Datum

10 september 2024

Onderwerp

Ontwikkelperspectief Spoorzone Oss

Aantal bijlagen

1

**Wat adviseert het college te besluiten?**

1. Het 'Ontwikkelperspectief Spoorzone Oss' vast te stellen;
2. In te stemmen met het geschetste vervolgtraject, bestaande uit:
    a. Opzet en uitvoering van integrale gebiedsontwikkeling
    b. Uitwerken en voorbereiden uitvoering Spooragenda.

**Wat is de aanleiding voor dit advies?**

Oss heeft de ambitie om in de spoorzone van Oss een stap te zetten in stedelijkheid. In de spoorzone van Amsteleind tot Schadewijk liggen kansen om een stedelijk woon-, werk- en leefmilieu te creëren. Door in Amsteleind te bouwen aan een toekomstbestendige nieuwe woonwijk. Door in bestaande woonwijken slim te verdichten en koppelkansen te signaleren. Door ruimte voor werken in de stad te behouden en verder te ontwikkelen. Door te werken aan een oplossing voor de barrière die het spoor vormt en door de grote kansen voor binnenstedelijke transformatie te benutten in het gebied tussen de treinstations.

De uitgesproken ambitie van Oss is overgenomen in koers- en ambitiedocumenten van Rijk, provincie en regio. In de voorontwerp Nota Ruimte is Oss genoemd als potentiële grootschalige woningbouwlocatie binnen de 'Bandstad', die loopt van Zwolle tot Roosendaal. In Brabant maakt Oss als centrumstad onderdeel uit van NOVEX-gebied Stedelijk Brabant en is het toegetreden tot de B7 en BrabantStad.

De inzet vanuit Oss heeft inmiddels al geleid tot een aantal investeringen vanuit het Rijk om woningbouwontwikkelingen in Oss te versnellen. Vertaald naar aantallen moet de ambitie resulteren in 6.000 nieuwe woningen en 3.000 extra arbeidsplaatsen in de spoorzone, met een bijpassende voorzieningenstructuur en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. De eerste stappen hiertoe zijn gezet met het vaststellen van de bouwsteen voor de omgevingsvisie 'Visie Stedelijk gebied Oss – Berghem' en de Koersnota Mobiliteit.
Om de opgave in de spoorzone op een samenhangende manier richting te kunnen geven, heeft de gemeente Oss samen met bureau West8 een ontwikkelperspectief opgesteld voor de Spoorzone, met daarin richtinggevende strategische keuzes voor verdere uitwerking in integrale gebiedsontwikkelingen. Met het vaststellen van het ontwikkelperspectief markeert de gemeenteraad de ambitie en de volgende stap in de verstedelijking.

**Welk resultaat willen we bereiken?**
Het Ontwikkelperspectief Spoorzone Oss geeft richting aan de lopende en toekomstige ontwikkelingen in de Spoorzone. Het dient als basis voor integrale, samenhangende gebiedsontwikkeling binnen de Spoorzone.

**Welke argumenten zijn er voor dit advies?** (=want)
*1.1 Het Ontwikkelperspectief schetst kansen en agendeert ambities.*
Het Ontwikkelperspectief voor de spoorzone van Oss bestaat uit acht duurzame en verbindende strategieën die passen bij de ambities van Oss.

a. **Ontwikkeling en verdichting van het spoorzonegebied:** Oss is een mensenstad met vitale buitenruimtes, actieve plinten met een mix van functies en stedelijke voorzieningen zoals een theater, museum, een golfbad en variatie aan evenementen en festivals. Het bestaande spoorzonegebied wordt levendiger en breidt zich uit: de Wethouder van Eschstraat, Golfbad locatie en Euterpepark worden onderdeel van het nieuwe centrumgebied, waarbij de Molenstraat 'center of gravity' zal zijn. Een stedelijk milieu op basis van de '7 lagen stad'.
b. **Integrale benadering opwaardering bestaande wijken:** Op naar een gezonde, vitale en toekomstbestendige stad, door het verduurzamen van bestaande woningen, sterk vergroenen van de straten, introduceren van sociale programma's. We zetten in op educatie en bewegen, verbeteren van zorg, het opwaarderen van voorzieningen. We verbeteren draagvlak door participatie, bouwen op sommige locaties meer woningen en behouden erfgoed zo veel mogelijk.
c. **Groen als integraal onderdeel van alle plannen:** Een groen raamwerk voor de stad door lanen en dreven te versterken, bijvoorbeeld in Raadhuislaan, Molenstraat, Wethouder Van Eschstraat en de Ganzenvoet Schadewijk.

Het Elzenhoekpark ontwikkelen we door tot stadspark. We introduceren het nieuwe De Winterplein aan de Molenstraat en zetten in op een aantal sterke stad-landverbindingen. Daarnaast vitaliseren we de volkstuinen en hanteren we steeds een klimaatadaptieve benadering.

d. **Hard werken zit in het DNA van Oss:** Doorontwikkelen van de drie economische clusters van Oss; Moleneind, haven Elzenburg en Pivot Park. We bouwen hierbij het farmaceutisch cluster uit tot één van de meest innovatieve Brabantse campussen. Ook in Euterpepark houden we nadrukkelijk oog voor werklocaties.
e. **Verbinding tussen noordelijk en zuidelijk Oss versterken:** Een aanvullend onderzoek is vereist om een efficiënte en toekomstbestendige inpassing van de spoorwegomgeving te kunnen realiseren. Deze complexe opgave vraagt om een integrale benadering. Essentieel daarbij zijn de factoren geld en tijd, maar ook de ruimtelijke en technische haalbaarheid spelen nadrukkelijk een rol.
f. **De verhalen van Oss als erfgoed:** Monumenten behouden, de industriële erfenis van Oss zichtbaar maken en – waar het past – verloren erfgoed terugbrengen; op die manier behouden we het DNA van de arbeidersstad Oss. Daarnaast is het belangrijk de stedenbouwkundige en architectonische beeldtaal van de jaren ’20 en ’30 te bewaken (Estourgie, Titus Brandsma Lyceum, Stationsbuurt, Kromstraat, Berghemseweg, Ridderstraat).
g. **Oss uitstekend bereikbaar houden:** Het creëren van een aaneengesloten, goed doorwaadbare stad door barrières te slechten en in te zetten op duurzame vormen van mobiliteit. Gebruik maken van de sterke OV-positie en de buitenruimtes afstemmen op fietsen en wandelen. De auto wordt geconcentreerd aan de randen van het centrumgebied. De fiets komt op pole position.
h. **Optimaliseren functionaliteit rangeerterrein:** Het vrijspelen van een stationslocatie door het binnenstedelijk rangeerterrein in de toekomst te verplaatsen richting de haven. Hierdoor wordt de functionaliteit en frequentie van het rangeerterrein voor haven Elzenburg versterkt.

*1.2 De strategieën uit het Ontwikkelperspectief Spoorzone geven richting aan het creëren van stedelijke woon-, werk- en leefmilieus in de spoorzone van Oss.*

We kiezen ervoor om de spoorzone van Oss te verstedelijken door in te zetten op transformatie, gebiedsontwikkeling en nieuwbouw. De acht strategieën zijn leidend in de verstedelijkingsopgave om 6.000 woningen en 3.000 arbeidsplaatsen toe te voegen aan de spoorzone.

Het Ontwikkelperspectief signaleert en agendeert; uiteindelijk stimuleert het een nadere uitwerking van de acht strategieën in verschillende gebiedsvisies en ontwikkelstrategieën.

*1.3 De opiniecommissie is positief over het ontwikkelperspectief.*
Het ontwikkelperspectief is opiniërend behandeld in de opiniecommissie van 15 mei 2024. Op inhoud heeft de commissie uitgesproken positief te zijn over de acht voorgestelde strategieën uit het ontwikkelperspectief die in samenhang met elkaar moeten worden opgepakt. De commissie benadrukt de urgentie om de spoorbarrière te slechten en de stationsomgeving aan te pakken.

*2.1 Nadere gebiedsgerichte uitwerking van de visie op de spoorzone is nodig om tot integrale plannen te komen.*
In de verdere uitwerking en doorvertaling van het ontwikkelperspectief worden de ruimtelijke en maatschappelijke opgaven duidelijk in beeld gebracht en vertaald naar concrete ontwikkelstrategieën. Belangrijk aandachtspunt is dat we oog hebben voor de kenmerken, kansen en lopende ontwikkelingen in de verschillende deelgebieden, die samen de spoorzone vormen. Op deze manier werken we van een breed ontwikkelperspectief met algemeen toepasbare strategieën toe naar uitvoering op gebiedsniveau. Zo scheppen we duidelijkheid over de opgaven en kansen voor de gebieden bij bewoners, gebruikers en initiatiefnemers. We identificeren de volgende deelgebieden met bijbehorende specifieke doelstellingen:

1. Amsteleind - Voor dit gebied is al sprake van een integrale gebiedsontwikkeling.
2. Schadewijk – Voor Schadewijk wordt een integrale aanpak ontwikkeld om de wijk gezond, vitaal en toekomstbestendig te houden. Deze aanpak zal als voorbeeld dienen voor een integrale aanpak en herwaardering die in de toekomst ook voor de Ruwaard moet worden gestart.
3. Oss Centraal (het gebied tussen stations Oss Centraal en Oss West-Raadhuislaan e.o. en Wethouder van Eschstraat e.o.) - hier is de start van een integrale gebiedsontwikkeling van belang gelet op de vele losse projecten en kansen voor verstedelijking. Met de provincie Noord-Brabant worden momenteel afspraken gemaakt voor een gezamenlijk plan van aanpak om te komen tot ene gebiedstransformatie.
4. Moleneind – Hier zetten we in op gebiedsontwikkeling om doorontwikkeling van het farmaceutisch cluster mogelijk te maken. De prioriteit ligt bij het bieden van ruimte aan Pivot Park, waar de ambitie bestaat om 3.000 toekomstbestendige arbeidsplaatsen toe te voegen.

Naast de ontwikkelingen op Moleneind constateren we dat een visie op de haven nodig is, waarbij de haalbaarheid voor het verplaatsen van het rangeerterrein een belangrijk onderdeel is.

5. Spoorkruisingen en Stationsomgevingen als onderdeel van de spooragenda – Deze vragen aandacht als voorwaarde voor aantrekkelijkheid en groei van de stad. De onderdoorgang Heihoeksingel en korte termijn maatregelen Station Oss zijn eerste concrete stappen daarin.

*2.2 Uitvoeren van de Spooragenda is noodzakelijk om verstedelijkingsopgave uit te kunnen voeren*

Om de spoorzone op samenhangende manier te kunnen ontwikkelen is het noodzakelijk om de barrièrewerking van het spoor door het stedelijk gebied te slechten. Inzet is om het noordelijk en zuidelijk deel van Oss veilig te verbinden via ongelijkvloerse kruisingen met het spoor. Er vindt momenteel ontwerpend en verdiepend onderzoek plaats naar de haalbaarheid en best mogelijke oplossing, waarbij o.a. gekeken wordt naar de ruimtelijke, maatschappelijke en financiële impact. Het creëren van ongelijkvloerse kruisingen met het spoor is noodzakelijk om de beoogde aantallen extra vervoersbewegingen van bewoners en bezoekers van de spoorzone van noord naar zuid en andersom comfortabel en aantrekkelijk te maken. Naast het slechten van de barrièrewerking van het spoor, is het noodzakelijk om de stationsomgeving een kwaliteitsimpuls te geven en de intercity status van Station Oss veilig te stellen. Rondom NS-station Oss komen veel opgaven samen. Het intercitystation moet een aantrekkelijke en prominente plek in het stedelijk gebied van Oss krijgen waar veel inwoners en bezoekers gebruik van maken. Het gebied moet de verbinding leggen tussen het stadshart en het farmacluster, via het station en via de Molenstraat. De Molenstraat moet een aantrekkelijke, groene verbinding tussen het noordelijk en zuidelijk deel van Oss vormen. Om dit goed vorm te kunnen geven, is een gebiedsgerichte aanpak nodig. Het vraagt tevens inzet om partijen (NS, Prorail, Provincie, Ministeries) aan te sluiten en cofinanciering te regelen voor de plannen.

**Wat zijn tegenargumenten of risico's?** (=maar)

*1.1 Het ontwikkelperspectief en de verbindende strategieën zijn geen blauwdruk*

*Het is een document waarin verbindende strategieën zijn beschreven die behulpzaam zijn bij het creëren van een stedelijke milieu. Hierop kan worden ingesprongen bij de opzet van gebiedsontwikkeling en projectuitvoering in de Spoorzone. Het is de bedoeling daarbij uitnodigend te zijn in de transformatieopgave en niet belemmerend te werken.*

*2.1 De integrale gebiedsontwikkeling en uitwerking van de spooragenda zijn grote opgaven*
Inzetten op integrale gebiedsontwikkeling en uitwerking van de spooragenda zijn in tijd, geld en inzet grote opgaven die veel vragen van de organisatie op allerlei gebied. Het biedt tegelijkertijd een prachtige uitdaging om medewerkers, ondernemers, inwoners en andere overheden te boeien en binden aan Oss.

**Waar moeten we rekening mee houden?**
*a. Financiën*
Het ontwikkelplan is een plan voor de langere termijn. Voor de realisatie is voor deze langere termijn veel geld nodig en gezien ons financieel perspectief is dat een grote uitdaging. We gaan gefaseerd aan de slag met uitvoering. Via beschikbare reserves bijdragen van derden gaan we voortvarend aan de slag.

*b. Communicatie*
Tijdens de week van de stad en via de website 'Stad met toekomst' heeft communicatie plaatsgevonden over het ontwikkelperspectief. In de vervolgstappen zullen nog meer momenten voor communicatie gevonden worden zodat het bouwen aan de stad onder de aandacht blijft bij de inwoners en ondernemers. Het programma 'verstedelijking spoorzone Oss, van Schadewijk tot Amsteleind biedt daar ruimte voor.

*c. Uitvoering*
Met behulp van integrale gebiedsplannen en het opzetten van een ontwikkelstrategie wordt de binnenstedelijke transformatie steeds concreter. Het totaal van de ingrepen en investeringen die nodig zijn kunnen hiervan afgeleid worden. Dat brengt de uitvoering en realisatie dichterbij. Om de spooragenda tot uitvoering te brengen is steun van andere partijen (NS, Prorail, NS, Ministerie) nodig. Door gezamenlijk in te zetten op een afspraak in het BO MIRT van 2025 wordt deze steun en inzet concreet gemaakt.

*d. Overlegd met*
Inwoners, Ondernemers en deskundigen hebben tijdens het stadsdebat in januari kennis gemaakt met de strategieën. De raad heeft hier tijdens een bijeenkomst in maart kennis van kunnen nemen en hierover in mei opiniërend gesproken.
Met de provincie Noord-Brabant wordt gewerkt aan een intentieovereenkomst voor de uitwerking van een gebiedsvisie en ontwikkelstrategie voor het gebied Oss Centraal. In dat gebied ligt het zwaartepunt van de binnenstedelijke transformatie. Het biedt de meeste kansen voor verstedelijking.

Met NS, Prorail en Provincie wordt gewerkt aan een intentieovereenkomst voor de opzet en uitvoering van de spooragenda. Zonder deze partijen is een aanpassing aan spoor- en stations op termijn niet haalbaar.

---

**Samenvatting**
De verstedelijking van Oss en het bouwen aan de stad is een traject dat vele jaren in beslag neemt en eigenlijk nooit af is. De ambitie om tot 2040 te werken aan de bouw van 6.000 woningen en toevoegen van 3.000 arbeidsplaatsen in de spoorzone van Schadewijk tot Amsteleind vergt veel voorbereiding en een integrale benadering. In het ontwikkelperspectief dat voorligt zijn verbindende strategieën voor de stedelijke ontwikkeling van Oss beschreven. Met het vaststellen ervan neemt de gemeente Oss de stap richting integrale gebiedsontwikkeling in de Spoorzone. In de uitvoering betekent dit de komende jaren inzet op diverse gebiedsontwikkelingen, die samen zorgen voor een aantrekkelijke stedelijke woon-, werk- en leefmilieu. Voor het komende jaar betekent het concreet; inzet op een integrale visie en ontwikkelstrategie voor het gebied Oss-Centraal, de voorbereiding en aanpak van spoorkruisingen en stations en de gebiedsontwikkeling van het farmacluster rondom Pivot Park.