Ruimtelijk kader

Plangebied Amsteleind Noord in Oss

Concept – april 2026



GEMEENTE Oss

Inhoud

1 INLEIDING 4

1.1 Opgave 4

1.2 Uitgangspunten 'Ontwikkelvisie Amsteleind' 4

1.3 Karakteristiek deelgebied wijk Amsteleind Noord 6

1.4 Plangebied - Ontwikkelingsgebied 7

2 RUIMTELIJK PROGRAMMA 8

2.1 Woonprogramma 9

2.1.1 Mix van woningtypen en prijsklassen 9

2.1.2 Woonprogramma Amsteleind Noord 9

2.1.3 Vrije kavels en CPO 11

2.1.4 Standplaatsen woonwagens 11

2.1.5 Huisvesten van aandachtsgroepen 12

2.2 Voorzieningenprogramma 12

2.2.1 Voorzieningen passend bij de maat en schaal van de wijk en buurt 12

2.2.2 'Harten' in Amsteleind Noord 13

2.2.3 Voorzieningenprogramma Amsteleind Noord 14

2.3 Verkeer en parkeren 16

2.3.1 Langzaam verkeer – fietsers en voetgangers 16

2.3.2 Autoverkeer 18

2.4 Parkeren 20

2.4.1 Parkeren fiets 20

2.4.2 Parkeren auto 20

3 BODEM EN WATER 22

3.1 Opgave water en klimaatadaptatie 22

3.1.1 Water- en bodemsysteem 23

4 ONTWERPPRINCIPES RUIMTELIJKE ONTWIKKELING 25

4.1 Ruimtelijke hoofdopzet 26

4.1.1 Ligging in de polder en oorspronkelijke natuur als drager 26

4.1.2 Twee kernen 27

4.1.3 Westelijke en centrale natuurzone 28

4.1.4 'Landelijke, dorpse' opzet 29

4.2 Randen en overgangen Amsteleind Noord 30

4.2.1 Overgang naar de Brandstraat 30

4.2.2 Aansluiting op 'Parkway' 31

4.2.3 Aansluiting op centrale natuurzone en polderlandschap 32
4.3 Ontwikkelprincipes voor de openbare ruimte 35
4.3.1 Groene, klimaatadaptieve en biodiverse leefomgeving 35
4.3.2 Ontsluiting en parkeren 40
4.3.3 Voorzieningenclusters, generatielint en natuurlint 42
4.4 Ontwikkelprincipes overgangen openbaar-privé 45
4.5 Ontwerpprincipes voor de bebouwing 48
4.5.1 Identiteit en beeldkwaliteit 48
4.5.2 Dakvorm/kappen 48
4.5.3 Dubbele oriëntatie en verbijzondering hoeken van grondgebonden woningen. 49
4.5.4 Alzijdige oriëntatie appartementen 51
4.5.5 Massa, geleding en bouwhoogte 52
4.5.6 Toekomstbestendig en natuurinclusief bouwen 54
4.6 Kaart met ontwikkelprincipes/ spelregelkaart 56
5 TOEKOMSTBESTENDIGE WOONWIJK 59
5.1 Aandacht voor toekomstbestendigheid is belangrijk 59
5.2 Toelichting en samenhang thema's 59
5.2.1 Wettelijke voorschriften en Osse ambities voor een integraal toekomstbestendige wijk 60
5.3 Ontwikkelprincipes 61
5.4 Ambities toekomstbestendigheid 61
5.4.1 Energie 62
5.4.2 Circulariteit 63
5.4.3 Mobiliteit 65
5.4.4 Biodiversiteit 65
5.4.5 Klimaatadaptatie 68
5.4.6 Milieu 69
5.4.7 Sociale waarde 70
5.5 Toetsingskader toekomstbestendigheid 71
6 BIJLAGE 1 73

1 INLEIDING

1.1 Opgave

Gemeente Oss wil met een grote verstedelijkingsopgave tot 2040 ongeveer 10.000 woningen aan de huidige woningvoorraad toevoegen. Het grootste deel van deze woningen zal in of aansluitend op het bestaande stedelijk gebied van Oss gerealiseerd worden, op korte afstand van voorzieningen en goed bereikbaar per fiets en openbaar vervoer.

Het realiseren van Amsteleind met ±3.000 nieuwe woningen is een belangrijke stap in de ontwikkeling van de stad. Al in de Structuurvisie van 2006 is het plangebied van Amsteleind aan de westzijde van de stad aangeduid als toekomstige woningbouwlocatie.

Voor de totale ontwikkeling van Amsteleind is de ‘Ontwikkelvisie Amsteleind’ vastgesteld. In deze gebiedsvisie zijn heldere ambities en uitgangspunten geformuleerd voor de noodzakelijke en gewenste ontwikkelingen voor de lange termijn én voor het gehele gebied. Ook is in december 2025 het Omgevingsplan voor Amsteleind Noord vastgesteld.

Dit ‘Ruimtelijk kader Amsteleind Noord’ is een uitwerking van de Ontwikkelvisie en het Omgevingsplan. Hierin wordt het programma voor wonen en voorzieningen, randvoorwaarden en ambities voor de deellocatie Amsteleind Noord meer concreet gemaakt. Dit document geeft de ambities van de gemeente weer, maar is niet formeel vastgesteld. Het vormt inbreng voor de Haalbaarheidsfase in het kader van de partnerselectie. Uiteindelijk moeten alle randvoorwaarden en ambities afgewogen een plek krijgen in de visie en de ruimtelijke uitwerking die samen met de partner wordt vormgegeven.

1.2 Uitgangspunten ‘Ontwikkelvisie Amsteleind’

De opgave voor Amsteleind als geheel is om een sterk samenhangende, toekomstbestendige, wijk te ontwikkelen, met een eigen identiteit. Het principe van 'buurtschappen’ - herkenbare buurten waar ontmoeten centraal staat – vormt de basis voor de invulling van het plangebied. Dit vertaalt zich zowel naar de (woon)bebouwing als naar de inrichting van de openbare ruimte. De ‘menselijke maat’ is leidend in een opzet waarin de fietser en voetganger op de eerste plaats komen. Het woonprogramma is op alle schaalniveaus gemengd en wijkvoorzieningen zijn altijd nabij.

Hieronder worden de belangrijkste ruimtelijke en functionele uitgangspunten van de Ontwikkelvisie Amsteleind kort toegelicht:

- We hebben voor Amsteleind een flexibel en toekomstbestendig raamwerk opgesteld, een robuuste stedenbouwkundige en landschappelijke structuur waarbinnen de verschillende buurten of deelgebieden in het gebied verankerd worden.
- Het raamwerk is opgebouwd uit een natuurnetwerk, een waternetwerk en verkeersnetwerk.
- Bij de inrichting van het raamwerk natuur wordt ingespeeld op de verschillende landschapstypen (zandgronden vs. komgronden).
- Het raamwerk is met name gebaseerd op de bestaande bebouwingslinten en op de historische verkavelingsstructuur (kleinschalige strokenverkaveling en grootschalige blokverkaveling) in het gebied.
- De locatie Amsteleind is nu in de planfase opgedeeld in drie deelgebieden (wijk) met een eigen karakter; Amsteleind Noord, Kleinussen, Amsteleind Zuid.



Het raamwerk voor Amsteleind in relatie tot de omgeving (uit de Ontwikkelvisie Amsteleind) met de wijk Amsteleind Noord omkaderd met witte lijn (zie 1.4 voor nauwkeurigere afbakening)

1.3 Karakteristiek deelgebied wijk Amsteleind Noord

De deellocatie wijk Amsteleind Noord wordt opgedeeld in twee bebouwingsclusters. Deze zijn van elkaar gescheiden door een natuurzone die aan weerszijden van de bestaande kavelsloot in het gebied wordt aangelegd. Beide bebouwingsclusters worden opgezet als een soort dorpsachtige buurtschappen. Daarvoor kan bij beide clusters een eigen ‘kern’ of ‘hart’ gerealiseerd worden als herkenbare, centrale plek binnen dit buurtschap. Dit moet vooral in de stedenbouwkundige opzet tot uiting komen. Maar het is zeker zo belangrijk om hier de nodige passende (maatschappelijke) voorzieningen te situeren om dit ook echt de levendige ‘harten’ van de buurt te maken. Verder is in het cluster een mix van grondgebonden woningtypen en

(kleinschalige) appartementencomplexen voorzien. Deze typen kunnen in principe willekeurig naast elkaar voorkomen, zoals in een dorp. Een duidelijke onderverdeling in het gebied tussen bijvoorbeeld de rijwoningen en vrijstaande en halfvrijstaande woningen is dan ook juist niet de bedoeling. Ook bijzondere (collectieve) woonvormen kunnen hier prima worden ingepast. Appartementencomplexen zullen vooral als accenten in de 'kern' en aan de randen van de buurten (bijvoorbeeld ter markering van de entree van de buurt) een plek moeten krijgen.



Referenties Amsteleind Noord (uit de Ontwikkelvisie Amsteleind)

1.4 Plangebied - Ontwikkelingsgebied

Het plangebied van de deellocatie Amsteleind Noord wordt aan de noordzijde begrensd door de nieuw te bouwen woningen ten zuiden van de bestaande woningen aan de Brandstraat en de Brandstraat zelf. Aan de zuidzijde vormt de Amsteleindstraat de grens en aan de west- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door kavelsloten. De gebieden binnen het plangebied en buiten de geel gestreepte lijn wordt apart ontwikkeld of blijft ongewijzigd. Het gebied binnen het geel gestreepte gebied is het Ontwikkelingsgebied waarvoor een tender wordt opengesteld.



2 RUIMTELIJK PROGRAMMA

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welk programma we binnen Amsteleind Noord voor ogen hebben. Het gaat dan vooral om het woonprogramma dat we hier willen realiseren. Welke typen woningen, voor welke doelgroepen (bv. starters, oudere doorstromers, zorgafhankelijke

inwoners) en in welke prijsklassen. Daarnaast gaan we in op de benodigde wijkvoorzieningen. Voorzieningen in de nabijheid van de woningen in Amsteleind zijn namelijk ook van belang voor de sociale cohesie in de nieuwe wijk.

2.1 Woonprogramma

2.1.1 Mix van woningtypen en prijsklassen

Amsteleind als geheel wordt als woongebied ontwikkeld voor een mix van alle doelgroepen. Het programma is gebaseerd op de woonafspraken zoals die zijn vastgelegd in de Woonvisie, Woonagenda en regionale woondeal.

De relatie tussen stad en land op deze plek en het stedelijk wonen in een groene omgeving maakt Amsteleind onderscheidend van andere woningbouwlocaties in de stad.

We streven naar gemengde buurten met inwoners uit alle inkomenscategorieën en achtergronden. De verschillende woningtypes worden daarom ook verspreid over het plan. Geen eenvormige buurten met alleen maar appartementen, vrijstaande woningen of alleen maar rijwoningen maar buurten waarin deze types gemengd door elkaar staan. Ditzelfde geldt voor de verdeling van huur- en koopwoningen. Ook hierin wordt op een mix aangestuurd. Per wijk, buurt of deelgebied wordt dit verder uitgewerkt.

2.1.2 Woonprogramma Amsteleind Noord

In de wijk Amsteleind Noord is op basis van het Omgevingsplan ruimte tot 1.000 woningen. Het aanbod aan woningen (samen met de voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte) moet leiden tot een gemengde en levendige wijk met twee buurten. Het is de bedoeling dat minimaal 50% van de woningen in grondgebonden vorm worden gebouwd, om daarmee aan te sluiten op de beoogde identiteit van Amsteleind Noord. Hiermee onderscheidt het zich van het (beoogde) meer stedelijke karakter van Amsteleind Zuid.

In de Woonagenda 2025-2027 is opgenomen dat het accent in het woonprogramma voor het gebeid Amsteleind ligt op het huisvesten van gezinnen en ouderen in een evenwichtige mix van grondgebonden en gestapelde woonvormen. Amsteleind Noord kan voorzien in een substantieel deel van het grondgebonden woonprogramma. De omvang van Amsteleind Noord biedt kansen om plekken van rust en plekken van reuring te creëren.

De grondgebonden woningen zijn vooral bedoeld om gezinnen te huisvesten. Het kan gaan om gezinnen aan het begin van de wooncarrière die op zoek zijn naar een sociale huurwoning of een betaalbare koopwoning. Het programma in het vrije segment kan gezinnen voorzien in een volgende stap in de wooncarrière, waarmee bestaande woningen vrijkomen. Tot slot is er veel vraag naar (patio)woningen voor met name ouderen die graag in een woning met een tuin(tje)

wonen. Bouwen voor deze doelgroepen moet leiden tot doorstroming op de woningmarkt elders in Oss.

Het programma aan meergezinswoningen in de buurt Amsteleind-Noord is inzetbaar voor alle segmenten, met voorkeur voor ouderen. Deze woningen kunnen voorzien in de woonbehoefte van ouderen en in mindere mate van starters van elders in Oss. Het is de bedoeling dat ouderen doorstromen van een grondgebonden woning naar een levensloopbestendig appartement in Amsteleind Noord. Dit betekent dat van de ontwikkelende partij gevraagd wordt woonvormen of woningtypen te presenteren die aansluiten bij de woonwensen van deze doelgroep.

Het uiteindelijke programma dient te voldoen aan de volgende uitgangspunten voor differentiatie zoals deze is opgenomen in de Woonagenda 2025-2027:

- Minimaal 30% sociale huur
- Minimaal 10% middenhuur
- Minimaal 30% betaalbare koopwoningen
- Maximaal 30% in het duurdere segment

Minimale afwijkingen zijn voorstelbaar als deze goed worden gemotiveerd. Streven is dat de afwijking niet meer dan 3% omvat. Voor Amsteleind Noord zijn we bereid om akkoord te gaan met een lager percentage middenhuur, mits het ten goede komt aan de categorie betaalbare koopwoningen of sociale huurwoningen.

We hanteren bandbreedtes om te bepalen tot welk segment een woning behoort. Dit heeft te maken met de betaalbaarheid en beschikbaarheid van een woning. De bandbreedtes zijn ruim van opzet, zodat er ruimte is voor maatwerk. Het is de bedoeling om differentiatie in woningtypen en bijbehorende prijsklassen aan te brengen binnen onderstaande segmenten om te garanderen dat er een gevarieerde wijk ontstaat. De afspraken over de nadere differentiatie leggen we vast in een anterieure overeenkomst.

- Sociale huur: gedifferentieerd aanbod aan huurwoningen met een maximum huurprijs per maand tot de actuele huurtoeslaggrens. Het programma moet bestaan uit circa 70% grondgebonden en circa 30% meergezinswoningen. Er geldt een instandhoudingsverplichting van 25 jaar. In overleg tussen gemeente, BrabantWonen, Mooiland en de ontwikkelaar moeten afspraken worden gemaakt over de aantallen en de prijsopbouw.
- Middenhuur: huurwoningen met een maandelijkse huurprijs die hoger is dan de actuele huurtoeslaggrens en die maximaal de prijs bedraagt van de actuele liberalisatiegrens. Er moet aanbod ontstaan in verschillende prijsklassen binnen de

bandbreedte van huurtoeslaggrens en liberalisatiegrens. Er geldt een instandhoudingsverplichting van 10 jaar.

- Betaalbare koopwoningen: gedifferentieerd aanbod aan koopwoningen met een maximum verkoopprijs dieovereenkomt met de actuele door het Rijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens. Binnen deze ruime bandbreedte aan betaalbare woningen moet een differentiatie ontstaan die bestaat uit goedkope en middeldure woningen. Het programma moet bestaan uit een gelijke verdeling grondgebonden en meergezinswoningen.
- Duurdere koop- of huurwoningen: gedifferentieerd aanbod aan koop- en huurwoningen met een verkoopprijs boven de betaalbaarheidsgrens of een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Ook in deze bandbreedte moet een differentiatie ontstaan die wonen in Amsteleind aantrekkelijk maakt voor meerdere doelgroepen.

2.1.3 Vrije kavels en CPO

Het is belangrijk dat er in de buurt Amsteleind-Noord ruimte ontstaat voor particuliere ontwikkeling van kavels. Dit betreft het individueel bebouwen van kavels die door de gemeente worden uitgegeven, maar ook het bebouwen van kavels in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Concreet moet de stedenbouwkundige opzet ruimte bieden voor:

- 80 kavels voor vrijstaande woningen met een kavelgrootte van minimaal 250 m² en maximaal 500 m². Deze kavels verkoopt de gemeente zelf aan particulieren. Het is wel aan de ontwikkelende partij om deze kavels in te tekenen in het stedenbouwkundig plan.
- 20 woningen die in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap uitgegeven kunnen worden. Deze kavels verkoopt de gemeente zelf aan particulieren. Het is wel aan de ontwikkelende partij om deze kavels in te tekenen in het stedenbouwkundig plan. Het kan gaan om kavels (kavelgrootte van 120-175 m²), maar ook om een CPO-initiatief in gestapelde vorm.

2.1.4 Standplaatsen woonwagens

In Amsteleind moeten ook acht standplaatsen voor woonwagens opgenomen worden. Gekozen is om deze op één locatie binnen Amsteleind Noord te realiseren De woonwagenstandplaatsen hebben een kaveloppervlakte van ca. 200 m^2, om zo een minimale kwaliteit te borgen. Op de standplaatsen plaatst en verhuurt een woningcorporatie woonwagens in sociale huur. De woonwagenlocatie wordt ingepast als regulier woningencluster in een buurt en niet als afgesloten gemeenschap.

2.1.5 Huisvesten van aandachtsgroepen

Amsteleind wordt een inclusieve wijk met daarin ruimte voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Conform de Wet Regie op de Volkshuisvesting en in de visie Wonen, Zorg & Welzijn worden o.a. de volgende aandachtsgroepen genoemd: kwetsbare ouderen, mensen met een beperking, psychisch kwetsbare mensen, kwetsbare jongeren, vergunninghouders en dak- en thuisloze mensen. We hebben een opgave om wettelijk urgenten en aandachtsgroepen te huisvesten in Oss. Deze opgave is vooral van invloed op de woningtypen die gerealiseerd moeten worden om aan te sluiten bij de beoogde woonvorm. Niet elke woonomgeving is geschikt voor de huisvesting van alle aandachtsgroepen. En er moet rekening gehouden worden met spreiding van aandachtsgroepen in kader van de leefbaarheid.

Voor (kwetsbare) ouderen dient het volgende percentage van het totaal aantal woningen te voldoen aan onderstaande omschrijving:

- 8,5% van de woningen moet bestaan uit nultredenwoningen/minimaal 85 woningen
- 27% van de woningen moet in geclusterde woonvorm worden gebouwd/minimaal 270 woningen
- 2,5% van de woningen moet zorggeschikt zijn/minimaal 25 woningen

Naast de huisvesting van ouderen, moet er in Amsteleind Noord plek zijn voor de huisvesting van aandachtsgroepen, die passen bij de opzet en identiteit van de buurt. Voorbeelden zijn woningen die geschikt zijn voor de huisvesting van mensen die psychisch kwetsbaar zijn en behoefte hebben aan een rustige woonomgeving of juist kwetsbare jongeren die gebaat zijn bij een omgeving met reuring en nabijheid van voorzieningen. We houden in het ontwerp rekening met kleinschalige woonvormen die ruimte bieden voor huisvesting van een of meerdere doelgroepen. Te denken valt aan: intergenerationeel wonen, vormen van ‘knarrenhofjes’ of geclusterde woonzorgvoorzieningen. Het kan daarbij gaan om reguliere zelfstandige woningen zonder zorg en ondersteuning, zelfstandige woningen met een zorgcomponent of om woningen die gebruik maken van gemeenschappelijke voorzieningen. Betaalbaarheid van de woning is een grote factor voor veel aandachtsgroepen om rekening mee te houden.

2.2 Voorzieningenprogramma

2.2.1 Voorzieningen passend bij de maat en schaal van de wijk en buurt

Amsteleind wordt een wijk waar het aangenaam wonen, verblijven én ondernemen is. We streven naar een levendige wijk door verspreid over de wijk een mix van maatschappelijke en commerciële voorzieningen te realiseren en ruimte te bieden voor kleinschalige bedrijvigheid, passend bij de maat en schaal van Amsteleind. Wijkoverstijgende functies, zoals een

sportschool of bouwmarkt, kunnen in beperkte mate in de wijk een plek krijgen op een goed bereikbare plek (niet midden in een woonbuurt) en alleen als de specifieke behoefte hiervan is aangetoond. Voor wijkgerichte voorzieningen zoeken we naar een balans tussen enerzijds spreiding over de hele wijk en anderzijds clustering op buurtniveau. Spreiding over de wijk is gewenst om alle inwoners in de nabijheid te laten beschikken over de belangrijkste basisvoorzieningen. Enige mate van clustering is daarbij nodig voor de haalbaarheid, maar ook om zo herkenbare en levendige 'harten' te maken, die bijdragen een de gewenste ontmoetingsfunctie binnen de buurtschappen.

Voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen stemmen we het programma (de omvang en samenstelling) af op het toekomstig verwachte inwonertal in de wijk en buurt. In Amsteleind onderscheiden we verschillende deelgebieden, met elk een eigen identiteit. Het programma en de locatie voor voorzieningen en bedrijvigheid is afgestemd op de ligging en de specifieke kenmerken van de deelgebieden. In het deelgebied Amsteleind Noord worden 750 tot maximaal 1.000 woningen gerealiseerd. Dit zijn grotendeels grondgebonden woningen voor gezinnen, aangevuld met gestapelde woonvormen, onder andere gericht op huisvesting van ouderen. Het voorzieningenprogramma is gericht op de wijk en houdt hier rekening mee. Voorzieningen met een functie voor de hele wijk Amsteleind krijgen een plek in het meer stedelijke deelgebied Centrale Ruggengraat. Het gaat hier onder meer om detailhandel (wijkwinkelcentrum met supermarkten en overige winkels), kleinschalige bedrijfsruimten, kantoorfuncties en creatieve of culturele functies.

2.2.2 ‘Harten’ in Amsteleind Noord

De stedenbouwkundige opzet van Amsteleind Noord bestaat uit twee samenhangende bebouwingsclusters ('buurtschappen') met een eigen ‘kern’ of ‘hart’ als herkenbare ontmoetingsplek. De voorzieningen worden zoveel mogelijk geclusterd in deze 'harten', zodat dit ook echt de levendige ontmoetingsplekken worden van de buurten. Enige mate van clustering heeft verder als voordeel dat functies elkaar kunnen versterken en ruimtes dubbel of multifunctioneel gebruikt kunnen worden. De ‘harten’ moeten in ieder geval goed bereikbaar zijn voor fietsers en voetgangers, maar ook de autobereikbaarheid is van belang (met name bij grotere maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen en wijkcentra).

In het zuidelijke deel van Amsteleind Noord, aan de Amsteleindstraat, is de onderwijslocatie en kinderopvang en een Multi Functionele Accommodatie (MFA) voor ontmoeten en sport voor de hele wijk Amsteleind voorzien. Deze plek ligt centraal in de wijk en is zowel vanuit het noordelijke deel als het zuidelijke deel van Amsteleind goed bereikbaar op ongeveer maximaal 500 m afstand tot de meeste woningen in de wijk. Ook ligt deze locatie gunstig ten opzichte van de bestaande onderwijslocaties en kinderopvang in de wijken Ussen en Ruwaard zodat daarmee een logische spreiding over dit deel van Oss ontstaat. Voor het buurt-/wijkcentrum

van Amsteleind Noord gaan we uit van clustering bij de onderwijslocatie en kinderopvang. Zo kunnen ruimtes, zoals een gymzaal, multifunctioneel gebruikt worden voor culturele en ontspanningsactiviteiten en ontstaat een centrale ontmoetingsplek voor verschillende bewoners). Het ligt voor de hand om dit het 'hart' te maken van het zuidelijke bebouwingscluster van Amsteleind Noord. Eventuele andere aanvullende voorzieningen zullen dan ook hier het best in de nabijheid een plek kunnen krijgen (denk aan een afhaalpunt voor pakketjes, zorgfuncties in het MFA) en tevens aansluiten op de school).

Community building en huiskamers

In een nieuwe wijk is het belangrijk om vanaf het begin een gemeenschap op te bouwen. Als de wijk wordt gebouwd is er daarom behoefte aan een informatiepunt in het gebied waar zowel de bestaande bewoners, de eerste nieuwe bewoners en de (nog) aankomende bewoners terecht kunnen voor informatie over de ontwikkelingen en voortgang van de nieuw te bouwen wijk. Een dergelijke 'huiskamer' als informatiepunt kan mensen helpen om zich snel 'thuis' te voelen en te 'aarden' in het nieuwe woongebied. Het gaat om een tijdelijke unit waarin de sfeer van een huiskamer gecreëerd wordt waar inwoners elkaar ontmoeten, informatie uitwisselen en om een gemeenschap op te bouwen. Deze huiskamer kan gezien worden als een voorloper van de MFA, het toekomstige sociale hart van de wijk.

Verwacht wordt dat de ontwikkelaar (in samenspraak met de gemeente) een dergelijke huiskamer realiseert binnen het gebied om daarmee de communicatie met bewoners vanaf dag 1 te faciliteren.

2.2.3 Voorzieningenprogramma Amsteleind Noord

Noordelijk bebouwingscluster

In het noordelijke bebouwingscluster kan het 'hart' meer een buurtgebonden ontmoetingsplek worden met voorzieningen gericht op de inwoners uit Amsteleind Noord. Denk aan een kleinschalige ontmoetingsfunctie (buurthuiskamer) en eerstelijnszorgvoorzieningen zoals een huisarts, apotheek en tandarts. Elders in Oss zien we dat dit soort zorgvoorzieningen steeds vaker samenvoegen in een gezondheidscentrum. Deze voorzieningen bedienen dan ook de inwoners uit het zuidelijke bebouwingscluster, dus Amsteleind Noord als geheel. Dit betekent dat de locatie ook voor hen goed bereikbaar moet zijn. In dit 'hart' vinden we het daarnaast voorstelbaar om ruimte te bieden aan een kleinschalige horecavoorziening (koffie-/lunchbar, snackbar), een afhaalpunt voor pakketjes, of een commerciële sportvoorziening, die past bij de kleinschalige opzet en ligging in een woonbuurt. Juist door de clustering van een aantal buurtgebonden voorzieningen, in combinatie met een openbare ruimte, die uitnodigt tot

bewegen, spelen en ontmoeten, ontstaat een herkenbare plek voor buurtbewoners, die ze ook echt als hun 'hart van de buurt' kunnen gaan beschouwen en gebruiken.

We vragen de ontwikkelende partij om in het noordelijke bebouwingscluster samen een hart van de buurt te ontwerpen die het mogelijk maakt om eerdergenoemde voorzieningen in de stedenbouwkundige opzet in te passen. Hierbij gaan we uit van de volgende globale uitgangspunten:

- Minimaal 1.500 en maximaal 2.000 m² aan ruimte voor maatschappelijke functies of commerciële functies die iets toevoegen aan de buurt.
- Voor een 'huiskamer' wordt gedacht aan minimaal 150 m² (bij voorkeur gekoppeld aan een andere functie zoals zorg (of woon-zorg).
- Meervoudig ruimtegebruik is belangrijk. Het heeft daarom de voorkeur dat deze voorzieningen in een plint zijn opgenomen. Het is extra waardevol als ook de ruimten zelf voor meerdere doeleinden kan worden gebruikt.
- De gebouwde voorzieningen vormen samen met de openbare ruimte een 'hart', een ontmoetingsplek voor Amsteleind Noord. De inrichting van de openbare ruimte nodigt uit tot ontmoeten en/of bewegen.
- Er is geen ruimte voor detailhandel of niet-publieksgerichte bedrijven. Detailhandel voor Amsteleind wordt geclusterd in een ander deelgebied. Niet-publieksgerichte functies leveren geen bijdrage aan de gewenste buurtgerichte en ontmoetingsfunctie.

<u>Zuidelijk cluster bebouwing</u>

Voor de basisscholen en de MFA voor Ontmoeten en Sport voor geheel Amsteleind reserveren we een plek in het zuidwestelijke deel van Amsteleind-Noord. Het onderwijs en de MFA worden gesitueerd op een locatie aan de Amsteleindstraat, zodat deze te fiets en te voet goed en veilig bereikbaar zijn vanuit alle buurten van Amsteleind. De locatie moet daarnaast goed bereikbaar zijn per auto. Hiertoe voorzien we als gemeente in een buurtontsluitingsweg die een directe verbinding vormt tussen de Parkway, en de locatie. Het ontwerp hiervoor is al opgenomen in de tekening van het ontwikkelgebied. Ook de locatie voor het onderwijs en de MFA is begrensd en ligt vast. We vragen de ontwikkelende partij om met hun stedenbouwkundig ontwerp aan te sluiten op deze uitgangssituatie en in beeld te brengen hoe dit past binnen het totaal van Amsteleind Noord. Ook een beeldvormend ontwerp voor de invulling van de locatie met onderwijs en MFA is daarbij welkom. De gemeente zal deze maatschappelijke voorzieningen uiteindelijk echter zelf laten ontwikkelen realiseren. Op deze locatie is het volgende programma voorzien:

- Twee volwaardige basisscholen (Filios en Saam) voor 400 kinderen elk (800 totaal)

- Kinderdagverblijf (4 groepen van 16 kinderen)
- Peuterspeelzaal (3 groepen van 20 kinderen)
- MFA voor Ontmoeten en Sport

2.3 Verkeer en parkeren

De ambitie is inwoners van de nieuwe wijk Amsteleind, en dus ook van Amsteleind Noord, te stimuleren zoveel mogelijk gebruik te maken van langzaam verkeer. Fietsen en lopen zijn immers de meest toekomstbestendige vormen van mobiliteit. De afstand van Amsteleind Noord tot het stadshart bedraagt slechts zo'n 15 minuten fietsen. Ook het gebruik van openbaar vervoer is vanuit Amsteleind Noord een goede optie. Het treinstation Oss (Centraal) ligt op ca. 15 minuten fietsen en Station Oss-West op maximaal 10 minuten. Desondanks zal er ook voldoende rekening gehouden moeten worden met autogebruik. Voor veel bewoners zijn het openbaar vervoer en de fiets namelijk niet altijd een geschikt alternatief.

De opgaven voor Amsteleind Noord is om een doordachte, integrale ontsluitingsstructuur te ontwerpen. Daarbij kan grofweg een onderverdeling worden gemaakt in de ontsluitingsstructuur voor het autoverkeer en die voor het langzaam verkeer (fietsers en voetgangers).

2.3.1 Langzaam verkeer – fietsers en voetgangers

In Amsteleind als geheel en in de wijk Amsteleind Noord staan de fietsers en voetgangers centraal. Uitgangspunt is dan ook om het plan optimaal voor fietsers en voetgangers te ontsluiten. De Brandstraat aan de noordzijde en de Amsteleindstraat aan de zuidzijde van Amsteleind Noord zullen tot fietsstraat worden omgevormd. Bij de kruising van de Amsteleindstraat met de nieuwe Parkway is bovendien een fietstunnel voorzien. Hiermee ontstaan aantrekkelijke, directe fietsverbindingen vanuit Amsteleind Noord naar het centrum van Oss.
Een nieuw fietspad aan de westzijde van Amsteleind Noord verbindt beide fietsstraten. Daarnaast zijn vrijliggende fietspaden voorzien langs de Parkway. Hierdoor ontstaat een fietsstructuur waarmee de nieuwe wijk goed wordt aangesloten op de bestaande hoofdfietsstructuur van Oss. Dit maakt het ook mogelijk om als fietser vanuit Amsteleind Noord snel bij de stations Oss en Oss West te zijn, waarmee er een goede aansluiting is op het openbaar vervoer.



Raamwerk: indicatie netwerk van fietspaden (rood), fietsstraten (oranje) en wandelpaden (geel)

Naast goede verbindingen vanuit Amsteleind Noord naar locaties in de rest van Oss, is het streven dat ook in het plangebied zelf fietsen en wandelen optimaal wordt gefaciliteerd. Het is dan ook wenselijk dat er binnen het stedenbouwkundig plan veel veilige, aantrekkelijke wandel- en fietsroutes aan de genoemde fietsstructuur worden toegevoegd. Zo vraagt bijvoorbeeld de beoogde schoollocatie aan de Amsteleindstraat om voldoende langzaam verkeerverbindingen naar de omliggende wijken van Amsteleind. De schoollocatie moet een verkeersveilige omgeving krijgen. Dit betekent dat de ontsluiting voor voetgangers en fietsers wordt gescheiden van het autoverkeer. De fiets kan tot bij de school komen via een eigen fietsvoorziening die goed aansluit op fietsenstallingen. De auto kan wat meer op afstand blijven zodat de school in een autoluwe omgeving komt te staan. Het halen en brengen van

kinderen moet echter wel goed gefaciliteerd worden, maar ook dit moet gescheiden worden van voetgangers en fietsverkeer.

Ook de verbinding met Amsteleind Zuid heeft aandacht nodig. In Amsteleind Zuid is een groot voorzieningencluster gepland. Een goed langzaam-verkeer verbinding met die voorzieningen is belangrijk, bij voorkeur een solitaire verbinding, gescheiden van autoverkeer.

Daarnaast kunnen met name tussen het noordelijke en zuidelijke bebouwingscluster van Amsteleind Noord aantrekkelijke, directe en korte verbindingen voor het langzaam verkeer worden gerealiseerd (waar deze voor de auto juist ontbreken). Het moet hierdoor aantrekkelijk en voor de hand liggend worden om (vaker) de fiets te pakken of ergens te voet heen te gaan. Daarnaast is een dergelijk netwerk van voet- en fietspaden in de wijk ook aantrekkelijk voor een blokje om of voor het uitlaten van de hond.

2.3.2 Autoverkeer

Voor de auto-ontsluiting van Amsteleind wordt aangesloten bij de singelstructuur van Oss. De ten zuiden van het spoor gelegen Heihoeksingel is één van de belangrijke ontsluitingswegen binnen Oss. Het is – mede in het licht van de ontwikkeling van Amsteleind - noodzakelijk om deze bestaande ontsluitingsweg aan te passen om doorstroming, oversteekbaarheid en veiligheid in de toekomst te kunnen garanderen.

Voor de ontsluiting van het gebied ten noorden van het spoor leggen we een nieuwe ontsluitingsweg aan op een nieuw tracé. Dit is de eerdergenoemde Parkway. Door deze keuze kunnen we een goed inpasbare ontsluitingsweg realiseren, zonder de (fysieke) beperkingen die het opwaarderen van de bestaande wegen met zich mee zou brengen. Het verkeer uit de bestaande wijken (Ussen en Mikkeldonk) wordt aangesloten op deze nieuwe ontsluitingsweg. De nieuwe ontsluitingsweg wordt door middel van een tunnel onder het spoor verbonden met de Heihoeksingel.

Binnen Amsteleind Noord komt de nieuwe ontsluitingsweg aan de oostzijde te liggen, ten westen van de A-watergang van het Waterschap. Ter hoogte van (het verlengde van) de Hazenkamplaan buigt het tracé af naar het oosten, naar het huidige tracé om via de Huizenbeemdweg aan te sluiten op de Gewandeweg.

De nieuwe ontsluitingsweg is voorzien als een weg met rijstroken die door een middenberm van elkaar gescheiden worden met aan weerszijden vrij liggende fietspaden. Het profiel sluit aan bij het karakteristieke profiel van de singels, de belangrijke ontsluitingswegen van Oss. Als goed ontworpen groene ‘Parkway’ speelt het profiel in op de verschillende locaties die de route

doorkruist. Het is niet alleen een verkeersontsluiting, maar vooral ook een stadsweg (50km/u) waaraan gewoond kan worden. Voldoende verblijfs- en leefkwaliteit en veilige oversteekmogelijkheden zijn integraal onderdeel van de ontwerpopgave voor deze nieuwe weg. Ontwerp en realisatie wordt door gemeente Oss gedaan.



Een groene Parkway als nieuwe ontsluitingsweg (referenties Generaal Hackettlaan in Ede en Postweg in Vught)

Vanaf de nieuwe ontsluitingsweg worden centrale buurtontsluitingswegen van 30 km/u aangelegd naar de twee buurten binnen Amsteleind Noord. Deze wegen dienen ‘enkel’ als (auto-)ontsluiting van zo’n bebouwingscluster. Deze buurtontsluitingswegen worden onderling niet met elkaar verbonden. Dit om onnodig autogebruik binnen Amsteleind Noord

zoveel mogelijk te voorkomen. Woonstraten of een stelsel van woonstraten zorgen voor een verdere vertakking binnen de woongebieden. Streven is om de woongebieden zoveel mogelijk autoluw te maken.

2.4 Parkeren

In de Nota Parkeernormen Oss 2023 zijn de geldende parkeernormen opgenomen. Bij (nieuw)bouwontwikkelingen is het belangrijk dat voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen worden gerealiseerd. Daarmee wordt voorkomen dat parkeeroverlast of 'verrommeling' van de openbare ruimte optreedt. Voor de parkeeropgave van dit ontwikkelplan moet voldaan worden aan de normen zoals deze gesteld zijn in de Nota Parkeernormen Oss 2023.

2.4.1 Parkeren fiets

Speciale aandacht vraagt het fietsparkeren. De gemeente Oss wil het gebruik van de fiets stimuleren en de kwaliteit van de openbare ruimte verbeteren. Bij nieuwbouwplannen zoals Amsteleind Noord moet daarom rekening worden gehouden met het stallen of parkeren van de fiets (waar fiets staat, worden ook brom- en snorfietsen bedoeld). De initiatiefnemer moet daarom bij de vergunningaanvraag ook de fietsparkeerbehoefte en de bijbehorende fietsparkeeroplossing inzichtelijk maken. Het is noodzakelijk dat alle fietsparkeerplaatsen binnen het plangebied worden opgelost, waarbij voor vaste gebruikers de voorzieningen afgesloten en overdekt moeten zijn. Om het gebruik van de fiets te stimuleren zal daar ook op het niveau van het bouwblok en woning aandacht voor moeten zijn. Een fiets weggestopt in een ondergrondse fietskelder nodigt bijvoorbeeld minder uit tot gebruik dan een fiets nabij de hoofdentree (op maaiveld) van het appartementengebouw. Voor bezoekers dienen de fietsparkeerplaatsen vrij toegankelijk te worden aangeboden. Daarmee wordt voorkomen dat overlast of 'verrommeling' van de openbare ruimte optreedt.

2.4.2 Parkeren auto

Bij het formuleren van de parkeernormen is het belangrijk dat deze recht doen aan de plaatselijke situatie. Dit betekent dat binnen de gemeente Oss verschillende parkeernormen voor dezelfde functie kunnen gelden, afhankelijk van de locatie van de functie en de kenmerken van deze locatie. De locatie van een (nieuw)bouwontwikkeling is van invloed op de parkeervraag. Functies in de binnenstad van Oss hebben namelijk over het algemeen een lagere parkeervraag dan dezelfde functies in bijvoorbeeld een buitenwijk of een omliggende kern. Meerdere factoren, zoals de nabijheid van OV, de nabijheid van dagelijkse voorzieningen en het stedelijke milieu spelen hierin een rol. Als gevolg hiervan worden voor de kern Oss, voor Berghem en voor de overige kernen andere parkeernormen gehanteerd. Op basis van de gemeentelijke ontwikkelambities zijn in de kern Oss drie stedelijke zones onderscheiden:

binnenstad, centraal stedelijk woonmilieu en rest bebouwde kom. Amsteleind Noord is aangemerkt als ‘Rest bebouwde kom Oss’.

De parkeereis is opgebouwd uit een gebruikersdeel (bewoners) en een bezoekersdeel. De parkeerplaatsen die voor bezoekers worden gerealiseerd, moeten voor hen ook toegankelijk zijn, bij voorkeur openbaar.

Amsteleind Noord vraagt om een inrichting waar voetganger en fietser het belangrijkste zijn, belangrijker dan de auto. Het is de voorwaarde voor een wijk waar de auto minder dan voorheen dominant het beeld van de openbare ruimte bepaalt. In de Koersnota Mobiliteit is hiervoor in hoofdlijnen de gewenste richting uitgezet. In Amsteleind Noord kiezen we voor een groene wijk waarbij het groen letterlijk tot aan de voordeur de kwaliteit van de leefomgeving bepaalt. Er zal daarom minder ruimte zijn voor ‘reguliere’ woonstraten met parkeren langs de rijbaan. In de meeste gevallen zullen parkeervoorzieningen daarom geclusterd worden. Dit kan in zogenaamde parkeerkoffers (in de openbare ruimte of liever binnen het bouwblok). Maar het kan ook interessant zijn om het parkeren verdiept of (half)verdiept (deels) onder de bebouwing te situeren. En wellicht zijn ook gebouwde parkeervoorzieningen hier een interessante optie. Hierbij kan het ook interessant zijn om te kijken of dubbelgebruik van parkeerplaatsen mogelijk is, bijvoorbeeld nabij de voorzieningen/scholen/harten van de wijk kunnen parkeerplaatsen mogelijk ook gebruikt worden door bewoners waardoor minder parkeerplaatsen nodig zijn. Alleen zo kunnen we een aantrekkelijk woonmilieu in een hogere dichtheid realiseren, zoals hier is beoogd.



Parkeren (deels) onder de bebouwing

3 BODEM EN WATER

3.1 Opgave water en klimaatadaptatie

Het is belangrijk dat we in de gemeente Oss goed met water omgaan. Zo houden we onze leefomgeving veilig, gezond en toekomstbestendig. In het Water- en Rioleringsprogramma Oss 2023-2029 (WRP) wordt beschreven hoe we omgaan met afvalwater, hemelwater, grondwater en oppervlaktewater. De nota gaat ook in op intensivering van maatregelen als gevolg van klimaatverandering (klimaatadaptatie). Hoe kunnen we overlast beperken en schade door meer extreme neerslag voorkomen? Voor deze opgave zijn criteria nodig om met maatregelen wateroverlast, hitte, droogte, gevolgen van een overstroming en bodemdaling te beperken.

Criteria

In relatie tot wateroverlast moet er minimaal 70 mm per m^2 die wordt verhard aan ruimte voor water zijn in het plangebied. Daarnaast moet worden aangetoond (met behulp van een berekening) dat bij een bui van 70 mm/uur geen schade optreedt aan gebouwen, en dat vitale functies een bui van 90 mm per uur zonder schade kunnen doorstaan. Het verschil in peil tussen de weg en de drempel van de woning is 40 cm. Wegen worden waar mogelijk op ‘één oor’ gelegd, zodat water oppervlakkig richting groen of oppervlaktewater stroomt. En er wordt grondwaterbestendig en waterdicht gebouwd.

Ten aanzien van droogte, is het uitgangspunt dat hemelwater waar mogelijk kan worden benut om drinkwater te besparen in en rondom huis. Het overige hemelwater krijgt bij voorkeur de kans om te infiltreren in de bodem, waarbij de gebruikelijke voorkeursvolgorde wordt gevolgd. Grondwater wordt niet onnodig afgevoerd en drainage wordt niet lager aangelegd dan het huidige grondwaterpeil (GHG).

Om hittestress in het gebied te beperken is het belangrijk dat er in het plangebied voldoende schaduw is op verblijfsplekken en belangrijke loop- en fietsroutes. Gedacht wordt aan 50%. Ook is er voor iedere bewoner binnen 300 meter een koele verblijfsplek van minimaal 300 vierkante meter. Ook wordt in het ontwerp rekening gehouden met de ladder van koeling van OSKA: voorkomen dat het huis opwarmt is beter dan actief koelen.

Het thema gevolgbeperking overstromingen krijgt aandacht in het ontwerp door vanuit overstromingsrisico's (terugkeertijd, waterdiepte, aankomsttijd) te beoordelen of maatregelen nodig zijn. Het thema bodemdaling is in dit gebied niet van toepassing.

Benodigde onderbouwing

Bij het toepassen van de Criteria hoort een toelichting. De criteria omvatten ook groen en biodiversiteit, die in het volgende hoofdstuk aan de orde komen. De combinatie van groenaanleg en waterberging is denkbaar, in principe biedt het landschappelijk raamwerk hier voldoende ruimte voor.

3.1.1 Water- en bodemsysteem

Aanvullend op de criteria zijn er ruimtelijke principes rondom water en bodem die belangrijk zijn in het gebied van Amsteleind-Noord.

1. Bij ontwikkeling van Amsteleind-Noord blijft het oppervlaktewatersysteem functioneel intact

Binnen Amsteleind Noord, parallel aan de Kleinussenstraat en langs de Amsteleindstraat loopt een A-watergang met een belangrijke wateraanvoerende functie voor het agrarische gebied ten westen van de stad. Dit water wordt door de landbouw rondom Amsteleind gebruikt en de waterlopen worden door het Waterschap op vaste peilen gehouden volgens het Peilbesluit. Deze waterloop blijft onveranderd onderdeel van het polderwatersysteem en doorkruist het nieuwe woongebied. De dimensionering van de waterloop moet dus behouden blijven, maar een andere inrichting, bijvoorbeeld door het aanbrengen van flauwere taluds of natuurvriendelijke oevers, is wel mogelijk. De precieze locaties van de waterlopen zijn te vinden op de legger van het waterschap.



De hemelwatervoorzieningen in het gebied dienen niet direct aangesloten te worden op het oppervlaktewatersysteem, om afwentelen te voorkomen. Wel is het wenselijk voor extreme situaties een inlaat (voor extreme droogte) en een overloop (voor extreme neerslag) aan te leggen.

2. Bij de ontwikkeling van Amsteleind-Noord speelt grondwater een grote rol

Uit de 'botsproef water en bodem' die in 2023 is uitgevoerd, komt het grondwater naar voren als een belangrijk thema. Het ontwerp van het gebied zal met twee uitdagingen gemaakt moeten worden: 1. hoog grondwater mag geen schade veroorzaken aan de gebouwen en infra én 2. grondwater moet zoveel mogelijk in de grond blijven, dus niet worden afgevoerd met de nieuwe te graven (hemel)watervoorzieningen, zoals vijvers of wadi's.

Het is een gemeentelijk beleidsuitgangspunt dat er geen drainage wordt aangelegd lager dan de huidige Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG). Er zijn in het grotere plangebied van Amsteleind peilbuizen aanwezig die sinds het najaar van 2022 de grondwaterstanden meten. Uit de metingen blijkt dat in het gebied van Amsteleind-Noord de grondwaterstand geregeld minder dan één meter onder maaiveld staat. Hier zullen te ontwikkelen gronden waarschijnlijk moeten worden opgehoogd om voldoende ontwateringsdiepte te houden voor wegen en woningen. We streven daarbij naar een gesloten grondbalans.

3. Bij de ontwikkeling van Amsteleind-Noord is voldoende ruimte voor hemelwater nodig

Tijdens de 'botsproef water en bodem' die in 2023 is uitgevoerd is onderzocht of in het voorlopig ontwerp van Amsteleind-Noord voldoende ruimte is voor hemelwater. Volgens opgestelde criteria dient er 70 mm beschikbaar te zijn per m^2 verharding. En moet er modelmatig berekend worden of er panden kwetsbaar zijn voor schade bij een bui van 70 mm/uur. De resultaten laten zien dat het voorlopige ontwerp van de wijk voldoende water kon bergen. Bij het definitieve ontwerp moet de capaciteit voor het opvangen van water opnieuw worden aangetoond.

	Berging [m³]	Berging [mm]
70mm bui		
Amsteleind-Zuid	29.100	82
Amsteleind-Noord	18.600	70
90mm bui		
Amsteleind-Zuid	39.000	110
Amsteleind-Noord	23.200	88

Tabel 1: Totaal aan water dat tijdens de buien in de ontwikkellocaties geborgen kan worden

Het heeft de voorkeur om hemelwater waar mogelijk oppervlakkig te bergen in groen of infiltratievoorzieningen zoals een wadi. Zo krijgt het water de kans om te infiltreren. Oppervlakkige voorzieningen zijn zichtbaar en kunnen meervoudig worden gebruikt. De aanwezigheid van water past bij de landelijke uitstraling van het gebied.

4. Voor Amsteleind-Noord moet een efficiënt rioolsysteem worden ontworpen

Bij 'grootschalige' uitbreidingen (zoals Amsteleind Noord) wordt hemelwater en afvalwater altijd gescheiden. Voor alle nieuwbouwprojecten dient rekening gehouden te worden met de uitgangspunten die hiervoor staan benoemd in het Water- en Rioleringsprogramma en de criteria voor klimaatadaptatie. De riolering van Amsteleind Noord moet daarom aangesloten worden op het bestaande rioleringssysteem in Oss. De precieze locatie en wijze waarop wordt verder toegelicht in het Waterhuishoudkundig Plan (WHP) die voorjaar 2026 wordt opgesteld. De gemeente dient het rioleringsplan goed te keuren voor de nieuwbouw kan starten.

5. Afstemming met het Waterschap over een definitief ontwerp is nodig

Nieuwe plannen worden op wateraspecten getoetst in een watertoetsproces (onder de Omgevingswet 'weging van het waterbelang'). Om dit te waarborgen zijn gemeente en Waterschap vanaf het beginstadium van planontwikkelingen betrokken. Klimaatadaptief denken is de leidraad. De eisen voor nieuwbouw liggen vast in o.a. de Waterschapsverordening.

4 ONTWERPPRINCIPES RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Bij de ontwerpprincipes voor Amsteleind Noord gaan we eerst in op de gewenste hoofdopzet van dit plandeel. Vervolgens wordt ingezoomd op de beoogde aansluiting van Amsteleind

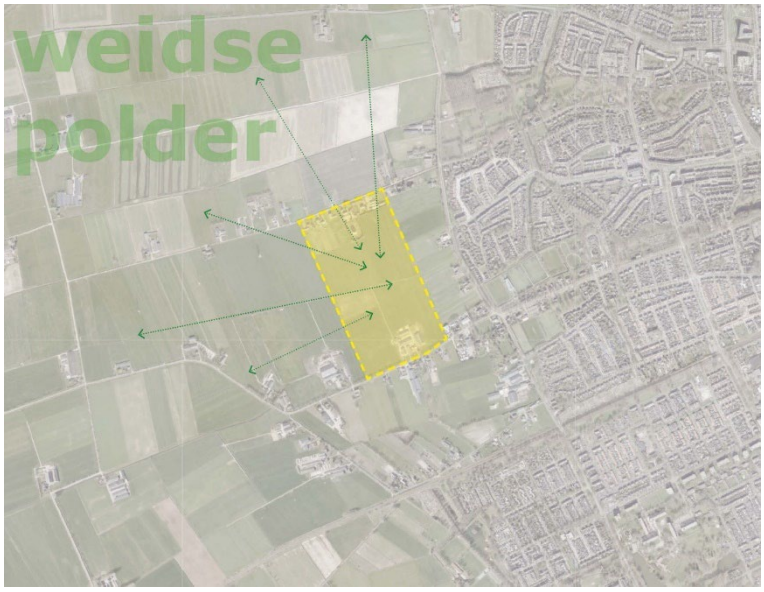
Noord op de omgeving. En daarna volgen ontwikkelprincipes voor de inrichting van de openbare ruimte en voor de bebouwing. Tot slot wordt in een spelregelkaart een aantal randvoorwaarden op de kaart verbeeld.

4.1 Ruimtelijke hoofdopzet

4.1.1 Ligging in de polder en oorspronkelijke natuur als drager

Er zijn van oorsprong grote landschappelijke verschillen binnen Amsteleind door de ligging van de locatie op de overgang van hoog naar laag, van zand naar klei, van gesloten naar open. Dit zorgt ook vandaag de dag nog voor verschillende zones in het gebied, met een eigen DNA. Zo kent Amsteleind Noord in de huidige situatie een veel grootschaligere opzet en een grote mate van openheid vergeleken bij het zuidelijke deel van Amsteleind dat veel kleinschaliger en geslotener is. Deze verschillen willen we bij de transformatie van de locatie naar een nieuw woongebied zoveel mogelijk behouden en benadrukken. Beplanting en water spelen daarin een grote rol.

Amsteleind Noord ligt in de polder. De ligging in dit weidse polderlandschap vormt een belangrijke aanleiding om te komen tot een woonwijk met een (voor Oss) geheel eigen karakter. De landschappelijke ligging wordt vertaald in zowel de stedenbouwkundige opzet, de architectuur, materialisering en zeker ook in de inrichting van de openbare ruimte. Deze verschillende elementen spelen op elkaar in om te komen tot een bijzonder, eigentijds Oss woonmilieu dat sterk geënt is op de genoemde landschappelijke ligging.



Ligging in de weidse polder

Een goede landschappelijke invulling aan de westzijde van Amsteleind Noord is belangrijk om te komen tot een aantrekkelijke, geleidelijke overgang van het stedelijk gebied naar het

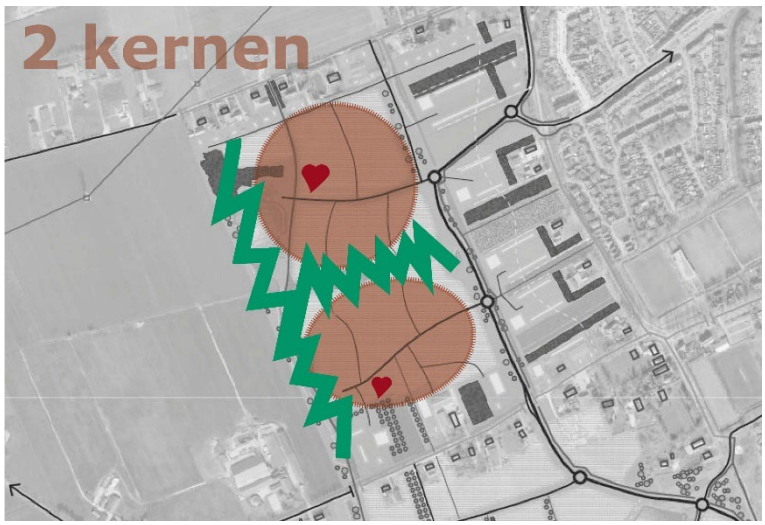
aangrenzende polderlandschap. Hier wordt ruimte vrijgehouden voor een landschappelijke inpassing, die ook benut zal worden voor waterberging voor deze stedelijke ontwikkeling. Voor deze rand willen we een moerasachtig landschap realiseren met water, rietvelden, ruigte en moerasbos. We grijpen hiermee terug naar oorspronkelijke natuurtypen die hier waren voordat de agrarische ontginning plaats vond.



“Oorspronkelijke natuur” als overgang naar het aangrenzende polderlandschap (

4.1.2 Twee kernen

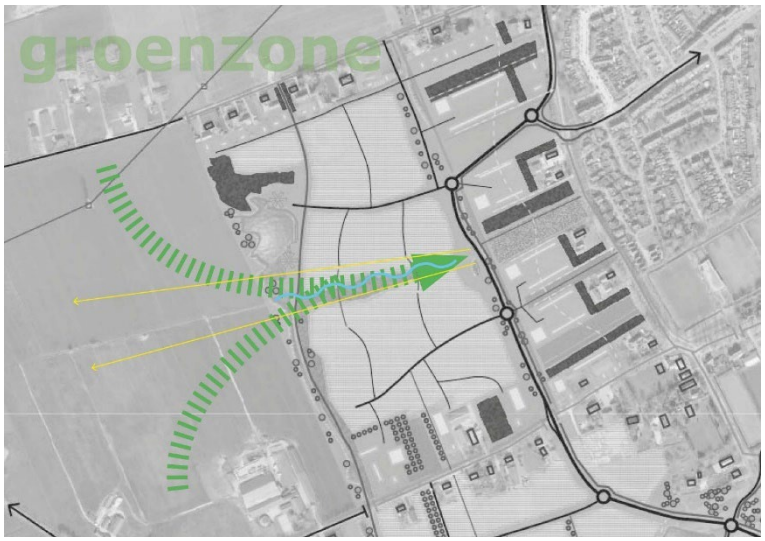
Amsteleind Noord bestaat uit twee bebouwingsclusters, twee ‘kernen’. Een kern ten zuiden van de Brandstraat en een kern ten noorden van de Amsteleindstraat, van elkaar gescheiden door een natuurzone. Beide bebouwingsclusters worden opgezet als een soort dorpsachtige buurtschappen. Daarvoor kan het beste in beide clusters een eigen ‘kern’ of ‘hart’ gerealiseerd worden als herkenbare, centrale plek binnen dit buurtschap. Zoals aangegeven moet dit zowel in de stedenbouwkundige opzet als in de invulling met voorzieningen tot uiting komen. Bebouwing met een hoge ‘plint’, die ruimte biedt aan deze voorzieningen, is een manier om hierop in te spelen. Maar er zijn daarnaast ook andere manieren denkbaar om tot herkenbare en levendige harten te komen.



Twee kernen omgeven door een robuuste natuurzone

4.1.3 Westelijke en centrale natuurzone

Aan de westzijde van het plangebied wordt een natuurzone met een minimale breedte van 50 meter gerealiseerd. Deze zone vormt een waardevolle groen-blauwe buffer tussen de wooncluster en het aangrenzende agrarische landschap en is daarmee ook een noodzakelijke spuitzone ('drift') van bestrijdingsmiddelen vanuit het agrarisch landschap. De zone is verbonden met een centrale natuurzone. De ligging van deze centrale natuurzone wordt gekoppeld aan de bestaande kavelsloot die het plangebied schuin in oostwestrichting doorsnijdt. De natuurzone vormt een landschappelijke geleding tussen de twee kernen en haalt het polderlandschap de nieuwe woonwijk binnen. Het vormt bovendien een belangrijke zone in de waterhuishouding van Klein Amsteleind. Verder biedt de zone zicht op de polder vanaf de Parkway. Zo is het aangrenzende landschap ook verder de wijk in beleefbaar en draagt het bij aan het landschappelijke karakter van de wijk.



Centrale natuurzone brengt het polderlandschap de wijk in

4.1.4 ‘Landelijke, dorpse’ opzet

De twee kernen krijgen een ‘landelijke, dorpse’ opzet in de vorm van buurtschappen. Daarmee doelen we echter niet op een verkaveling in een lage bebouwingsdichtheid. En ook niet op gemaakte gezelligheid in retro-architectuur. Juist niet. Zoals aangegeven streven we naar een wijk met een specifiek eigentijds woonmilieu, geënt op de ligging in de polder.

Bij een landelijke, dorpse opzet gaat het ons om het creëren van een informeel karakter met aandacht voor de openbare ruimte als belangrijke plek voor ontmoeting en voor verbinding met het landschap. Eerder zijn al de ‘harten’ (centrale ontmoetingsplek met voorzieningen) genoemd. Verder denken we aan een stedenbouwkundige structuur bestaande uit straten, paden en plekken met veel ruimte voor fietsers en voetgangers.

Enerzijds is een herkenbare hoofdopzet gewenst waarbinnen het makkelijke oriënteren is. We denken aan straten met eenvoudige profielen met een smalle rijbaan die passen bij een dorpse opzet. Anderzijds kan een informeel wandel- en fietsnetwerk verschillende verblijfs- en ontmoetingsplekken verbinden en zorgen voor ‘verborgen’ kwaliteiten. Belangrijke openbare ruimtes in de stedenbouwkundige structuur worden benadrukt door accenten in de gebouwmassa, architectuur of beplanting. Hiermee wordt de leesbaarheid binnen de ‘kernen’ vergroot. Verder streven we naar een ‘willekeurige’ afwisseling van diverse grondgebonden woningtypen en (kleinschalige) appartementencomplexen. Een duidelijke onderverdeling in het gebied tussen bijvoorbeeld deelgebieden met rijwoningen en met vrijstaande en halfvrijstaande woningen is, zoals ook eerder al beschreven, juist niet de bedoeling.



Landelijke, dorpse opzet; een herkenbare aaneenschakeling van straten, paden, pleinen en plekken (ondersteund door de aanliggende bebouwing) en verbinding met het aangrenzende landschap

4.2 Randen en overgangen Amsteleind Noord

4.2.1 Overgang naar de Brandstraat

Achter de woningen aan de Brandstraat hebben de bewoners van de Brandstraat de mogelijkheid om nieuwe, vrijstaande woningen te realiseren op hun eigen perceel. Deze woningen worden ontsloten op een nieuwe woonstraat die binnen Amsteleind Noord moet worden aangelegd. Met het bouwplan voor de noordelijke buurt kan ook op deze woonstraat worden aangesloten. Zo kan een eenvoudige en logische aansluiting van de nieuwe woonkern op de bestaande en nieuwe woonpercelen aan de Brandstraat worden gerealiseerd. Vanuit de woonkern zijn er meerdere aansluitingen op de Brandstraat gewenst voor de fietser. De Brandstraat zal als fietsstraat richting stadscentrum worden ingericht.



Overgang naar de Brandstraat, fietsstraat naar het centrum



Nieuwe (particuliere) vrijstaande woningen achter de woningen aan de Brandstraat als overgang naar de Brandstraat

4.2.2 Aansluiting op ‘Parkway’

De Parkway ontsluit Amsteleind, zowel Amsteleind Noord en Kleinussen in het noorden als het later te realiseren zuidelijk deel. De nieuwe weg heeft het karakter van een echte stadsweg in de traditie van de groene Osse singels. De inrichting moet zorgen voor een goede, veilige verkeersafwikkeling en tegelijkertijd voor voldoende verblijfskwaliteit. Nieuwe bebouwing zal georiënteerd worden op deze Parkway en mede het karakter ervan bepalen.

Beide kernen krijgen een eigen ontsluiting vanaf de Parkway. Dit vormt de entree tot het bebouwingscluster. Der entrees kunnen een meer formeel karakter krijgen door het met een ‘entreegebouw’ te markeren. Een meer informele opzet, waarbij de entree juist niet wordt benadrukt, is echter eveneens voorstelbaar. De keuze hiertussen hangt voor een belangrijk deel samen met de gekozen stedenbouwkundige opzet van de bebouwingsclusters, de toekomstige buurten.

Het is echter in beide gevallen wenselijk dat de bebouwingsclusters een duidelijk gezicht naar de Parkway krijgen. Het afkeren van de bebouwing van de Parkway (met achtertuinen met erfafscheidingen naar de Parkway) is niet gewenst. We willen juist dat er een duidelijke (zicht)relatie is, dat er een beeld/indruk van de bebouwingsclusters ontstaat. Een directe (huis)aansluiting op de Parkway is verkeerskundig echter niet toegestaan. Een ‘parallelweg’ om de op de Parkway georiënteerde woningen te ontsluiten, is wel een optie.



Oriëntatie woningen op de Parkway



De nieuwe bebouwingsclusters hebben een gezicht naar de Parkway (referentie Generaal Hackettlaan in Ede)

4.2.3 Aansluiting op centrale natuurzone en polderlandschap

Waar de kernen aan de centrale natuurzone en het polderlandschap grenzen, wordt gestreefd naar een samenspel ('versmelting) tussen de bebouwing en de natuurzone, wonen direct aan het landschap. We willen hier een 'informele voorkant' gerealiseerd zien. De woningen zijn overwegend met hun voorkant op de natuurzone gericht, maar er ligt aan deze voorzijde geen straat waarop de woningen worden ontsloten. Straten aan de natuurzones zullen namelijk over het algemeen een harde grens vormen tussen de woning en het groen en zijn hier daarom niet gewenst. In de opzet en architectuur van de woningen dient de ligging aan het groen tot uitdrukking te komen. Bij grondgebonden woningen kan een veranda hier dienen als een verlengstuk van de woning. Een verhoogde vloer en openslaande deuren zijn voorbeelden hoe hier een directe relatie tussen de woningen en het groen zijn te realiseren. Woningen kunnen ook met een tuin(tje) aan deze natuurzone grenzen. Maar een harde scheiding tussen privé en openbaar is niet gewenst. Bij (kleinschalige) appartementencomplexen kunnen de terrassen op de begane grond direct grenzen aan het groen.

We willen een landschappelijke overgang tussen Amsteleind Noord en de aangrenzende polder. Geen 'harde grens' tussen de nieuwe woonbebouwing en de bestaande weilanden, maar een samenspel tussen bebouwing en groen. Daarom projecteren we ook een groenzone aan de westzijde van het plangebied.

Behalve de vorm en omvang van deze groenzone is de inrichting ervan zeer bepalend voor het karakter. Vorm en omvang van de aangrenzende bebouwing speelt vervolgens een belangrijke rol in de totale compositie van deze nieuwe stadsrand.

Behalve als aanzicht vanuit het landschap vormt deze nieuwe stadsrand ook een belangrijk onderdeel van de groenstructuur binnen Amsteleind. Deze groene stadsrand loopt door in, én vormt een samenhangend geheel met de centrale groenzone tussen de twee kernen. Daarmee wordt het polderlandschap de wijk ingebracht. Het vormt dan ook een logische plek voor wandelroutes als uitloop vanuit de wijk. Verder moet er in deze zone een aantrekkelijke,

doorgaande langzaam verkeersroute worden ingepast als recreatieve route door de wijk en in aansluiting op het recreatieve fietsnetwerk.



Aansluiting op centrale groenzone en polderlandschap









Grondgebonden wonen aan de groenzones (referenties Meerstad, Lents Buiten, Mix Architectuur en Almere, Onix Architecten)



Appartementen direct gelegen aan natuurzone (referentie Veghel)



De overgang naar het polderlandschap is een samenspel van bebouwing en natuur

4.3 Ontwikkelprincipes voor de openbare ruimte

4.3.1 Groene, klimaatadaptieve en biodiverse leefomgeving

De gemeente Oss streeft naar het realiseren van een groene, klimaatadaptieve en biodiverse leefomgeving. Hiervoor zijn criteria voor de planvorming vastgelegd. Voor de nieuwe uitbreidingswijk wordt het “plusniveau” als ambitie aangegeven. Dit betekent onder andere dat gestreefd wordt naar 50% van de oppervlakte van het plangebied uit “groenoppervlakte” moet gaan bestaan. We leggen de lat hoog om van geheel Amsteleind een wijk te maken waar bestaande en nieuwe landschappelijke structuren de drager van het stedenbouwkundige plan worden.

Voor de deelgebieden Kleinussen en Amsteleind Zuid zijn de historische landschappelijke structuren nog herkenbaar aanwezig. Het deelgebied Amsteleind Noord is onderdeel van het open polderlandschap. In dit deelgebied vormt het oorspronkelijke “woeste” landschap, voordat het als landbouwgebied in gebruik werd genomen, de basis voor nieuwe ontwikkelingen.

Er is nauwelijks of geen bestaande beplanting aanwezig in het plangebied. Er is dus geen sprake van behoud en een inpassingsopgave. Het nieuwe groen netwerk bestaat uit een gevarieerde beplanting, bestaande uit bloem- en kruidenrijke graslanden, bloemrijke beplantingsvakken, gevelgroen, struiken, hagen en bomen. Het streven is zoveel als mogelijk bomen van de 1e en 2e grootte aan te planten. In het stedenbouwkundig plan moeten deze bomen duidelijk worden aangegeven. Er worden strategisch in het zicht geplaatste bomen in het plan verwacht. Bomen van de 3e grootte worden alleen toegepast waar de ruimte te beperkt is voor grotere bomen. Privétuinen, zowel voor- als achtertuinen worden als onderdeel van/aanvulling op het groenblauwe netwerk beschouwd. De overgangen tussen de privéruimten en de openbare ruimte worden als een cruciaal onderdeel beschouwd van het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan (zie ook paragraaf 4.5).

De huidige waterhuishoudkundige situatie en de aanwezige en potentiële kwellocaties zijn belangrijk aspecten bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en de openbare ruimte. De bestaande (hoofd)watergangen blijven behouden of komen in aangepaste/verbeterde vorm terug in het plangebied. De huidige greppelstructuur zal na ophoging van het terrein verdwenen zijn, maar kan mogelijk dienen als inspiratie voor het stedenbouwkundig plan en de inrichting van de openbare ruimte.

Er zijn verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd in het plangebied. Het meest recente onderzoek heeft geresulteerd in de vondst van een graf uit IJzer- of bronstijd nabij de Amsteleindstraat. Het is nog niet duidelijk of deze locatie vrijgegeven gaat worden of dat er inpassing plaats moet vinden.

Het plangebied kent bovendien een lange geschiedenis met water als inundatiegebied van de Beerse Overlaat. Er kwamen meerdere dijken of dijkjes in de omgeving voor om het gebied te beschermen en het gebied met droge voeten te doorkruisen. De Brandstraat was in het verleden een dijk met de naam Kruizen Beemdsche dijk. Mogelijk is de toepassing van nieuwe dijkjes een interessante toevoeging voor de waterregulering en beleving van de historie van het plangebied.

Momenteel wordt de Osse Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) geactualiseerd. Die is in de zomer 2026 voltooid en wordt dan voor verdere planvorming van Amsteleind Noord gehanteerd. Mogelijk heeft dit ook consequenties voor de bestaande RIBOR (Richtlijnen Inrichting Openbare Ruimte) van gemeente Oss.

Voor de landschappelijke inpassing van Amsteleind zijn zogenaamde “stadsnatuurtypen” bepaald. Voor een groot deel van Amsteleind Noord wordt ‘Stadsnatuur type 1: Oorspronkelijke natuur’ als uitgangspunt genomen.



Stadsnatuur type 1: Oorspronkelijke natuur

- *Natuur gebaseerd op het oorspronkelijke landschap (voor Amsteleind Noord: dekrandzone en komgebieden) en beperkt menselijk ingrijpen*
- *Natuurlijk ogend landschap met een zeer hoge ecologische waarde*
- *Waterpartijen, riet, moerasbos, bomen, struweel, kruidenrijk grasland*
- *Natuurlijke processen, waterdynamiek, dood hout*
- *Hoge ecologische waarde en zeldzame planten- en dierensoorten*
- *Grote aaneengesloten en meerdere verbonden oppervlaktes*
- *Relatief weinig beheer*

Natuurrijke inpassingszones

Aan de westrand van Amsteleind Noord en centraal in het plangebied zijn ruime groenblauwe zones voorzien. Bij de inrichting en vormgeving van deze zones worden de uitgangspunten van ‘Stadsnatuur type 1: Oorspronkelijke natuur’, toegepast. De natuurrijke zones bestaan uit bos, struweel, rietvelden, moerasgebieden, kruidenrijke graslanden en open water. Zowel de natuurwaarden als de belevingswaarden zijn van belang. De gebieden kennen een afwisseling van open en gesloten ruimtes en er zijn doorzichten naar het omliggende landschap en de wooncluster.

In het Landschapsplan Amsteleind Noord (28 april 2025) zijn de uitgangspunten beschreven en er is een indicatief schetsplan opgenomen. Dit plan vormt de basis voor nadere uitwerking.

Bebouwingslinten Brandstraat en Amsteleindstraat

Voor de landschappelijke inpassing van de bestaande en nieuwe bebouwing aan de Brandstraat en Amsteleindstraat wordt "Stadsnatuurtype 2: Agrarische natuur” toegepast. Bij deze van oorsprong agrarische linten passen meer gecultiveerde landschapselementen, zoals knotwilgen, fruitbomen en hagen.

- *Natuur gebaseerd op het cultuurlandschap*
- *Functionele landschapselementen met een hoge ecologische waarde*
- *Sloten, natuurvriendelijke oevers, greppels*
- *Solitaire bomen, boomgroepen, lanen/wegbeplanting, leibomen*
- *Fruitbomen, boomgaarden, fruitgaarden, vogelbosjes, voedselbosjes*



- *Houtwallen/singels*
- *Heggen/hagen*
- *Kruidenrijke graslanden*
- *Moestuinen*
- *Variatie van groot- tot kleinschalige elementen*
- *Waardevol voor meer algemene planten- en diersoorten*
- *Relatief veel beheer noodzakelijk*

Woonclusters

De woningen worden omgeven door zo ruim mogelijke natuurzones waarin de ontsluiting, verblijffuncties, speelplekken en waterberging zijn opgenomen. We willen stimuleren dat delen van de natuur ruimtes door de bewoners gezamenlijk gebruikt kunnen worden. Ín deze natuurgebieden wordt “Stadsnatuur type 1: Oorspronkelijke natuur” het uitgangspunt.



Wonen aan de natuur ruimte met gezamenlijk gebruik (referentie Het Berkenbos Zuidlaren, FARO architecten)

Er dient voldoende oppervlakte in deze openbare ruimtes van natuur beschikbaar te zijn om hemelwater op te kunnen vangen in de vorm van natuurlijk vormgeven wadi’s.





Opvang van hemelwater in wadi's (referentie Monnikenhuizen, Arnhem)

Binnen de clusters worden kleinschaligere natuur verblijfsruimtes en parkeerhoven gecreëerd. Hierbij zijn de meer gecultiveerde "Stadsnatuurtypes 3 en 4: Typisch stedelijke natuur en Gecultiveerd natuur" denkbaar.





- *Natuur aangeplant ten behoeve van klimaatadaptatie, belevingswaarde en recreatieve waarde*
- *Gecultiveerd groen: zowel inheemse als uitheemse soorten*
- *Variatie van groot- tot kleinschalige elementen*
- *Parken, speelplekken, tuinen, plantenbakken, wadi's*
- *(Kruidenrijke) grasvelden, hagen, struiken, (meerstammige) bomen, vaste planten, siergrassen, bodembedekkers, bloembollen*
- *Groene gevels: klimplanten*
- *Groene daken*
- *Spontaan ontstane natuur op restruimtes*
- *Kansen voor biodiversiteit*
- *Weinig tot intensief beheer*

N.B. in de Ontwikkelvisie Amsteleind (2024) zijn stadsnatuurtype 3 en 4 als afzonderlijke natuurtypen onderscheiden. Bij het opstellen van het landschapsplan is gekozen om deze natuurtypen samen te voegen.

4.3.2 Ontsluiting en parkeren

Parkway

De woonwijk Amsteleind wordt ontsloten en verbonden met Oss door de Parkway. Deze hoofdontsluitingsweg wordt door de gemeente Oss uitgewerkt. De laatste versie van het wegontwerp is bijgevoegd. De Brandstraat en de Amsteleindstraat worden omgevormd naar fietsstraten. Ook deze ontwerpen en voorbereidende uitvoeringswerkzaamheden worden voorbereid door de gemeente Oss.

De Parkway zal als een gebiedsontsluitingsweg in natuur worden aangelegd, waarbij de natuur in de ruimte waarin de weg ligt een belangrijke kwaliteit vormt. De parkway zal enerzijds een eigen 'identiteit' krijgen, als herkenbaar onderdeel van de ontsluitingsroute tussen Cereslaan en Gewandeweg. Anderzijds wordt het karakter afgestemd op het gebied (de ondergrond) waarbinnen de weg ligt. Met het toepassen van verschillende boomsoorten kan bijvoorbeeld op deze verschillen worden ingespeeld. Het aanleggen van natuurvriendelijke oevers en het bevorderen van bloemrijke bermen en grasvegetaties / ruigtes kan de natuurwaarde verder versterken.

Ontsluitingswegen: dorps, landelijk karakter

De bebouwingsclusters worden vanaf de Parkway ontsloten door twee buurtontsluitingswegen. Deze wegen 'vertakken' zich in smallere woonstraten of -paden. De wegen hebben een vloeiend verloop en zijn onderdeel van ruime natuurzones met veel verspreid staande inheemse bomen van de 1e grootte en struikgroepen. Er komen geen bomenrijen of lanen voor langs de nieuwe wegen. De bomen worden als verspreid staande solitairen en boomgroepen aangeplant. Uitgangspunt voor de terreininrichting en de beplanting is Stadsnatuur type 1: Oorspronkelijke natuur.

De wegen krijgen een zo smal mogelijk profiel om de snelheid van het autoverkeer en de oppervlakte verharding te beperken. De uitwerking van de ontsluiting past in een dorps, landelijk karakter. Er wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van klinkerverharding. Voetpaden of wandelstroken worden zoveel mogelijk in hetzelfde bestratingsmateriaal en op niveau van de weg aangelegd. In het plan worden ook woonpaden voorzien. Deze paden zijn incidenteel te gebruiken door (vracht)auto's. Trottoirs komen zo min mogelijk voor in Amsteleind Noord.




Referenties informele woonstraten

Fiets- en wandelpaden: fijnmazig netwerk

De gemeente Oss wil fietsen en lopen stimuleren. De bebouwingsclusters van Amsteleind Noord moeten daarom aansluiten op een fijnmazig fietspaden- en wandelpadennetwerk binnen en buiten de wijk. Bij het ontwerpen van de wandelpaden moet rekening gehouden worden met de bruikbaarheid en veiligheid voor alle bewoners van Oss. Dit vraagt om inclusief ontwerpen. De bruikbaarheid, zoals toegankelijkheid en oversteekbaarheid, is voor alle gebruikers, ongeacht leeftijd, geslacht, handicap geborgd in het ontwerp. Vrijliggende voetpaden worden uitgevoerd in halfverharding (Achterhoeks padvast).




Referenties halfverharde voetpaden in de woonclusters

Aan de westzijde van het plangebied wordt een doorgaand dubbelzijdig fietspad tussen de Brandstraat en de Amsteleindstraat aangelegd. De uitvoering van dit pad moet voldoen aan de veiligheidseisen.

Parkeren

Het parkeren kan op verschillenden manieren worden gerealiseerd. In sommige gevallen (bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen) kunnen auto's op eigen terrein worden geparkeerd. Er zal echter minder ruimte zijn in de nieuwe wijk voor 'reguliere' woonstraten met parkeren langs de rijbaan. In de meeste gevallen zullen parkeervoorzieningen daarom geclusterd worden. Dit kan in zogenaamde parkeerkoffers (in de openbare ruimte of liever binnen het bouwblok). Deze parkeerhoven krijgen een zo natuurlijke mogelijke uitstraling met bomen en plantvakken. De parkeervakken worden bij voorkeur uitgevoerd met open bestrating (grasstenen).

Het kan ook interessant zijn om het parkeren verdiept of (half)verdiept (deels) onder de bebouwing te situeren. En wellicht zijn ook gebouwde parkeervoorzieningen hier een interessante optie.

4.3.3 Voorzieningenclusters, generatielint en natuurlint

Terreininrichting bij voorzieningenclusters

In Amsteleind Noord is een onderwijslocatie en kinderopvang met MFA en een klein voorzieningencentrum (gezondheidszorg, horeca, etc.) voorzien. De terreininrichting past qua sfeer en uitvoering bij het gebruik en de architectuur van de gebouwde voorzieningen. De openbare ruimte is veilig, schoon en aantrekkelijk om te verblijven. De openbare ruimte heeft als belangrijk doel om bewegen, ontmoeten en spelen van alle generaties van inwoners te stimuleren. De toe te passen terreininrichtingsmaterialen (verharding, banken, verlichting, afvalbakken etc.) hebben een passende uitstraling en zijn van een hoge kwaliteit. Rondom de voorzieningen wordt gecultiveerd natuur aangeplant (Stadsnatuur type 4). De verbindingen tussen woningen en voorzieningen zijn sociaal veilig, ook 's avonds door goede verlichting.

Functionele voorzieningen, zoals (ondergrondse) afvalcontainers, moeten op een logische en goed bereikbare locatie geplaatst worden.

Generatielint

Ontmoeten van medebewoners van alle leeftijden in Amsteleind Noord is een belangrijk uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp. Er moeten passende voorzieningen zijn voor kinderen van diverse leeftijden, maar de wijk moet ook voor oudere bewoners zo lang mogelijk een geschikte woonomgeving zijn. Zo valt er te denken aan geschikte verblijfsplekken voor mensen met (beginnende) dementie. Om hieraan tegemoet te komen wordt centraal door de wijk een "generatielint" aangelegd. Dit lint bestaat minimaal uit een wandelpad tussen de onderwijslocatie en het noordelijk gelegen voorzieningencluster, maar mogelijk is verlenging in de richting van de Brandstraat ook denkbaar. Langs de route liggen meerdere verblijfsplekken, zoals speel- en sportplekken, speelaanleidingen, voorzieningen voor ouderen (beweegtoestellen), hondenuitrenplekken en gemeenschappelijke tuinen.







Referenties generatielint

De uitstraling van het lint is een mix van “natuurlijk” en “stedelijk/gecultiveerd”. Het stedenbouwkundig plan moet voldoende ruimte bieden voor het “generatielint”. Het lint is optimaal verbonden met voetpaden naar de woonclusters.

Langs de paden staan op regelmatige afstand zitgelegenheden. We denken niet alleen aan standaard banken en picknicktafels, maar ook aan specifieke zitgelegenheid die geschikt is voor ontmoeting.




Referenties van zitgelegenheid die bijdraagt aan ontmoetingen en gesprek

Natuurlint

Tussen de Brandstraat en de Amsteleindstraat worden in de westelijke natuurrijke zone meerdere wandelpaden aangelegd. De voetpaden zijn onderdeel van het “natuurlint” en kunnen wisselend van breedte zijn. Ze worden uitgevoerd in halfverharding (Achterhoeks padvast) of gedeeltelijk als knuppelpaden. Alle paden sluiten vanzelfsprekend aan op de ontsluitingsstructuur van de wooncluster van Amsteleind Noord. Langs de paden liggen voorzieningen, zoals natuurlijke speelgelegenheden of -aanleidingen, (vogel)kijkhut en natuurschoollokaal.






Referenties Natuurlint

4.4 Ontwikkelprincipes overgangen openbaar-privé

Amsteleind Noord wordt ontworpen als twee eigentijdse buurtschappen met buitenruimtes die uitnodigen tot ontmoeting. Belangrijk is dan ook om zorgvuldig na te denken over de inrichting van de buitenruimte en over de relatie tussen woongebouwen en openbare ruimte.

Bij het ontwerp van de woningen wordt rekening gehouden met dit principe door bijvoorbeeld de toevoeging van veranda's (met name aan de centrale natuurzone en aan het polderlandschap), in de architectuur geïntegreerde zitplekken of Delftse stoepen toe te passen. Ook kleine voortuinen kunnen bijdragen aan de wens om ontmoetingen te realiseren.



Referentie verandawoningen aan de groenzone/ polderlandschap



In de architectuur geïntegreerde zitplek aan de openbare ruimte (Zuidlaren, FARO architecten)




Zitplekken geïntegreerd in de architectuur van de woningen en "Delftse stoep"

Buitenruimten en erfafscheidingen worden zorgvuldig met de gebouwen en de openbare ruimte mee ontworpen. De buitenruimte op het kavel en indeling van zijgevels bieden gebruikers en passanten een sociaal veilige en aantrekkelijke omgeving.

Erfafscheidingen zijn voornamelijk als een "groene grens" uitgevoerd. In de basis worden hagen toegepast als overgangen tussen openbaar en privédomein. Deze zijn bijvoorbeeld ca. 1 m hoog bij de voorgevel en zijgevel (indien grenzend aan de openbare ruimte) tot de achterkant van de woning. Vanaf de achterkant van de woning is de haag bijvoorbeeld ca. 1,8 m hoog. De haag is aangeplant bij oplevering van de woning.

Waar woningen geen zijtuin hebben, wordt de erfafscheiding bij voorkeur in samenhang ontworpen met de woning en uitgevoerd in hetzelfde materiaal als de hoofdbebouwing (tuinmuren). De gebouwde erfafscheiding wordt altijd gecombineerd met natuur. Mocht dit niet haalbaar zijn dan is een gaashekwerk begroeid met Hedera mogelijk, met aandacht voor waarborg van instandhouding en bij oplevering voldoende privacy aanwezig is. 'Losse' houten schuttingen (van de bouwmarkt) worden in principe niet toegestaan. Ter plaatse gevlochten wilgentenen schuttingen in combinatie met klimplanten zijn in Amsteleind Noord wel goed denkbaar. Erfscheidingen op de onderlinge erfgrens tussen woningen bestaan bij voorkeur uit gaaswerk met Hedera (ook een maatregel om hittestress te voorkomen en biodiversiteit te stimuleren).



Referentie gevlochten wilgentenenscherm

Daar waar privébuitenruimten grenzen aan waterpartijen of watergangen, dient de oever altijd vrij te blijven van erfafscheidingen. Ook hagen zijn hier niet toegestaan.

Bij appartementengebouwen (eventueel met voorzieningen in de plint) is ruimte nodig voor bereikbaarheid van entrees, fietsopstelplekken (en eventueel uitstallingen en een terrasje). Deze plinten krijgen extra aandacht. Zij hebben extra hoogte, zijn open, toegankelijk en flexibel in te delen.
Voorzieningen zoals bergingen, stallingsruimtes voor fietsen, scootmobiels, afvalverzamelruimtes en nutsvoorzieningen etc. zijn bij de appartementengebouwen in principe opgenomen in de hoofdbouwmassa's. Plaatsing hiervan in de buitenruimte is alleen bespreekbaar wanneer deze als hoogwaardig voorzieningen worden vormgegeven, die geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de buitenruimte. Daar waar bergingen aan de openbare ruimte liggen moeten deze zorgvuldig worden ingepast. Voorkomen moet worden dat er lange blinde gevels ontstaan die sociaal onveilig voelen.





Referentie openbare ruimte bij appartementengebouwen

4.5 Ontwerpprincipes voor de bebouwing

4.5.1 Identiteit en beeldkwaliteit

Voor Amsteleind Noord wordt een landelijke, dorpse identiteit nagestreefd bij de twee bebouwingsclusters. Voor een belangrijk deel zit dat in de stedenbouwkundige structuur waarbij een informele opzet wordt nagestreefd. Ook het creëren van aantrekkelijke hoeksituaties, een mix van woningtypen en bouwhoogten (op straatniveau), de overgangen tussen openbaar gebied en privéterrein en de inrichting van de openbare ruimte spelen daarbij een belangrijke rol.

Ook de architectuur heeft uiteindelijk een grote invloed op het karakter van Amsteleind Noord. Het nastreven van een landelijke, dorpse identiteit is wat ons betreft wat anders dan 'historiserend bouwen'. Bebouwingsclusters in een soort retro-architectuur zijn hier dan ook niet gewenst. We zijn op zoek naar een eigentijds vertaling in beeld van moderne woonwensen, toekomstbestendigheid en duurzaamheid. Daarbij kan per wooncluster een eigen beeldidentiteit worden nagestreefd, maar is ook het uitgangspunt dat daarbinnen in materiaalkeuze, kleur en detaillering een sterke samenhang wordt gerealiseerd. Een zekere eenheid in verscheidenheid door een gemeenschappelijke beeldkwaliteit is dus gewenst. De ontwikkelende partij en gemeente ontwikkelen samen een beeld van de beoogde beeldkwaliteit.



*Bebouwing in een retro-architectuur is **niet** gewenst. Ook harde oeverlijnen passen niet in Amsteleind Noord*

4.5.2 Dakvorm/kappen

Het gebruik van schuine kappen bij de bebouwing ligt voor de hand bij een landelijke, dorpse identiteit. Het kan bijdragen aan een karaktervolle uitstraling van gebouwen. Ook kunnen

schuine kappen voordelen bieden met betrekking tot het plaatsen van zonnepanelen, die een belangrijke rol spelen in de noodzakelijke energieopwek van woningen.

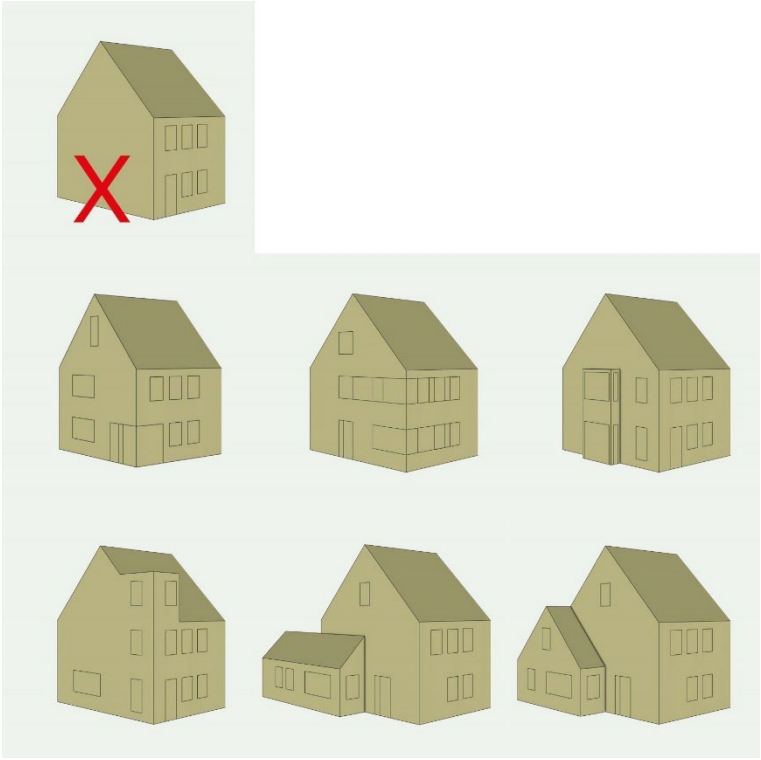
Toch zijn schuine kappen niet verplicht binnen Amsteleind Noord. Ook platte daken zijn in principe prima voorstelbaar in de hier geplande bebouwingsclusters. In het door de ontwikkelende partij te schetsen beeld voor de beeldkwaliteit zal aangegeven moeten worden hoe met de dakvorm wordt omgegaan in het gebied; zijn schuine kappen verplicht, of zijn platte daken (incidenteel) voorstelbaar (wellicht als stedenbouwkundig accent) of wordt juist volledig ingezet op platte daken?



Dakvorm; schuine kappen, platte daken of een combinatie?

4.5.3 Dubbele oriëntatie en verbijzondering hoeken van grondgebonden woningen

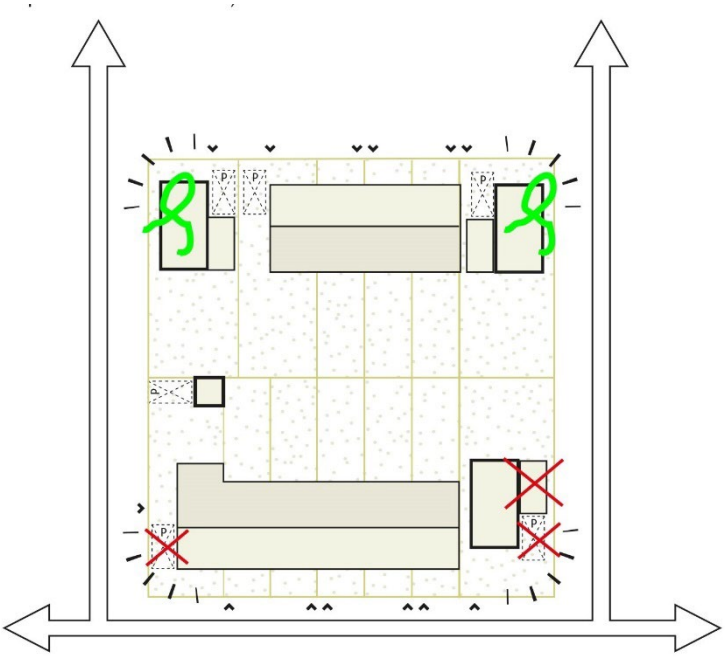
Wanneer de woning aan twee (of meer) zijden grenst aan het openbaar gebied is een blinde (vlakke, dichte) zijgevel niet gewenst. Bij deze woningen op hoeksituaties wordt een dubbele oriëntatie gevraagd, een woning met twee aantrekkelijke ‘voorkanten’. Dat houdt in dat ook de zijgevel een aantrekkelijk vormgegeven gevel is met meerdere (grote) gevelopeningen (ramen en deuren). Gedacht kan worden aan (flinke) ramen, erkers, bloemkozijnen, een markante dakopbouw al dan niet in combinatie met een verbijzondering van de bouwmassa. Ook is het goed voorstelbaar om door middel van een aangebouwd bijgebouw de ‘hoek om te gaan’.



Voorbeelden van een dubbele oriëntatie van woningen op hoeksituaties (ter inspiratie, niet limitatief)

Hoeksituaties lenen zich ook vaak voor een verbijzondering van de bouwmassa op straatniveau, bijvoorbeeld met een opgetilde kap, verdraaide kap, afwijkende kapvorm, verschoven woning, een hoekaccent in de vorm van een doorgetrokken dakkapel, etc.

Gelet op de gewenste dubbele oriëntatie zijn garages met inrit op deze hoeken ook niet wenselijk. De beëindiging van een straat moet worden gerealiseerd met een aantrekkelijke gevel. Garages en inritten moeten daarom aan de andere zijde van de woning worden gerealiseerd of aan de achterkant. Aan- of uitbouwen (met een woonfunctie) daarentegen kunnen wel bijdragen aan het verlevendigen van een hoeksituatie.



Voorbeelden van hoe om te gaan én niet om te gaan met hoeksituaties

4.5.4 Alzijdige oriëntatie appartementen

Alzijdige oriëntatie van appartementengebouwen is in principe het uitgangspunt. Al is er wel een verschil tussen een appartementengebouw dat onderdeel vormt van een stedenbouwkundig blok en een appartementengebouw dat als een solitair element in de openbare ruimte staat. De ontsluiting van de verdiepingen gebeurt bij voorkeur zoveel mogelijk intern, (bijvoorbeeld via een middencorridor), zodat een gebouw met alzijdige uitstraling ontstaat. Als toch gekozen wordt voor een (gedeeltelijke) galerij-ontsluiting, dan wordt de galerij georiënteerd op de binnenzijde van een bouwblok. Ook bij de appartementengebouwen worden geen blinde, vlakke gevels toegepast. Een balkon kan bijvoorbeeld op de hoek geplaatst worden of er kunnen extra ramen de hoek om worden ontworpen. En als bergingen aan de buitengevel liggen, moeten deze zorgvuldig worden ingepast. Voorkomen moet worden dat er lange blinde gevels ontstaan die onaantrekkelijk zijn en sociaal onveilig voelen.



Referentie alzijdige oriëntatie bij een vrijstaand appartementengebouw

4.5.5 Massa, geleding en bouwhoogte

De nieuwe bebouwing in Amsteleind Noord is gevarieerd. Er is eenheid in verscheidenheid door een gemeenschappelijke beeldkwaliteit. Zowel binnen de bebouwingsclusters als geheel als op het niveau van een straat zijn er verschillende woningtypen (en gebouwtypen), die afwisselend zijn van maat. Rijwoningen (en stadswoningen) naast tweekappers en vrijstaande woningen. Maar ook afgewisseld door appartementengebouwen als stedenbouwkundig (hoogte)accent. Hierdoor moet een informeel, divers straatbeeld ontstaan met een variatie aan bouwhoogten en gevels. Lange, monotone ‘wanden’ van dezelfde type woningen zijn niet gewenst.

Bouwhoogten grondgebonden woningen

In Amsteleind Noord wordt ingezet op een mix van bouwhoogten. Voor grondgebonden woningen is twee lagen met kap, of drie lagen (plat afgedekt) het meest gangbaar. Verbijzonderingen in de vorm van een extra verdieping zijn voorstelbaar, zeker wanneer dit de stedenbouwkundige opzet van het plan ondersteunt. Daarnaast kan ook eenlaagse bebouwing met kap voor bepaalde doelgroepen geschikt zijn en een plek krijgen binnen de plannen.



Variatie in bouwhoogten bij grondgebonden woningen

Bouwhoogten appartementengebouwen (bebouwingsaccenten)

De appartementengebouwen vormen belangrijke stedenbouwkundige én architectonische accenten binnen Amsteleind Noord. Ze dienen dan ook om de stedenbouwkundige opzet te ondersteunen. Plekken in de 'harten', als markant element aan de polderrand, bij de entree van een bebouwingskern aan de Parkway zijn in die zin voor de hand liggende locaties. Qua bebouwingshoogte is sprake van een goede balans tot de overwegend lagere grondgebonden woningen van Amsteleind Noord. De appartementengebouwen hebben overwegend een basis van 3 tot 5 bouwlagen. Incidenteel zijn hoogteaccenten mogelijk tot 7 bouwlagen.

In Amsteleind Noord komen in principe geen losse 'woontorens' te staan. Hogere appartementengebouwen (van 7 bouwlagen) zijn bij voorkeur opgebouwd uit meerdere bouwdelen van verschillende hoogten wanneer ze solitair in de ruimte worden geplaatst of vormen een onderdeel van een bouwblok. Het wat terugplaatsen van deze hogere 'accenten' zorgt voor extra geleding van de bouwmassa en kan windhinder (valwinden) voorkomen. Bij de stedenbouwkundige uitwerking moet aandacht zijn voor de situering van deze 'hoogbouw' in relatie tot de omliggende bebouwing (schaduw, privacy, windhinder, etc.).



Appartementen als onderdeel van het bouwblok

4.5.6 Toekomstbestendig en natuurinclusief bouwen

De gebouwen zijn energieneutraal. Toekomstbestendige energieoplossingen worden mee-ontworpen en geïntegreerd in de architectuur van het gebouw. Voorkomen moet worden dat er later per woning allerlei individuele oplossingen worden toegevoegd. De daken bieden ruimte voor zonnepanelen, vooral bij schuine daken en goede oriëntatie kunnen deze goed worden meegenomen in het ontwerp.

Natuurinclusief bouwen met nest- en schuilgelegenheid voor vogels, insecten en zoogdieren draagt bij aan de beoogde biodiversiteit. Zo kunnen de appartementengebouwen en woningen worden voorzien van nestel- en verblijfsplekken voor diverse soorten vogels en vleermuizen. De gewenste plaatsing in hoogte en oriëntatie is afhankelijk van de soort. In hoofdstuk 5 zijn duidelijk criteria beschreven. Overwogen kan worden om natuurdaken en natuurgevels toe te passen. Dit is geen harde eis maar het kan bijdragen aan en een integraal onderdeel vormen van de natuurstructuur binnen Amsteleind Noord. Op dit thema wordt nog dieper ingegaan in hoofdstuk 5.





Nestkasten en natuurgevels dragen bij aan de biodiversiteit in het gebied

4.6 Kaart met ontwikkelprincipes/ spelregelkaart

De spelregelkaart is een concrete vertaling van de ontwikkelprincipes voor het deelgebied Amsteleind Noord. Deze kaart, in combinatie met de legenda, geeft de ruimtelijke begrenzingen en spelregels weer waaraan moet worden voldaan bij het ontwikkelen van plannen voor Amsteleind Noord.

Plangebied - ontwikkelingsgebied

Het plangebied van de deellocatie Amsteleind Noord wordt aan de noordzijde begrensd door de nieuwe woningen ten zuiden van de bestaande woningen aan de Brandstraat. Aan de zuidzijde vormt de Amsteleindstraat de grens, aan de west- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door kavelsloten.

Centrale natuurzone tussen de kernen

De breedte van de centrale natuurzone tussen de kernen varieert. Een strakke natuurstrook, met overal een gelijke afstand tussen de kernen, is niet gewenst. De breedte van de natuurzone bedraagt ten minste 40 meter. De minimale ruimte van de centrale natuurzone (die vrij moet blijven van bebouwing) is aangeduid op de spelregelkaart.

Natuurzone aan polderzijde

De breedte van de natuurzone aan de polderzijde varieert maar bedraagt tenminste 50 m. Van een ‘smallere’ zone aan de zuidzijde kan de natuurzone in noordelijke richting breder uitlopen. Het minimaal als natuurzone in te richten gebied is weergegeven op de kaart.

Zone Parkway

Het principe-ontwerp en de ligging van de Parkway is bepaald en op kaart weergegeven. Op de spelregelkaart is een zone aangegeven waarbinnen de Parkway ligt en die vrijgehouden moet worden.

Entree bebouwingskernen

De positie van de ontsluiting van de twee bebouwingskernen vanaf de Parkway is op de spelregelkaart aangeduid.

Situering locatie school en kinderopvang

De plek van een nieuwe school en kinderopvang is op de spelregelkaart aangegeven. Eventuele aanvullende voorzieningen moeten hierop aansluiten. De ontsluiting van de zuidelijke bebouwingskern sluit aan op de ontsluiting van deze schoollocatie om deze naast de school ook voor het autoverkeer vanaf de Parkway goed bereikbaar te maken.

Situering voorzieningenhart

De plek van een tweede ‘hart’, in het noordelijke bebouwingscluster, is globaal aangeduid op de spelregelkaart.

Fietspad Brandstraat – Amsteleindstraat

Dit fietspad verbindt de noordelijke en zuidelijke grens van het plangebied.



Kaart met ontwikkelprincipes/ spelregelkaart

5 TOEKOMSTBESTENDIGE WOONWIJK

5.1 Aandacht voor toekomstbestendigheid is belangrijk

Door de wereldwijde toename van menselijke activiteiten verandert het klimaat (relatief snelle, structurele 'opwarming' van de aarde), neemt de biodiversiteit af en hebben deze samen met de huidige kwaliteit van bodem, water en lucht een negatieve invloed op onze gezondheid (fysiek, mentaal, sociaal) en onze economie. Het verbeteren van de kwaliteit van leven nu en vooral voor toekomstige generaties vereist een ander gebruik van bodem, water, lucht, grondstoffen, energie en ruimte. Het betekent een gebruik dat anders dan voorheen toekomstgericht is en integraal is afgestemd.

Elke gelegenheid die verdere verslechtering voorkomt, bij voorkeur zelfs aan verbetering bijdraagt is nodig. Bij uitstek bij het realiseren van een nieuwe woonwijk als Amsteleind Noord, voor een gebruiksduur van 50 á 100 jaar, is er de gelegenheid en noodzaak toekomstgericht te ontwerpen en te realiseren. Daarmee krijgen de inwoners en andere gebruikers van deze wijk een toekomstbestendige start.

Belangrijk voor het realiseren van Amsteleind Noord als wijk die voorbereid is op de toekomst is deze vanuit een toekomstbestendig, toekomstgericht, perspectief te ontwikkelen:

- Erkenning van de waarde van natuur en milieu (kwaliteit bodem, water, lucht, flora en fauna) als noodzaak voor fysiek, mentaal, sociaal welbevinden van mensen.
- Denken van lineair naar circulair gebruik van natuurlijke grondstoffen en toekomstbestendige energiebronnen, vanuit lokaal én mondiaal perspectief.
- Uitgaan van een lange termijnvisie op gebruik van natuurlijke bronnen is noodzakelijk om verdere verslechtering van leefomstandigheden voor toekomstige generaties te keren: toekomstgericht denken en handelen.

5.2 Toelichting en samenhang thema's

De thema's die in dit hoofdstuk worden toegelicht gaan uit van een aantal principes.

1. Er is samenhang in het gebruik van energie en klimaatverandering, klimaatverandering en biodiversiteit, milieu en biodiversiteit, mobiliteit, energie en grondstoffengebruik, ruimtelijke inrichting en sociale waarde (individueel en collectief welzijn)
2. Toekomstgerichte aandacht bij ontwikkeling van een woonwijk als Amsteleind betekent randvoorwaarden stellen aan programma, ontwerp en uitvoering vanuit de thema's klimaatadaptatie, biodiversiteit, energie, milieu, materiaalgebruik, mobiliteit, welzijn (sociale waarde).

3. Basisgedachte bij toekomstbestendig, toekomstgericht ontwikkelen van een woonwijk als Amsteleind is duurzaam gebruik van ruimte, materiaal en energie voor een houdbare gezonde leefomgeving die niet ten koste gaat van de kwaliteit van leven van toekomstige generaties.

5.2.1 Wettelijke voorschriften en Osse ambities voor een integraal toekomstbestendige wijk

Om toekomstbestendig in Amsteleind Noord vorm te geven heeft de gemeente Oss op uiteenlopende thema's beleidsambities. Op het gebied van natuur, biodiversiteit en klimaatadaptatie, (toekomstbestendige) mobiliteit, energie, circulariteit en sociale waarde[1] zijn die in dit document en vooral in dit hoofdstuk opgenomen. Het doel voor Amsteleind Noord is dat al deze ambities samenkomen in een plan voor een nieuwe, integraal toekomstbestendige woonwijk.

Er zijn vanzelfsprekend al wettelijke voorschriften voor de realisatie van woningen, andere gebouwen en van openbare ruimte die gericht zijn om toekomstbestendiger gebruik van materiaal, energie en ruimte te bevorderen en klimaatverandering en verslechtering van biodiversiteit te beperken. Het blijkt echter dat er versneld maatregelen nodig zijn om toekomstbestendiger te bouwen en te wonen, werken en vervoeren, eerder dan wetgeving erop wordt aangepast. De voorgestelde ambities anticiperen op wetgeving en praktijk die er in de komende 5 à 15 jaar zal zijn. Voorbeelden zijn energieneutrale woningen (bijvoorbeeld EPBD IV) en een versneld toenemend aandeel van elektrische auto's in het totaal, of een hogere waarde (in mm.) voor noodzakelijke opvang van extreme neerslag.

De opgave is om te zoeken naar de juiste synergie tussen de verschillende thema's en ambities voor toekomstbestendigheid. Ambities van toekomstbestendigheid versterken elkaar als er wordt gewerkt met slimme, integrale oplossingen die positief bijdragen aan meerdere thema's van toekomstbestendigheid. Zo is Amsteleind Noord gericht op langzaam verkeer (toekomstbestendige mobiliteit). Dit zorgt voor een gezonde leefomgeving door minder luchtvervuiling door auto's (milieu), het stimuleert een gezonde leefstijl waarin mensen ook met elkaar in contact staan tijdens wandelen en fietsen (sociale waarde), er is minder verbranding van fossiele brandstoffen (energie) en er ontstaat extra ruimte voor natuur (klimaatadaptatie en biodiversiteit).

Daarom zijn voor Amsteleind Noord ambities voor toekomstbestendigheid (paragraaf 5.4) en toekomstbestendige ontwikkelprincipes (paragraaf 5.3) geformuleerd die onderling in samenhang zijn. Deze worden in de tender voor Amsteleind Noord opgenomen, zodat er inbreng is in een integraal toekomstbestendig op te stellen plan (zie ook paragraaf 5.4) dat getoetst kan worden.

5.3 Ontwikkelprincipes

Bij de planuitwerking moeten de belangrijkste principes op het gebied van toekomstbestendig worden toegepast.

- **Energie:** Opwek van energie vindt zoveel mogelijk in en rond gebouwen en bouwwerken (bijvoorbeeld op gebouwde parkeervoorzieningen plaats). Opwek van energie in natuur heeft niet de voorkeur.
- **Mobiliteit:** De inrichting van de wijk op gebruik van overwegend elektrische auto's en deelgebruik van auto's voorbereiden. Parkeren wordt zoveel mogelijk gebundeld om met opwek van energie door zonnedaken en voorbereid op tussentijds opslag en bi-directioneel laden, zo zelfvoorzienend te worden. Deelmobiliteit krijgt een vast plek in de wijk om zo op autobezit en -gebruik te besparen.
- **Klimaatadaptatie en biodiversiteit**: de eerder genoemde criteria worden gehanteerd om een opgesteld plan voor Amsteleind Noord te 'voeden' en te beoordelen.
- **Circulariteit**: Zoals vastgesteld in de koersnota CE 2030 gaan we zorgvuldig om met grondstoffen, omdat we in Nederland zelf geen nieuwe grondstoffen hebben. Dat wil zeggen dat we zoveel mogelijk gebruik maken van biobased en secundaire materialen en materialen met een zo'n laag mogelijke milieu impact. Ook proberen we in te zetten op prefab, zodat er snel gebouwd kan worden en materialen ook makkelijk losgemaakt kunnen worden van elkaar. We zetten in op een zo'n lang mogelijk levensduur van de gebouwen, voor continuïteit en toekomstbestendigheid. Ook kijken we naar gezamenlijke locaties voor het makkelijk delen van spullen zoals gereedschap en statafels, om zo ook de sociale cohesie te helpen. Door middel van de GPR-methode krijgen we inzicht in de verschillende thema's van circulariteit (o.a. losmaakbaarheid, materiaalgebruik.)
- **Milieu**: Er zijn bepaalde milieubelemmeringen in het gebied, zoals geluid, trillingen, geur en een bestrijdingsmiddelen (spuitzone). Voor deze ontwikkeling is het een randvoorwaarde dat deze belemmeringen goed in beeld zijn. Dan kan bij de planuitwerking worden aangetoond dat met bepaalde ontwerpoplossingen en maatregelen er geen gezondheidsrisico's ontstaan.
- **Sociale waarde**: Er wordt minimaal 3% van de bruto gebiedsoppervlakte ingericht als formele beweeg-, ontmoet-, speel- en sportruimte buiten. Centrale plekken voldoende aan de norm van toegankelijkheid 100-70-50.

5.4 Ambities toekomstbestendigheid

In deze paragraaf worden de ambities voor toekomstbestendigheid toegelicht. De gemeente Oss richt zich met dit Ruimtelijk kader en de aansluitende tender erop dat te selecteren

planontwikkelaars optimaal worden gestimuleerd om de opgave van een integraal toekomstbestendige en toekomstbestendig Amsteleind Noord zo goed mogelijk in te vullen.

5.4.1 Energie

De ambitie is dat het gebied Amsteleind Noord als geheel energieneutraal is en een samenhangend energiesysteem heeft. Dat betekent dat er in het ontwerp en realisatie al is voorzien dat er jaarlijks in het gebied evenveel energie wordt opgewekt als dat er jaarlijks in het gebied wordt gebruikt, door gebouwen, gebruikers, elektrisch vervoer en openbare installaties (zoals verlichting, riool, waterpeilbeheer en drinkwatervoorziening). Het onderzoek dat hiervoor is verricht[1] toont aan dat dit mogelijk is. Dat begint met het zoveel als mogelijk beperken van het energiegebruik. Het energiesysteem omvat het gebruik, opwek en opslag van elektra, warmte en koude.
De wijk dient voorbereid te zijn op de verwachte toename van elektrische auto's naar 100% en voorbereid te zijn op opslag en conversie die 'real-time' energieneutraliteit mogelijk maakt. Dit stelt naast technische ook ruimtelijke, organisatorische, financiële en juridische randvoorwaarden aan het ontwerp van de wijk.

Daarbij is er voor dit plangebied de noodzaak dat er netbewust gebouwd wordt, opgevat als het zo min mogelijk afnemen en met pieken belasten van het elektriciteitsnetwerk van netbeheerder Enexis. Dat betekent dat de in het plangebied opgewekte energie zoveel als mogelijk lokaal en rechtstreeks in het gebied wordt opgewekt, verbruikt en opgeslagen. Om dat mogelijk te maken moet een energiesysteem worden ingericht dat opwek, opslag en distributie met elkaar verbindt. Bijvoorbeeld door oplossingen voor energieopslag (denk aan buurtbatterijen, warmte-koude-opslag of bi-directionele accu's van (deel)auto's op een parkeerplein met zonnepanelen). Voordeel hiervan is dat piekbelastingen op het elektriciteitsnet worden gedempt en dat bewoners zo veel mogelijk de zelf opgewekte energie zelf kunnen gebruiken. Dit is ook positief voor de energiekosten van de bewoners (zeker na beëindiging van de salderingsregeling). Het streven is dan ook dat de vaste en variabele energiekosten samen voor bewoners zo laag mogelijk zijn. Dit past goed bij de verwachte extra investeringen die nodig zijn voor het beschreven energiesysteem. Zie in bijlage 1 een advies en verslag van marktconsultatie over de verkenning die door W/E-adviseurs voor een eerste ontwerp van Amsteleind Noord is gemaakt.

Het bouwen van woningen en overige gebouwen kan ook energiebewust worden gedaan. Emissieloos bouwen draagt bij aan reductie van de totale CO_2-uitstoot van de te realiseren wijk. Dit geldt voor het te gebruiken materieel op de bouwplaats. Ook kan de aanvoer van materiaal

[1] Studies van W/E adviseurs over energeutraal en over warmte-koudevoorziening, op te vragen bij gemeente Oss, programma Energie..

en vervoer van personen naar de bouwplaats emissieloos of zoveel als mogelijk emissieloos zijn.

Tenslotte is er het streven dat de kosten en de baten van het energieneutrale en netbewuste bouwen zo gelijk mogelijk verdeeld zijn over de bewoners en overige gebruikers van de verschillende gebouwen. Daarmee blijft niet een doelgroep achter die bijvoorbeeld minder ruimte voor opwek van energie met zonnepanelen heeft. Een energiecoöperatie voor de wijk kan daarvoor een goed middel zijn.

Ambities

Gebiedsniveau	1.Energieneutrale woonwijk door beperken energiegebruik en door eigen opwek en opslag in de wijk, voor woningen, gebruikers, elektrische auto's en openbare installaties. Door ontwerp van de wijk met de verbeterde opslag in de komende jaren de neutraliteit op jaarbasis te kunnen verkorten naar dagbasis. 2.Organisatie van eigenaren en gebruikers in de wijk om collectief energie op te wekken, op te slaan en te gebruiken, met hulp van techniek als een energiemanagementsysteem. 3.Het aantal woningen heeft een gelijk aantal aansluitingen voor een laadpaal in de wijk. Opladen wordt gecombineerd met opwek en opslag door bijvoorbeeld gezamenlijk parkeren en (deel)auto's met bi-directioneel laden. Een 'eigen' laadpaal bij de woning is een uitzondering. 4.Emissieloos bouwen en transport voor reductie van de CO_2-uitstoot. 5. Energiegebruik en – opwek af te stemmen tussen de gebruikers van de diverse gebouwen, bijvoorbeeld door een energiecoöperatie.
Perceelsniveau	1.Grondgebonden woningen minimaal energieneutraal voor gebouw en gebruiker (=Nul Op de Meter, NOM), mogelijk energieleverend aan de wijk. 2.Appartementen, gestapelde woningen, minimaal energieneutraal voor gebouw en gebruiker.

5.4.2 Circulariteit

In Nederland werken we toe naar een circulaire economie. We gaan anders en efficiënter om met onze grondstoffen, omdat we hebben in Nederland geen eigen grondstoffen hebben. Ook in Amsteleind Noord gaan we anders om met onze grondstoffen: we gebruiken zoveel mogelijk biobased, secundair en met materialen met een lage milieu impact. Dit geldt voor zowel de gebouwen als de openbare ruimte. We zorgen voor een zo lang mogelijke levensduur, zodat gebouwen zo lang mogelijk staan. Want ook dat is slim en efficiënt omgaan met materialen.

Tijdens de bouw zelf streven we naar een zo laag mogelijke CO2 uitstoot. Dus waar mogelijk gebruik van elektrisch materieel. Dit draagt ook bij aan de gezondheid en welzijn van de werknemers.

We bouwen zoveel mogelijk losmaakbaar, dus materialen kunnen makkelijk uit elkaar gehaald worden door bijvoorbeeld schroeven. Zo kunnen we materialen ook later weer terug kunnen gebruiken. We leggen dit vast in een materialenpaspoort. We willen snel bouwen, dus daar waar mogelijk bouwen we prefab, zodat we minder afhankelijk zijn van het weer en we op locatie snel kunnen bouwen.

We maken ruimte voor (ontmoetings-) plekken zoals bijvoorbeeld een schuur. Zo kunnen inwoners makkelijk spullen delen, zoals gereedschap en statafels. Of een locatie waar mensen hun spullen kunnen (laten) repareren, of kunnen (laten) upcyclen. Dit draagt bij aan de sociale cohesie van de gemeenschap, en efficiënter omgaan met materialen. Ook zorgen we voor locaties waar bijvoorbeeld hemelwater opgevangen kan worden en hergebruikt.

Om inzicht te krijgen in hoe er gescoord wordt op de circulaire indicatoren maken we gebruik van de GPR-methode. Deze is op gebieds- en gebouw niveau beschikbaar. De indicatoren die het Nieuwe Normaal aangeeft (dat wij als G40-gemeente hebben omarmd), zijn hierin opgenomen.

Ambities

Gebiedsniveau	1.Zoveel mogelijk circulair materiaalgebruik: hergebruikt, secundair en biobased 2. Zo lang mogelijke levensduur gebouwen. 3.Zoveel mogelijk losmaakbaar bouwen 4.Materialen in materialenpaspoort 5. Waar mogelijk prefab bouwen voor snelheid 6.(Ontmoetings)plekken voor delen en repareren/upcyclen spullen 7. Hergebruik hemelwater en/of grijswater 8. Gebruik GPR gebied voor inzicht in circulaire indicatoren.
Perceelsniveau	1.Zoveel mogelijk circulair materiaalgebruik: hergebruikt, secundair en biobased 2. Zo lang mogelijke levensduur gebouw 3.Zoveel mogelijk losmaakbaar bouwen 4.Materialen in materialenpaspoort 5. Gebruik GPR gebouw voor inzicht indicatoren circulaire indicatoren.

5.4.3 Mobiliteit

Het is de ambitie voor Amsteleind Noord dat de fietser en voetganger centraal staan. De wens is dan ook om het plan optimaal voor de fietser te ontsluiten, in de wijk en naar andere gebieden, binnen en buiten de stad. Er wordt geïnvesteerd in een fietsroute vanuit Amsteleind Noord naar het centrum. Vanuit het plangebied moet er, door goede oversteekbaarheid, dan ook geen barrièrewerking ontstaan door omliggende autowegen. Daarbij is het specifiek wenselijk ervoor te zorgen dat een fietser snel bij de stations Oss-West en Oss is, zodat er een goede aansluiting is met het openbaar vervoer.

Naast goede verbindingen vanuit Amsteleind Noord naar locaties in de rest van Oss, is het streven dat ook in het plangebied zelf fietsen en wandelen optimaal wordt gefaciliteerd. Door veel, veilige, prettige en koele (zie ook klimaatadaptatie) wandel- en fietsroutes. De ambitie is dat parkeren zoveel mogelijk wordt gebundeld.

Daarnaast is de ambitie om elektrisch vervoer te stimuleren en faciliteren. Dat begint bij een goede infrastructuur van laadpalen. Bij gebundeld parkeren wordt de opwek voor opladen door zonnepanelen overdekte parkeerplaatsen gedaan. Deelauto's in de wijk besparen op het autobezit en kunnen worden gebruikt om het net te balanceren, zoals in Utrecht[2] gebeurt.

Ambities

Gebiedsniveau	1.deelauto's 2.opwek, laden, ontladen, opslag voor auto's in geclusterde parkeerplaatsen
Perceelsniveau	1.energiesysteem van gebouwen is gekoppeld aan het oplaad- en opslagsysteem van auto's

5.4.4 Biodiversiteit

De gemeente Oss wil in 2050 een volledig natuurinclusieve gemeente zijn. Dit betekent dat we met groenblauwe structuren stad en land met elkaar hebben verbonden voor plant- en diersoorten en voor onze bewoners. Amsteleind wordt daarom ook geschikt gemaakt voor soorten die in en rond de wijk kunnen voorkomen. Daarom is de ambitie dat Amsteleind Noord

[2] V2G deelauto's in Utrecht

een natuurinclusieve wijk wordt. Aan de hand van criteria wordt dit nader vormgegeven. De ingediende plannen voor deze wijk zullen met de beschreven criteria worden getoetst.

De criteria gelden voor alle gebiedsontwikkelingen: nieuwbouw en herinrichtingen. Het zijn daarmee regels voor de gemeente zelf, maar ook voor projectontwikkelaars die bijvoorbeeld een nieuwbouwwijk willen realiseren. Het zijn regels voor de openbare ruimte, maar ook voor gebouwen en particuliere gronden. De klimaatadaptatie- en natuurcriteria vormen het uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte, de overgangen openbaar-privé en natuurinclusief bouwen.

Belangrijk is het percentage natuur, publiek en privaat, inclusief water in het plangebied. Hiervoor heeft de gemeente de ambitie van 50%. Daarnaast zijn er diverse criteria die in het ontwerp maar ook bij de uitwerking een plek kunnen krijgen. Het gaat dan bijvoorbeeld over het toepassen van inheemse soorten, schaduwplekken en waterveiligheid.

De criteria worden toegepast op het niveau van de gehele gebiedsontwikkeling van Amsteleind[3]. Vanwege de relatief compacte bebouwing valt te verwachten dat de oppervlaktecriteria het meeste zullen knellen. Hier zullen we zorgvuldig aandacht moeten besteden aan het inzetten van dubbel ruimtegebruik, inzet van particuliere tuinen en het inzetten van aanliggende gebieden. Uiteindelijk geldt voor de klimaatadaptatie- en natuurcriteria het principe van “naleven of toelichten”.

Amsteleind Noord ligt in de landschapszone “Dekzandrand” en grenst aan de landschapszone “Komgebied”.

Onderdelen van de klimaatadaptatie- en natuurcriteria zijn opgedeeld in een minimaal te behalen niveau en hoger ambitieniveau (plusniveau). Dit fungeert als de bandbreedte waaraan een ontwikkeling moet voldoen. Vanaf de initiatieffase, via de definitiefase en ontwerpfase tot en met de uitvoering en oplevering is toetsen aan uitgangspunten belangrijk. Daarbij is ook ruimte voor maatwerk, mits goed onderbouwd. In elke fase is er contact met de gemeente en wordt de maatregelen gezamenlijk doorlopen en besproken. Zo blijft meer natuur, klimaatadaptatie en biodiversiteit vanaf het begin tot aan de oplevering en beheerfase geborgd.

De Klimaatadaptatie- en natuurcriteria richt zich op 3 thema’s: meer natuur, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Omdat de maatregelen voor deze thema’s erg in elkaars verlengde liggen heeft Oss ervoor gekozen deze samenhang in de Klimaatadaptatie- en natuurcriteria door te voeren.

[3] Dat betekent naast het plangebied Amsteleind Noord ook plangebieden Kleinussen en Amsteleind Zuid

Bestaande bomen en bestaande ecologisch waardevolle groene en blauwe structuren worden behouden en de kwaliteit wordt versterkt. De westelijke en centrale landschapszones vormen de basis van de landschappelijke inrichting. Als geheel moet er voldoende natuur in het gebied aanwezig zijn. Het gaat om het streven naar minimaal 100m^2 per inwoner en minimaal 50% van het plangebied. In deze natuur streven we naar een bepaald aandeel hoge vegetatie (minimaal 20%) en middelhoge vegetatie (minimaal 20%) aanwezig zijn.

Met de uitgangspunten uit het ontwikkelkader, het landschapsplan en de criteria ontstaat er samenhang op het gebied van natuur en sluiten de verschillende gebieden op elkaar aan. In elk gebouw of woonblok worden verblijfsplekken voor algemeen voorkomende fauna (huismus, gierzwaluw, vleermuizen) gerealiseerd. Daar waar andere soorten worden verwacht, worden nestel- en verblijfsplekken voor specifieke diersoorten gerealiseerd.

In het openbare gebied komt minstens 80% dekking van inheemse en cultuurhistorisch passende beplantingselementen en -soorten die passen bij de voorkomende landschapszones. De natuurruimtes worden ingericht als leefgebied van doelsoorten uit de landschapszone. Een onderdeel van het inrichtingsplan is een bodemverbeteringsplan. Tot slot wordt een ecologisch beheerplan gemaakt.

Ondanks dat er in Amsteleind en ook Amsteleind Noord intensief gebouwd gaat worden is het zeer goed mogelijk om een verbetering van de biodiversiteit te bereiken. Door goed aan te sluiten op bestaande waarden en het maken van nieuwe leefgebieden voor stedelijke soorten kunnen de nieuwe bewoners van Amsteleind ook genieten van een gezonde en uitnodigende natuur.

Ambities

Gebiedsniveau	• De inrichting van de openbare ruimte voldoet aan de gestelde criteria. • Bestaande bomen en ecologisch waardevolle natuur en blauwe structuren blijven behouden en worden versterkt. • De beplanting in het openbaar gebied bestaat uit minimaal 80% inheemse en/of cultuurhistorisch passende beplantingselementen.
Perceelsniveau	• De particuliere tuinen worden meegeteld bij de berekening van het gewenste percentage natuur (50%) in de wijk. • Perceelscheidingen bestaan uit hagen, wilgenschermen, rasters met hedera of andere klimplanten en/of passende

	bouwkundige oplossingen. In Amsteleind komen geen geïmpregneerde standaardschuttingen of pergola's uit de bouwmarkt voor.

5.4.5 Klimaatadaptatie

Om ook in de toekomst een fijne, gezonde en veilige leefomgeving te bieden aan onze inwoners is het belangrijk om een wijk te bouwen die klimaatadaptief is. Dat betekent dat schade en overlast door extreem weer zoals hitte, droogte en extreme regen waar mogelijk worden voorkomen en anders beperkt. De gestelde criteria gelden als uitgangspunt om dit concreet toe te passen. Deze criteria staan in het hoofdstuk over ruimtelijke principes toegelicht.
Naast deze criteria als basisniveau, kan de ambitie rondom klimaatadaptatie in het ontwerp hoger worden gelegd. Als in het ontwerp de voorkeursmaatregelen van de criteria worden toegepast, of innovatieve manieren van klimaatadaptief inrichten worden gebruikt, draagt dit bij aan deze ambitie.

Ambities

Gebiedsniveau	• Er is meer ruimte voor wateropvang dan het criterium 70 mm per m2 verharding. • Gebieden die zijn aangewezen voor hemelwaterberging worden meervoudig gebruikt • Natuur, koele, plekken worden aantrekkelijk ingericht om te verblijven en hebben een goede toegankelijkheid voor de doelgroep die kwetsbaar is voor hitte (ouderen, jonge kinderen). • Het ontwerp beschouwt overstromingsrisico's en geeft invulling aan meerlaagse veiligheid en waterbewustzijn bij bewoners.
Perceelsniveau	• Om de last op het hemelwatersysteem te beperken worden natuurdaken toegepast • Hemelwater wordt in huis of in de tuin hergebruikt om drinkwater te besparen • Bij het ontwerp van woningen wordt warmte van instraling van de zon in huis voorkomen met bijv. slimme oriëntatie, overstekken ed.

5.4.6 Milieu

In het plangebied zijn er milieubelemmeringen door geluid, trillingen, geur en bestrijdingsmiddelen (spuitzone[4]). Het ontwerp van gebied en gebouwen moet op deze belemmeringen worden afgestemd om zo de gezondheid van bewoners te beschermen. Zie hiervoor ook de ontwikkelprincipes in paragraaf 5.4.

Ambities

Gebiedsniveau	**Geluid:** De belangrijkste geluidbron in Amsteleind-Noord is waarschijnlijk verkeersgeluid van de Parkway (gemeentelijke weg). De ambitie is om niet meer geluid op de gevels van geluidgevoelige gebouwen te hebben dan 53 dB Lden (standaardwaarde). Afwijken tot de beleidsmatige grenswaarde van 68 dB Lden is mogelijk, maar alleen onder voorwaarden mogelijk, waaronder één geluidluwe gevel (die wel voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB). Voor geluid van milieuhinderlijk activiteiten, zoals kleinere bedrijvigheid, horeca, winkels, scholen geldt een standaardwaarde van 50 dB overdag. Zoveel mogelijk woningen en andere geluidgevoelige gebouwen voldoen aan de standaardwaarde. **Stikstof:** • Inrichting die het gebruik van fiets en OV stimuleert **Bodemkwaliteit:** • Geen toepassing van staalslakken of andere producten die niet terugneembaar zijn. • Zo min mogelijk grondverplaatsing • Geen toevoer van grond met een mindere kwaliteit dan de bodemkwaliteit ter plaatse • Tussen locaties met de mogelijkheid tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en woningen wordt een afstand van tenminste 50 m. aangehouden. Deze zone is in dit Ruimtelijk kader opgenomen. Juridische toets van voorlopig ontwerp is gewenst. **Geur:** De geurbelasting op geurgevoelige objecten, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen binnen de stadsgrenzen van de stad Oss is maximaal 1 Ou.
Perceelsniveau	**Lucht**:

[4] Zie toelichting begrip Spuitzone

	• Geen plaatsing van houtkachels mogelijk maken door o.a. schoorsteenafvoer niet uit te voeren.

5.4.7 Sociale waarde

Het is de ambitie dat Amsteleind Noord een wijk wordt waar bewoners elkaar makkelijk kunnen ontmoeten. Dit betekent dat er veel ontmoetingsplekken zijn, zowel binnen als buiten en ruimte voor initiatieven die het ontmoeten actief stimuleren. Dat kan door verbinding te leggen met andere toekomstbestendigheidsthema's, zoals het initiëren van een plek waar spullen kunnen worden gedeeld. Ontmoetingsplekken binnen en buiten zijn bovendien waar mogelijk in elkaars nabijheid, zodat activiteiten binnen en buiten met elkaar verbonden worden.

Het streven is dat zulke plekken er ook al zijn voor of terwijl er in het plangebied wordt gebouwd. Bij voorkeur liggen het tijdstip van de inrichting van de openbare ruimte en van het opleveren van woningen dan ook zo dicht mogelijk bij elkaar. Op die manier zijn er al in een vroege fase voorzieningen en komt het gebied al tot leven, voordat het voltooid is. Dit is een geschikte periode voor een eerste kennismaking tussen buren. Bij voorkeur worden bewoners via participatie betrokken bij de ontwikkeling van die ontmoetingsplekken, om zo hun behoeftes mee te kunnen geven. In het ontwerp is ruimte gereserveerd om later in samenspraak met bewoners van invulling te voorzien.

Er is expliciet aandacht voor sport en spel, met voldoende speel- en sportfaciliteiten buiten. Hier hanteren we verschillende lagen. Op niveau van stadsdeel Amsteleind realiseren we een centrale plek voor bewegen, ontmoeten, spelen en sporten van 3000-5000 m^2. Deze plek vormt een aanvulling op de Multifunctionele accommodatie (MFA) bij de scholen en kinderopvang. Stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze plek zijn een toegankelijke inrichting, een watertappunt, zichtlijnen, niet op milieubelastende plekken en geen parkeren aan de speelzijde van de weg.

Op wijkniveau (Amsteleind-Noord, Kleinussen en Amsteleind-Zuid) creëren we aanvullend een grote speel-, beweeg- en ontmoetplek van ten minste 1000m^2. Hiervoor gelden stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals: in het zicht van woningen, niet op milieubelastende plekken, geen parkeren aan de speelzijde van de weg, voldoende bezonning én schaduw. Deze plekken kunnen gestapeld worden met bijv. natuur en blauwe

infrastructuur. Op buurt niveau zijn steunplekken voor spelen, bewegen en ontmoeten, te bereiken vanuit de woonblokken zonder grote verkeersbarrière (bijv. 50km/u wegen).

Naast expliciete plekken is duidelijke routing van/naar voorzieningen en beweeg-, ontmoet-, speel- en sportplekken essentieel. Een watertappunt op centrale plekken en centrale kruising is zeer gewenst voor een betere verblijfskwaliteit, het stimuleren van het drinken van water en de behoefte van spelende kinderen en sporters in de openbare ruimte bij langere verblijfsduur.

Ambities

Gebiedsniveau	• Rekening houden met inclusiviteit van beweeg-, ontmoet- speel- en sportplekken (toegankelijk voor beperkingen motorisch, visueel etc.). • Ten minste 3% van de bruto gebiedsoppervlakte wordt ingericht als speel- en beweegruimte (Jantje Beton Speelnorm). Stoepen of vergelijkbare ruimte wordt hier niet meegeteld. Naast formele speel en beweeggelegenheden, kunnen natuurvoorzieningen hierin meegenomen worden mits deze ingericht zijn voor spelen en bewegen. • In de woonbuurten zijn formele speel-, beweeg- en ontmoetplekken te bereiken zonder grote verkeersbarrières. • Beweeg-, ontmoet-, speel- en sportplekken hebben een passende landschappelijke inpassing, zijn voorzien van herkenningspunten en toegang met gelegenheid voor de fiets • Een watertappunt op de centrale plekken en kruisingen voor bewegen, ontmoeten, spelen en sporten
Perceelsniveau	• -

5.5 Toetsingskader toekomstbestendigheid

In paragraaf 5.4 zijn de ambities voor een toekomstbestendig Amsteleind Noord beschreven, in paragraaf 5.3 de ontwikkelprincipes. Deze twee paragrafen vormen de inhoudelijke basis voor een toekomstbestendig, toekomstgericht, Amsteleind Noord.

De toets van de gepresenteerde visie in de gunningsfase gebeurt door methode GPR[5]. Met behulp van gunningscriteria wordt uitgedaagd om een plan met zo een hoog mogelijke,

[5] Methode GPR is door WE adviseurs ontwikkeld en wordt in gebieds-, gebouw- en materiaalontwikkeling toegepast.

aantoonbare prestatie van toekomstbestendigheid op te stellen. Om de ambitie van toekomstbestendigheid voor Amsteleind Noord daadwerkelijk te realiseren wordt het ontwerp voor de vergunningsaanvraag en het gerealiseerde plan getoetst met de methode GPR.

Samenvatting energieonderzoek & marktconsultatie Amsteleind Noord in Oss
Stichting W/E adviseurs

Samenvatting energieonderzoek & marktconsultatie Amsteleind Noord in Oss

Project	32934 + 33051
Aan	Gemeente Oss
Van	W/E adviseurs
Datum	16 maart 2026

In het vooronderzoek (fase 1) lag de focus op het verkennen van een energieneutrale wijkopzet, waarbij de totale energievraag binnen het plangebied zoveel mogelijk in balans wordt gebracht, met eigen opwek in de wijk. Het eindbeeld is een wijk die met eigen opslag en distributie dagelijks in zijn eigen energie voorziet. Daarbij is niet alleen gekeken naar gebouw- en gebruikersgebonden energie, maar ook naar wijkgebonden elektriciteitsvragen, zoals nutsvoorzieningen en het laden van elektrische voertuigen. In de uitgangspunten is daarom rekening gehouden met een groeiende mobiliteitsvraag richting 2050 van 100%. Het energiesysteem moet daarom niet alleen nu functioneren, maar ook toekomstbestendig kunnen meegroeien in vermogen, sturing en beheer.

Uit fase 1 bleek dat grondgebonden woningen over meer dan voldoende dakoppervlak beschikken om in hun eigen elektriciteitsbehoefte te voorzien. Bij appartementen ontbreekt die dak ruimte grotendeels. Dit tekort is in de verkenning deels ondervangen met solar parking boven gezamenlijk parkeren op maaiveld, maar ook dan blijkt dat in 2050, door verdere groei van elektrisch vervoer, niet alle extra elektriciteitsvraag hiermee kan worden opgevangen. Energieopslag is in deze fase buiten beschouwing gelaten. Daarnaast is apart de warmte-koude-voorziening voor de gebouwen onderzocht. Fase 1 wees uiteindelijk scenario 3, TEA in combinatie met een ZLT-warmtekoudenet, aan als voorkeursvariant. Na presentatie van de resultaten aan de netbeheerder werd daarbij een belangrijke boodschap meegegeven: de focus moet verschuiven van kWh (totaal opgenomen vermogen) naar kW (gevraagd vermogen). Niet het jaarlijkse energieverbruik, maar gelijktijdigheid en aansluitcapaciteit bepalen in toenemende mate of een gebiedsontwikkeling uitvoerbaar is.

In vervolg hierop heeft W/E adviseurs de opdracht gekregen om een geanonimiseerde marktconsultatie uit te voeren. Doel hiervan was om inzicht te krijgen in robuuste systeemkeuzes, de ruimtelijke en civiele randvoorwaarden die vroegtijdig moeten worden vastgelegd, en de wijze waarop governance, risicoverdeling en samenwerking georganiseerd moeten worden. De marktconsultatie maakte duidelijk dat de kernopgave voor Amsteleind Noord niet alleen ligt in de keuze voor een energiesysteem, maar vooral in de manier waarop de gemeente Oss in de tender de inbreng van de ontwikkelende partij en adviseurs inricht. Hoewel fase 1 scenario 3 als voorkeursvariant aanwees, laat de marktconsultatie zien dat deze route alleen kansrijk is als de gemeente niet vervalt in een te technisch gesloten uitvraag. De succesfactor ligt juist in een uitvraag die prestaties en randvoorwaarden borgt, terwijl marktpartijen ruimte houden om het systeem integraal te ontwerpen en te optimaliseren.

De gesprekken met de marktpartijen laten hierin een consistent beeld zien. Een energiesysteem voor Amsteleind Noord moet niet pas later worden ingepast, maar moet vanaf het begin sturend zijn voor stedenbouw, mobiliteit, fasering, regiepunten en eindgebruikerskosten. Wanneer dit niet vroegtijdig wordt georganiseerd, ontstaan later knelpunten rondom broninpassing, leidingtracés, netcapaciteit, beheer en eigenaarschap. Om marktpartijen in staat te stellen een realistisch plan op te stellen, is het van belang dat de beschikbare afname- en teruglevercapaciteit bij de netbeheerder zo vroeg mogelijk wordt verkend. Daarnaast is netbewust (nieuw)bouwen (zie omgevingsverordering provincie Utrecht, ingang 2027) een steeds belangrijker kader. Deze randvoorwaarde helpt om piekbelasting en gelijktijdigheid te beheersen en draagt bij aan een congestiebestendige gebiedsontwikkeling. Het is daarom verstandig om dit expliciet mee te nemen in de tender en inschrijvingen hier ook op te laten toetsen.

Inhoudelijk laat de consultatie zien dat een ZLT-bronwarmtekoudenet een logische voorkeursroute blijft voor Amsteleind Noord, met name vanwege de schaalbare fasering, flexibiliteit en beperkte warmteverliezen. De marktpartijen bevestigen dat een ZLT-warmtekoudenet technisch goed haalbaar is, mits bronkeuze, routing, civiele inpassing en fasering zorgvuldig worden uitgewerkt. Daarbij geldt TEA, zoals benoemd in scenario 3 van fase 1, nog steeds als kansrijke bron, maar niet zonder aandachtspunten. Uit de marktconsultatie volgt dat TEA uit uitsluitend het nieuwe rioolstelsel in de wijk onvoldoende is om de volledige warmtevraag te dekken. Een koppeling met een pompgemaal en mogelijk een combinatie met TEO ligt daarom meer voor de hand. Voor een optimale benutting van warmte en koude wordt daarnaast geadviseerd (schaalgrote 700-1000 woningen) om een WKO toe te passen, waarbij ZLT-bronnen als regeneratie dienen. Dit is mogelijk een relevant inzicht om in de tenderleidraad te verwerken.

Tegelijkertijd maakt de marktconsultatie zichtbaar dat niet alle marktpartijen vanzelfsprekend op een gebiedsontwikkeling met een ZLT-net zullen inschrijven. Eén marktpartij spreekt expliciet een voorkeur uit voor een collectief MT-net met centrale techniek, een vierpijpssysteem met koeling en thermische buffering. Volgens hen is dit concept beter beheersbaar, kan gelijktijdigheid beter worden opgevangen en is bij slim ontwerp een lagere aansluitcapaciteit nodig. Aanvullend benadrukt een andere marktpartij dat vermogenszekerheid beter te borgen is bij centrale en professionele regie en goed georganiseerde assetsturing. Daar staat tegenover dat een MT-systeem meer warmteverliezen kent en minder flexibel is in fasering. ZLT biedt juist meer autonomie en flexibiliteit per aansluiting, terwijl MT door sommige partijen als robuuster en beter regelbaar wordt beschouwd.

Voor de gemeente Oss is de belangrijkste conclusie niet het volledig vastleggen van één technisch concept, maar in een leidraad die prestaties en randvoorwaarden scherp formuleert en tegelijk ruimte laat voor optimalisatie. De markt wijst daarbij op partnerselectie, gevolgd door gezamenlijke technische uitwerking. Deze aanpak heeft duidelijke voordelen, maar betekent ook dat met de keuze voor één partij impliciet vaak voor diens voorkeursconcept wordt gekozen. Meerdere partijen parallel laten uitwerken kan dit deels ondervangen, maar is kostbaar en leidt waarschijnlijk tot lastig vergelijkbare varianten. In deze aanpak ligt het voor de hand om ook risicodeling van het energiesysteem mee te nemen in het grond bod, zodat investeringen en risico's evenwichtiger over de gebiedsontwikkeling worden verdeeld.

Samenvattend advies

1. Proces: partnerselectie, waarbij eerst wordt gestuurd op prestaties, randvoorwaarden en procesafspraken, waarna samen met een geselecteerde partij de technische uitwerking verder wordt aangescherpt

2. Netbeheerder: ophalen beschikbare afname- en teruglevercapaciteit op dit moment en een doorkijk naar toekomstige capaciteit.
3. Energieneutraal: gezien de grote kosten die gemoeid zijn bij overbruggen zomer-opbrengst naar winter-vraag is een netbewust ontwerp realistischer dan een op jaarbasis energieneutrale wijk.
4. Energiesysteem: netbewust ontwerp, waarbij expliciet koude & warmte wordt meegenomen, technische specificatie door gezamenlijk ontwerp.
5. Energiebehoefte: minimaliseren energieverbruiken van gebouwen door hoogwaardige isolatieschil, hoge kierdichting, WTW voor ventilatie en douche en een efficiënt energiesysteem.
6. Vermogensbehoefte: minimaliseren van aansluitcapaciteit door installatiearm of net bewust te bouwen en peak shaving bij gelijktijdigheid door middel van buffering of een specifiek programma mix. Zoals het koppelen van verschillende energieprofielen van te ontwikkelen utiliteit en woningen in de wijk.
7. Bron: voorkeurscenario ZLT-net, TEA gecombineerd met aanvullende bron en WKO voor flexibiliteit en koudelevering.
8. Mobiliteit: extern onderzoek/advies benodigd. Huidige ontwikkelingen (gemeente Utrecht) van elektrische auto's laten zien dat met bi-directioneel laden van auto's er opslag van eigen opwek en balanceren van het net mogelijk is.