiebijeenkomst Raad 9 december 2021
   - Wijkbijeenkomst Noord-West met deelnemers uit Ussen en Ruwaard
   - Informatiebijeenkomst met opiniecommissie 23 december 2021

4. **Opiniërend bespreken concept structuurvisie 13 januari 2022**

5. **Inspraakproces :**
   - Bijeenkomst belanghebbenden (eigenaren WVG)
   - Bijeenkomst omwonenden (en wijkraad)
   - Marktconsultatie breed (landelijk)
   - BBO (Bestuurlijk Bedrijven Overleg)
   - Dialoog woningcorporaties
   - Overleg overheden Provincie, Waterschap etc.

6. **Bespreken en vaststellen definitieve structuurvisie februari 2022**
   - Adviescommissie 10 februari 2022
   - Raadsbehandeling structuurvisie 24 februari 2022

Wat zijn de stappen na de structuurvisie?

- Vóór 1 juli 2022 vrijgave Ontwerp-Bestemmingsplan
- Voorjaar 2023 vaststelling Bestemmingsplan
- Najaar 2023 vaststelling eerste Uitwerkingsplan
- Eind 2023 start bouwrijp maken en bouw





Excursie Raad en College Almere Nobelhorst 9 oktober 2021.





4. Plangebied

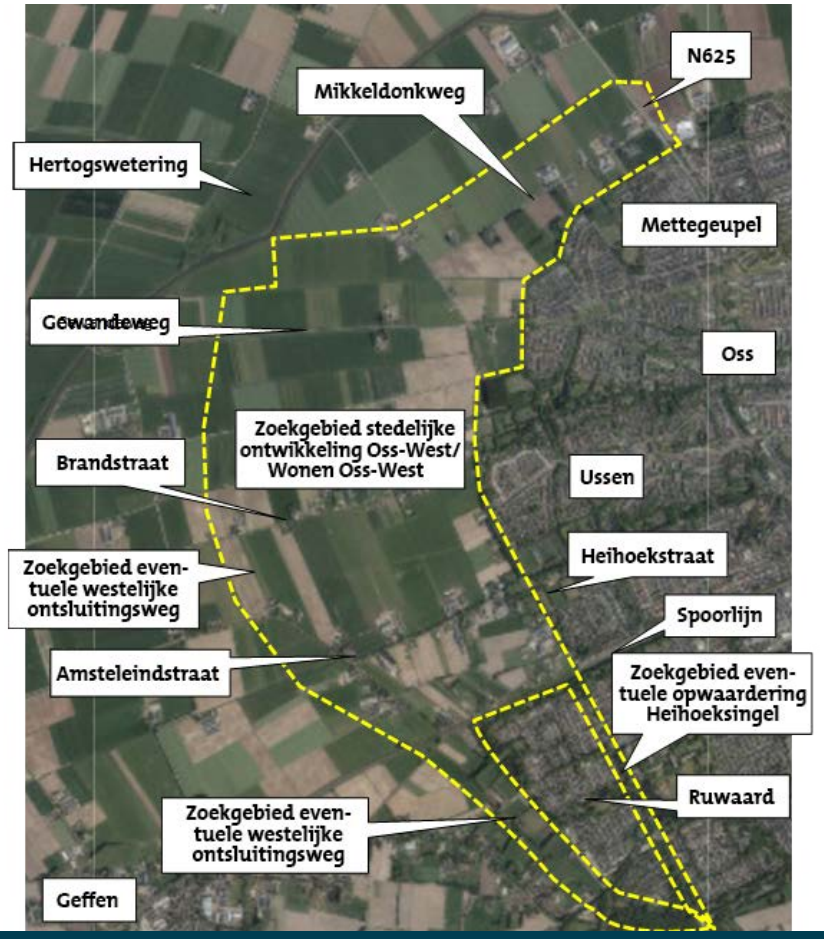
Bijgaand figuur geeft een **indicatieve** begrenzing van het zoekgebied voor Oss-West (de definitieve plangrens wordt in een later stadium bepaald en vastgelegd in het bestemmingsplan). Het zoekgebied ligt aan de westzijde van de stad Oss. Aan de zuidzijde wordt het zoekgebied voor de woningbouwopgave van Oss-West begrensd door de spoorlijn tussen Nijmegen en 's -Hertogenbosch en de aanliggende bebouwing en functies. Aan de oostzijde wordt Oss-West begrensd door de Heihoekstraat-Kleinussenstraat-Heihoekbeemd die Oss-West scheidt van de bestaande Osse woonwijken (o.a. Ruwaard, Ussen).

Aan de noordoostzijde wordt Oss-West begrensd door de Mikkeldonkweg en de bestaande bebouwing aan de noordzijde van Oss. De westelijke en noordelijke begrenzing van Oss-West met het buitengebied is minder scherp en wordt deels ingegeven door bestaande waarden (afstand tot de Hertogswetering in het noorden), deels door andere ontwikkelingen (afstand tot het mogelijk toekomstige windpark in de Lithse Polder) en deels door afstand tot het centrum (streven om het centrum met de fiets binnen 20 minuten te kunnen bereiken).

Aan de noord- en westzijde van het zoekgebied en ten zuiden van het spoor is zoekgebied aangeduid voor eventuele aanpassingen aan de wegenstructuur ten behoeve van de ontsluiting van Oss -West (zoals opwaardering van de Heihoekstraat/Heihoeksingel en/of een westelijke ontsluitingsweg). Dit wil niet zeggen dat deze aanpassingen aan de wegenstructuur er ook daadwerkelijk komen in het kader van Oss-West, wel dat deze meegenomen worden in het **onderzoek** voor de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan.

Het zoekgebied voor Oss-West wordt nu nog voornamelijk **agrarisch** gebruikt. Het gebied wordt doorsneden door twee linten (Amsteleindstraat en Brandstraat) waarlangs woningen en bedrijven gelegen zijn.

Onderzoeksgebied van ca. 450 ha (Nota Reikwijdte en Detailniveau) voor onderzoek naar de (milieueffecten) van de 3000 woningen.



5. Brabantse Omgevingsvisie

Het plangebied is momenteel aangeduid als landelijk gebied. De omgevingsverordening biedt, onder voorwaarden, ruimte voor duurzame stedelijke ontwikkelingen voor wonen, werken of voorzieningen in het landelijk gebied. De voorwaarden zijn gericht op de basisprincipes voor stedelijke ontwikkelingen. De structuurvisie Oss-West geldt als ontwikkelingsrichting voor het plangebied Oss-West en beschrijft welke functies en activiteiten passen in het gebied, vanuit een gebiedsgerichte benadering.

In de omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant wordt de Brabantse Omgevingsvisie vertaald naar concrete regels. Conform de Brabantse omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant' richt de verordening zich op:

- een goede, veilige en gezonde leefomgeving;
- het in stand houden of verbeteren van een goede omgevingskwaliteit;
- een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving; en
- het realiseren van maatschappelijke opgaven.

De bovenstaande principes zijn gebaseerd op de 'diep-breed-rond' werkwijze en gelden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

- Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies
- Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit: een juiste balans tussen **beschermen en benutten**.
- Zorgvuldig ruimtegebruik: het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving om bij te dragen aan het behoud van de **openheid en kwaliteit** van het buitengebied.
- Toepassing van de lagenbenadering (diep): weet hoe de omgeving in elkaar steekt en kijk naar **alle lagen**; de ondergrond, de netwerklaag, de bovenlaag en de tijdsdimensie.
- Meerwaardecreatie (rond): benader ontwikkelingen met een grote impact vanuit zowel **economisch, als sociaal en ecologisch** perspectief (people-planet-profit).
- Tot slot is het belangrijk om een stedelijke ontwikkeling niet vanuit één gezichtspunt te bezien, maar **veel partijen** te betrekken vanuit hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen (breed).

Vanuit de Provincie Noord-Brabant wordt geadviseerd als globale ruimtelijke input voor Oss-West:

1. Ruimtelijk is het een voorstelbare plek om Oss uit te breiden. Deze locatie zat al in Waalboss. Door de opgave constant te benaderen vanuit de diep, rond en breed gedachte kan het beste uit de plek gehaald worden qua opgave;
2. De gronden zijn gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak van de Beerse Overlaet. Aandachtspunt is hierbij de laagte in het gebied. Dit betekent dat met het ontwerp rekening moet worden gehouden met deze geomorfologie. Maar ook een ruimtelijke verwijzing naar de cultuurhistorie in het ontwerp meegenomen moeten worden;
3. Het huidige stedelijke gebied kenmerkt zich door de 'groene vingers' die in het stedelijk gebied steken. Deze 'groene vingers' zijn zo kenmerkend dat deze meegenomen en verder doorgezet moeten worden in het ontwerp. Ook gelet op hittestress/klimaatadaptatie;
4. Gekeken vanuit het idee om het station van Oss-West te verplaatsen is het logisch om in zuid te starten en dan naar het noorden verder te ontwikkelen. Ook omdat in het zuiden beter op de behoefte/verdichting ingespeeld kan worden. Dit past beter bij het gebied. Zie ook hoofdstuk 9: Bereikbaarheid & Mobiliteit. En hoofdstuk 17: Ontwikkelstrategie.
5. Bij de rand van het gebied wordt als aandachtspunt meegeven dat een goede overgangsrand naar het buitengebied (voornamelijk gekenmerkt door openheid) aandacht krijgt.

6. Gebiedsvisie Oss

Gebiedsvisie Stedelijk Gebied Oss-Berghem

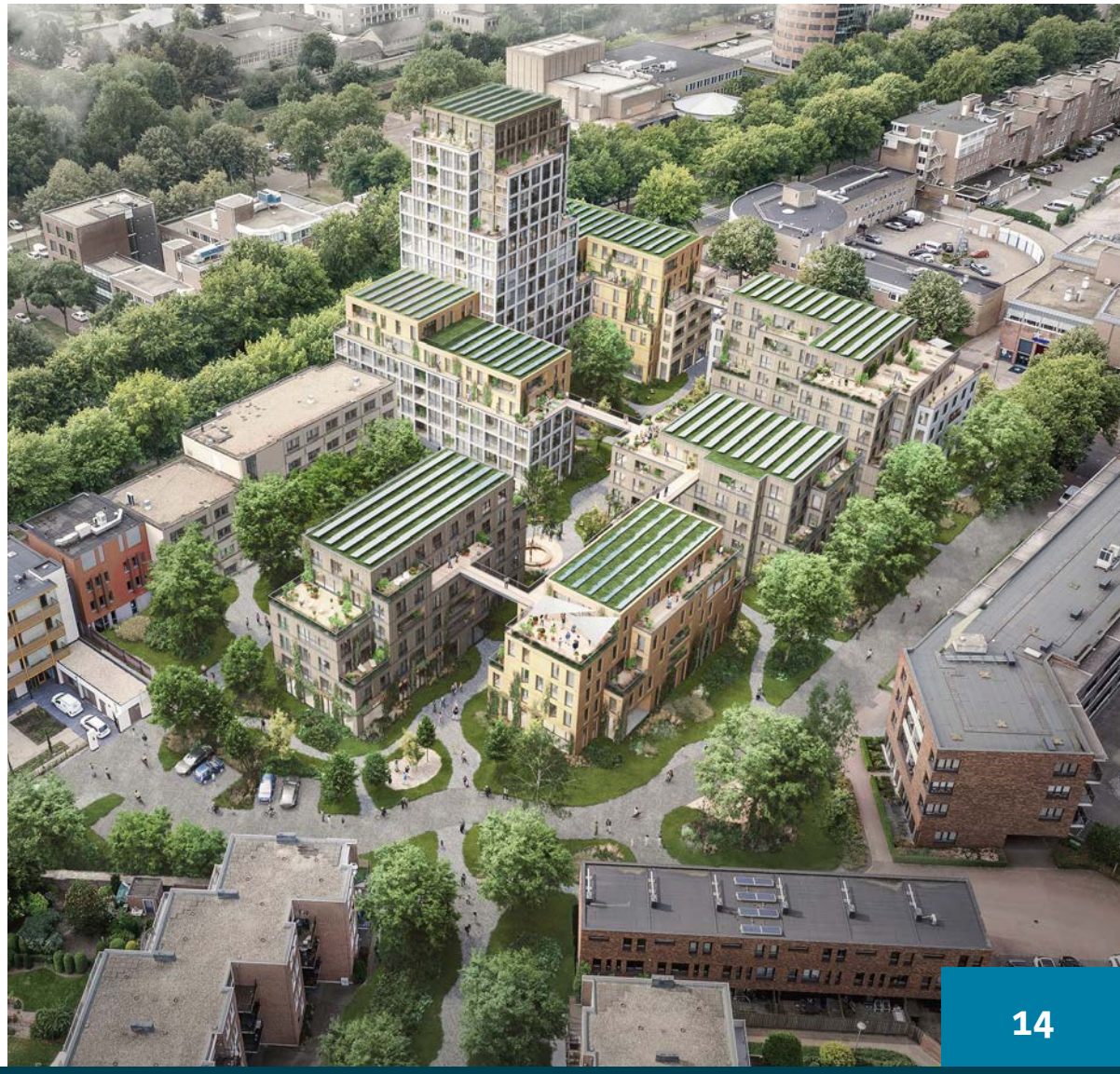
De gebiedsvisie voor het stedelijk gebied Oss-Berghem beschrijft welke ambities we hebben voor de ontwikkeling van de stedelijke leefomgeving. De ambities zijn een **gezond, groen, ontspannen, ondernemend, bereikbaar en slim** stedelijk gebied.

Oss moet een stad blijven waar de inwoners kunnen wonen, werken en recreëren op een prettige manier. Een stad die **energieneutraal, klimaat robuust en biodivers** is. Met daarnaast **ruimte voor ondernemen** op verschillende schaalniveaus.

Het is belangrijk dat het stedelijk gebied Oss-Berghem bereikbaar is, maar waarbij we vooral inzetten op **duurzame vormen van mobiliteit**. Het is daarbij de opgave om de gewenste groei te verbinden aan de kenmerkende kwaliteiten die Oss ook nu tot een **aangename, compacte en complete** stad maken.

We zetten in Oss stevig in op de ontwikkeling van binnenstedelijke locaties. Om te kunnen voorzien in de Osse woningbehoefte is echter ook woningbouw op locaties buiten de bebouwde kom noodzakelijk. In de gebiedsvisie wordt Oss-West specifiek benoemd als mogelijk toekomstig woongebied van 3.000 woningen, dat **aansluit op de bestaande stedelijke structuur** van woonwijken en hoofdontsluitingen. Het moet een **duurzaam, eigentijds en onderscheidend** woongebied worden, dat voorziet in de woonbehoefte van het stedelijk gebied Oss-Berghem. In de woonvisie zetten we in op een **differentiatie aan woonmilieus, prijssegmenten en woningtypen voor verschillende doelgroepen.**

Woningbouw in de Raadhuislaan en Maasvallei: Linck. Past in gebiedsvisie.



7. Wonen in Oss-West

3000 woningen

- Streefbeeld is een merendeel (ca. 80%) van de woningen in de betaalbare categorieën. Dit betekent dat we voor circa 80% onder de NHG-grens (€ 355.000) bouwen. In Oss verstaan we daar het volgende onder:
  - 30% sociale huurwoningen (tot de liberalisatiegrens)
  - 10% Middeldure huurwoningen (tot € 1.000 per maand kale huur)
  - 40% betaalbare koopwoningen;
    - 10% goedkope koopwoningen (maximaal € 225.000)
    - 30% middeldure koopwoningen (tot de actuele NHG-grens)

Aandeel gelijkvloerse woningen (appartementen of levensloopbestendige grondgebonden)

- Tot 2030 37,5% - 40%
- Na 2030 ca. 45% - 50%

Voorzieningen

- Maatschappelijk zoals basisscholen, gymzaal en BSO: 9.200 m²
- Winkels: 3.500 m²
- Bedrijven: 3.300 m²

Onderzoeksgebied van ca. 450 ha (Nota Reikwijdte en Detailniveau) voor onderzoek naar de (milieueffecten) van de 3000 woningen.
Een exploitatiegebied van ca. 161 ha voor 3000 woningen en voorzieningen, westelijke ontsluitingsweg, hoofdstructuur groen (functioneel groen, recreatief groen, ringpark, langzaam verkeer verbindingen) en hoofdstructuur water. (was eerder fictief plangebied en normatief 120 ha)



Opgave: biedt een oplossing voor de urgente woningbouwopgave met onderscheidende woonmilieus die toevoegen aan Oss en de stad op de kaart zetten.

Uit demografische prognoses blijkt dat de komende jaren steeds minder groei komt van de doelgroep gezinnen. De groei komt vooral van een- en tweepersoonshuishoudens. Ook is sprake van 'dubbele vergrijzing', het aandeel ouderen is steeds groter op het totaal aantal huishoudens, en daarbij is sprake van een steeds groter aandeel 75+ huishoudens. In de bestaande Osse woningvoorraad is wat dat betreft een transformatieopgave om van een overschot aan ruime, grondgebonden koopwoningen te komen tot geschikt programma voor deze groeiende doelgroepen.

De nieuwbouw in Oss-West kan een waardevolle aanvulling zijn op de bestaande voorraad en kan een bijdrage leveren aan doorstroming op de Osse woningmarkt. Met geschikt levensloopbestendig programma kunnen bijvoorbeeld huishoudens die nu in een 'reguliere gezinswoning' wonen worden geïnteresseerd voor gelijkvloers wonen, dat levert in de bestaande woningvoorraad weer aanbod op voor startende huishoudens of gezinnen. Belangrijk daarbij is een goed aanbod, omdat de doelgroep senioren minder verhuisgeneigd is dan doelgroepen gezinnen en jongere stellen en alleenstaanden.

- We zetten in op gemengde buurten met inwoners uit alle inkomenscategorieën en achtergronden waarbij kinderen samen opgroeien, samen naar school gaan en samen spelen, jong en oud met elkaar in verbinding staan en voor elkaar kunnen zorgen.
- We vinden het belangrijk dat, behalve in grootte en indeling, er nauwelijks onderscheid te maken is tussen de goedkopere en duurdere woningen.
- Vanwege gezondheid en sociale coherentie is het belangrijk levendige buurten te ontwikkelen met voorzieningen op loopafstand zodat bewoners worden gestimuleerd om in beweging te komen, elkaar te ontmoeten en daardoor elkaar te zullen kennen.
- We willen de buurten zodanig inrichten en dimensioneren op voetgangers en fietsers dat deze geschikt zijn voor spelende kinderen en mensen met een fysieke of mentale beperking.

Kaders, ambities of doelstellingen

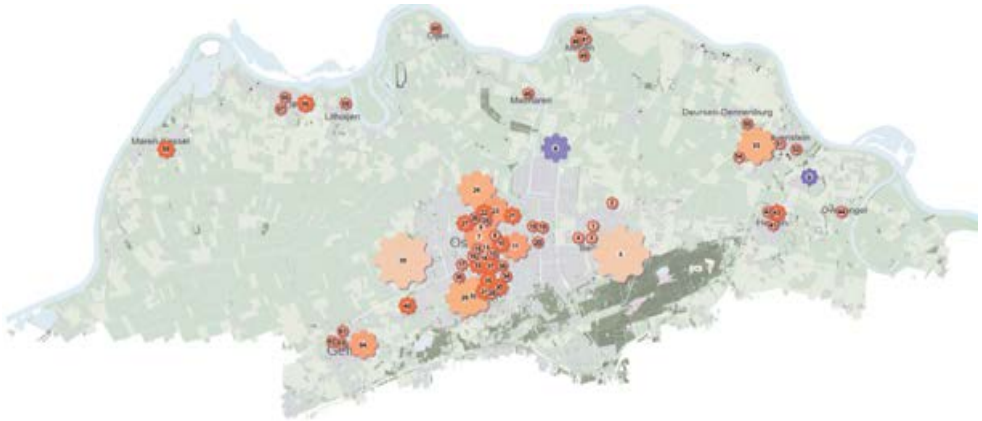
- Een gedifferentieerd programma voor meerdere doelgroepen, zowel voor gezinnen als kleine huishoudens (vooral starters en senioren).
- In belangrijke mate ruimte voor levensloopbestendige woningen.
- Ruimte voor nieuwe woonvormen, zoals flexwonen, tiny houses, CPO en groepswoningen (al dan niet i.c.m. zorg)
- Woongebouwen blijven buiten de milieucontouren van bestaande bedrijvigheid in het plangebied

Woonvisie 2020

Stip op de horizon

Wonen is een eerste levensbehoefte. Een fijne woning die past bij je leefstijl of levensfase is onmisbaar voor een prettig, stabiel en zo 'eigen' mogelijk leven. De gemeente zet zich daarom in voor behoud en versterking van de in Oss relatief gezonde woningmarkt. De prijs-kwaliteit verhouding ten opzichte van veel andere gebieden in Nederland is goed en aantrekkelijk. Om dat zo te houden, zorgen we voor een goed en divers woningaanbod.

Oss is een veelzijdige gemeente met een veelzijdige woningvoorraad. De historische kerkdorpen aan de Maas, de landelijke kernen, de groene suburbane woonwijken en het stedelijk centrum van de stad. Daarmee gaan we Oss als woongemeente nog beter op de kaart zetten. We blijven werken aan een goede woningmarkt en –voorraad met een diversiteit aan woonmilieus.



Visie en ambities 2020

Oss is een complete woongemeente, met een grote verscheidenheid aan woningen en woonmilieus. In Oss is voor iedereen een passend en duurzaam (t)huis dat voldoet aan de wensen en behoeften.
De ambities blijven:

- **Complete woongemeente.** Aandacht voor de woonomgeving bestaande wijken en kernen. Een flexibel en gedifferentieerd woningbouwprogramma.
- **Comfortabele woningvoorraad.** Een woningvoorraad die aansluit bij de behoeften en wensen van de bewoners. De woningen zijn duurzaam en toekomstbestendig.
- **Een (t)huis van alle groepen inwoners.** Aandacht voor de groep kwetsbare inwoners met een zorgbehoefte die in de toekomst in een reguliere woning moeten blijven wonen.

Toegevoegd is de ambitie:

- **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.

Rol en verhouding op de woningmarkt

Een gezonde woningmarkt kan alleen tot stand komen en behouden blijven als alle betrokken partijen zoals marktpartijen, inwoners, corporaties, gemeente etc. samenwerken. Het is en blijft van belang dat ieder zijn rol en aandeel hierin neemt. We blijven daarom inzetten op samenwerking, vanuit een gezamenlijke agenda waarbinnen ieder zijn eigen rol oppakt, zoals we dat in Oss altijd hebben gedaan.

Blik op woningbouwprogramma 2020-2035

Naast het juiste aantal woningen ook de juiste kwaliteit realiseren

- Verdeling binnenstedelijk en programma op uitbreidingslocaties circa 50/50
- We spannen ons in op (complexe) binnenstedelijke locaties maar voor totale opgave is een substantiële uitbreiding van de stad nodig.
- Verdeling over woningtypen circa 50/50
- Belangrijke doelgroepen: kleine huishoudens, ouderen (vergrijzing), jongeren

Plancapaciteit naar verwachte opleverperiode;

- 2020-2025: versnelling voor inlopen woningtekort, uitvoering aan prognose
- 2025-2030 en 2030-2035 blijvende inzet om gevarieerd programma te realiseren

Oss-West binnen het woningbouwprogramma

- In lijn met Structuurvisie van 2006 en strategie wonen 2030 (uit 2010) keuze voor rand van de stad aan de westzijde voor een duurzame, eigentijdse woonwijk met circa 3.000 woningen, passend binnen het compacte van Oss.
- Oss-West levert een belangrijke bijdrage als grote ontwikkeling aan het totale programma. Zowel voor de Ossenaar als voor de woonvraag uit de regio.
- De structuur van de aangrenzende wijk Ussen, alsook het omliggende open landschap bieden goede kansen voor een nieuw woongebied dat maximaal aangehaakt wordt op de directe omgeving.
- Een aantrekkelijke, gevarieerde en duurzame woonwijk die aansluit op de behoefte, woonwensen en ambities van woningzoekenden van deze tijd.
- Flexibiliteit en fasering belangrijk voor deze langjarige ontwikkeling.

8. Gezondheid

In de uitwerking voor Oss-west voegen we woningen toe in een **groene omgeving**. De overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied blijft aantrekkelijk door de bestaande groenstructuren uit de wijken en uit het buitengebied met elkaar te verbinden. Binnen de woongebieden creëren we ruimte voor gemeenschappelijke en maatschappelijke voorzieningen die bijdragen aan een **gemeenschapsgevoel**.

Gezondheid

De openbare ruimte binnen en rondom de wijk moet uitnodigen tot **recreatief gebruik** en een rustgevende woon-werkomgeving stimuleren. Groenblauwe structuren zijn voor alle bewoners binnen enkele minuten loopafstand te bereiken.

Externe veiligheid

De belemmeringen vanuit de hoogspanningsleiding dienen meegenomen te worden bij de verdere stedenbouwkundige uitwerking. Doordat de woningbouw niet voorzien is binnen het invloedsgebied van het spoor, leidt dit niet tot belemmeringen of aandachtspunten.

Geluid en trillingen

Wegverkeer en het spoor zijn twee relevante geluidbronnen in en rond het plangebied voor Oss-West. De omvang van het wegverkeerslawaai wordt mede bepaald door de keuzes ten aanzien van verkeer voor Oss-West. Onderzoek naar de geluideffecten van verkeer is daarom nodig.

Voor het deelgebied langs het spoor vormt de geluidbelasting door spoorweglawaai en trillingen aandachtspunten voor de uitwerking van de plannen.

Luchtkwaliteit

Verkeer en veehouderijen zijn de voornaamste bronnen van luchtverontreiniging rond Oss-West. Zones langs wegen en gebieden in de nabijheid van veehouderijen vormen hierdoor aandachtspunten voor nieuwe gevoelige bestemmingen, met name voor kwetsbare doelgroepen, zoals kinderen en ouderen. De ontwikkeling van Oss-West leidt daarnaast tot toename van verkeer en daardoor tot toename van uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. Luchtkwaliteit dient daarom meegenomen te worden in de afwegingen voor verkeer.



9. Bereikbaarheid & Mobiliteit

Toenemend verkeer

Verkeersberekeningen ten behoeve van de Milieu Effect rapportage zoals deze voor het Ontwerp Bestemmingsplan worden gemaakt geven aan dat de verkeersdruk aan de westzijde aanzienlijk zal toenemen. Daarbij is ook gebleken dat vanwege de fijnmazige weginfrastructuur goed onderzocht moet worden welke maatregelen leiden tot gewenste maar ook ongewenste routekeuze door de stad.

De opgave is een doordachte en integrale ontsluiting voor alle soorten verkeer te ontwerpen, rekening houdend met de omgeving en goed verbonden met de stad en het landschap. De ontwikkeling van 3000 woningen in samenhang met de inbreiding van het bestaand stedelijk gebied zorgt voor een aanzienlijke toename van verplaatsingen.

De ambitie is inwoners te stimuleren zoveel mogelijk gebruik te maken van langzaam verkeer. Fietsen en lopen zijn immers de meest duurzame vormen van mobiliteit. De afstand van Oss-West tot het stadshart en station Oss-Centraal is maximaal 20 minuten fietsen. Station Oss-West is zelfs maximaal 10 minuten.

Desondanks zal er bij de wegen en parkeervoorzieningen voldoende rekening gehouden moeten worden met autogebruik. De Ossenaar is immers gewend de auto te gebruiken. In plan Oss-West willen we vroeg anticiperen op meer langzaam verkeer en nieuwe ontwikkelingen op het gebied van gedeelde mobiliteit.

Hoofdwegenstructuur

Om voldoende doorstroming te kunnen garanderen zal de hoofdwegenstructuur moeten worden aangepast. Ten zuiden van het spoor zal het noodzakelijk zijn de bestaande infrastructuur aan te passen om veiligheid, doorstroming en oversteekbaarheid te garanderen. Hiertoe wordt nader onderzocht op welke wijze en op welk moment dit kan gebeuren door middel van nieuwe of aanpassing van bestaande rotonde, verkeerslichten etc.

Indien toename van hinder dat nodig maakt zullen extra geluidwerende voorzieningen worden aangebracht.

Belangrijk hierbij is dat deze maatregelen tijdig worden uitgevoerd, passend bij de toename van het verkeer. De extra verkeersdrukte zal immers vanaf de start van de bouw (ook met bouwverkeer) geleidelijk toenemen.

Referentiebeeld hoofdwegenstructuur.

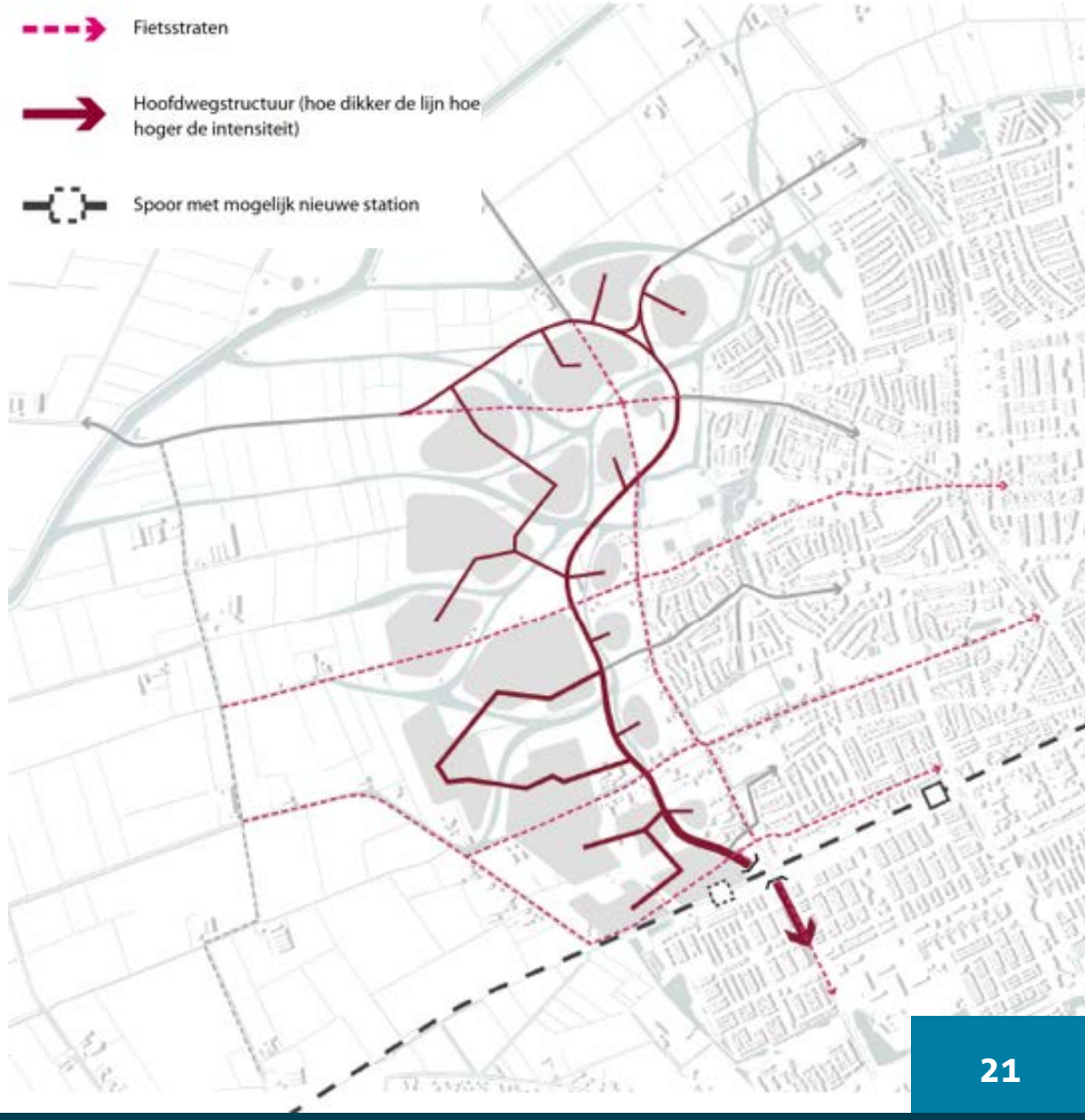


Nieuwe westelijke ontsluitingsweg

Voor de ontsluitingsweg ten noorden van het spoor gaat de voorkeur uit naar een, met de ontwikkeling van de wijk in fasering meelopende aanleg van nieuwe infrastructuur. Dat maakt het mogelijk de bestaande van noord naar zuid lopende infrastructuur verkeersluw te maken en te benutten als fietsstraten. Dat is daarmee niet alleen een belangrijk onderdeel van het fijnmazige langzaam verkeer netwerk maar is ook nodig om ook het verkeer van en naar de bestaande wijken de nieuwe route te laten gebruiken. De nieuwe ontsluitingsweg is relatief weinig omrijden, maar anders wordt deze toch niet gebruikt waarvoor deze bedoeld is.

De nieuwe ontsluitingsweg is voorzien als weg met gescheiden rijstroken en een ruime middenberm, vrijliggende fietspaden aan weerszijden en door de ligging in het zogenaamde ringpark op ruime afstand van geluidgevoelige functies. Voor de veiligheid en oversteekbaarheid zullen daartoe geijkte maatregelen worden getroffen om de snelheid van het autoverkeer beheerst te houden en met voldoende overzicht de kruising met de overige weggebruikers mogelijk te maken.

Autostructuur



Fijnmazige structuur voor het langzame verkeer

Door in te zetten op aantrekkelijke en veilige fietsroutes richting het stadshart stimuleren we het **gebruik van de fiets** als primair vervoersmiddel. Om een comfortabel en veilig fietsnetwerk te kunnen bieden, leggen we de **hoofdfietsroutes** zoveel mogelijk los van de autoroutes (ontvlechten). Uitgangspunt is dat hoofdfietsroutes voorrang krijgen op autoverkeer. Indien nodig zetten we hierbij in op ongelijkvloerse kruisingen.

We zorgen voor goede parkeervoorzieningen voor de fiets in de openbare ruimte nabij voorzieningen. Dankzij de fijnmazige structuur aan voorzieningen, de aantrekkelijke openbare ruimte in de wijk en de korte afstand tot de groenstructuur is de wijk ook aantrekkelijk voor de **voetganger**.

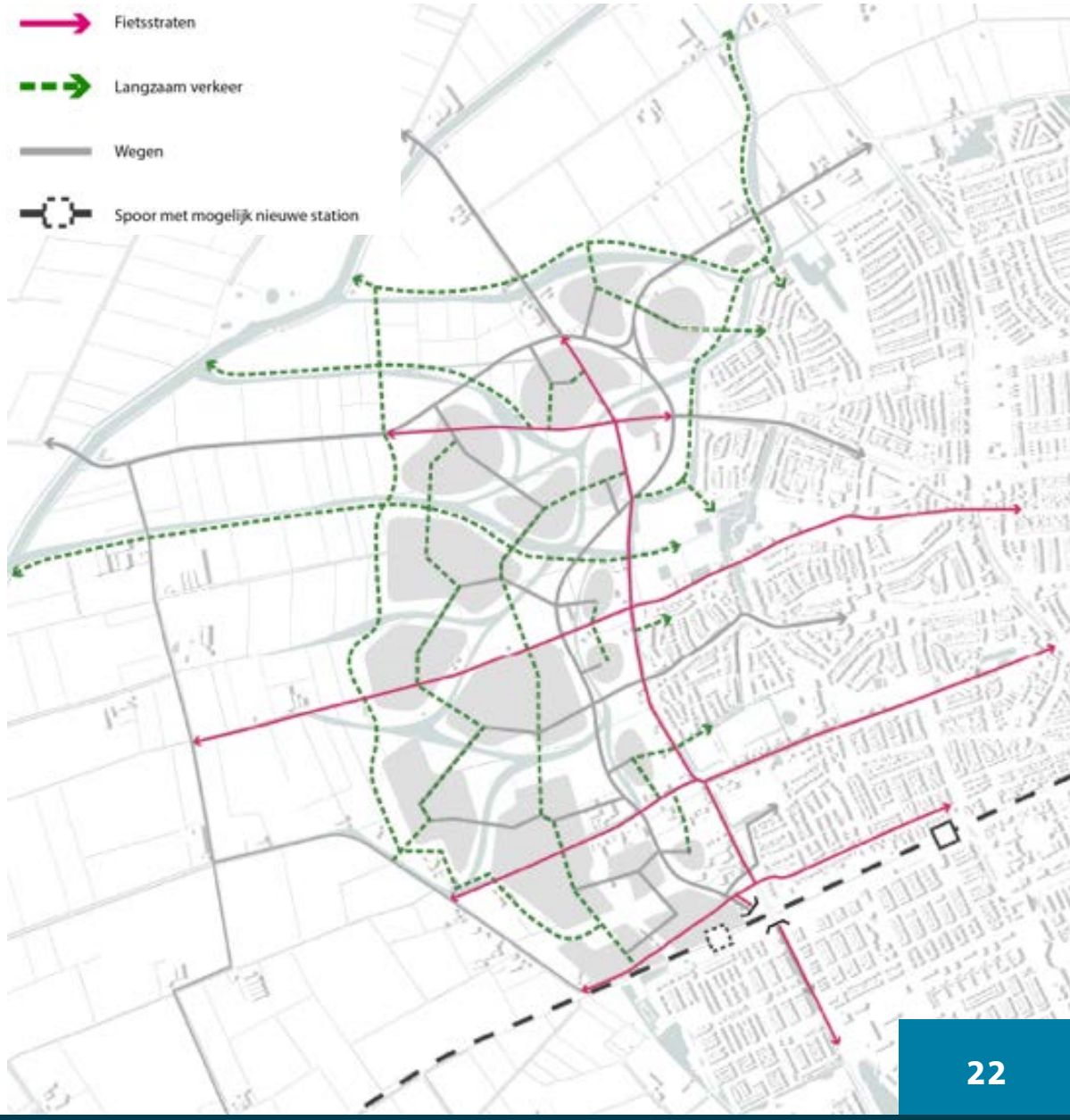
Nieuwe vormen van mobiliteit

Het streven is dat de inwoners van Oss-west kunnen beschikken over een vorm van **gedeelde mobiliteit of deelmobiliteit** op loopafstand.

Door deelmobiliteit te stimuleren wordt mogelijk het bezit van bijvoorbeeld een tweede auto op termijn mogelijk minder aantrekkelijk. Voor de kortere afstanden kan het gaan om elektrische fietsen of scooters, voor de langere afstanden om (elektrische) deelauto's. Voor de parkeernorm volgen we het gemeentelijk beleid.

Het clusteren van parkeervoorzieningen (al dan niet gestapeld of in bebouwing geintegreerd) vergroot de leefbaarheid in de wijk. Het is dan mogelijk om autoluwe straten te maken en meer **ruimte** voor groen, voor de voetganger en voor de fietser vrij te maken.

Langzaam verkeer structuur



Openbaar vervoer

Dankzij de goede fiets- en wandelinfrastructuur door de wijk is het huidige station Oss-West voor veel inwoners goed te bereiken.

Met de toenemende vergrijzing en daarmee vaak gepaard gaande fysieke of zelfs mentale beperkingen zal mogelijk in de verdere toekomst, niet iedereen in staat zijn zich per fiets te verplaatsen, maar heeft evenmin iedereen de beschikking over een eigen auto.

Daarom wordt nader uitgewerkt welke vormen van openbaar en/of deelvervoer mogelijk zijn om het station Oss-West en het centrum voor iedereen bereikbaar te maken.

Mogelijke verplaatsing van station Oss-West

Een verplaatsing van het station naar een locatie in het zuidelijk deel van het plangebied maakt de wijk nog beter bereikbaar via het openbaar vervoer en geeft betere parkeermogelijkheden. Daarmee is een groter bereik van doelgroepen in de regio mogelijk. Een verplaatsing van het station is van vele factoren afhankelijk en wordt onderzocht.

Voorgenomen acties ter nadere uitwerking in ontwerp bestemmingsplan

- De bestaande ontsluiting aan de zuidzijde van het spoor wordt waar nodig aangepast op de toenemende verkeersdruk om de veiligheid te waarborgen, de doorstroming te garanderen en aanvullende hinder te beperken.
- Een nieuwe ontsluitingsweg door het nieuw te ontwikkelen gebied verbindt Oss-West met de rest van het stedelijk gebied
- De bestaande routes (noord-zuid en de linten door het gebied) worden ingericht als fietsstraten die onderdeel gaan vormen van het fijnmazige netwerk voor langzaam verkeer.
- De nieuwe wijk gaat onderdeel uitmaken van het fietsnetwerk en het wandel netwerk
- We onderzoeken een de doortrekking van de snelfietsverbinding van Den-Bosch-Oss naar Nijmegen.
- De huidige gelijkvloerse spoorwegovergang vormt een barrière die moet worden opgelost
- We onderzoeken of het NS-station Oss-West kan worden verplaatst naar het zuidelijk deel van het plangebied van Oss-West (het optiegebied)

10. Voorzieningen

De opgave is te zorgen dat Oss-West een levendige wijk wordt met verschillende soorten voorzieningen en ruimte voor ontmoeting.

Levendige wijk

Oss-West moet een aangename wijk zijn om te wonen, werken en recreëren.

Een nieuwe gemengde wijk met circa 3000 woningen met circa 6000-6500 inwoners in uiteenlopende leeftijdscategorieën vraagt om daarbij behorende maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Deze kunnen niet worden geboden door de voorzieningen in de bestaande buurten en dit zou voor het stimuleren van langzaam verkeer ook niet gewenst zijn.

Mede gepaard aan het ontwikkelingstempo is het van belang dat de voorzieningen mee kunnen groeien met het aantal inwoners van de buurten en de wijk. Maar wel is daarbij van belang dat ze vanaf het begin al wel beschikbaar zijn omdat deze voorzieningen bijdragen aan het onderling ontmoeten en het elkaar kennen van buurt- en wijkbewoners.

Vooralsnog ligt er hardheid in het plan voor de eerste 1500 woningen, voor de periode 2023-2032. Maar omdat aannemelijk is dat over 10 jaar de woningbehoefte nog niet zal zijn vervuld is het van belang uit te gaan van de totale ambitie van 3000 woningen en daarbij, dus ook bij de voorzieningen, voldoende adaptief te zijn voor de vraag: “wat als het bij 1500 woningen blijft”. Door nu bij deze structuurvisie uit te gaan van een faseerbare totale behoefte aan 3000 woningen kan worden voorkomen dat er in de loop van de tijd moet worden “aangeplakt”.

Aantrekkelijke buurten

In Oss-West maken we aantrekkelijke buurten door maatschappelijke en commerciële voorzieningen en een aantrekkelijke groenstructuur op loopafstand te realiseren, die voorzien in de behoefte tot ontmoeten en ontspannen. De openbare ruimte nodigt uit tot verblijf en stimuleert gezond gedrag. Naast de ruimtelijke aspecten besteden we veel aandacht aan de sociale aspecten en maatschappelijke opgaven. We zetten in op een woningaanbod voor diverse doelgroepen, waar iedereen zich thuis voelt en inwoners worden gestimuleerd om voor elkaar te zorgen.

Maatschappelijke voorzieningen

Dit zijn voorzieningen op het gebied van gezondheid, onderwijs, sport, recreatie en sociaal-maatschappelijke functies.

De gemengde wijk met de omvang van circa 3000 woningen biedt draagvlak voor voorzieningen op het gebied van basisonderwijs, buitenschoolse opvang, kinderopvang, sportvoorzieningen (binnen- en buiten), recreatievoorzieningen en (bijvoorbeeld) een evenemententerrein voor de jeugd.

Ten aanzien van de zorg is er draagvlak voor meerdere huisartsen en de diverse functies van de eerstelijns gezondheidszorg. Ook wordt er aandacht gevraagd voor het ontwikkelen van zorgvoorzieningen en huisvesting van niet of beperkt zelfredzame doelgroepen. Belangrijk hierbij is dat niet alleen de huisvesting maar ook de woonomgeving hierop is ingericht.

Voor de sociaal-maatschappelijke behoeften is het belangrijk een buurthuis te hebben. Op gepaste schaal vanaf het allereerste begin van de ontwikkeling van een buurt. Daar kunnen spreekuren worden gehouden en kunnen buurtactiviteiten worden georganiseerd. Ook is het van belang dat bewoners met eventuele praktische vragen op een centraal punt terecht kunnen omdat niet iedere bewoner even vertrouwd is met onze gedigitaliseerde maatschappij.

Het bouwprogramma voor de maatschappelijke voorzieningen is geraamd op ca. 9.200 m2 BVO (bruto vloeroppervlak) en zal ten behoeve van het ontwerp bestemmingsplan nader worden uitgewerkt.

Referentie Onder d'n Plag: huis voor ontmoeting en sport.



Commerciële voorzieningen

Ook voor de dagelijkse behoefte dienen winkelvoorzieningen in de vorm van een buurtwinkels vroegtijdig beschikbaar te zijn. De buurtgewijze ontwikkeling waarbij het de bedoeling is om per buurt te bouwen maakt het mogelijk om de voorzieningen op buurtniveau hierbij een gerede kans te geven zich te nestelen voordat de grotere voorzieningen op wijkniveau de concurrentie aangaan. Dat maakt het mogelijk dat dagelijkse behoeften al vanaf de start op loopafstand beschikbaar zijn. Overigens is bij commerciële voorzieningen nog ongewis hoe de ervaringen met Corona van blijvende betekenis zijn op ons gedrag van winkelen, zowel fysiek als digitaal, thuis te laten bezorgen of af te halen.

De omvang van de wijk genereert, naar huidige maatstaven, voldoende koopkracht voor de vestiging van twee middelgrote supermarkten met een oppervlakte van 3500 tot 4000 m2 winkelvloer oppervlak. Dit zal ten behoeve van het ontwerp bestemmingsplan nog nader worden onderzocht in samenhang met de beoogde buurtwinkels en de mogelijke inpassing van een marktplaats voor lokaal geproduceerd voedsel.

Mogelijke voorzieningen Oss-West



Kaders en randvoorwaarden

Zowel voor maatschappelijke als commerciële voorzieningen geldt:

In de **buurten**, op loopafstand van de buurtbewoners zodat zij zich zoveel mogelijk kunnen en willen verplaatsten zonder de auto daarvoor te gebruiken. Met een zodanige maat en schaal dat het geen grote autoverkeer aantrekkende werking heeft vanuit andere bestaande of nieuwe buurten.

Voor de **gehele wijk**, ontsloten via de vele fiets- en wandelpaden, maar ook langs de wijkontsluitingsweg. Zodat voor diegenen voor wie de auto willen of moeten gebruiken er voldoende parkeergelegenheid kan worden geboden en er geen onnodige autoverkeersbewegingen ontstaan door buurten waar dat niet de bedoeling is.

Bestaande maatschappelijke en commerciële voorzieningen

Belangrijk is dat Oss-West toevoegt aan de bestaande stad. Dat geldt voor woonmilieus, maar ook voor de voorzieningen. De voorzieningen van Oss-West en datgene wat zich aan de ontsluitingsweg ontwikkelt dient van zodanige aard en schaal zijn dat deze a) de levensvatbaarheid van bestaande voorzieningen in Ruwaard, Ussen en Noord-West niet in gevaar brengen en b) dat er niet wordt gekannibaliseerd op de voorzieningen in het centrum van Oss.

11. Economie

Clustering van buurt overstijgende voorzieningen

De hoofdontsluiting van het gebied is belangrijk voor de vestiging van de voorzieningen die per auto bereikbaar moeten zijn, zoals een cluster met commerciële voorzieningen (detailhandel) of sportvoorzieningen. Zo zijn deze voorzieningen niet alleen voor de bewoners van Oss-West bereikbaar, maar ook voor de bewoners van Ussen en de Ruwaard. De voorzieningen voorzien grotendeels in de behoefte van de inwoners van Oss-West en sluiten aan op de bestaande voorzieningenstructuur binnen de gemeente.

Corona

Nog ongewis is de impact die Corona heeft en houdt op ons gedrag ten aanzien van wonen en werken. Waarschijnlijk is dat thuiswerken een veel gebruikelijker onderdeel zal blijven van het werk van mensen die dagelijks heen en weer naar kantoren reisden. Of thuiswerken ook het meest ideaal vanuit huis kan plaatsvinden of ook veilig (deels) kan plaatsvinden vanuit gemeenschappelijke voorzieningen zal nog moeten blijken.

De voorzieningen op loopafstand maakt het voor verschillende doelgroepen mogelijk om aangenaam te wonen in de buurten Oss-West. Naast een cluster met commerciële voorzieningen (detailhandel), bieden we ruimte aan kleinschalige horeca, lichte bedrijvigheid en werklocaties die passen bij de nieuwe manier van werken. Voorbeelden zijn gedeelde voorzieningen voor kantoorwerk dicht bij huis mogelijk maken, het uitoefenen van ambachten en stadslandbouw. Bestaande bedrijvigheid die past bij het overgangsgebied van stedelijke naar landelijk gebied kan behouden blijven, mits er geen sprake is van milieubelemmeringen.

Passende bedrijvigheid in de wijk en in de buurten

Oss-West krijgt een stedelijk karakter. Daarmee kan het zich onderscheiden van de buurten en woonwijken die de afgelopen decennia door het gehele land zijn gebouwd.

Oss is een werkstad waarbij er ook binnen Oss-West op gepaste schaal ruimte is voor bedrijvigheid in de vorm van ambachten en productie. Mits dit qua aard en schaal niet leidt tot ongepaste overlast in de vorm van geluid, stank en andere hinder en het aantrekken van overmatig autoverkeer. De bij deze bedrijvigheid benodigde huisvesting dient te passen in de maat en schaal van de bebouwing van de woningen en de voorzieningen van de wijk en haar buurten.

Bijzondere aandacht kan worden besteed aan de wijze waarop mensen met een afstand tot de reguliere arbeidsmarkt een zinvolle invulling van hun tijd geboden kan worden, gebruik makend van de competenties waarover zij beschikken.

Passende bedrijvigheid tussen de buurten in het nieuwe landschap

Met het ontwikkelingsconcept van Oss-West geven we ruimte aan groen en water, maar nadrukkelijk om dit ook door bewoners van Oss-West en de aangrenzende buurten te laten benutten voor beweging, sport en recreatie. Het gaat daarbij om functionele ruimte waar ook ondernemers zich kunnen vestigen mits het gebied beschikbaar blijft voor de klimaat-opgave en toegankelijk danwel “doorwaadbaar” blijft voor de bewoners. In het ontwerp bestemmingsplan zal nader worden uitgewerkt op welke wijze ruimte wordt geboden aan nieuwe vormen van bedrijvigheid in het nieuwe landschap.

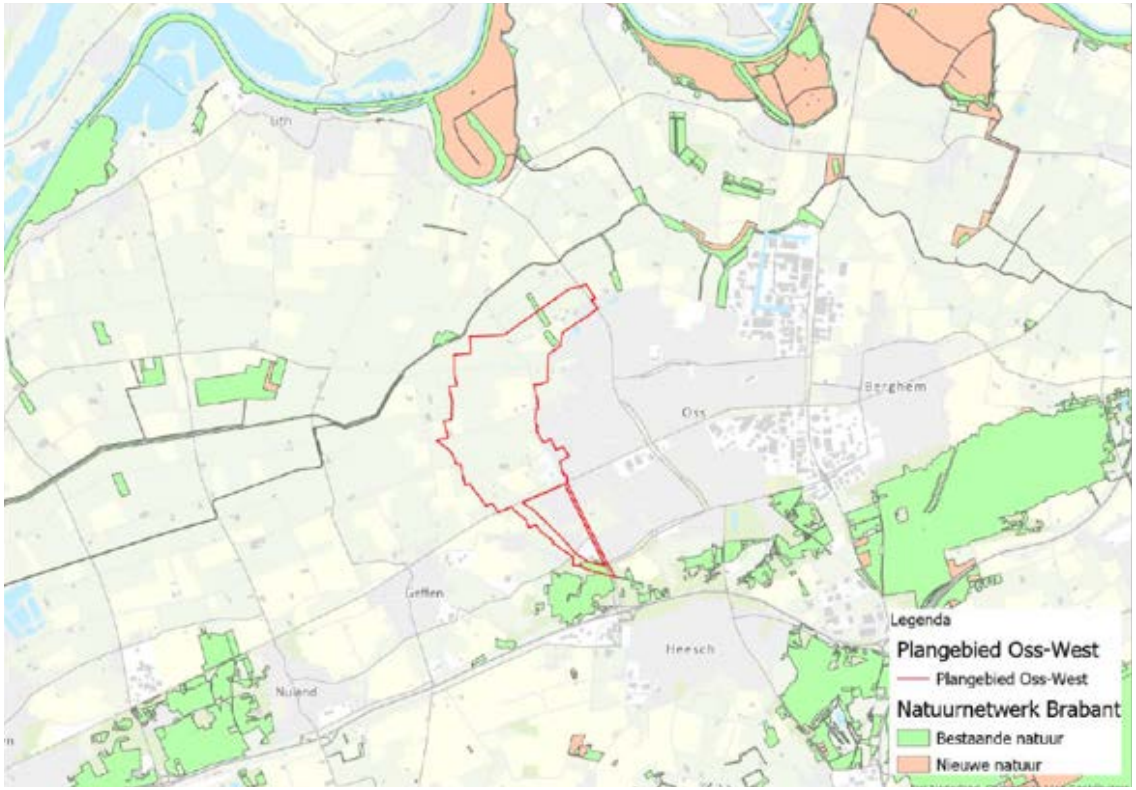
12. Groen en landschap

Het plangebied bevat natuurlijke kwaliteiten en kenmerken die we willen benutten bij de ontwikkeling van Oss-West. De aanwezige bodem, water- en natuursystemen in het bestaande landschap vormen een goede basis voor een duurzame ontwikkeling van het woongebied. Het inpassen van bestaande natuurwaarden, cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden hanteren we daarom als uitgangspunt. Daarnaast vormt het verbeteren en/of vergroten van de biodiversiteit een leidend principe bij het toevoegen van groen in het plangebied.

Landschap

Het plangebied Oss-West kent op landschappelijk vlak een gradiënt van zuid naar noord. Oss-West ligt op de overgang van de hoger gelegen, droge zandgronden van de Peel in het zuiden naar de lager gelegen, natte kleigronden van de Maas in het noorden. Het zuiden van het plangebied wordt hierbij gekenmerkt door een kleinschalige verkaveling met een relatief gesloten karakter. Kenmerkende elementen van dit overgangslandschap zijn de bestaande bebouwingslinten met bijbehorende groenstructuren, bomenrijen en zichtlijnen. Het noorden van het plangebied wordt gekenmerkt door een grootschalige verkaveling met een ruime opzet en een grote mate van openheid. Kenmerkende elementen van dit rivierenlandschap zijn de grote open ruimtes, onder andere vanwege de Beerse Overlaat, en het watersysteem. Samenhangend met deze landschappelijke gradiënt kent het plangebied van oost naar west een hoogteverschil van grofweg 1,3 meter. Beide landschappen worden in deze visie samengebracht, waarbij het rivierenlandschap van de Maas en Beerse Overlaat de basis en inspiratie vormt voor de eilandenstructuur van Oss-West.

Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Brabant.



Groenstructuur

De ligging van Oss-West tussen de groenstructuur van Ussen en de openheid van het landelijke gebied maakt het mogelijk om een groen netwerk te creëren dat stad en platteland met elkaar verbindt. Dit groene netwerk draagt bij aan de geleidelijke overgang van het stedelijke naar het landelijke gebied. Oss-West krijgt een robuuste groenstructuur die de kwaliteiten van de groenvoorzieningen tot zijn recht laat komen, zodat bewoners optimaal van deze kwaliteiten gebruik kunnen maken. De groenstructuur wordt opgebouwd uit drie types groen: de 'Groene Overlaet', 'Beemdsche parken' en 'De Kampen'. Het groentype 'Groene overlaet' omvat hierbij de groenblauwe hoofdstructuur van het plangebied Oss-West, het groentype de 'Beemdsche parken' de natuurlijke vertakkingen naar en in de woongebieden en het groentype 'De Kampen' de natuurinclusieve landbouwgebieden die verweven zijn in de Groene Overlaet. Het kader voor de ontwikkeling en beheer van groen en water is de 'Routekaart Groen, Blauw & Natuur'. Uitgangspunt van dit kader is dat groen en natuur verbonden worden met onder andere wateropvang, een gezonde leefomgeving en burgerparticipatie.

Natuurgebieden

Naar verwachting zal er geen sprake zijn van (nadelige) effecten op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied en daarmee is er ook geen aanleiding om te verwachten dat op Natura 2000-gebied verder verwijderd van het plangebied nog dergelijke effecten zullen optreden. Het is desondanks nodig om mogelijke effecten van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden nader in beeld te brengen met stikstofdepositie-onderzoek.

Naar verwachting zal er geen sprake zijn van ruimtebeslag op het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en daarmee geen sprake van directe aantasting van het NNB. Wel kan er sprake zijn van indirecte effecten als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied. Indien in de nabijheid (circa 1,5 km) van de NNB-gebieden woningen worden ontwikkeld, kan er sprake zijn van verstoringseffecten door geluid, licht en optische verstoring. Deze verstoring kan worden veroorzaakt door de aanwezigheid van mensen of voorwerpen die niet thuishoren in het natuurlijk systeem.

Nabij het plangebied ligt de Hertogswetering die is aangewezen als groenblauwe mantel. Indirect kunnen de ontwikkelingen in het plangebied effect hebben op de groenblauwe mantel. Voor de groenblauwe mantel zijn ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden regels van toepassing. Dit zijn mogelijke aandachtspunten voor de ontwikkeling. Als gevolg van ontwikkelingen binnen het plangebied kunnen negatieve effecten optreden op het weidevogelgebied dat voor een deel binnen het plangebied is gelegen. Dit betreffen verstoringseffecten zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging, verstoring door geluid, verstoring door trillingen en optische verstoring.

Biodiversiteit

Bij het toevoegen van groen in het plangebied vormt het verbeteren en/of vergroten van de biodiversiteit een leidend principe. We gaan hierbij uit van ecosystemen die passen bij de lokale situatie van bodem en water. De ecosystemen staan in verbinding met de grotere ecologische structuren en lopen tot in de haarvaten van de wijk. Naast de groene gebieden hebben ook de bebouwde gebieden een ecologische functie. Natuurinclusief is hierbij het uitgangspunt. Gebouwen, wijkgroen en grootschaliger groen maken een groen netwerk voor mens en dier. Een groene omgeving

nodigt uit tot ontmoeten, bewegen en gezond gedrag. Daarnaast zorgt groen voor biodiversiteit door groene zones met elkaar te verbinden, schonere lucht door fijnstof af te vangen en verkoeling door schaduwrijke plekken te bieden.

Beschermde soorten

Als uit nader onderzoek de aanwezigheid van essentieel leefgebied wordt vastgesteld van soorten die onder de Wet natuurbescherming (Wnb) vallen, kunnen bewezen effectieve maatregelen getroffen worden om op voorhand te voorkomen dat verbodsbepalingen overtreden worden. Als dit niet mogelijk is dient een Wnb-ontheffing aangevraagd en verkregen te worden voor het verstoren van soorten en/of het aantasten van leefgebied. Voor andere soorten kan volgens een gedragscode worden gewerkt.

Bodem

Een gezonde bodem is van belang voor natuur en biodiversiteit, voor groei van gewassen en bomen. Daarnaast gebruiken we de bodem voor kabels en leidingen, wateropslag, onttrekkingen en warmte-koudelevering. Bij de ontwikkeling van Oss-West willen we de aanwezige bodemstructuur optimaal benutten. Daarbij besteden we maximaal aandacht aan de (middel)hoge archeologische verwachtingswaarden in het plangebied.

Cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied zijn beperkte cultuurhistorische waarden aanwezig. De belangrijkste beschermde waarde waar wel rekening mee gehouden dient te worden is de Beerse Overlaat. Dit is een overlaatsysteem dat eeuwenlang gebruikt bij de regulering van het water in de Maas. De relatie tussen de openheid en het vrijwel ontbreken van bebouwing met de Beerse Maas is waardevol in dit gebied. De cultuurhistorische waarden zijn met name gelegen in de dijken, kades, weteringen en eendenkooien. Overige cultuurhistorische waarden leiden niet tot belemmeringen of aandachtspunten.

Kaders, ambities en doelstellingen

- Gebiedskwaliteiten benutten, waarden en kwaliteit aan het gebied toevoegen en waarborgen dat deze in de toekomst behouden blijven. Dit vraagt eigentijdse en toekomstgerichte inkleuringen.
- Identiteit. We geven vorm aan een herkenbare gebiedsidentiteit, gebaseerd op voormalige, bestaande en/of toekomstige kwaliteiten, die het vermogen heeft om mensen te binden.
- Het ecosysteem vormt het gezicht van de wijk als geheel en loopt van buiten tot aan de voortuinen in de wijk.
- Schoon water staat aan de basis van een ecosysteem. Het aanpassen van het watersysteem zodat landbouwwater (vies) en stadswater (schoon) gescheiden kan worden.
- Aansluiten op bestaande groenstructuren van aanliggende wijken.
- Groene lopers richting de Hertogswetering en de uiterwaarden van de Maas.
- Aanpassen van omliggende landbouw naar duurzame landbouw.
- Aanleg van groen, schoon water met volop leven, natte natuur, duurzame lokale landbouw rond de wijk.
- Aanplant is inheems en gebiedseigen.
- Chemische bestrijdingsmiddelen uitbannen, zowel door bewoners als bedrijven.

Schoon water staat aan de basis van een ecosysteem.



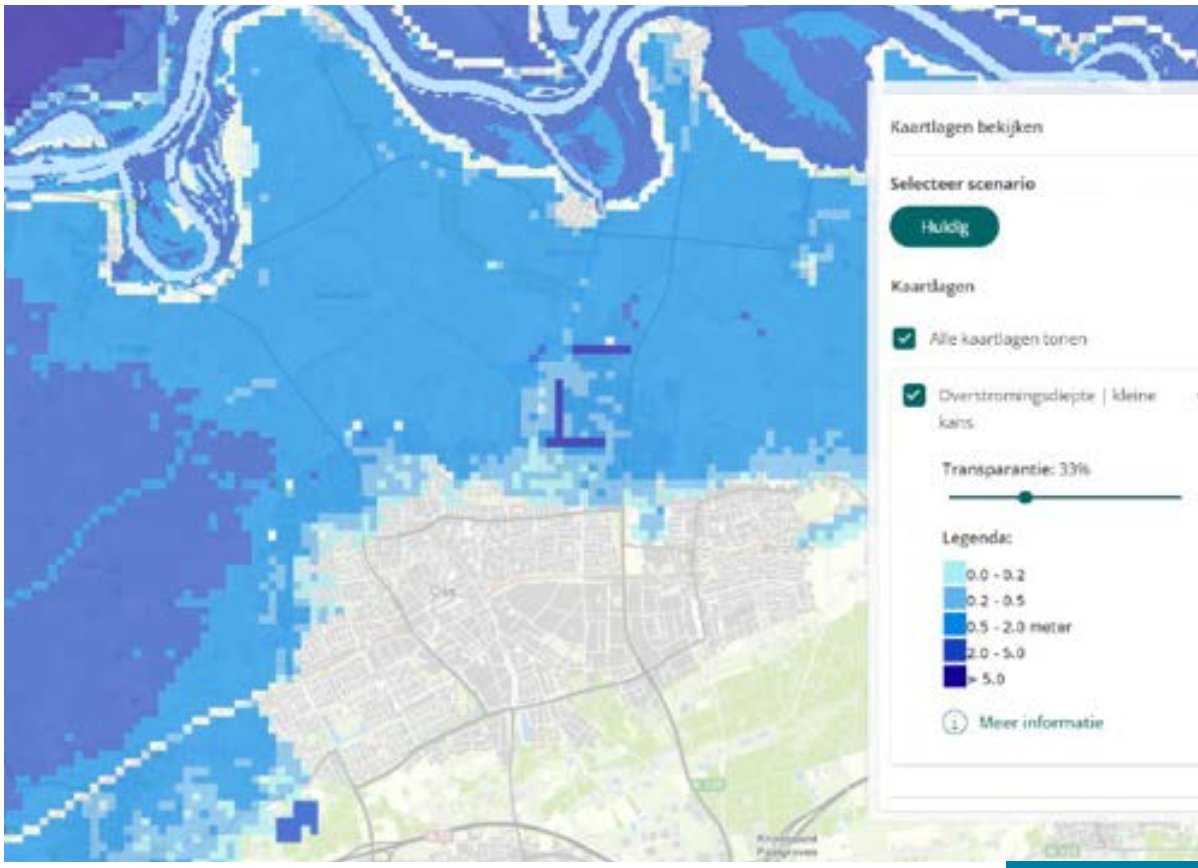
13. Water en waterveiligheid

Water is een belangrijk thema bij de ontwikkeling van Oss-West. De lage ligging van het plangebied maakt dat het gebied kwetsbaar is voor de watergerelateerde gevolgen van klimaatverandering, zoals overstromingen en extreme neerslag. Deze kwetsbaarheid zal met de voorgenomen transformatie van Oss-West naar een woongebied toenemen. Klimaatadaptatie vormt daarom de kern van de eilandenstructuur van Oss-West. Het geven van ruimte aan water staat hierbij centraal. De lage ligging van het noordelijk deel van het plangebied is hierbij bepalend voor de gehanteerde ontwerpprincipes en het beoogde grondgebruik. Belangrijke aandachtspunten zijn het borgen van de waterveiligheid en het voorkomen van wateroverlast.

Waterveiligheid

Een groot deel van de gemeente Oss staat bloot aan overstromingsrisico's. Dit betekent dat de gemeente in samenspraak met Rijkswaterstaat en Waterschap Aa en Maas moet voldoen aan de algemene zorgplicht van de overheid ten aanzien van het huisvesten van kwetsbare doelgroepen. De genoemde partijen moeten daarmee invulling geven aan de principes van een meerlaagse veiligheid bestaande uit drie lagen: waterkeringen (sterke dijken), ruimtelijke ordening (waterbestendige buitenruimte) en een adequate crisisbeheersing. Mogelijkheden voor invulling van dit principe bij de ontwikkeling van Oss-West is het verhoogd aanleggen van de wooneilanden, het toepassen van een verhoogd vloerpeil bij de bouw van de woningen en voorzieningen en het bereikbaar houden van de ontsluitingsstructuur bij hoge waterstanden waardoor vluchten naar hoger gelegen gebieden ten zuiden van Oss mogelijk is. De exacte hoogtes voor de wooneilanden, het vloerpeil en de ontsluitingsstructuur dienen hierbij nog nader te worden gedefinieerd. Een andere mogelijkheid is het realiseren van interne verticale vluchtmogelijkheden in gebouwen.

Overstromingsdiepte met een kleine kans van optreden (1x/1000 jaar)



Wateroverlast

De ontwikkeling van Oss-West leidt tot een toename van het verhard oppervlak in een gebied dat nu nog niet in grote mate verhard is. Om een versnelde afvoer van water te voorkomen, dient de toename van het verhard oppervlak te worden gecompenseerd. De eilandenstructuur van Oss-West voorziet in een groenblauwe structuur tussen de eilanden waar overtollig water ten tijde van extreme neerslag kan worden opgevangen, waarmee wateroverlast kan worden voorkomen. De groenblauwe structuur kan daarnaast ook voorzien in de berging van water voor drogere perioden. Verder worden de waterstromen uit het bestaand stedelijk gebied aangesloten op de groenblauwe structuur van Oss-West. Ook in de woongebieden zelf is het mogelijk ruimte te reserveren voor water en groen. De exacte keuzes en afwegingen met betrekking tot de wijze van compenseren moeten nog gemaakt worden.

Watersysteem

Het huidige watersysteem ter plaatse van het plangebied bestaat uit een agrarisch systeem en is gericht op het in stand houden van de voor de landbouw ideale waterpeilen. Met de transformatie van het plangebied wordt een nieuw stedelijk watersysteem ontwikkeld. Bij de ontwikkeling van Oss-West zal onderzocht worden wat de mogelijkheden zijn om een gescheiden watersysteem te realiseren, waarbij het nieuwe stedelijke watersysteem van Oss-West wordt losgekoppeld van het aangrenzende landelijke systeem. Een gescheiden watersysteem maakt het mogelijk de groenblauwe structuur van Oss-West zoveel mogelijk op een natuurlijke wijze te laten functioneren.

Het huidige watersysteem bestaat uit een agrarisch systeem.



De beschermingsgebieden vormen beperkingen voor de woningbouw van Oss-West. Ook loopt er een rioolpersleiding door het plangebied waarbij er binnen beschermingszone van 3,5 meter aan weerszijden niet gebouwd mag worden. Het plangebied ligt in drie grondwaterdeelgebieden die gescheiden worden door breuklijnen. Het grondwatersysteem, in combinatie met kwel- en infiltratie kan leiden tot overlast en schade, zoals natte kelders.

Ook zorgt de ontwikkeling voor toename van verharding in een gebied dat nu nog niet in grote mate verhard is. Dit zal gecompenseerd moeten worden om een versnelde afvoer van water te voorkomen. De keuzes en afwegingen moeten nog gemaakt worden met betrekking tot de manier van compenseren toename verharding.

In het ontwerp voor Oss-West geven we water de ruimte. Door de blauwe structuur als belangrijk principes mee te nemen in het ontwerp, kan wateroverlast bij extreme neerslag worden opgevangen in en rondom de wijk. Daarbij sluiten we de waterstromen uit het bestaand stedelijk gebied aan op het watersysteem in de nieuwe wijk. Het watersysteem in het plangebied kan ook voorzien in de opslag van water voor de drogere perioden.

Het plangebied bestaat uit verschillende woonmilieus met verschillende bebouwingsdichtheden. De opzet van de eilandenstructuur is erop gericht water de ruimte te geven. Het is belangrijk dat de woongebieden altijd bereikbaar blijven via een ontsluitingsweg.

Kwel

Onderdeel van het natuurlijke watersysteem vormen de kwelstromen. Het plangebied Oss-West ligt op de flank van het dekzandlandschap en is daarmee potentieel gebied voor kwelwater dat uittreedt vanuit de zandrug. Aanwezigheid van schoon kwelwater kan worden gezien als een bijzondere gebiedseigenschap waarin en omheen veel natuurwaarde kan ontstaan. Bij de positionering van de groenblauwe structuur van Oss-West wordt rekening gehouden met de natuurlijke kwelstromen, waarmee mogelijkheden worden gecreëerd om kwelgerelateerde natuurwaarden te realiseren.

Overige onderwerpen

Conform de Keur van Waterschap Aa en Maas dient rekening te worden gehouden met een aantal beschermingsgebieden in het noorden van het plangebied. De beschermingsgebieden vormen beperkingen voor de woningbouw van Oss-West. Ook loopt van oost naar west een rioolpersleiding door het plangebied. Deze rioolpersleiding kent aan beide zijden een beschermingszone van 3,5 meter waarbinnen niet gebouwd mag worden. Verder ligt het plangebied in drie grondwaterdeelgebieden die gescheiden worden door breuklijnen. Het grondwatersysteem, in combinatie met kwel en infiltratie kan leiden tot overlast en schade, zoals natte kelders.

Kaders, ambities en doelstellingen

- Watertoets (waterproces) moet inzicht bieden in de impact van het plan op de overstromingscapaciteit
- Het waterneutraal uitvoeren van Oss-West: niet meer afvoer van water dan in de natuurlijke situatie
- Ambitie voor een ‘ongemalen wijk’: mogelijkheid om natuurlijk systeem te behouden.
- Met als mogelijke consequentie dat geconcentreerde woningbouwdelen zelf (eilanden, terpen) mogelijk opgehoogd moeten worden en daaromheen ruimte voor water en groen.
- Met gesloten grondbalans.
- Ingrepen in natuurlijk systeem zo beperkt mogelijk houden.

14. Klimaat, energie en duurzaamheid

Opgave: zorg voor een duurzaam energieconcept om bij te dragen aan de (inter)nationale klimaatdoelstellingen

De doelstelling is dat heel de gemeente Oss in 2050 volledig energieneutraal is. Dit betekent dat de ambitie voor Oss-West op het gebied van duurzaamheid groot is. Vanzelfsprekend wordt Oss-West aardgasvrij aangelegd. In plaats van aardgas zetten we in op de het gebruik van grootschaligere warmte- en koudeopslag en onderzoeken we de mogelijkheden een warmtenet te ontwikkelen.

Oss-West wordt een zelfvoorzienende wijk wat betreft energiegebruik en -opwek. Dit geldt zowel voor de gebouwen (warmte, koeling), als bewoners (apparatuur, verlichting, auto's) en in de openbare ruimte (straatverlichting, installaties riool, waterpeil). Dat kan o.a. door het gebruik van energie zoveel mogelijk te beperken (zoals energie neutrale gebouwen) en zoveel mogelijk gebouwen en andere plekken te gebruiken voor de opwek van energie (zonnepanelen). Met de huidige meet- en regeltechniek en zoveel mogelijk opslag in het woongebied kan alle opwek en gebruik door wijkbewoners onderling worden verrekend. Hiermee maken we een goede stap naar echt 'energieneutraal' wonen en werken. De energie die niet in het plangebied kan worden opgewekt, zal elders binnen de gemeentegrenzen duurzaam worden opgewekt.

Het uitgangspunt voor de gebouwen die in Oss-west worden gebouwd is minimaal BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen); we streven naar energieneutraal. Dit betekent dat we inzetten op het gebruik van materialen die lokaal en/of circulair geproduceerd zijn.

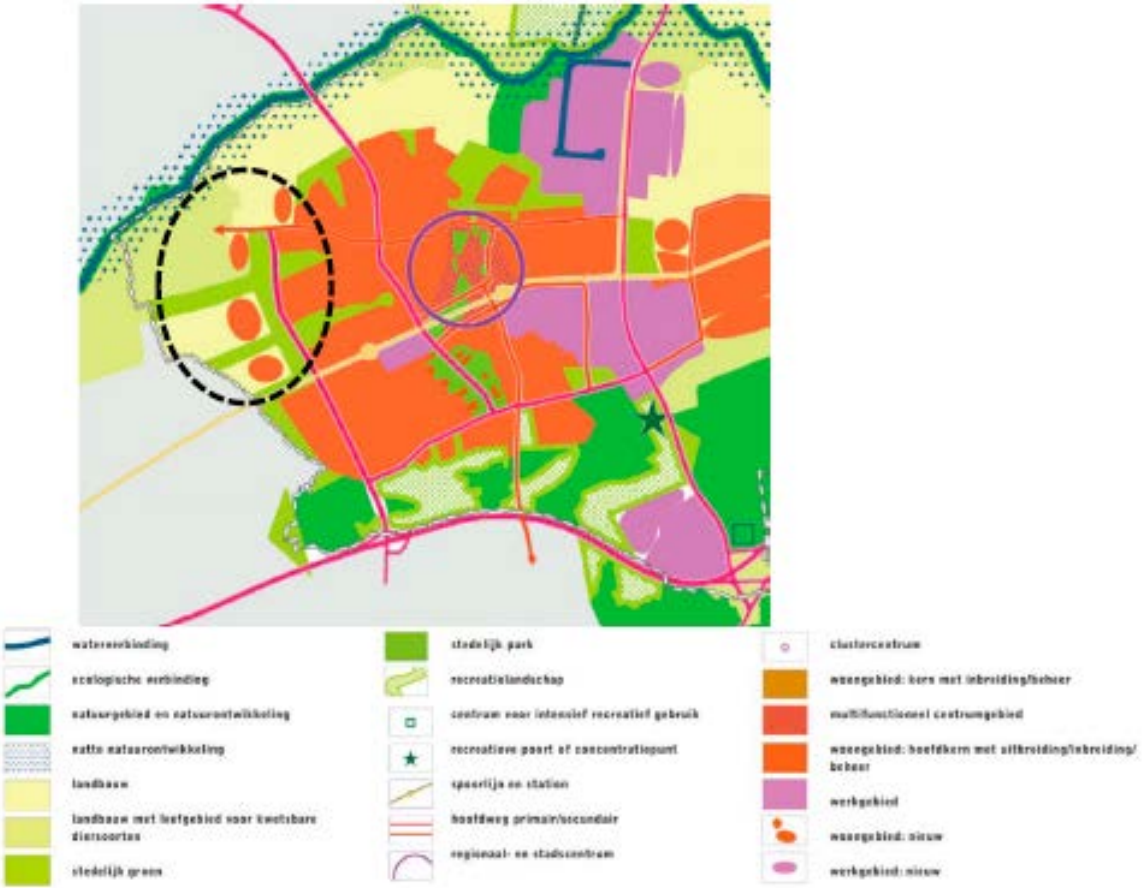
Kaders, ambities en doelstellingen

- Groot aandeel zon-op-dak
- Zelfvoorzienende wijk voor energiegebruik en -opwek, zowel voor gebouwen (warmte, koeling), als bewoners (apparaten, verlichting, auto's) en in de openbare ruimte (straatverlichting, installaties riool, waterpeil).
- Woonomgeving, infrastructuur, groen en openbare ruimte dat is voorbereid op de toenemende gevolgen van klimaatverandering.
- Flexibiliteit in ontwerp en realisatie om te kunnen anticiperen op gewijzigde belangen.
- Flexibiliteit in het Programma van Eisen en ruimtelijke invulling (ruimtevraag) in de verschillende fases.
- Bouwmaterialen circulair, en lokaal produceren.
- Gebouwen demontabel maken, om bij aanpassingen de afvoer van materiaal zoveel mogelijk te beperken.

15. Ontwikkeling voorkeursscenario

Wat vooraf ging

Structuurbeeld Oss-West 2020
Structuurvisie 2006



Figuur 3.1 Oss-West (zwart omcirkeld) in het Structuurbeeld 2020 in de Structuurvisie 2006 (bron: Gemeente Oss)

Schets Oss-West
Taskforce
Najaar 2020



Ontwikkeling vanuit de 3 scenario's

Het doel van de structuurvisie is om te komen tot integratie van diverse opgaven op het gebied van wonen, gezondheid, bereikbaarheid, mobiliteit, economie, maatschappelijke voorzieningen, groen, landschap, water, klimaat, energie en duurzaamheid.
Om de keuzes op deze verschillende thema's inzichtelijk te maken zijn drie scenario's ontwikkeld. In elk scenario worden andere keuzes gemaakt.

1. **Ringpark.** Een compacte uitbreiding van Oss om zoveel mogelijk van het bestaande landschap te behouden. Een park verbindt de bestaande groene lobben met elkaar tot een ringpark. Dit park kan doorgezet worden aan de noordzijde, als een groen uitloopgebied dat stad en landschap met elkaar verbindt. De bestaande wegen Huizenbeemdweg, Kleinussenstraat en Heilhoekstraat worden ontlast door een nieuwe wijkontsluiting door de wijk. Zo wordt het ringpark een autoluw gebied dat de nieuwe en bestaande wijken met elkaar verbindt. De voorzieningen zijn centraal geclusterd nabij het park. Rond dit voorzieningencluster vinden we de hoogste dichtheden. Naar buiten toe wordt de dichtheid lager. Aan de westzijde wordt een goede overgang met het landschap gemaakt door hier veel water te maken.

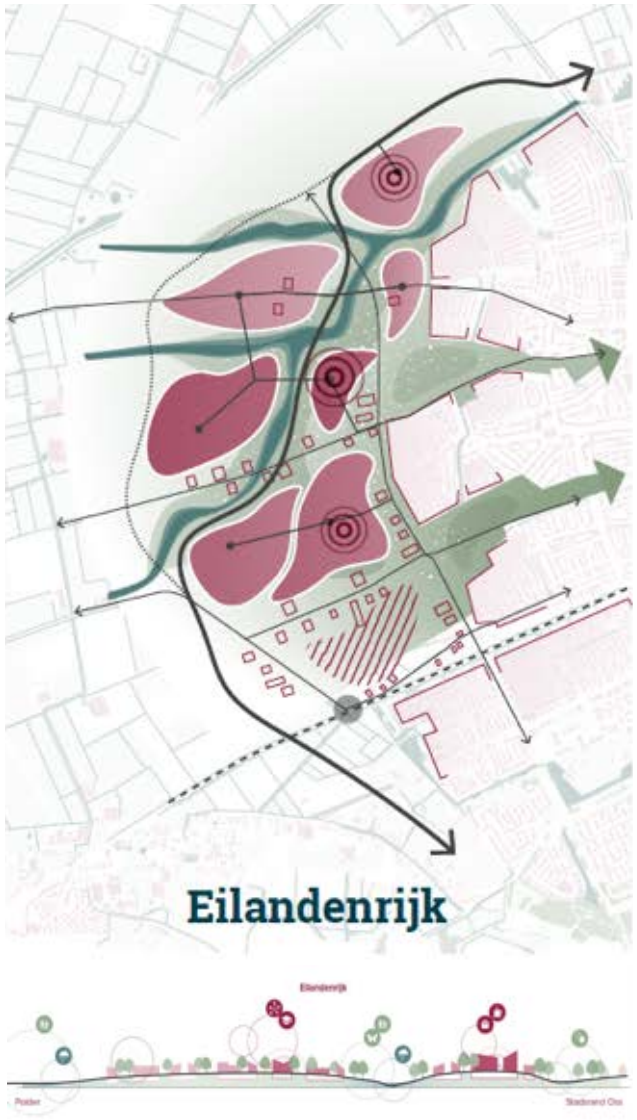
2. **Levendige Linten.** De bestaande structuur met groene lobben en wijken wordt doorgezet naar het westen. Elke buurt heeft zijn eigen karakter en dichtheid. De groene lobben zorgen voor een sterke relatie tussen het wonen en het landschap. De bestaande linten Amsteleindstraat, Brandstraat en Gewandeweg vormen de dragers van de nieuwe buurten. De linten worden omgevormd tot autoluwe fietsstraten, zodat een direct verbinding voor langzaam verkeer richting het centrum ontstaat. Aan de linten liggen de belangrijkste voorzieningen, wat de levendigheid van de linten ten goede komt. De bestaande wegen Huizenbeemdweg, Kleinussenstraat en Heilhoekstraat worden optimaal benut en opgewaardeerd, zodat ook de nieuwe wijk via deze weg ontsloten kan worden en er geen nieuwe doorsnijding door de groene lobben nodig is.

3. **Eilandenrijk.** Er wordt een nieuwe landschappelijke kwaliteit geïntroduceerd, geïnspireerd op de ondergrond en de historie van het gebied als overstromingsgebied. In dit landschap liggen compacte buurtschappen als eilanden in het landschap, elk met hun eigen voorzieningenkern. Door de eilanden licht op te hogen wordt de waterveiligheid gegarandeerd. Het karakter en de dichtheid verschilt per eiland. De wijk wordt ontsloten middels een nieuwe ontsluitingsweg: een 'parkway' die zich voegt in het landschap. De bestaande linten, zowel in noord-zuid als in oost-west richting, worden afgewaardeerd tot fietsstraten zodat deze hun kleinschalige historische karakter kunnen behouden.

Op basis van deze scenario's is een voorkeursscenario gemaakt. Niet door één van de drie scenario's te kiezen en uit te werken, maar door de beste elementen uit de drie scenario's te combineren.


Ringpark


Levendige Linten


Eilandenrijk

Ringpark

- Compacte uitbreiding van Oss om open landschap te sparen
- Ringpark verbindt de groene lobben en verbindt oud en nieuw
- Aan westzijde robuuste groen/blauwe zone voor goede overgang stad en landschap
- Nieuwe wijkontsluitingsweg door de wijk, Kleinussenstraat voor langzaam verkeer
- Linten inrichten als fietsstraten verbinden Oss West met de stad
- Binnen woonveld verschillende gemengde buurten met eigen identiteit en dichtheid
- Compact voorzieningencluster aan Ringpark
- Karakter van bestaande linten niet te handhaven
- Compact bouwen met deze omvang levert hittestress en voorzieningen voor waterafvoer naar buiten de wijk
- Beperkte flexibiliteit in fasering en grondverwerving



Levendige Linten

- Uitbreiding volgens lobbenstructuur, gekoppeld aan de bestaande linten
- Elke buurt, lint en groene lob heeft eigen karakter
- Sterke vervlechting wonen met groene lobben
- Voorzieningen in de linten zorgen voor levendigheid
- Ontsluiting via opgewaardeerde bestaande wegen
- Linten herinrichten als fietsstraten verbinden Oss-West met de stad
- Benutting bestaande lintstructuur
- Verbinding groene lobben met landschap
- Bestaande linten als belangrijke ontsluiting noodzaakt ingrijpende aanpassing



Eilandenrijk

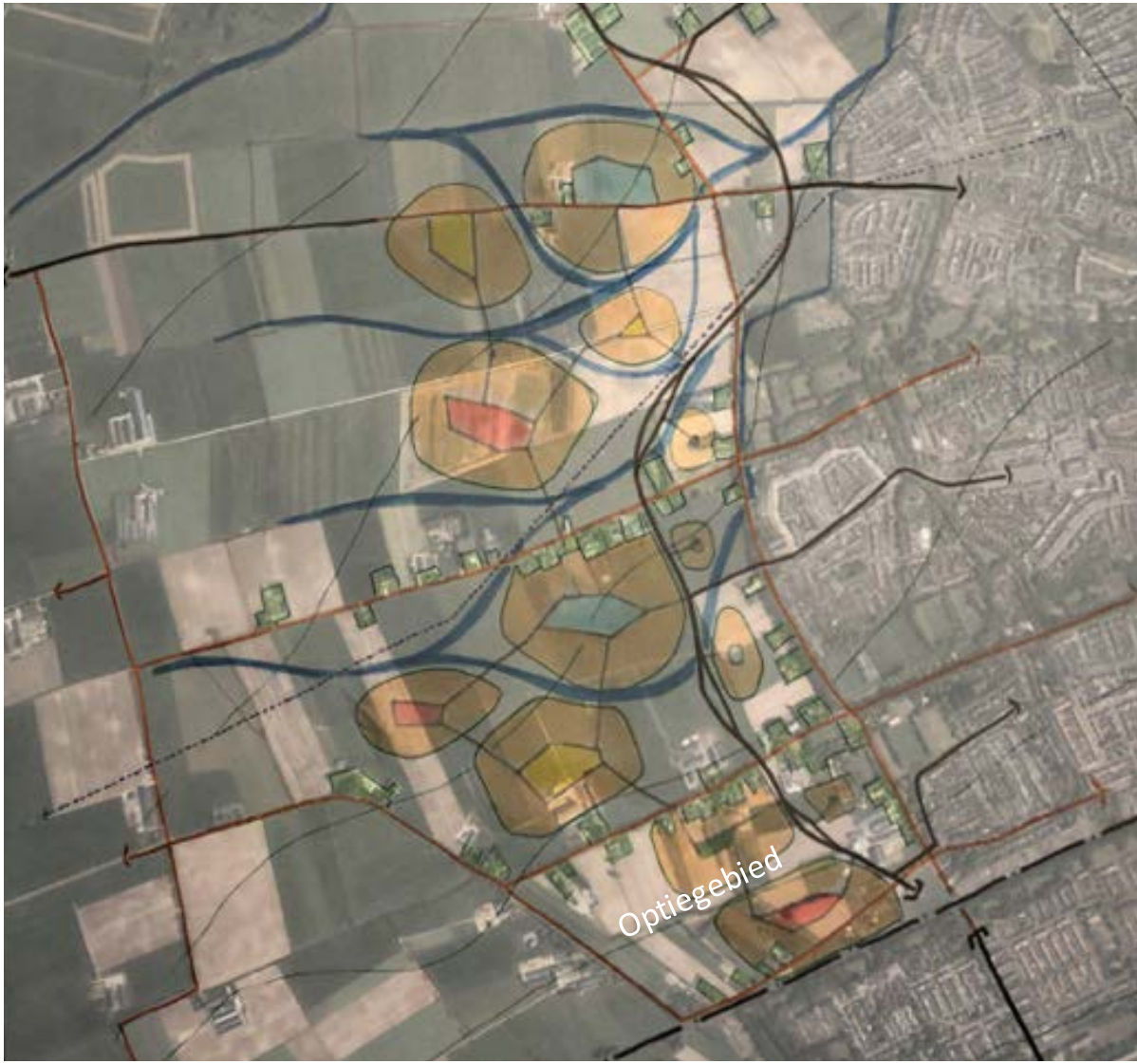
- Landschappelijke inpassing
- Buurtstructuur met ruimte voor water en groen
- Geheel nieuwe landschappelijke structuur benadrukt eigenheid van het gebied
- Elk eiland vormt terp in het landschap met eigen identiteit en voorzieningen
- Ontsluiting via nieuwe 'parkway' door het gebied, afwaarderen Kleinussenstraat
- Linten herinrichten als fietsstraten verbinden Oss-West met de stad
- De nieuwe ontsluitingsweg ligt (te) ver van de bestaande



Combinatie tot een voorkeursscenario

Vanuit het scenario Ringpark spreekt aan hoe bestaande en nieuwe buurten met elkaar verbonden worden door een parkzone, waar niet alleen plek is voor groen, natuur en water, maar ook voor ontmoeting en voorzieningen. Ook het principe om de uitbreiding compact te houden wordt hoog gewaardeerd. Uit het scenario Levendige Linten is de keuze om de linten als fietsstraten in te richten overgenomen. Ook de manier waarop stad en landschap met elkaar verbonden worden via de groene lobben spreekt aan. Het scenario Eilandenrijk spreekt aan vanwege de unieke nieuwe kwaliteit die wordt geïntroduceerd.

In alle scenario's wordt er voor gekozen om het plangebied ten zuiden van de Amsteleindstraat voorlopig als reservering te zien voor toekomstige ontwikkeling, wanneer meer duidelijkheid is ontstaan rondom de eventuele verplaatsing van station Oss West. Wanneer gekozen wordt voor verplaatsing ligt een sterkere verdichting voor de hand dan wanneer het station op de huidige plek blijft liggen. Mogelijk zelf voor meer of andere functies dan hoofdzakelijk wonen. Hoe de ontwikkeling van dit gebied er ook uit komt te zien, het betreft een uitbreiding bovenop de voorziene 3000 woningen.



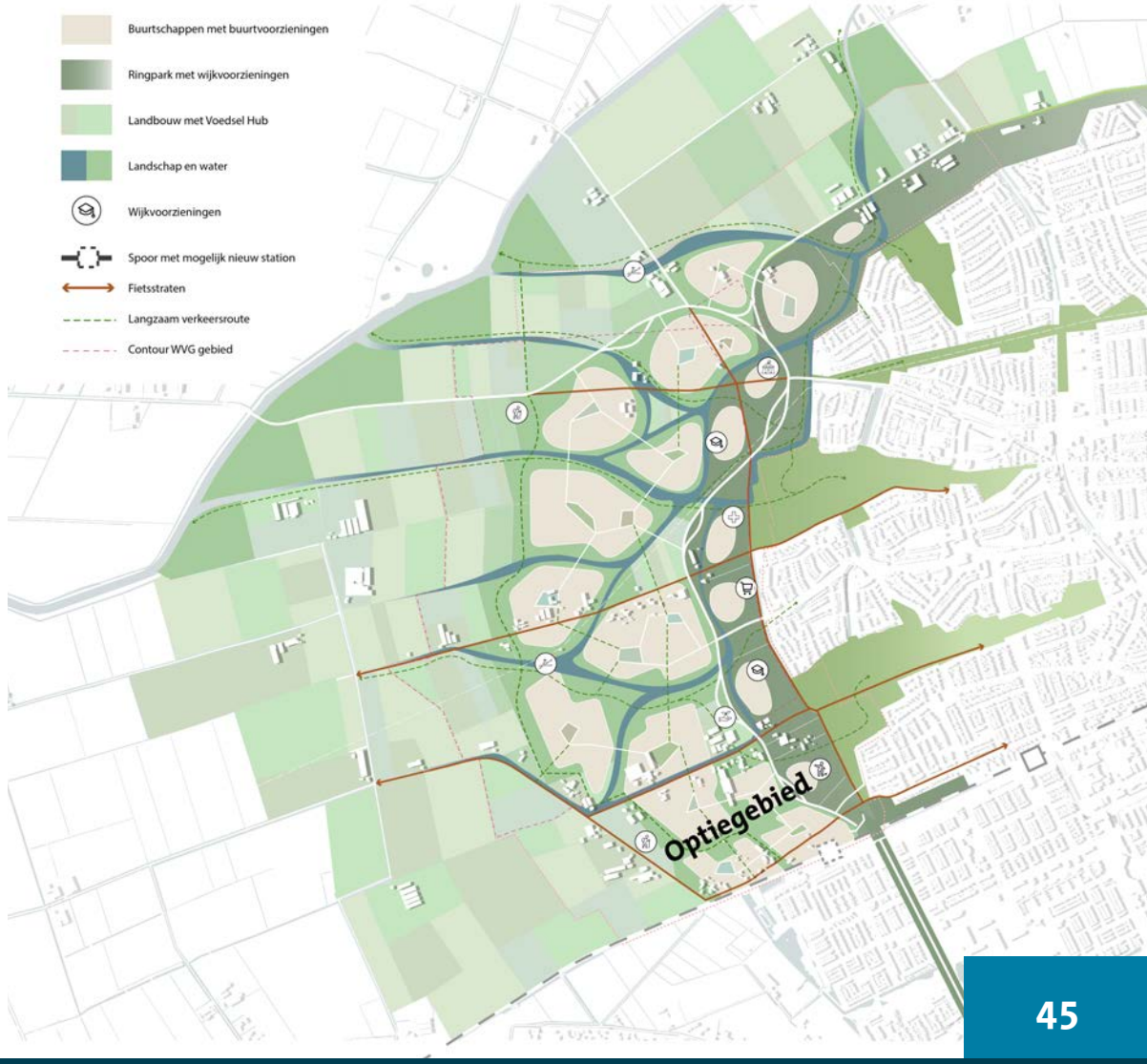
16. Opbouw van de nieuwe wijkstructuur

Klimaat adaptief woonlandschap

Oss West is opgezet als een toekomstgericht woonlandschap, op de overgang van zand naar klei, en van hoog naar laag. Het woonlandschap biedt veel ruimte voor water, groen, natuur en (stads)landbouw. In dat landschap liggen diverse compacte buurtschappen, elk met een eigen kern met kleinschalige buurtvoorzieningen. Deze opzet zorgt voor korte afstanden tussen het wonen en het landschap, wat een gezonde levensstijl stimuleert. De ruimte voor groen en water maakt de wijk tevens klimaatadaptief en maakt een grote de biodiversiteit mogelijk. De buurtschappen liggen op een veilige hoogte ten aanzien van wateroverlast, zodat Oss West ondanks haar lagere ligging is toegerust op een veranderend klimaat.

Wonen in Oss West is wonen in een landschappelijke setting, met alle dagelijkse voorzieningen om de hoek en een levendige mix van doelgroepen en woningtypes, zowel grondgebonden als gestapeld. De opzet in meerdere buurtschappen maakt dat er veel wonen “aan de randen” mogelijk is met uitzicht op de groene ruimte. Wonen in Oss-West onderscheidt zich van de binnenstedelijk wonen door de nabijheid van groen en de verbinding met het landschap.

Een exploitatiegebied van ca. 161 ha voor 3000 woningen en voorzieningen, westelijke ontsluitingsweg, hoofdstructuur groen (functioneel groen, recreatief groen, ringpark, langzaam verkeer verbindingen) en hoofdstructuur water. Was eerder fictief plangebied en normatief 120 ha.



Stimuleren van langzaam verkeer

In Oss West wordt langzaam verkeer gestimuleerd. De bestaande wegen in noord-zuid richting en in oost-west richting worden ontlast, zodat deze als fietsstraten kunnen worden ingericht en de bomen en het kleinschalige karakter van deze vaak historische linten behouden blijven. Zodoende ontstaan meerdere veilige en directe fietsverbindingen richting het centrum en richting het landschap. Dit wordt verder aangevuld zodat een fijnmazig netwerk voor voetgangers en fietsers. ontstaat.

Ook voor de auto is Oss West goed ontsloten dankzij een nieuw gebiedsontsluitingsweg in noord-zuid richting. Deze weg vormt een integraal onderdeel van Oss West en is zorgvuldig ingepast in het woonlandschap. Er is extra aandacht voor de kruisingen met de fietsstraten en de oversteekbaarheid bij de voorzieningen.

Ringpark met wijkvoorzieningen

De overgang tussen de bestaande buurten en Oss West wordt gevormd door een brede parkzone, waar ruimte is voor groen en water, maar ook voor voorzieningen en ontmoeten. Zo wordt gezond leven in de vorm van wandelen, fietsen, spelen, ontmoeten en andere recreatieve bezigheden gestimuleerd, óók voor de inwoners van de bestaande buurten. De parkzone kan doorgetrokken worden langs de noordzijde van Oss, zodat een robuust ringpark ontstaat dat de stad met het landschap verbindt.

In het park zijn de belangrijke voorzieningen gedacht, zoals de, supermarkten, zorgcluster en een evenemententerrein. Deze voorzieningen zijn goed ontsloten voor langzaam verkeer via de fietsstraten die door het park lopen, maar ook voor autoverkeer via de nieuwe ontsluitingsweg langs het park.

Referentiebeelden









17. Ontwikkelstrategie

Uitgangspunt voor de ontwikkelingsstrategie

De baten van deze ontwikkeling komen zoveel mogelijk terecht bij de gemeenschap. Waaronder de ambities en plannen voor de spoorzone (een bovenwijkse (netwerk)voorziening conform nota kostenverhaal).
Daarom:

- Voert de gemeente een actief grondbeleid.
- Heeft de gemeente een breed Wvg (wet voorkeursrecht gemeenten) gevestigd.
- Wordt niet op voorhand het hele gebied planmatig ontwikkeld, maar kiezen we voor buurtgewijze ontwikkeling en flexibiliteit in omvang en fasering.
- Wordt nader uitgewerkt hoe de relatie met ontwikkelaars, beleggers en corporaties wordt vormgegeven.

Strategie

De Visie Stedelijk gebied Oss-Berghem van november 2021 geeft de ambities weer, de doelstellingen en bedoelingen die de gemeente heeft voor de fysieke leefomgeving van het stedelijk gebied Oss-Berghem. De gemeente agendeert deze zaken en geeft de belangrijke kwaliteiten en ontwikkelingsrichtingen aan. Zodat inwoners, bezoekers, werknemers en ondernemers er gezond, veilig en duurzaam kunnen wonen, werken en leven. En als een uitnodiging aan initiatiefnemers om met hun ambities en plannen aan te sluiten bij wat de gemeente belangrijk vindt.

De gemeente geeft daarbij niet aan welke prioritering er moet zijn tussen de verschillende ambities en kwaliteiten. Dat komt vooral tot uitdrukking in projecten en bij gebieds(her)ontwikkelingen. Daarbij vindt de gemeente de overkoepelende ambities voor gezondheid, veiligheid en duurzaamheid belangrijk. Aan initiatiefnemers (en dat is de gemeente ook vaak zelf) vragen wij hoe zij hieraan invulling kunnen geven.

De eventuele verplaatsing van station Oss-West wordt nog onderzocht. Dit is van meerdere factoren afhankelijk en kan leiden tot een afwijkende invulling. Bovendien kent het gebied tussen spoor en Amsteleindstraat een zeer versnipperd grondeigendom. Dit gebied is daarom aangemerkt als optiegebied en wordt (vooralsnog) niet meegenomen in de ontwikkelstrategie.

Samenhang van ontwikkelingsprogramma en project(en)

De opgave om circa 3000 woningen te ontwikkelen en te realiseren is een meerjarig programma, geen (bouw)project. Er is pas sprake van een (bouw)project als het beoogde eindresultaat en de daarbij te hanteren kaders (kwaliteit, tijd en geld) eenduidig te definiëren zijn.

Bij een programma is het eindresultaat nog afhankelijk van externe ontwikkelingen en dient tussentijds te worden bijgestuurd om de beoogde doelen te bereiken.

Niet uitgesloten kan worden dat zelfs het doel gedurende het programma nog een of meerdere keren dient te worden bijgesteld. Er zal sprake zijn van voortschrijdend inzicht en het programma (en de daarvan af te

leiden (deel)projecten dient adaptief te zijn. Dit betekent dat bij nieuwe inzichten, bijvoorbeeld in de opgave van klimaatadaptatie, energie en natuur, maar ook in de wijze waarop de ontwikkeling, bouw en exploitatie daar op in kunnen spelen, het programma dient te worden bijgestuurd.

Bij een programma wordt daarom gewerkt met globale(re) uitgangspunten ten aanzien van de opgave, het plan, de kosten en baten en de planning. Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte, zoals bij Oss-West, voorziet in de mogelijkheid te werken met dergelijke globale uitgangspunten.

Zonder projecten komen er geen nieuwe wijken met woningen en voorzieningen tot stand. Daarom worden met overzichtelijke omvang en voor overzichtelijke periode (deel)projecten gedefinieerd.

Doorlooptijd

De doorlooptijd voor het programma voor Oss-West wordt in belangrijke mate bepaald door het tempo waarin de woningen kunnen worden ontwikkeld, gebouwd en opgeleverd. Daarbij is de afzet van koopwoningen en huurwoningen in de duurdere sector niet altijd gelijk. Deze is afhankelijk van de markt. Voor huurwoningen in de goedkopere segmenten geldt dat daar een dermate grote vraag is, dat daar wel met een marktonafhankelijke afzet gerekend kan worden. Mits de bouw- en grondprijzen het mogelijk maken om binnen de maximale stichtingskosten de gewenste woningen te bouwen.

Met Oss-West wordt rekening gehouden met een gemiddelde afzet van 200 woningen per jaar. Dit is niet overmatig veel, maar als uitgangspunt realistisch. Er wordt immers ook volop in de binnenstad gebouwd en we kunnen niet voorspellen hoe de markt van vraag en aanbod zich ontwikkelt.
Een gemiddelde afzet van 200 woningen per jaar betekent 15 jaar bouwen. Met een vroegst mogelijke start eind 2023 en een eerste oplevering begin 2025 betekent dit dat tot 2040 gebouwd en opgeleverd zal gaan worden. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte zoals dit wordt voorbereid heeft een looptijd van 20 jaar.

Tijdigheid voorzieningen

De buurtgewijze ontwikkeling vraagt een goede mix van wonen, voorzieningen en mogelijke bedrijvigheid. Buurtvoorzieningen waarbij buurtbewoners elkaar al vanaf de start van de eerste bewoning kunnen treffen zijn van groot belang.

Start, volgorde en fasering van de ontwikkeling

Mede gelet op de omgevingsaspecten en (milieu)belemmeringen ligt het voor de hand te beginnen met de ontwikkeling op de al door de gemeente verworven grondposities.

Er zal sprake zijn van buurtgewijze ontwikkeling. De gemeente wil zich niet op voorhand vastleggen op een bouwvolgorde. Die zal mede worden bepaald door de kansen die er zijn om te sturen op maatschappelijk verantwoorde prijsontwikkeling. Nog nader bepaald zal worden op welke locatie(s) wordt gestart met de ontwikkeling en in welke volgorde de buurten worden ontwikkeld.

Aangezien de gemeente bij voorrang wil bouwen voor inwoners met een wat kleinere portemonnee, betekent dat er, naast de ambities op het gebied van gezondheid, woonkwaliteit en duurzaamheid goed afgesproken moet worden wie waaraan bijdraagt. De afdracht aan de bestemmings-

reserve vanuit de GREX en de eventuele met marktpartijen te sluiten anterieure overeenkomsten geldt als uitgangspunt. Het kostenverhaal uit de gemeentelijke Nota Kostenverhaal zoals die op 16 december 2021 is vastgesteld en een organische ontwikkeling zonder tijdvak.

Rollen van de gemeente en marktpartijen

Buurtgewijze ontwikkeling, gefaseerd in de tijd, adaptief ten aanzien van voortschrijdend inzicht en liefst een gestage woningafname die zo min mogelijk afhankelijk is van de markt.

Samenwerking met marktpartijen is vanzelfsprekend, maar op een nader per buurt of deel daarvan te bepalen wijze, onder condities die vooraf door de gemeente dienen te worden gesteld.

Omdat een stedelijke ontwikkeling een lange doorlooptijd kent, vol zit met aannamen vooraf en onverwachte gebeurtenissen onderweg, is het van belang om maximaal ruimte te bieden aan initiatieven die bijdragen aan het realiseren van de doelen van de gemeente.

Ontwikkelaars die grondposities hebben ingenomen kunnen na vaststelling van het Chw bestemmingsplan en de hieraan voorafgaand met de gemeente gesloten anterieure overeenkomsten waarmee het kostenverhaal is zeker gesteld, beginnen met de ontwikkeling waarbij de gemeente de regie voert over planning, fasering, woningbouwprogramma, beeldkwaliteit Openbare Ruimte, etc.

Wordt het kostenverhaal niet door een anterieure overeenkomst verzekerd, dan overweegt de gemeente een publiekrechtelijk kostenverhaal.

Bijzondere kosten

Bij de bouwkosten spelen niet alleen de kosten van de woningen een rol, maar ook de kosten van de openbare ruimte, de inrichting ervan, de kosten van de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur en kosten van gemeenschappelijke voorzieningen.

Voor Oss geldt dat, ten opzichte van veel andere steden, een hoog gemiddelde groen per woning wordt gehanteerd. Het bouwen in het gebied van Oss-West nodigt vanwege de ligging en bodemgesteldheid uit tot zodanige landschappelijke inpassing dat de **behoefte aan ruimte** voor watercompensatie, wateropvang en natuurontwikkeling gecombineerd kan worden met nieuwe functies in het gebied, waaronder recreatie.

De karakteristieken in het gebied van Oss-West verschillen van zuid naar noord. Van de delen bij de Amsteleinstraat en het spoor aan de zuidzijde richting de Hertogswetering aan de noordzijde. Deze verschillen komen tot uiting in de opzet van de plannen, de maatregelen die nodig zijn en de kosten die hiermee zijn gemoeid. Aan de zuidzijde kan op goed bruikbare grond worden gebouwd en kan er eenvoudiger landschappelijk worden ingepast dan het noordelijker gelegen gebied met andere grondslag, lagere ligging en een bijzondere wateropgave. Dat betekent dat het karakter van de buurten logischerwijs van zuid naar noord ook gaat verschillen, ieder op eigen wijze kwalitatief aantrekkelijk.

Voorzien is een mix van intensieve bebouwing met parkachtig groen tot een woongebied dat sterker landschappelijk wordt ingepast.

Sturing op het programma

Gezonde financiële sturing met regie door gemeente en samenwerking met een breed scala van marktpartijen (kansenstrategie)

- Actief grondbeleid met onder andere de toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten.
- Adaptief ontwikkelen, rekening houden met de veranderingen in de woningbouwopgave, klimaatopgave en marktmogelijkheden.
- Conform gemeentebegroting: De **resultaten** uit de gebiedsontwikkeling zijn bestemd om aan te wenden voor bijdrage aan de fondsen, opgericht in de Nota Kostenverhaal.

Het is van belang om geen eenzijdige buurten te bouwen. Het gaat om een mix tussen allerhande doelgroepen in allerhande typen woningen. De mix kan per buurt nog verschillen maar wat in alle buurten, dus over de gehele wijk geldt, is dat er geen duidelijk zichtbaar onderscheid moet zijn tussen de dure en de goedkope(re) woningen. Uiteraard zullen er verschillen zijn in het volume van de woning, de eventuele tuin en de inrichting van het huis, maar uiterlijk dienen de woningen niet op voorhand te typeren zijn naar opvallende verschillen in de bouwprijs.

Partnerschap voor duurzaam ontwikkelen en bouwen

Extra ruimte voor de actuele landelijke thema's klimaatadaptatie, water, natuur- en landschapsontwikkeling en versterking van biodiversiteit vallen niet onder de gebruikelijke grondexploitatie van gebiedsontwikkeling. Parallel aan de ontwikkel- en bouwopgave van de te realiseren buurten in deze structuurvisie zullen **partners** worden gezocht voor grondverwerving, inrichting en beheer van de tussenliggende gebieden en de overgangen naar het weidegebied. Dit wordt nader uitgewerkt in de aanloop naar het Ontwerp Bestemmingsplan.

Het voornemen is als gemeente de gronden voor de woongebieden, de hoofdwaterstructuur en de ontsluitingsweg buiten de woongebieden te verwerven, bouwrijp te (laten) maken en de grond binnen de woongebieden rechtstreeks uit te geven aan woningbouwcorporaties, maatschappelijke organisaties, bedrijven en aan ontwikkelaars en zelfbouwers.

Gemeente Oss en een aantal markpartijen hebben de afgelopen jaren grondposities verworven. Juist door als gemeente de regie te houden en zorgvuldig samenwerkings- en ontwikkelingsovereenkomsten te sluiten, indien nodig door aan te besteden, kan ervoor worden gezorgd dat ambitieuze plannen haalbaar zijn en de risico's van de ontwikkeling en realisering bij die partijen komen te liggen die de risico's het beste kunnen dragen.

Het is voor de betaalbaarheid van belang om de grondkosten zo laag mogelijk te houden. Dit is de reden dat de gemeente heeft besloten tot actief grondbeleid en de Wet voorkeursrecht gemeente heeft gevestigd . In april 2019 en mei 2021 heeft de raad een besluit genomen waardoor de Wet voorkeursrecht gemeenten op een aantal kadastrale percelen is gevestigd. Op 16 november 2021 heeft het College van B&W een besluit genomen waardoor er op een aanzienlijk deel van de resterende gronden een voorlopig voorkeursrecht is gevestigd dat binnen drie maanden zal worden bestendigd door de raad.

Waar mogelijk koopt de gemeente agrarische grond van eigenaren die hun grond aanbieden, tegen koopprijzen die in verhouding dienen te staan tot de waarde voor de beoogde ontwikkeling en het moment waarop een ontwikkeling ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

