

LINCK

AM
12-11-2021

Ontmoeten,
verbinden, wonen,
werken en beleven!

HOOFDSTUK 1

Samenvatting & essenties van het plan

Ambitueus, vernieuwend, maar realistisch. Deze visie van de gemeente Oss vormt de basis voor ons plan: de transformatie van het voormalige belastingkantoor en het parkeerterrein Maasvallei tot een duurzaam, levendig en aantrekkelijk stedelijk gemengd gebied.

De gemeente Oss is duidelijk ambitueus: ontwikkel een aantrekkelijk woonklimaat, zowel voor jongeren als voor ouderen. Een plan waar 'elkaar helpen', 'voor elkaar zorgen als dit nodig is' en 'ontmoeten' de kernbegrippen zijn. Ook moet het een fantastische werkomgeving bieden, klimaatadaptief zijn en stedelijke allure hebben. Daarmee is het vernieuwend voor de stad Oss. Met deze opgave is ons team aan de slag gegaan. Het resultaat is Linck.

Linck is geclusterd wonen: delen van voorzieningen, zowel binnen als buiten. Uitnodigen tot ontmoetingen tussen iedereen, zowel jong en oud. Een aantrekkelijke en duurzame plek die uitnodigt tot betrokkenheid van de omgeving, nu en in de toekomst.

Linck is een vernieuwend stedelijk plan dat verbindingen legt tussen bewoners, omwonenden, onder-

nemers en de functies van het centrum (winkelkerngebied) en de Raadhuislaan, zoals het theater. Participatie van deze groepen (omwonenden en denktank plint) heeft bijgedragen aan dit plan en zetten wij bij de verdere uitwerking door.

Het aantrekkelijke woonklimaat voor jong en oud draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt in Oss. Linck biedt een eigen woning voor jongeren en een aantrekkelijk alternatief voor ouderen om door te stromen.

DE NIEUWE NAAM LINCK

In de Kwalificatiefase hadden we de naam De Warande gegeven aan het plan (synoniem voor een stadspark). Door de ontwikkeling van het plan tijdens de propositiefase, mede door de input van omwonenden en de denktank, is een nieuwe naam nodig. Daarom presenteren wij het nu onder de naam Linck:

Linck staat voor:

- verbinding leggen tussen het centrum en de Raadhuislaan Zuid door het groen stedelijk weefsel te verbinden;
- ontmoeten en verbinden: het stimuleren van spontane ontmoetingen in de stadspark of collectieve ruimten.
- jong en oud samen;
- bruggen tussen de gebouwen als verbinding om ontmoeten te bevorderen;
- rust in het groen binnenhof.

'Linck is de verbinding tussen stedelijk wonen, werken, reuring, rust, groen en ontmoeten'

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



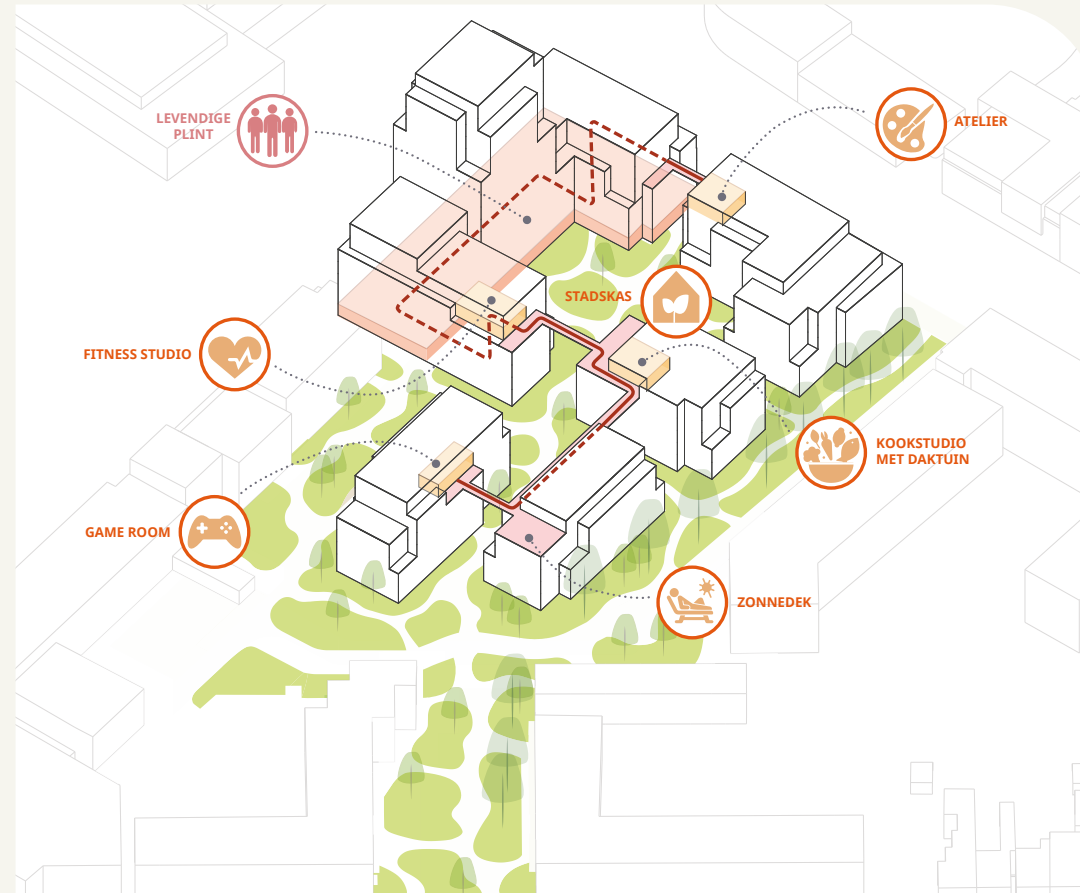
Hoofdstukken (leeswijzer):

- 1 Samenvatting & essenties van het plan
- 2 Ruimtelijke kwaliteit
- 3 Functioneel programmatische kwaliteit
- 4 Extra Duurzaamheid
- 5 Samenvatting SDG's en werkwijze AM
- 6 Extra Grondwaarde

ESSENTIES KORT TOEGELICHT:

1 Verbinding door ontmoeting en collectiviteit

Linck is een aantrekkelijk gebied met een vernieuwend woonconcept. Geclusterd wonen en het delen van voorzieningen, zowel binnen als buiten. Dit nodigt hen uit om elkaar te ontmoeten. Een woonklimaat waar mensen zo nodig voor elkaar zorgen en elkaar helpen. Een aantrekkelijke plek in Oss die toegankelijk is en onderdeel uitmaakt van het netwerk van de stad. Van het winkelgebied in het centrum tot theater



De Lievekamp aan de Raadhuislaan. De aanwezigheid van Osse ondernemers in de plint versterkt dit. Een aantrekkelijke nieuwe plek voor Ossenaars om comfortabel te wonen en te verblijven.

2. Mix van jong en oud

Linck spreekt met geclusterd wonen zowel jong als oud(er) aan. Royale appartementen met hedendaagse faciliteiten zoals deelmobiliteit op een centrale plek in Oss nabij het station en op steenworp afstand van de voorzieningen. De woningen zijn divers en leiden tot diversiteit in bewoners. Sociale huur, middenhuur en koop. Alles is aanwezig.

Door de mix zijn er geen zichtbare verschillen tussen koop en huur. De appartementen en het gebouw zijn vanzelfsprekend toegankelijk voor iedereen, met voldoende breedte bij doorgangen en zonder beperkende drempels, zodat iedereen langer zelfstandig thuis kan blijven wonen.

3. Klimaatadaptief en natuurinclusief

Met Linck sluit Oss zich aan bij de koplopers op het gebied van stedelijke ontwikkeling. Naast sociaal duurzaam is Linck namelijk ook klimaatadaptief, klimaatneutraal, natuurinclusief. Dit levert een waardevolle bijdrage aan de biodiversiteit van Oss. Voorzieningen zijn zichtbaar en onzichtbaar in het plan opgenomen. We brengen bijvoorbeeld op centrale punten in beeld hoeveel zonne-energie is opgewekt en we koppelen de waterberging aan regentonnen die water leveren voor het gezamenlijk te onderhouden groen. Zo maken we het onzichtbare zichtbaar en informeren we de bewoners hoe klimaat en natuur in dit plan zijn opgenomen. Dit zal hun gedrag positief beïnvloeden.

4. Aantrekkelijk: reuring aan de Raadhuislaan en rust aan het binnenhof

Linck is een fijne plek om te wonen, te verblijven of om doorheen te wandelen. Het gebied is over-

zichtelijk en sociaal veilig en heeft meerdere gezichten. Levendigheid van de bedrijvigheid van de plint en de nieuwe Raadhuislaan. Rust aan het binnenhof, dat ook een heel fijne verbinding is vanuit het centrum naar het theater.

Zo centraal in Oss maakt het ons plan aantrekkelijk voor jong en oud. Daarbij is de locatie dichtbij alle voorzieningen en goed bereikbaar. Linck heeft stedelijke allure.

5. Van, voor en door Oss

Door het actief betrekken van bewoners en ondernemers wordt het plan van Oss. De gemeente heeft in het voortraject actief contact gezocht met de omwonenden en andere belanghebbenden en dat in de dialoogsessies doorgezet.

Tijdens de tenderfase hebben wij geluisterd naar de omwonenden, opmerkingen verwerkt en dat herhaald. Daarnaast hebben wij op eigen initiatief ondernemend Oss opgezocht. Zo ontstond de

TEAM OSS



MAARTEN



JEROEN



MIEKE



ROEL



LARS



KALLIRROI



MARCEL



PIETER



EMMA



ALEJANDRA

denktank van Linck. Resultaat is de ambitie om Oss te voorzien van een werkplek waar Osse bedrijven elkaar vinden en nieuwe kansen ontdekken. Als Linck wordt gekozen, hebben we een solide basis om samen met de denktank een vervolg te ontwikkelen.

6. Toekomst: sustainable development goals

Oss heeft zich verbonden aan de SDG's. Gedragen door haar bestuurders en door Platform Global Goals Oss. De doelstellingen zijn belangrijk voor alle nieuwe ontwikkelingen in Oss, dus ook voor Linck. Naast de vier relevante SDG's (7-8-11-13) die in de ambitie benoemd zijn gaat Linck verder en draagt aan nog zes andere SDG's bij. Dit is vooral het resultaat van de samenwerking met de denktank. Dit maakt Linck van, voor en door Oss.

HOOFDSTUK 2

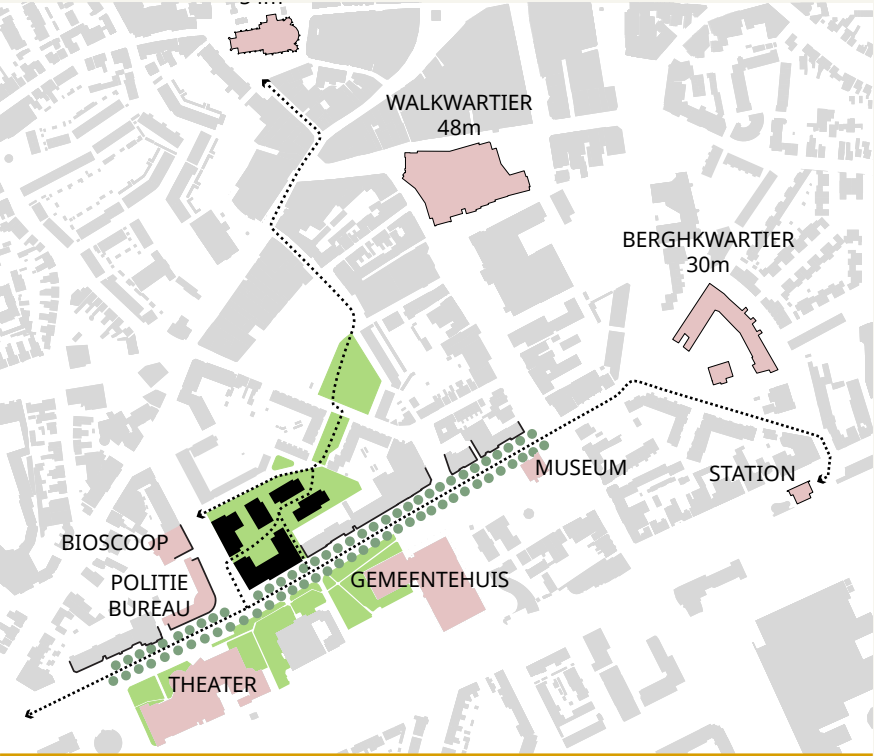
Ruimtelijke kwaliteit

Plan in stad. Het ruimtelijk concept van ons plan is een uitgesproken interpretatie van de gemeentelijke ambitie om reuring te creëren aan de Raadhuislaan en rust aan de Maasvallei.

Ruimtelijke kwaliteit

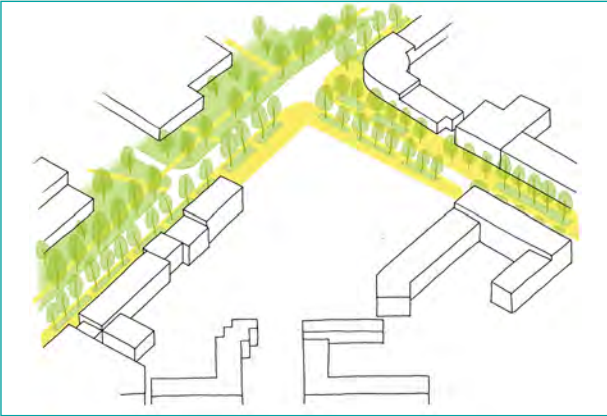
De bebouwing langs de levendige Raadhuislaan wordt in ons plan gecontinueerd en geaccentueerd. Aan de Raadhuislaan werken we met een hoogteaccent dat past in de schaal van Oss en de strategie van de gemeente om rondom het centrumgebied te verstedelijken door het plaatsen van hogere bebouwing. De plaatsing van het hoogteaccent is zeer precies gekozen, met aandacht voor microklimaat, uitzicht en inpassing in de stedelijke wand van de Raadhuislaan. De groene binnenwereld aan de Maasvallei vormt

een doorlopend groen landschap met plekken voor ontspanning, recreatie en ontmoeting. Hierin worden de voor Oss zo kenmerkende vrijstaande woongebouwen geplaatst, met de voeten in het groen en klimplanten tegen de gevel. Door die verticaal groene inrichting voelt het binnengebied met beplanting uitgesproken ecologisch en natuurinclusief aan. Samen met groendaken vormt het landschap een spons voor wateropvang en koelt het groen tegen hittestress, waardoor het anticipeert op klimaatverandering.



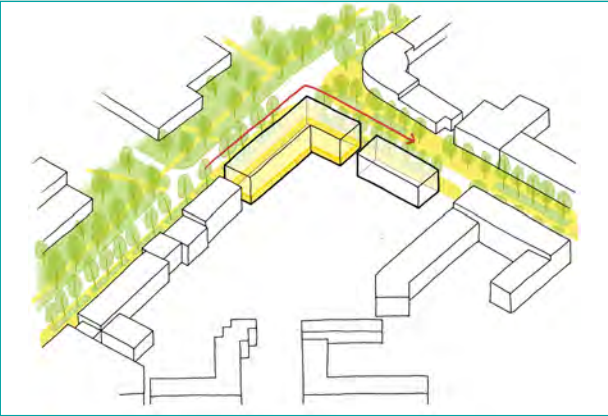
'Linck is de schakel tussen het centrum en de Raadhuislaan'

HET ONTSTAAN VAN HET PLAN IN ZIJN OMGEVING



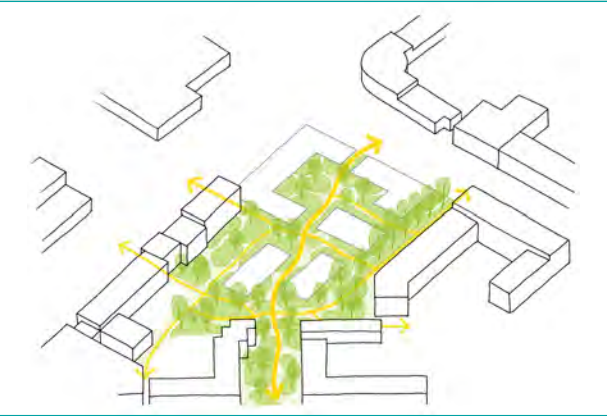
NIEUWE RAADHUISLAAN LIEVEKAMPLAAN

Groene avenue met meer ruimte voor groen en verblijven. De ontwikkeling van Raadhuislaan Zuid met een nieuw theater zorgt voor concentratie van activiteit.



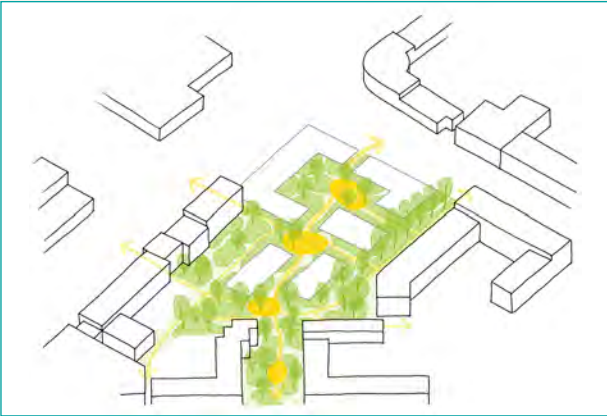
REURING AAN DE RAADHUISLAAN

Een stedelijke bebouwingswand sluit in maat en schaal aan op de omliggende bebouwing en verlevendigt het maaiveld met een actieve plint.



GROENE OASE: VERBINDINGEN EN ROUTES

Aan de Maasvallei komt een doorlopend ecologisch parklandschap dat doorloopt richting het centrum. Informele wandelroutes en doorsteken maken het tot een groen dwaalmilieu.



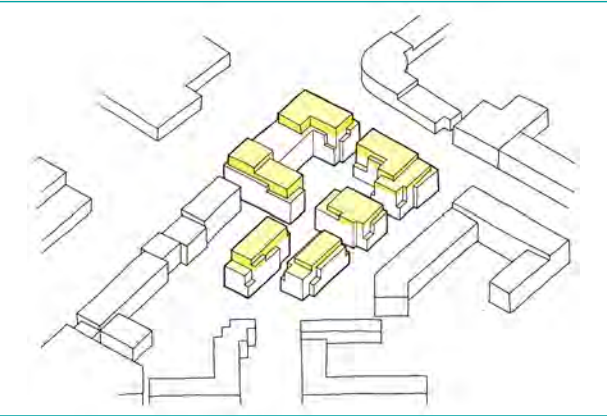
ONTMOETINGSPLEKKEN VOOR DE BUURT

Het volledig publiek toegankelijke parklandschap vormt een ontmoetingsplek voor de hele buurt. Een stadskas en diverse speel- en zitplekken nodigen uit om actief samen te komen.



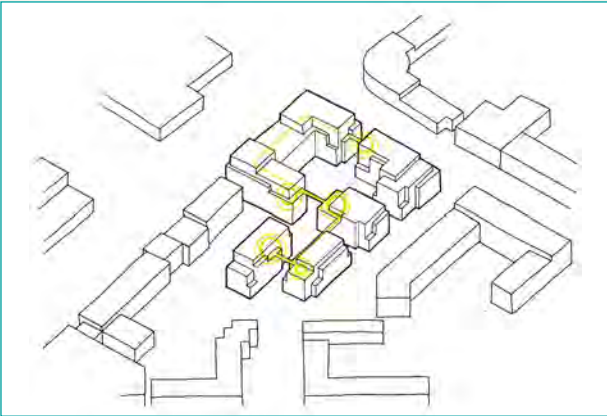
STEDELIJK WONEN IN HET GROEN

De compacte woongebouwen in het park sluiten aan op de omliggende bebouwing. Door de informele compositie vormt het parklandschap een aaneenschakeling van open hofjes.



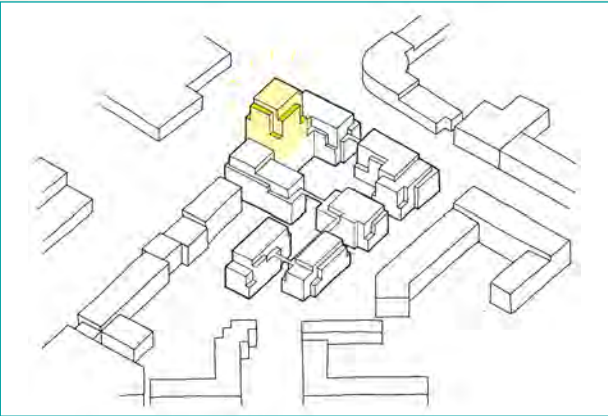
TERRASSEN EN OPTOPPING

Het uitzicht en bezonning voor de omgeving is optimaal dankzij terugspringende bovenverdiepingen. De woningen krijgen hiermee extra kwaliteit door royale buitenruimtes.



VERBONDEN COLLECTIEVE DAKTUINEN

Buren ontmoeten elkaar in de collectieve ruimtes en op de gemeenschappelijke dakterrassen om samen te koken, sporten en recreëren.



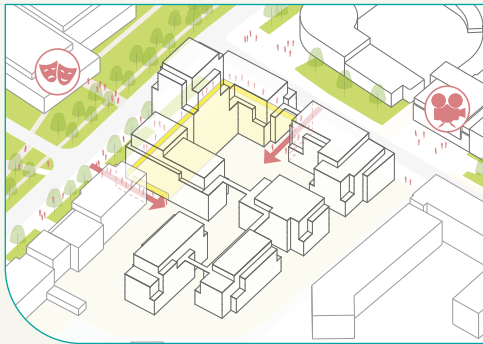
TOREN MET STEDELIJKE ALLURE

Het hoogteaccent van 15 lagen (ruim 48 meter) past bij de stedelijke maat van Oss. Het staat prominent aan de Raadhuislaan. De positie en vorm houdt rekening met schaduw, wind en de molenbiotoop.



LINCK

Samen met de omliggende gebouwen en openbare ruimtes vormt Linck een schakel met de stad én een ontmoetingsplek voor de buurt.



'Linck heeft stedelijke allure passend bij Oss'



Impressie van de stedelijke gevel aan de Raadhuislaan en Lievekampplan.



Impressie van de levendige plint aan de Raadhuislaan met doorsteek naar het binnengebied en zicht op de Posterijen.

REURING AAN DE RAADHUISLAAN

Stedelijke wand

Het plan voorziet in een stedelijke wand aan de Raadhuislaan en Lievekampplan, met een schaal die aansluit op de overige bebouwing in deze straatwand. Ook de kenmerkende verspringende rooilijn wordt doorgezet en zorgt voor een dynamisch gevelbeeld.

Uitnodigende doorsteeken

In aanvulling op de bestaande verbinding langs de Maasvallei worden twee uitnodigende doorsteeken gemaakt in de bebouwingswand Raadhuislaan en Lievekampplan voor voetgangers. Hierdoor wordt de stedelijke zijde verbonden met de groene binnenwereld. Deze doorsteeken zijn open over de hele hoogte en hebben een uitnodigende breedte van bijna 7 meter aan de Raadhuislaan en aan de Lievekampplan.

De stedelijke Raadhuislaan wordt hiermee verbonden met een aantrekkelijk groen binnenhof waar

passanten, bewoners, omwonenden en ondernemers uit de plint elkaar kunnen ontmoeten.

Levendige en flexibele plint

De begane grond aan de Raadhuislaan krijgt een voorzieningenplint met transparante uitstraling. De plint grenst aan de binnenkant ook aan de groene binnenwereld en verbindt zo de voorzieningen in het plan met elkaar zodat er reuring ontstaat in een levendige plint. Dit maakt zowel de straat als het hof een actieve ruimte. De hoogte en diepte van de ruimte biedt mogelijkheden voor een flexibele invulling.

Windhinder en molenbiotop

Het hoogteaccent aan de Raadhuislaan versterkt het stedelijke karakter. De positie van deze toren houdt in hoge mate rekening met microklimaat en molenbiotop. Peutz ingenieurs heeft vastgesteld dat er, door de goede stedenbouwkundige opbouw van het plan geen grote problemen met valwinden te verwachten zijn. Er is geen sprake van een over-

schrijding van het criterium voor windgevaar. Het binnengebied is, door de carré-vormige bebouwing, zelfs beschermt voor de wind. Valwinden van de westzuidwestgevel zullen dankzij het dak van de laagbouw niet tot hinder leiden. Gezien de hoogte van de toren van circa 48 meter zullen wij conform advies bij verdere ontwikkeling het ontwerp testen en optimaliseren met windhinderonderzoek (zie bijlage onderzoek Peutz).

Stedelijke context Raadhuislaan en Lievekampplan

"De gevels langs de Raadhuislaan en Lievekampplan (de stadse zijden) zijn op een variërend raster ontworpen, met speelse accenten en details. Aansluitend op de omliggende bebouwing langs de Raadhuislaan gebruiken we natuurlijke keramische materialen zoals baksteen en natuursteen en/of sierbeton in lichte en zandkleurige tinten die passen bij de kleurstelling van de omgeving."

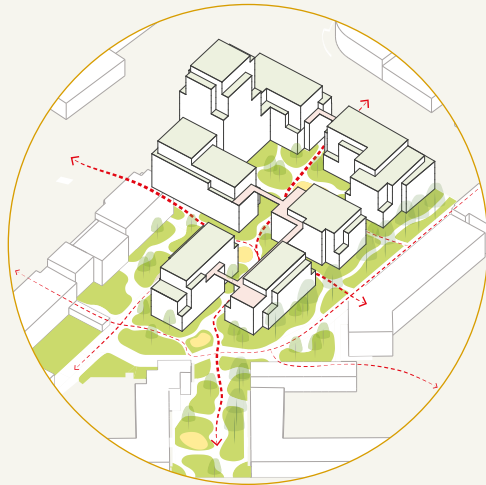
Voor nadere toelichting over de architectuur van Linck zie bijlage.



AANZICHTEN

Linksboven
Raadhuislaan
Linksonder
Lievekampplan

*Impressies in de bijlage op A3 formaat opgenomen



RUST AAN DE MAASVALLEI

Wonen in een oase van groen en rust

Het binnenhof vormt een aaneengesloten en doorlopend parklandschap met publieke paden. We willen dit parklandschap zo groot mogelijk maken, tot aan de gevels van de aangrenzende bebouwing. Dit landschapstype sluit aan bij de Boterstraat en de route naar het centrum en vormt daarmee één herkenbare groene route. De gemeente kan dit versterken door hier ook haar eigen groene omgevingsplannen op aan te laten sluiten.

De samenhang en de vormgeving van het landschap ondersteunen het publieke karakter en nodigen buurtbewoners uit om hier te verpozen. We delen het parklandschap wel op door de bebouwing, zodat hofjes en groene passages ontstaan die intimiteit en menselijke schaal bieden, waardoor omwonenden zich verantwoordelijk voelen voor het landschap en de sociale controle en veiligheid in het gebied toenemen.

Routes en doorsteken

Door het parklandschap loopt een netwerk van routes die verbindingen leggen. Zo ontstaat er een groen dwalmilieu tussen het centrum van Oss en het park langs de Raadhuislaan. Deze routes zorgen voor lange zichtlijnen vanuit de doorsteken aan de Raadhuislaan en Lievekampaan richting de Boterstraat en de Posterije. Deze zichtlijnen helpen bezoekers om zich te oriënteren, versterken het publieke karakter van de routes en zorgen voor een betere sociale veiligheid omdat mensen zich uitgenodigd voelen om langer in dit gebied te verblijven.

Ontmoetingsplekken

Het parklandschap biedt plekken waar bewoners diverse voorzieningen vinden, (of zelf onderhouden/creëren), zoals een speeltuin en een eetbare tuin met fruitbomen. We maken hier een stadskas waar bewoners buurtgerichte activiteiten kunnen organiseren. Wij gebruiken deze stadskas al vroeg in ons plan om omwonenden, geïnteresseerden en andere Ossenaars uit te nodigen en te vertellen over onze ambities.

Zodra de eerste mensen gaan verhuizen naar Linck, organiseren we burendagen zodat nieuwe burens elkaar snel leren kennen. De stadskas dragen we over aan de Linck-bewonersvereniging voor huurders en kopers.

Architectuur binnenhof: groen en hout

De gebouwen in het binnenhof krijgen een andere uitstraling dan de gebouwen aan de stedelijke wand. Het binnenhof is informeler door de aftrappende volumes waardoor ruimte wordt gemaakt voor dakterrassen die hoogwaardige privé buitenruimtes vormen. Vanaf deze terrassen en vanuit de grond klimt het landschap omhoog met begroeiing tegen de gebouwen. Voor de gevelmaterialen denken we aan duurzaam hout in diverse toepassingen en patronen.

Voor nadere toelichting over de architectuur zie de toelichting van KCAP in de bijlage.



IMPRESSIES

Boven Het groene binnengebied met zicht langs de wandelroute vanaf Boterstraat richting de Lievekampaan.

Onder Het groene binnengebied met zicht langs de wandelroute vanaf de Lievekampaan richting Boterstraat met de 'stadskas' als belangrijke ontmoetingsplek.

*Impressies in de bijlage op A3 formaat opgenomen



'Er is ruimte om elkaar te ontmoeten, binnen en buiten. Bijvoorbeeld in de stadskas'





* SO stedenbouwkundig plan 1:1000 ook in bijlage separaat opgenomen

*'Linck is samen-
werken aan
een duurzaam
landschap'*



**ECOLOGISCH
PARKLANDSCHAP**

Landschapsconcept
Bij de inrichting van het landschap gebruiken we zo veel mogelijk groen en zo weinig mogelijk verharding. De kronkelende paden vormen vloeiende verbindingen die aansluiten op de heuvels/glooiingen in het landschap.

Autoluw door ondergronds parkeren
Linck wordt autoluw, gericht op voetgangers en fietsers, zodat het veilig en rustig wonen is voor jong en oud. De omliggende woningen van de Posterije, de stadswoningen en de parkeervoorzieningen van de Heer van Oss en

het kantoorgebouw De Maasvallei blijven bereikbaar, maar hebben wel een veel rustigere en schonere omgeving.

Verkeer voor Linck gaat via de Lievekampaan de nieuwe parkeergarage in. Deze is geheel ondergronds en bovenop het dek maken wandelpaden het binnenhof vlak en vlot toegankelijk. Nabij de Boterstraat komen 15 parkeerplaatsen voor mindervaliden op het maaiveld. Deze plekken passen harmonieus in het groene landschap. Wij anticiperen op een transformatie van het kantoorgebouw De Maasvallei, waarbij parkeren ook ondergronds kan worden opgelost, door uitbreiding van de parkeerkelder met

op maaiveld het doorgetrokken groene landschap.

Toekomstbestendig
Het groene landschap is een wezenlijk onderdeel van onze duurzaamheidsambities. Zo hebben de toe te passen (streekeigen) bomen en beplanting een positieve invloed op de biodiversiteit en hittestress. Samen met het waterbergings-systeem, dat na een hevige regenbui het water langer op eigen terrein vasthoudt, kan het opgeslagen regenwater tijdens drogere perioden de planten van voldoende vocht voorzien. Een uitgebreidere toelichting staat onder het hoofdstuk 'extra duurzaamheid'.



**COLLECTIEVE
BINNENTUINEN**

Beheer en samenwerking met Stadse Boeren
Linck is van, voor en door Oss. Tijdens de ontwikkeling, maar zeker ook tijdens de exploitatie. Bewoners hebben privé buitenruimten op de eigen balkons en loggia's en collectieve ruimten in de gebouwen van Linck. De groene collectieve binnentuinen op maaiveld zijn publiek toegankelijk en stimuleren ontmoetingen.

We hebben afstemming gehad met Stadse Boeren Oss die bewoners en omwonenden helpen om bij te dragen aan het onderhoud van binnentuinen. Samen met vrij-

willigers zal Stadse Boeren, naast het onderhoud van de collectieve daktuinen en de stadskas, een deel van het onderhoud van dit openbaar groen uitvoeren. Dit natuurlijk in overleg met de gemeentelijke beheerdiensten die hiermee minder onderhoudskosten krijgen. Met het toevoegen van Stadse Boeren ontstaat niet alleen een veel grotere groep aan vrijwilligers voor Linck, maar ook voor heel Oss.

Voor de Stadse Boeren kan het interessant zijn dat een groot deel van de toekomstige bewoners een huis met tuin achter zich zal laten en daarom tuingereedschap in kan brengen. Dit gereedschap kan bij alle projecten in Oss gebruikt worden.

IMPRESSIE
Rechts Zicht vanuit de Posterije op de doorsteek naar de Raadhuislaan

*Impressies in de bijlage op A3 formaat opgenomen





DE RODE DRAAD

Typisch aan Linck is de rode draad. Door het hele plan is een rode draad aanwezig die landschap, gebouwen en ruimten aan elkaar verbindt. Langs deze rode draad komen mensen elkaar tegen en leren zo hun burens kennen. Een goed en veilig gevoel. Tegelijk ontstaat er levendigheid door de collectieve ruimten die overdag in gebruik zijn. De rode draad is nadrukkelijk zichtbaar door de bruggen die gebouwen verbinden.

Collectieve ruimten

Alle bewoners kunnen in de collectieve ruimten activiteiten organiseren. In deze ruimten kunnen ze elkaar ontmoeten, georganiseerd en spontaan. En, nog belangrijker: deze ruimten dragen bij aan het mengen van bewoners van alle leeftijden. De vijftal opgenomen collectieve ruimten zijn verdeeld over de gebouwen van Linck. De thema's die gekoppeld zijn aan de ruimten passen in de SDG gezond leven en welzijn. Denk aan

een sportruimte, een atelier, een hobby-/klusruimte, of een kookstudio. Doordat de buitenterrassen dichtbij de collectieve ruimten liggen worden de gebruiksmogelijkheden vergroot en veiliger, bijvoorbeeld in relatie tot COVID-19. De ruimten zijn niet groot, maar eerder intiem, voor kleinere groepen tot 10-12 personen. Deze functies zijn een eerste aanzet. In overleg met toekomstige bewoners en gebruikers vullen we de ruimten concreet in na bewonersparticipatie. Hierbij betrekken we al tijdens het ontwerptraject geïnteresseerden.

Plint

De rode draad loopt ook door de plint. Voor de ondernemers en voor de bewoners en omwonenden is het interessant om dubbelgebruik te stimuleren. Voor bewoners en Osse verenigingen om te gebruiken als vergaderruimte en voor ondernemers om bijeenkomsten te organiseren over (duurzaam) ondernemen, bijvoorbeeld in de

stadskas, of met een proeverij van lokale producten in de kookstudio.

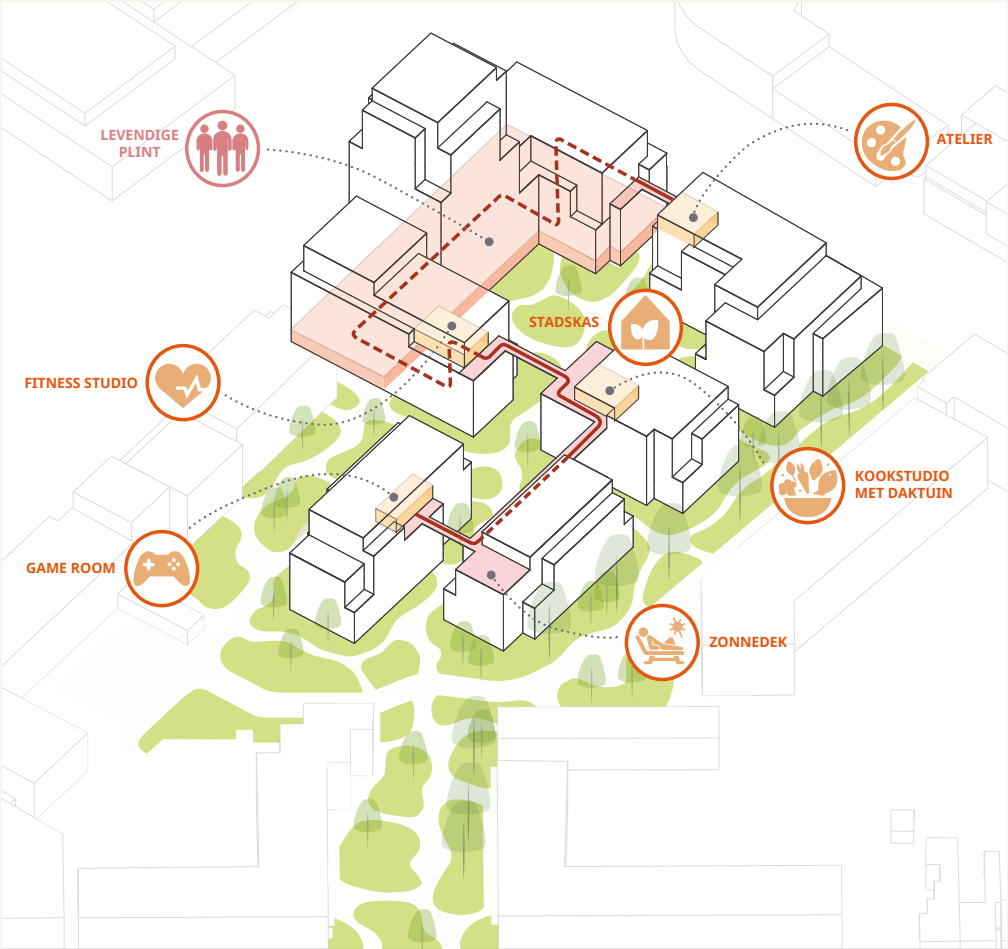
Door bruggen verbonden daklandschap

Het daklandschap en de bruggen voegen op meerdere gebieden een extra dimensie toe aan ons ontwerp. Voor sommige bewoners zal het een andere route zijn naar hun huis of onderdeel van hun avondwandeling. In de avond heb je er namelijk een geweldig uitzicht. Hoewel hier veel minder mensen lopen dan op het maaiveld, levert het gebruik van bruggen en daken ook meer levendigheid en sociaal toezicht op. Het is een extra gebruikerslaag, waar bewoners van onderliggende verdiepingen en bovenliggende verdiepingen prachtig zicht op hebben.

Privé-buitenruimten

Vanuit ruime loggia's en balkons is er interactie tussen privé en collectieve ruimten en daklandschap. Dit bevordert de sociale veiligheid.

'Linck is genieten van de opkomende zomerzon tijdens een yogales op het gezamenlijke dakterras'



*Impressies in de bijlage op A3 formaat opgenomen

COLLECTIEVE RUIMTEN

- 1 Hobbystudio, kunstatelier
- 2 Sportstudio voor fitness, met buitenterras
- 3 Kookstudio met buitenterras en keukentuin
- 4 Zonneterras met ligbedden en buurtboekenkast
- 5 Media, film en speelstudio

IMPRESSIE

Boven De collectieve daktuinen verbonden door bruggen, met links de sportstudio en rechts de kookstudio met bijhorende terrassen.



*Impressies in de bijlage op A3 formaat opgenomen

IMPRESSIE

Luchtimpressie met inpassing in de bestaande omgeving.

★ **Kans 3**
Gemeente Oss
Kans parkeren aan de Raadhuislaan Zuid

ONDERGRONDS PARKEREN

Om het maaiveld van het binnenhof op gelijk niveau te houden met de Raadhuislaan en Maasvallei is gekozen voor een volledig ondergrondse parkeeroplossing. Hierdoor hoeft de passant niet via taluds of trappen het binnengebied te betreden. Dit bevordert ook de connectie met de omliggende bewoners via de openbare ruimte.

Mobiliteitsconcept

Volgens het huidige parkeerbeleid van Oss zijn er, rekeninghoudend met gelijktijdigheid, op een werkdagavond 279 parkeerplaatsen nodig. Er zijn echter meerdere argumenten om van een lagere parkeernorm uit te gaan (minimale CROW-normen). Het verwachte autobezit is volgens de autobezitvoorspelling van Mobiliteitsadviseur 0,6 – 0,7 lager dan de gemeentelijke norm. Deze reductie (op basis van de STOMP-methode) kan sowieso op basis van Stappen en Trappen en OV:

- ov-bereikbaarheid (treinstation) is goed bereikbaar, te voet 10 min, 5 min per fiets;
- het centrum is te voet en per fiets goed bereikbaar;
- heel Oss is per fiets bereikbaar;

- fietsparkeerplaatsen worden prominent in het plan opgenomen en voldoen aan Fietsparkeur.

Volgens de minimale normen is de parkeervraag op het drukste moment van de week daarmee **maximaal 196**. Daarnaast biedt delen (deelmobiliteit auto/fiets) kansen om de parkeervraag (in de toekomst) nog verder te verlagen. Mobycon heeft berekend dat voor de beoogde doelgroep 2 tot 6 deelauto's realistisch is. In de parkeergarage zal voorzien worden in 5 deelauto's. Het effect van deelmobiliteit is (nog) niet meegenomen in de parkeerberekening, omdat we niet lager gaan dan de minimale CROW-norm. Deze lagere parkeervraag brengen we in de praktijk door maatregelen te treffen op basis van het STOMP-principe, zie hoofdstuk Extra duurzaamheid.

Aanvullende kans is het benaderen van de parkeervraag vanuit het gehele gebied van de Raadhuislaan, dus inclusief de ontwikkeling van Raadhuislaan Zuid. Optimalisatie van het aantal parkeerplaatsen is mogelijk door dubbelgebruik en daarnaast kan een mobiliteitshub leiden tot een



meer duurzame parkeeroplossing die ook financieel aantrekkelijk is. Dit financieel voordeel kan oplopen tot zeker EUR 25.000 per parkeerplaats.

Capaciteit ondergronds parkeren

Uitgaand van bovenstaande ambitieuze, maar realistische uitgangspunten hebben we een ondergrondse parkeervoorziening met een capaciteit voor **circa 205** parkeerplaatsen. Dit is inclusief de 35 vergunningsplaatsen voor de gemeente en exclusief de 15 mindervaliden parkeerplaatsen op maaiveld.

Per saldo zijn er 170 parkeerplaatsen voor de 199 woningen. Het aantal parkeerplaatsen per woning in Linck betreft daarmee gemiddeld 0,85 per woning. De 15 mindervalide plekken worden op het maaiveld geïntegreerd in het landschap nabij de Boterstraat. Zie luchtfoto.

Inrit parkeren

Er is gekozen om de inrit van de ondergrondse stallingsgarage aan de Lievekampaan te maken, rekening houdend met de in- en uitrit van het parkeerterrein Lievekamp (achter de bioscoop).

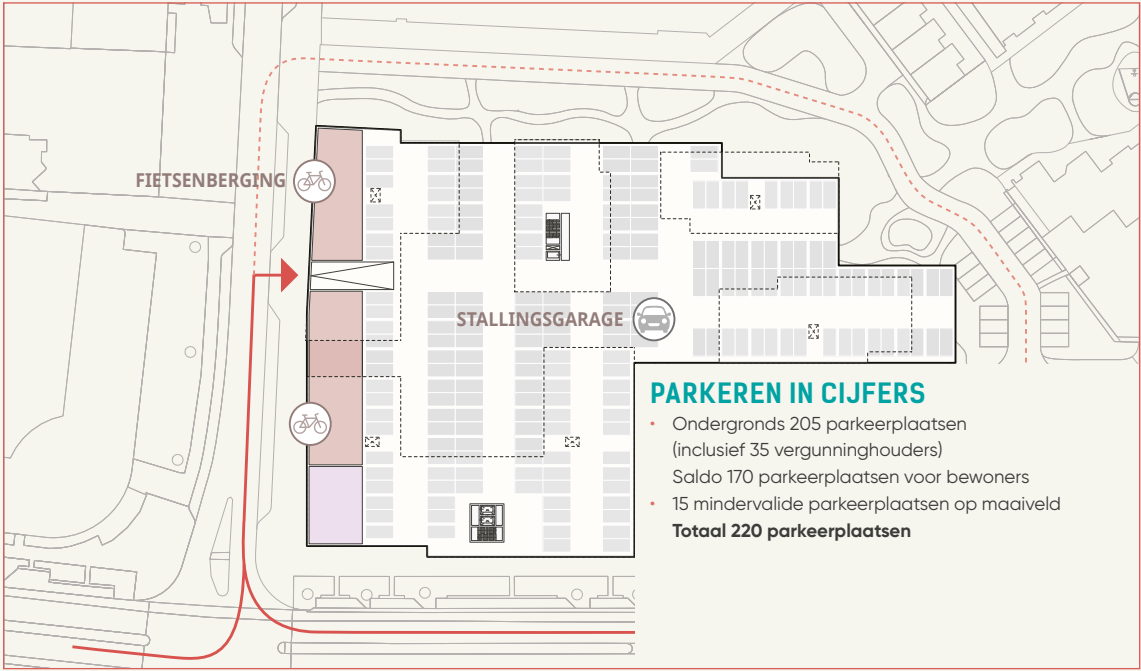
Een inrit aan de Raadhuislaan is wel onderzocht, maar niet geschikt gebleken in verband met de hoge verkeersintensiteit. De inrit aan de kant van de Maasvallei is een extra belasting voor de omwonenden en van de Posterij. Het gebied aan de zijde van de Maasvallei wordt hiermee autoluw en dit draagt bij aan betere lucht-

kwaliteit, minder geluidsoverlast en een veiliger gebied voor fietsers en voetgangers.

Gelijk maaiveld

Door de hoge plint (4,2 meter) en een gelijk maaiveld worden de reuring van de Raadhuislaan en de rust in het binnenhof indirect gekoppeld. De plintfuncties

genieten de voordelen van beide zijden. De doorsteken aan de Raadhuislaan en Lievekampaan ondersteunen dat. Het landschap op het parkeerdek (binnenhof) ligt dus op een gelijk niveau met de Raadhuislaan, Maasvallei en Lievekampaan.



'Linck speelt in op veranderende mobiliteit in Oss'

HOOFDSTUK 3

Functioneel-programmatische kwaliteit

Linck bestaat uit een bijna gelijke mix van huur en koop. Alle bewoners delen voorzieningen in meer of mindere mate: van een woonkamer bij Friends en een kookstudio voor iedereen tot een deelauto in de mobiliteitshub.

WOONPROGRAMMA LINCK

Woonkwaliteit
Het programma van Linck is gericht op een mix aan doelgroepen. Starters, ouderen en forenzen zijn groepen die op eerste blik mogelijk weinig raakvlakken hebben, maar bij nader onderzoek sterk complementair aan elkaar kunnen zijn en opvallend veel overeenkomsten hebben. Zo hebben ze allen behoefte aan een woning dichtbij het stadscentrum met (winkel)voorzieningen en levendig-

heid. Een station op loopafstand om te reizen naar werk, of een dagje weg.

De woningen zijn royaal opgezet en hebben ieder een ruime privé-buitenruimte en berging bij de woning. Dat de woningen ook voor mindervalide en ouderen toegankelijk zijn, is erg comfortabel en draagt bij aan het langer zelfstandig thuis kunnen wonen van bewoners. Aangezien dit geldt voor alle woningen, kunnen mensen ook rustig bij elkaar op bezoek.

TABEL 1 SAMENVATTING WOONPROGRAMMA LINCK				
Linck bestaat uit een bijna gelijke mix van huur en koop. Alle bewoners delen voorzieningen in meer of mindere mate. Van woonkamer bij Friends en een kookstudio voor iedereen tot een parkeerplaats.	Friends	Sociaal	Midden-huur	Koop
UITGANGSPUNTEN				
Woonoppervlak > 75 m² GO	✓	✓	✓	✓
Gemiddelde gebruiksoppervlakte	85 m²	75 m²	83 m²	80–130m²
Buitenruimte	✓	✓	✓	✓
Parkeerplaats	Delen	Delen	Delen	✓
Huur/Koop	Huur	Huur	Huur	Koop
Aantal woningen/ huishoudens	12/24	62/62	37/37	88/88
Huur lager dan €735 per maand	✓	✓	X	X
TOTAAL AANTAL WONINGEN	199			

Sociale interactie is immers voor zowel jong als oud(er) belangrijk. Eenzaamheid speelt niet enkel bij senioren.

Linck vormt met haar collectieve voorzieningen een aanvulling op de gezelligheid van de stad. Door een mix van groepen zal er ook een gevarieerder gebruik van de collectieve ruimten zijn en de momenten waarop het gebruik plaatsvindt.

Jong en oud, met en zonder fysieke beperking, woont door elkaar in Linck en huur en koop zijn in architectuur niet te onderscheiden. Dat maakt Linck speciaal als geheel.

Vernieuwende woonvormen
Wat Linck naast de hoge mate van collectiviteit bijzonder maakt zijn de Friends-woningen. Deze Friends-woningen zijn vernoemd naar de serie Friends waar een groep vrienden samen een huis deelt maar wel privé-ruimte heeft. In het geval van Linck zijn deze woningen steeds geschikt voor twee Friends die ieder een eigen individuele zit-slaapkamer hebben met eigen sanitair en kookgelegenheid.

Daarnaast hebben deze Friends samen een woonkamer met gezamenlijke keuken. Ook zullen enkele van de collectieve voorzieningen in het gebouw dichtbij deze Friends woningen gelegen zijn. Ervaring leert dat deze Friends-woningen niet alleen in trek zijn bij jongeren, maar zeker ook bij senioren. Samenwonen met iemand die je kent en vertrouwt. Samen verhuizen naar een nieuwe woning en daar genieten van alle faciliteiten die Linck biedt.

Langer zelfstandig thuiswonen
Ondanks de beperkte oppervlakte zijn de woningen ook toegankelijk (onder ander drempelloos en met brede doorgangen) voor mensen met een zorgvraag. De combinatie van levensloopbestendigheid en directe nabijheid van mantelzorg als dit nodig is, maakt het voor senioren mogelijk om langer zelfstandig thuis te wonen. Met hulpmiddelen, zoals een scootmobiel, houden we rekening in het ontwerp.



EEN DAG UIT HET LEVEN VAN: DE (FICTIEVE) FORENS TON VAN ESCH

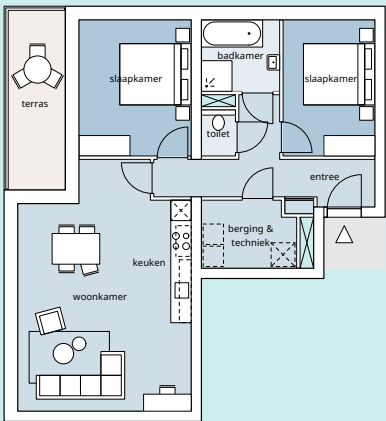
GEBOREN DEN BOSCH
LEEFTIJD 48
BEROEP JURIST
HOBBY'S KOKEN, FIETSEN

Ton werkt als jurist in Den Bosch en woonde daar al sinds hij in Den Bosch is gaan werken. Door meer thuiswerken is hij gaan kijken naar een nieuwe woning. Hij was op zoek naar levendigheid, alle voorzieningen in de buurt en wilde graag kopen, in plaats van huren. Met het hoge prijsniveau in Den Bosch was de keuze beperkt en aangezien zijn werk in het centrum van Den Bosch is, was Oss op 15

treinminuten afstand het onderzoeken waard. De woningen van Linck voldeden aan zijn eisen. Ze waren royaal, comfortabel en midden in de stad met al haar winkels en gezelligheid.

Nu woont Ton al weer twee jaar in Oss, gaat hij fluitend met de trein naar zijn werk en voelt zich goed thuis in Oss. Dat hoort hij van meer mensen die hier ook later zijn komen wonen.

Het nieuwe theater dat volgende week officieel opent, had alle burens uitgenodigd om een try-out bij te wonen. Iedereen was enorm enthousiast en ze hebben vanuit de hardlooptroep van Linck afgesproken ieder kwartaal een voorstelling te bezoeken.



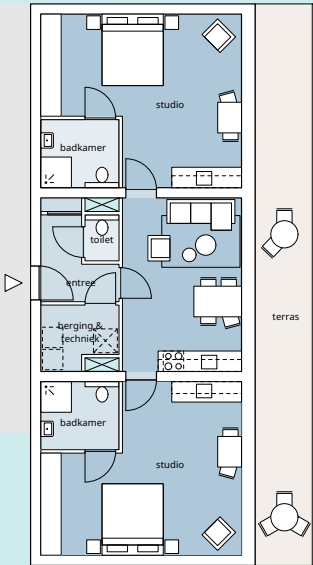
EEN DAG UIT HET LEVEN VAN: DE (FICTIEVE) FRIENDS JAN EN GERTRUDE

GEBOREN TE OSS
LEEFTIJD JAN 69 EN GERTRUDE 66
BEROEP JAN WERKTUIGBOUWKUNDIGE EN GERTRUDE GEMEENTEAAMTENAR
HOBBY'S JAN PUZZELLEN, DARTEN EN FIETSEN EN GERTRUDE, VRIJWILLIGERSWERK BIJ DE LIEVEKAMP, MUSEUM JAN CUNEN

Jan en Gertrude zijn broer en zus. Ze zijn opgegroeid in een typisch Brabants gezin met 5 kinderen. Van kinds af aan zijn Jan en Gertrude al erg close geweest. Ze waren dan ook meteen fan van de Friends-woningen toen uitgelegd werd hoe deze ingericht zijn.

De serie Friends kenden ze overigens niet. Ze waren beiden al langer op zoek naar een andere woning, maar hadden niet bedacht dat dit ook samen zou kunnen. Nu hebben ze toch ieder hun eigen plek, delen ze een woonkamer en hebben daarnaast de beschikking over tal van ruimten. Deze delen ze met de andere bewoners van Linck en dat is reuze gezellig.

Jan was sinds zijn pensioen zoekende, maar is hier helemaal opgebloeid. Hij is nu, samen met twee andere bewoners, actief als klusjesman in het gebouw. Gertrude geniet vooral van haar vrije tijd sinds haar pensioen en bezoekt allerlei culturele evenementen. Via een inschrijflist ontstaan er kleine clubjes voor dit soort uitjes. Samen reizen Jan en Gertrude per trein het land rond om mooie wandelingen te maken.



Friends-woningen: Samen met je broer, zus of vriend een woning delen. Ver-trouwde, gezellig en dus niet eenzaam.

'Linck: een starterswoning voor Semih en een drempelloze woning voor Jan en Gertrude.'

3 GOEDE GEZONDHEID EN WELZIJN

11 DUURZAME STEDEN EN GEMEENSCHAPPEN

17 PARTNERSCHAP OM DOELSTELLINGEN TE BEREKEN



EEN DAG UIT HET LEVEN VAN: DE (FICTIEVE) STARTER SEMIH SAYLAR

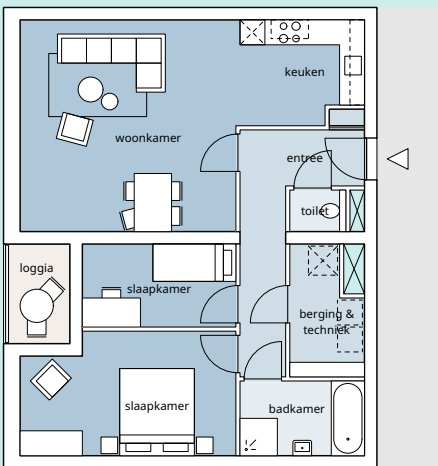
GEBOREN TE OSS
LEEFTIJD 25
BEROEP ICT-MANAGER OP PIVOT-PARK
HOBBY'S GAMEN, MOUNTAINBIKEN

Als starter kon Semih moeilijk aan een woning komen. Hij werkt nu een paar jaar hier in de stad en wilde graag dichtbij zijn werk wonen. Nu heeft hij een eigen appartement. Hij gaat te voet of op zijn fiets naar zijn werk. Een aantal collega's woont hier ook. Drie dagen in de week werkt hij thuis. Dan is het echt fijn om niet alleen op het groen uit te kijken, maar ook te lunchen op de

bankjes in deze 'groene oase in de stad' zoals hij het zelf altijd noemt. En gezellig druk dan ook.

Als echte gamer heeft hij één kamer speciaal ingericht om te gamen. Gelukkig heeft hij die ruimte. Voor zijn andere hobby zoekt hij de natuur op. Mooi is dat hij hier vanuit de stad zo in de natuur is. Samen met Milan die hij kent van de mountainbikeclub maken zij twee keer per week een rondje door Herperduin. Leuk om na het werk lekker te sporten.

Omdat hij opgegroeid is in Oss bevalt het wonen in de stad Semih erg goed. Hij doet alles te voet of op de fiets en als hij naar vrienden in Utrecht gaat, pakt hij de trein. Een auto heeft hij niet nodig en anders gebruikt hij wel een deelauto.



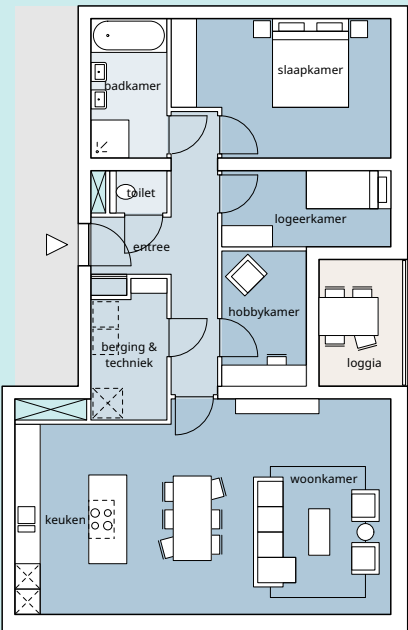
EEN DAG UIT HET LEVEN VAN: DE (FICTIEVE) SENIOR LYDIA VAN ERP

GEBOREN TE OSS
LEEFTIJD 69
BEROEP GEPENSIONEERD ONDERWIJZERES
HOBBY'S WANDELLEN, TEKENEN EN KOKEN

Sinds twee jaar woont Lydia in haar nieuwe appartement in Linck. Het was best een stap om van haar eigen rijwoning te verhuizen naar een appartement, maar het is haar beste keuze ooit geweest. Sinds het overlijden van haar man was ze vaak alleen. In haar straat woonden vooral gezinnen en gebeurde er best wat, maar ze had minder aansluiting dan

vroeger toen haar kinderen ook nog thuis woonden. Nu heeft ze ook die reuring, maar is ze er zelf ook onderdeel van. Lydia heeft haar oude hobby weer opgepakt en geeft nu één keer per week tekenles aan een groepje jonge meiden. Super leuk! Als het lekker weer is, gaan ze beneden zitten in het nieuwe groene park. Er sluiten steeds nieuwe mensen aan.

Samen met buurman Johan gaat ze regelmatig naar het Walkwartier om Het Warenhuis te bezoeken en samen genieten ze dan van de stad. Ze wandelen dagelijks en blijven zo fit en het is ook nog gezellig. Volgende week gaat Lydia meedoen met een muziekworkshop in de studio. Johan heeft haar gezegd dat het erg gezellig is. Genoeg te doen!



BRABANTWONEN

In de directe omgeving van Linck heeft BrabantWonen al meer woongebouwen in bezit. De opzet van Linck met haar plint en collectieve voorzieningen kan ook een meerwaarde zijn voor de bewoners van deze gebouwen, zoals

bijvoorbeeld De Posterije. Voor de sociale huurwoningen en de middeldure huurwoningen hebben AM en BrabantWonen daarom op hoofdlijnen afspraken gemaakt over afname door BrabantWonen van deze woningen.

'Friends is een speciale woonvorm voor jong en oud'

Woonvereniging
Om een succesvolle woongemeenschap te creëren, richten we een woonvereniging op. Alle bewoners (sociaal, middeldure en koop) worden hier lid van. De vereniging zal een host inschakelen die activiteiten organiseert en actief aan communi-

tyvorming werkt. De host zal twee tot drie dagdelen per week aanwezig zijn en afstemmen met andere initiatieven zoals De Stadse Boeren Oss.

We weten uit ervaring dat een nieuw initiatief zo'n begeleider nodig heeft. Van daaruit ontstaat vervolgens de

gewenste dynamiek. Zelfstandige vitale mensen, mensen met een zorgvraag, alleenstaande starters en jonge stadsgezinnen wonen als goede buren naast elkaar. Ze hebben oog voor elkaar, er is reuring en ze kunnen zich actief inzetten. Dit zorgt voor evenwicht en diversiteit,

levendigheid en informele contacten binnen en buiten.

LINCK:

- biedt een levendige omgeving en alle voorzieningen van de stad;
- is aantrekkelijk voor jongeren, ouderen en forenzen;

- faciliteert ontmoeting;
- draagt bij aan langer zelfstandig thuis wonen, door:
 1. samenredzaamheid te stimuleren in plaats van zelfredzaamheid;
 2. levensloopbestendig en comfortabel wonen te bieden;

3. door- en toegankelijk te ontwerpen (geen drempels, rekening houden met draaicirkels conform Woonkeur);
4. in de openbare ruimte rekening te houden met beperkte mobiliteit en bieden van beschutting.



*Impressies in de bijlage op A3 formaat opgenomen

LINCK: ETALAGE VAN DE STAD
De betrokken stad en omgeving: bewoners en lokale ondernemers
De plint vormt een schakel in het concept van Linck. Hier zijn voorzieningen waar mensen elkaar ontmoeten en met elkaar ondernemen.

Wij geloven dat het werkelijk betrekken van de directe omgeving en de Ossenaars bij de plannen en programmering van grote waarde is. Zo ontstaan er betere ideeën, eigenaarschap en draagvlak. Dat vraagt betrokkenheid van toekomstige bewoners, maar ook

van de ondernemers die de plint gaan invullen. Om deze lokale betrokkenheid te borgen, zijn Teun Gautier en Floor Ziegler van de Stadmakerscoöperatie al vanaf de voorstelfase bij dit project betrokken. Zij hebben 'de denktank etalage van de stad' gevormd met als resultaat: een levendige plint, verbonden met Osse bedrijven, instellingen en inwoners uit Oss.

Uit de gesprekken met de denktank komt naar voren dat Oss zich positief heeft ontwikkeld de afgelopen jaren. Belangrijke plekken worden, of zijn, herontwikkeld, mensen trekken naar Oss toe. Men

is trots op Oss en Oss groeit. De ontwikkeling aan de Raadhuisstraat gaat hier verder aan bijdragen. Wij zijn dit project begonnen met wandelingen door Oss. We zijn gaan zoeken naar wat er leeft, gemist wordt, waar men trots op is, welke plekken belangrijk zijn en wie de sleutelfiguren zijn, mensen die een verschil willen en kunnen maken. De gemeente ziet een Etalage van de Stad in dit project en wij vroegen ons samen met de denktank af wat Oss een bijzondere en eigen stad maakt, wat gebeurt er als je Oss in de etalage zet, hoe kunnen we wat er al is verder uitwerken?

Innovatief, ondernemend & Strategic Development Goals
Oss heeft een sterke gemeenschap en een traditie van ondernemerschap, maar in het bijzonder van innovatief ondernemerschap. Van boterproductie (het latere Unilever), tapijtweven en pharma, Oss heeft een heel bijzondere geschiedenis. Het Pivot Park is een mooi uitvloeisel daarvan: zeer hoogwaardig, internationaal. Hoewel het vrij ver af staat van de Ossenaars, gesloten is, heeft Pivot Park wel degelijk de ambitie om zich te verhouden tot de Ossenaars. Oss is een stad van ondernemers, gemeenschap en toewijding

daaraan. Een stad waar mensen zijn met potentieel. Waar jongeren aangeven graag vanuit Oss als thuisbasis hun potentieel tot bloei te brengen. Jongeren zijn een kans voor de Etalage van de Stad.

Bovendien is Oss een Global Goals gemeente. Gedragen door haar bestuurders en door Platform Global Goals Oss. De SDG's zijn in toenemende mate gezaghebbend en leidend bij het invullen en agenderen van maatschappelijke vraagstukken. Bedrijven adopteren de goals als leidraad. Linck doet dat ook.

Thema's en kwartiermakers
Wij gaan Oss de Etalage van de Stad geven die het verdient met een thema dat is ontwikkeld met en wordt gedragen door een groep vooraanstaande (maatschappelijk) ondernemers. De Etalage gaat over Innovatief Ondernemen, met een focus op de SDG's, een plek waar mensen kunnen werken, leren, zorgen, ontwikkelen, ondernemen, uitleggen, samenkomen. Namens deze groep ondernemers is een aantal kwartiermakers opgestaan om samen een organisatiestructuur (coöperatie of stichting) op te zetten die de plint gaat programmeren, voor en met de stad én voor en met de buurt. We werken samen met de volgende kwartiermakers en betrokkenen:

- | | |
|------------------------|-------------------------------|
| Kwartiermakers: | |
| • Margo Elemans | Overkoepe-lend |
| • Ton Kemkens | Gezondheid |
| • Harm van der Pas | Industrie |
| • Wouter Pullens | Bewoners |
| • Ton Oomen | Buurtgroen & voedsel |
| • Daan Janssen | Cultuur |
| Betrokkenen: | |
| • Mari Peters | Sustainable Development Goals |
| • Richard van Ommen | ontwikkeling |

Maatschappelijke betrokkenheid
De Etalage gaat verbinden met de directe en bredere omgeving: samen het groen en de tuinen, ontmoeten in de stadskas, repair café op woensdagen met kinderen, masterclass onderne-

'De Etalage van de Stad is maatschappelijk betrokken. Van, door en voor Oss...'

men, samen koken met buurt en leerlingen, bedrijfspresentaties op thema's, concertjes in de tuin op zondag, nadenken over armoede, bijeenkomsten over klimaatneutraal Oss, er is een grote lijst van plannen. Een inspirerende plek die betekenis en uitstraling heeft die breder is dan de plek zelf. Daar hoort ook bij dat de etalage open staat voor de nieuwe dynamiek die zich de komende jaren aan de overzijde van de Raadhuislaan zal ontplooiën.

Verbindend in een kleinschalige inspirerende groene omgeving, maar toch midden in de stad en daarom goed bereikbaar en voorzien van alle gemakken van de stad en dicht bij de Osse bedrijvigheid, zoals MSD/PivotPark. De plint is zo ingevuld dat deze flexibel inzetbaar is voor verschillende thema's. Daaruit komen weer leuke nieuwe samenwerkingen voort.

Bovenal is het ook een prettige plek om te werken: op loopafstand van het station, vlakbij bedrijvig Oss en voorzien van alle gemakken van de stad.



PROGRAMMA ETALAGE VAN DE STAD

In overleg met de kwartiermakers en betrokkenen van de denktank Etalage van de Stad geven we aan de hand van de vier thema's invulling aan de programmering. De programmering is in dit stadium nog niet bekend, maar hieronder schetsen we alvast watmogelijkheden.

Hoe werkt de etalage van de stad in juni 2026

Sinds de oplevering van het gebouw is de plint in rap tempo in gebruik genomen. Er zijn studenten die stage lopen in de tuinen van Linck bij bedrijven en stichtingen die zich met voedsel bezighouden, zoals de horeca-opleiding en de Stadse Boeren.

Net naast de koffiebar is in de foyer een ruimte waar een lezing door bijvoorbeeld Pivot Park wordt gehouden. Laatst was er ook al een heel interessant college over duurzaamheid en een muzikale voorstelling samen met lokale muzikale talenten. De kwartiermakers hebben een breed programma geïnitieerd en dat wordt nu door de bedrijven uit de plint en de bewoners steeds verder uitgebreid. Het is een belangrijke ontmoetingsplek voor bewoners en bezoekers.

De foyer loopt over in het Ondernemershuis, een werkconcept voor een leven lang leren door ondernemende buurtbewoners, zzp'ers van alle leeftijden en gepensioneerden die een tweede carrière huren zij een eigen tafel. Telefooneren en overleg vinden plaats in een van de afgesloten ruimtes. Het koffiezetapparaat, de foyer en de vrijdagmiddagborrel bieden mogelijkheden voor spontane ontmoetingen en inspiratie. Bewoners halen hier ook regelmatig een kop koffie om die buiten lekker te nuttigen.

De Gezondheidsgalerie is ook een succes. Dit is een grote ruimte met een open uitstraling naar de Raadhuislaan. Hier staan gezondheid en wellness centraal. In de basis is de galerie een verzameling van diensten die je graag dicht bij huis hebt als (oudere) buurtbewoner. Zo zijn er bijvoorbeeld fysiotherapeuten, masseurs en/of coaches op het gebied van voeding en vitaliteit aanwezig. Er worden samen met de sportschool van verderop ook sportlessen gegeven. Hiervoor maken ze ook gebruik van het binnenhof en de daktuinen. Dit is voor bewoners die fanatiek willen sporten, maar ook voor diegene die het wat rustiger aan willen doen en/of beperkingen hebben. De Gezond-

heidsgalerie is zo een platform voor jonge ondernemers in de zorg die verschillende disciplines onder een dak huisvesten en samenwerking centraal stellen.

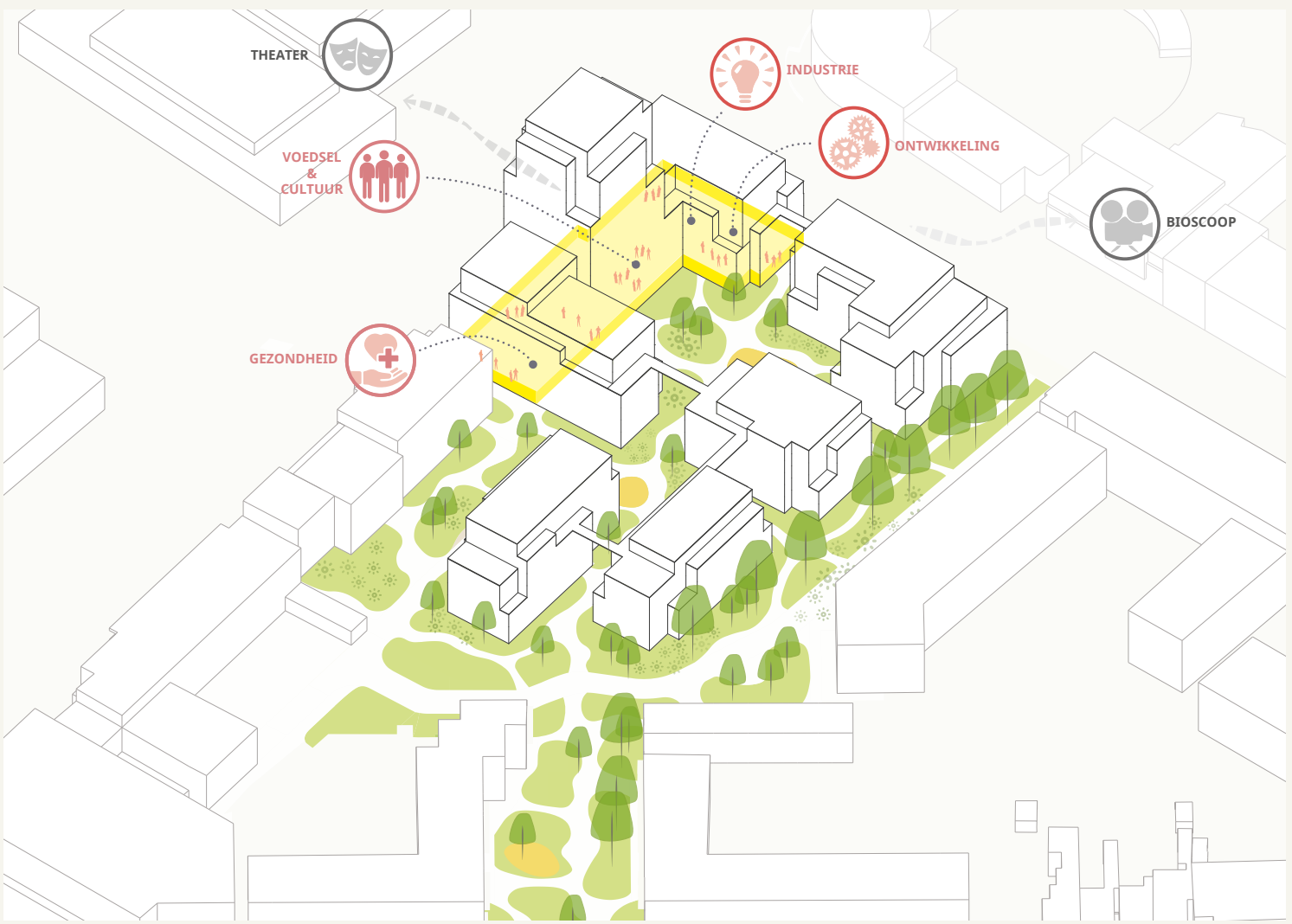
STICHTING LINCK

Een heldere – maar vooral vernieuwende – opzet van de organisatie van de plint in Linck is uitgangspunt. Dat vraagt wel om een goed functionerende woon- en ondernemersgemeenschap. De plint zal in eigendom komen bij een op te richten stichting: Stichting Linck. De stichting zal participaties uitgeven (of verkoop van appartementsrechten), die gekocht worden door belanghebbende en geïnteresseerde partijen en een financiering afsluiten op basis van maatschappelijk rendement (bijvoorbeeld bij Triodos bank).

Voor de participaties zullen we in gesprek gaan met de diverse partijen, zoals:

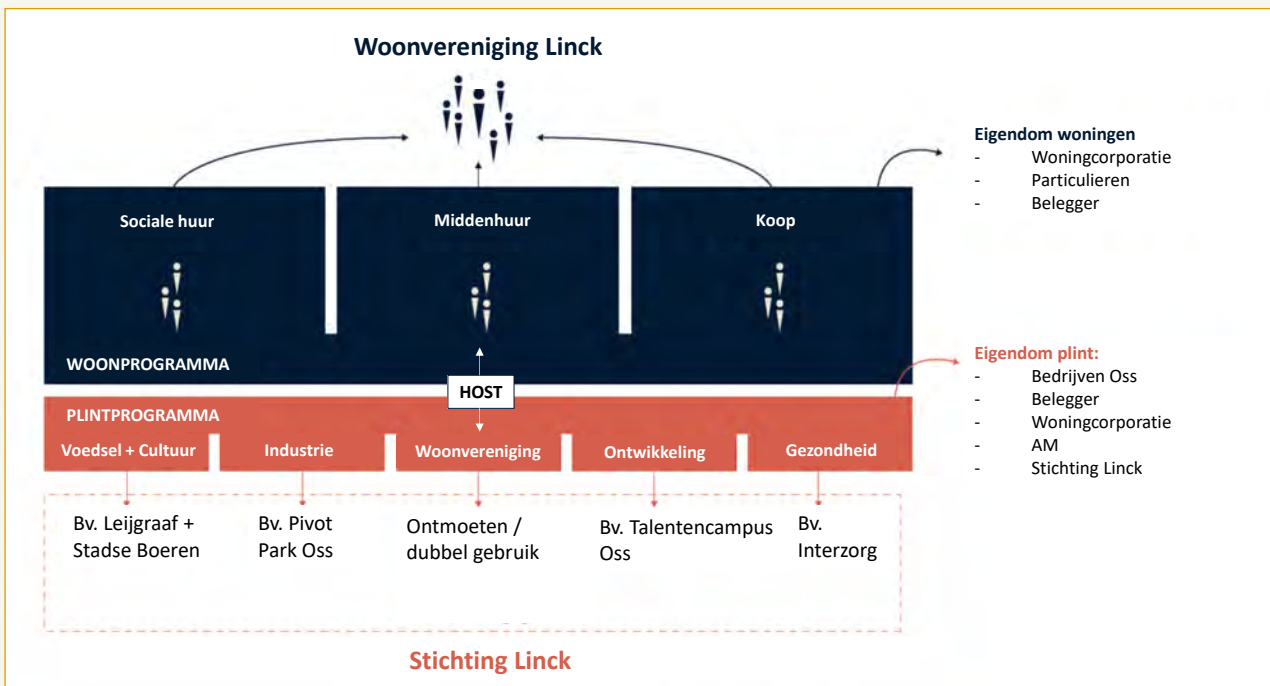
- het Stadsmakersfonds
- BrabantWonen
- Pivot Park
- diverse ondernemers uit Oss

AM zal langere betrokkenheid hebben bij Stichting Linck en daarnaast denken we dat hier ook een rol kan zijn voor de gemeente Oss.



Thema's in plint

'Ook in de plint staat ontmoeten centraal'



Organisatiemodel Stichting Linck

Huur en gebruik

De Stichting Linck zal, als huisbaas van de huurders in de plint, geen winstmaximalisatie nastreven, maar gaan voor maximaal maatschappelijk rendement. Door te luisteren naar de wensen, ideeën en inzet van de bewoners, in het gebouw en in de buurt, samen met andere huurders in de plint, komt deze maatschappelijke meerwaarde tot stand. Door in de plint hoog- en laagrenderende functies te huisvesten, ontstaat er via verevening een gezonde financiële exploitatie voor de stichting.

Gemeenschap rondom innovatief ondernemen

Een gemeenschap deelt iets, heeft iets gemeen, iets gemeenschappelijks. Linck is de plek waar mensen elkaar vinden rondom

hun gedeelde passie voor het innovatieve ondernemerschap van de stad Oss. Wij geloven dat mensen deel willen zijn van een gemeenschap en dat ervaren door eraan bij te dragen. Een gedeelde interesse in voedsel, groen, industrie en zorg – als consument, maker of aanbieder – is uitermate krachtig. Het biedt mogelijkheden om deel te nemen, te verbinden en om bij te dragen. Door ruimte te maken waar mensen zelf kunnen bijdragen en initiëren, met behulp van een heldere organisatie, wordt de uiteindelijke invulling, inrichting en gebruik van deze ruimten ook in samenspraak met de toekomstige bewoners gedaan. Voor en door de mensen, voor en door de buurt. "Ook met het oog op ondernemen moet ontmoeten centraal staan."

THEMA'S PLINT

- Voedsel & cultuur
- Industrie
- Gezondheid
- Ontwikkeling

HOOFDSTUK 4

Extra Duurzaamheid

Met Linck willen we een positieve impact maken voor het klimaat, biodiversiteit en bewoners. We hebben onze integrale duurzaamheidsvisie concreet uitgewerkt aan de hand van GPR-Gebouw en de SDG's die de gemeente ons heeft meegegeven.

PEOPLE, PLANET, PROFIT

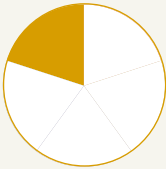
GPR-Gebouw en Klimaatneutraal
Daarnaast dragen we met Linck extra bij aan duurzaamheid. De combinatie van maatregelen leidt tot een **GPR-score van 8,0**, versie GPR 4.4. We lichten onze ambities en maatregelen uitgebreider toe aan de hand van de GPR-thema's. Figuur 1 illustreert onze visie op GPR-Gebouw. In ons

plan zitten alle onderwerpen verwerkt zowel Ruimtelijk, Functioneel als Programmatisch. In dit hoofdstuk Extra Duurzaamheid worden de belangrijkste toegelicht.

Voor de uitwerking van duurzaamheid is een GPR adviseur opgenomen in het team die ook aangehaakt zal blijven als GPR Expert voor de verder uitwerking van Linck.



Figuur 1: thema's GPR Gebouw



TOEKOMSTWAARDE

Klimaatadaptief
Op basis van een klimaatscan blijken wateroverlast en hittestress de grootste risicofactoren. We focussen in deze toelichting dan ook op maatregelen voor waterberging en hittestressreductie en doen dat zo groen en natuurinclusief mogelijk. In onderstaande tabel en axonometrie zijn de maatregelen samengevat weergegeven.

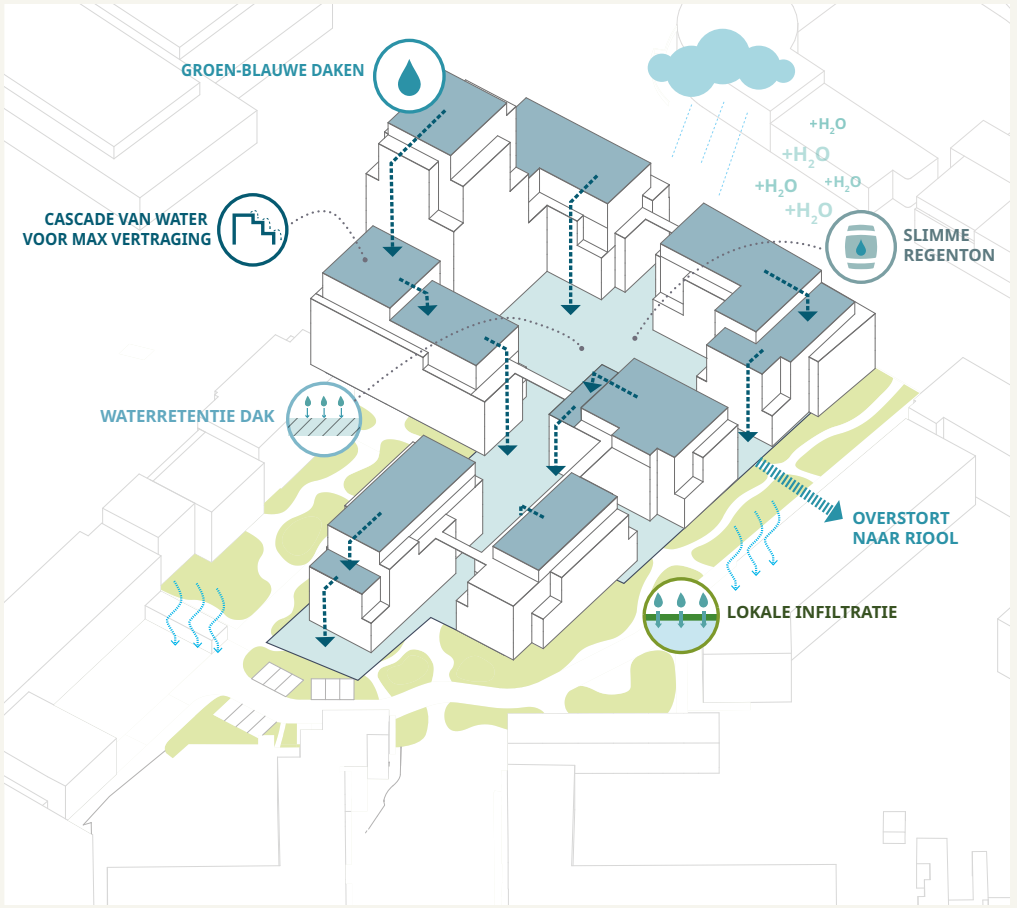
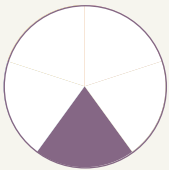
Wateroverlast en droogte
Linck is helemaal regenbestendig. Dit betekent dat we minimaal 60mm/m² water kunnen vasthouden en vertraagd afvoeren. Dit doen we door een cascade van wateropslag, eerst op de daken, dan op de binnenterreinen en tuinen en tot slot infiltreren we regenwater in de grindkoffers om het parkeerdek heen. Daarnaast plaatsen we op strategische plekken slimme regentonnen die regenwater opslaan voor het besproeien van het groen

in droge tijden. Naast maatregelen op eigen terrein om wateroverlast te voorkomen, hebben we ook te maken met overtollig water uit de buurt. Uit de klimaatscan van de Gemeente Oss is te zien dat regenwater haaks door de gevel van Raadhuislaan van Linck stroomt.

Op de hoek van de Raadhuislaan zal daarom een verhoogde drempel het water buiten moeten houden. Bij de herinrichting van de Raadhuislaan zal hier rekening mee gehouden moeten worden.

Hittestressbestendig
Oss krijgt te maken met een verdriedubbeling van het aantal tropisch hete dagen (>30 C) rond 2050. Hittestress kan worden verminderd door een combinatie van maatregelen in de gebouwonwerpen, installaties en vooral het toepassen van groen. Tabel 2 geeft weer welke oplossingen we toepassen.

TABEL 2 KLIMAATSCAN LINCK		
THEMA	RISICONIVEAU	MAATREGELEN
Water-overlast door neerslag	Laag - gemiddeld	✓ Wateropslag op groene daken ✓ Waterberging in binnenterrein- en tuinen ✓ Slimme regentonnen ✓ Grindkoffers om parkeerdek ✓ Water barrière bij ingang parkeergarage
Hitte	Gemiddeld – hoog verdriedubbeling tropisch hete dagen in 2050	✓ Duurzame koeling (geen lucht-water warmtepompen) ✓ Oversteken en zonwering ✓ Natuurlijk houten gevelbekleding i.c.m. lichte kleur metselwerk ✓ Alle blokken voorzien van groene daken ✓ Groengevels waar mogelijk ✓ Doorwaaibaar stedenbouwkundig ontwerp ✓ 50% schaduw op looproutes



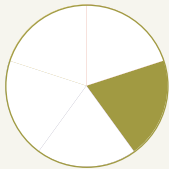
GEZONDHEID

Geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, hinder & comfort
Zowel als gebied als in de gebouwen draagt Linck bij aan een gezonde leefomgeving. Met het autoluwe ontwerp stimuleren we actieve mobiliteit, reduceren we emissies en stimuleren we bewegen. Door de hoge isolatiewaarden en aanwezigheid van geluidluwe buitenruimte is er geen geluidsoverlast van verkeer op de Raadhuislaan en/of spoorverkeer. De luchtkwaliteit wordt beter door de groene beplanting buiten én de

Co2 gestuurde ventilatie binnen. Het warmte-koude systeem biedt thermisch comfort via vloerverwarming en duurzame koeling. De opzet en oriëntaties van de blokken maakt dat iedereen zicht op groen heeft en voldoende lichttoetreding. De biobased en groene afwerking van de blokken zorgt voor een hoog visueel comfort.

- Bewegen stimuleren:**
- we stimuleren traplopen en het gebruik van de route via bruggen;
 - we nemen outdoor sportattributen op in het openbaar terrein om mensen tot bewegen te stimuleren.





MILIEU

Natuur(inclusief)

Linck zal een significante bijdrage leveren aan biodiversiteit. Dit door doelsoorten te faciliteren om zich te vestigen en door variatie in beplanting die zal leiden tot verkoeling, luchtzuivering, gezonde levensstijl en meer soorten dieren in de omgeving. De omgeving maakt mensen bewust van deze kwaliteiten en stimuleert tot bewustwording. Concreet gaan we een volwaardige habitat creëren voor diersoorten die goed passen in de gebouwde omgeving. In het bijzonder richten we ons op soorten die op de rode lijst van bedreigde dieren staan. Hiervoor is een eco-loog bij ons team aangesloten.

Voedsel verbouwen en ontmoeten met de Stadse Boeren

In Linck werken wij samen met Stadse Boeren Oss. De stichting zal deze locatie toevoegen aan het netwerk van Stadse Boeren in Oss.

Samen met vrijwilligers

Er is voorzien in een stadskas en moestuin waar voedsel verbouwd kan worden en vrijwilligers worden actief betrokken bij het onderhouden van groen. De Stadse Boeren zijn aan Linck verbonden om dit te begeleiden.

Circulariteit

Circulariteit heeft als doel om milieu-impact te reduceren, nu en in de toekomst. In Linck gebruiken we één van de woonblokken in het binnenhof als proeftuin voor nieuwe innovatieve biobased bouwmethodieken. Zie tabel 3 voor de voorgestelde maatregelen. Daarnaast reduceren we de milieu impact (MPG) van de bouwmaterialen met een onderhoudsarme, thermisch gemodificeerde gevelafwerking. We lopen daarmee voor op de nationale milieuprestatie-eis (0,8). Linck heeft een MPG van 0,6.



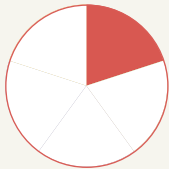
TABEL 3 BOUWONDERDEEL	CIRCULAIR MATERIAAL
Constructie	Verhoogd percentage (30%) gerecycled beton in fundering. Adaptieve gelamineerd houten constructie (hernieuwbaar/flexibel)
Gevel	Thermisch gemodificeerd hout (hernieuwbaar); Cradle2Cradle (C2C) gevelstenen.
Binnenwanden	Flexibele binnenwanden om mogelijkheid verkaveling open te laten. (flexibel)
Binnenwand afwerking	Biobased beplating i.p.v. impactvolle gips (hernieuwbaar)
Akoestische panelen entree	Panelen van gerecyclede spijkerbroeken (hergebruik)
Groenwand entree	Een C2C groenwand bestaand uit gerecycled plastic in de entree.
Inloopmat	Inloop matten alle gebouwen van gerecyclede visnetten (hergebruik)



TABEL 4 SOORTEN OP RODE LIJST	MAATREGELEN LINCK
Vleermuis	✓ winterverblijf ✓ zomerverblijf ✓ 5x vleermuiskasten
Slechtvalk	✓ 1x nestkast
Gierzwaluw	✓ 20x nestkast of neststenen
Egel	✓ 4x egelhuis ✓ haag of takkenril
Huismus	✓ 20x neststeen ✓ groenblijvende gevelbegroeiing of ander verticaal groen
Wilde bijen, vlinders, insecten	✓ extensief kruidenrijk grasland ✓ bijenhotel ✓ groene daken ✓ kruidenrijk berm ✓ nectarplanten, fruitbomen
Zwarte roodstaart	✓ nestkast of neststenen ✓ groene daken

* Impressies en Axonometriën zijn in de bijlage op A3 formaat opgenomen.





ENERGIE

Met Linck kiezen we voor hernieuwbare energiebronnen en hoogwaardige isolatie. Zo beperken we de energiebehoefte (BENG 1). Linck is klimaatneutraal door het toepassen van hernieuwbare energiebronnen voor warmte, koeling en elektriciteit met hoogrendement zonnepanelen. Om al deze energie ook lokaal toe te passen en het energienet niet te belasten, maken we het systeem slim.

Klimaatneutraal

“Klimaatneutraal betekent dat alle energie voor verwarmen, koelen, tapwater en alle gebouwgebonden elektragebruik wordt bespaard dan wel duurzaam wordt opgewekt, zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen.” (Green Deal van Gemeente Amsterdam met de Rijks-overheid). Dit principe passen we bij Linck ook toe en dat begint met het reduceren van de energiebehoefte waarbij we gefocust hebben op de isolatiewaarden van de gebouwschil. De warmte en koude worden met hernieuwbare WKO-bronnen ingevuld in combinatie met een warmtepompinstallatie. We voegen collectieve zonnedaken toe met in totaal **625** hoogrendement zonnepanelen van **400** Wattpiek. Deze combineren we met groene daken en waterberging.

Slimme energie-uitwisseling

De capaciteit van het elektriciteitsnet staat onder druk en vormt een barrière voor de energietransitie. Door energiebronnen en energievragers te koppelen aan een buurtbatterij beperken we de lasten op het lokale elektriciteitsnet. De buurtbatterij slaat de overtollige

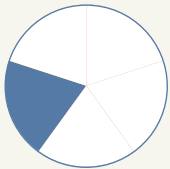
stroom op die de zonnepanelen op zonnige dagen opwekken en levert die terug als de zon niet schijnt. Het laadplein voor elektrische voertuigen voeren we slim uit met onze partner Collectric. Hierdoor wordt de aanwezige energie slim verdeeld over het aantal aansluitingen én is het systeem uitbreidbaar, zodat Linck voorbereid is op de groei van elektrisch vervoer. Iwell levert de buurtbatterij.

Voor de buurt

Bij Linck maken we de toegevoegde waarde voor de bewoners concreet. De energiebesparing leidt tot lagere energietarieven. Het gaat om 5-10% onder de warmtewettarieven. In de prijs zit ook duurzame koeling, wat op hete zomerdagen voor extra comfort zorgt.

TABEL 5 BENG INDICATOREN LINCK

	Landelijk	Klimaatneutraal
BENG 1 'Energiebehoefte'	65	60
BENG 2 'Energiegebruik'	50	20
BENG 3 'Hernieuwbare Energie'	40%	70%
Energiebesparing Schil		Landelijk
Isolatiewaarde gevel	RC 4,7 m² K/W	
Isolatiewaarden vloer	Rc 3,5 m² K/W	
Isolatiewaarde vloer parkeerdek en dak	Rc 6,3 m² K/W	
ZTA glas	0,50	
Luchtdichtheid	0,25	



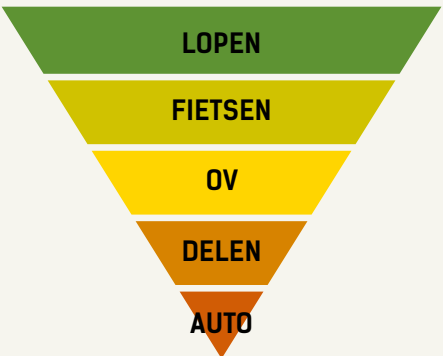
GEBRUIKSKWALITEIT

Duurzame Mobiliteit

Linck is goed verbonden en Linck maakt verbindingen beter met een wandelgebied gericht op voetgangers. Ook stimuleren we het gebruik van de fiets met laagdrempelige en aantrekkelijke fietsparkeervoorzieningen. Een optimale verbinding met het OV, met name het treinstation van Oss, staat voorop.

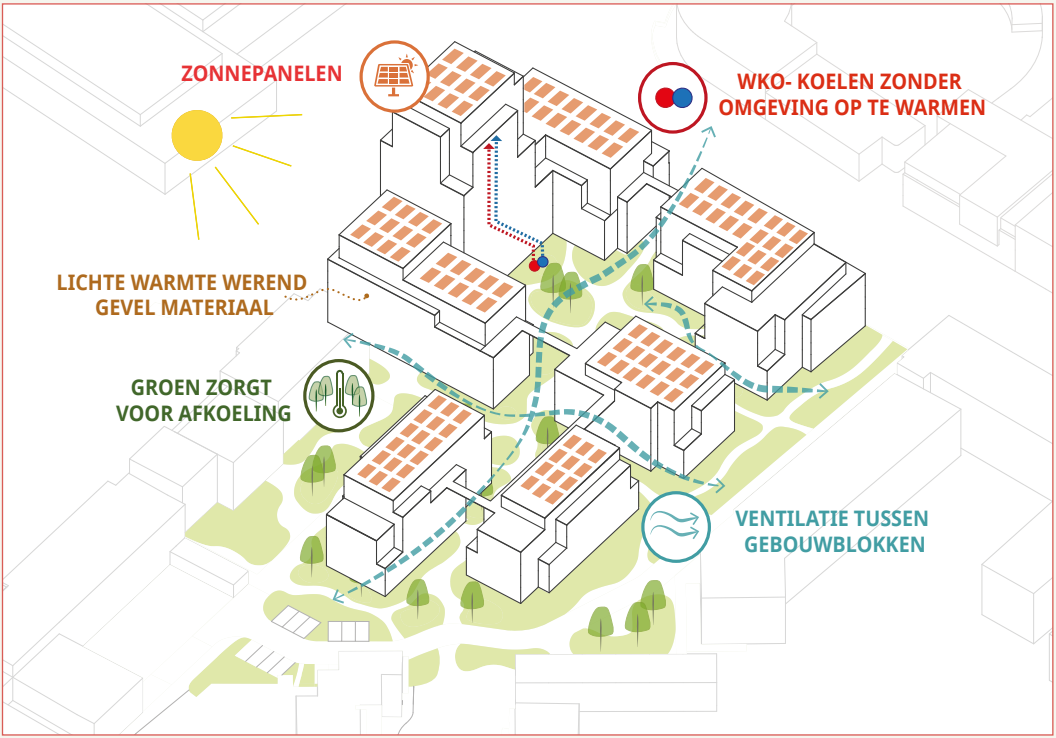
De auto-afhankelijkheid is daarmee laag, zodat een deel van de tweede -en eerste autobehoefte ingevuld kan worden met deelmobiliteit. Onze partner voor deelmobiliteit is Hely, dat een grote diversiteit in aanbod heeft en samenwerkt met Greenwheels.

Tot slot realiseren we conform de parkeernorm voldoende parkeerplaatsen, waarvan 20% uitgerust is met een laadpaal en alle plekken EV-ready zijn. Ons samenhangende pakket aan mobiliteitsmaatregelen hebben we weergegeven in onderstaande mobiliteitsmatrix. Een uitgebreidere analyse van duurzame bereikbaarheid en parkeren hebben we bijgevoegd in de opgave van mobiliteitsadviseur Mobycon.

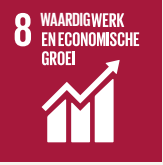


TABEL 6 MOBILITEIT

	Ontwerpmaatregelen	Voorzieningen	Mobiliteitsaanbod
Lopen	✓ Autoluw ✓ Aantrekkelijke looproutes	✓ Zitgelegenheden ✓ Schaduwwijke looproutes	
Fietsen	✓ Laagdrempelig fietsparkeren ✓ Fietsparkeergarage conform Fietsparkeur ✓ Aansluiting fietsparkeren op fietsnetwerk	✓ Laadpunten voor E-bikes en scooters ✓ Lockers voor helm, accu, etc.	✓ E-bike voucher i.s.m. lokale E-bike dealer ✓ Minimaal 4 deel E-bikes ✓ Minimaal 2 deel E-bakfietsen
OV	✓ Aansluiting loop- en fietsroutes naar treinstations	✓ Dynamische reisinformatie in alle gebouwen	✓ NS Stations Oss en Oss West
Delen	✓ Mobiliteitshub in de parkeergarage	✓ Ruimte voor opslag van o.a. kinderzitjes ✓ 100% Elektrisch (EV)	✓ 5 elektrische deelauto's met Hely ✓ Koppeling met Greenwheels bij Station Oss en Oss West
Auto	✓ Sociaal veilige parkeergarage met groen en daglichttoetreding	✓ 20% EV met smart charging van Collectric ✓ 100% EV ready (Collectric) ✓ Bewoners kunnen ook na oplevering laadpaal aanvragen	✓ Privé (leaseauto) plekken conform parkeernorm. ✓ Een verdere reductie is mogelijk op basis van de (stations)locatie en doelgroepen.



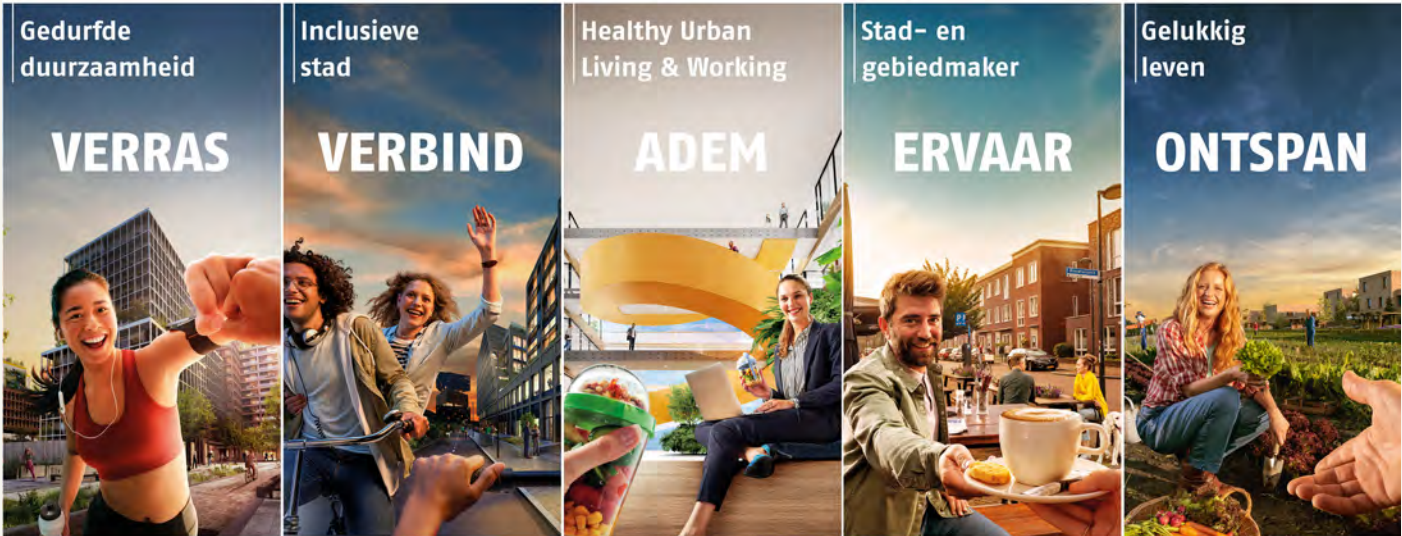
*Axonometriën in de bijlage op A3 formaat opgenomen



HOOFDSTUK 5

Samenvatting SDG's en werkwijze AM

TABEL 7 SAMENVATTING SDG		
	<ul style="list-style-type: none">• Loop- en fietsstimulatie• Autoluw gebied• Uitbundig groen• Inzet Stadse Boeren: welzijn, bewustwording gezondheid/voeding	<ul style="list-style-type: none">• Uitstekend thermisch, akoestisch comfort• Verbouwen voedsel
	<ul style="list-style-type: none">• Thema onderwijs/ontwikkeling in de plint	
	<ul style="list-style-type: none">• Klimaatneutraal• Buurtbatterij	<ul style="list-style-type: none">• Slimme energie uitwisseling & laadplein
	<ul style="list-style-type: none">• Launching Customer voor Circulaire startups en scale-ups• Social Return tijdens bouw	<ul style="list-style-type: none">• Stimuleren deelmobiliteitsector• Ruimte in plint voor nieuwe innovatieve bedrijvigheid
	<ul style="list-style-type: none">• Slim en uitbreidbaar laadplein• Biobased bouwmaterialen	<ul style="list-style-type: none">• Klimaatadaptief gebied
	<ul style="list-style-type: none">• Ontmoetingsplekken binnen een buiten, o.a. moestuin• Collectief energiedak	<ul style="list-style-type: none">• Duurzaam mobiliteitsplan• Inclusief woningprogramma
	<ul style="list-style-type: none">• Circulaire proeftuin• Biobased bouwmaterialen	<ul style="list-style-type: none">• Innovatieve, hernieuwbare en hergebruikte materialen
	<ul style="list-style-type: none">• Hittestressbestendig ontwerp	<ul style="list-style-type: none">• Regenbestendig• Wateroverlast beperkende maatregelen
	<ul style="list-style-type: none">• Nieuwe habitats voor 9+ diersoorten	<ul style="list-style-type: none">• Inheemse vegetatie
	<ul style="list-style-type: none">• Verschillende partnerschappen met duurzame partijen om duurzaamheid te versnellen	



WERKWIJZE AM

AM legt de lat hoog als het gaat om gebiedsontwikkeling en vult haar missie in op basis van vijf kerntema's in de planvorming:

- 1. Gedurfde duurzaamheid;
- 2. Healthy Urban Living & working;
- 3. Inclusieve stad;
- 4. Stad- en gebiedmaker;
- 5. Gelukkig leven.

Vertaling van uitgangspunten tot ons plan en het DNA

Ons ontwikkelproces is gevisualiseerd in de zogeheten krakeling. Met de krakeling omschrijven we de overgang van gebiedsontwikkeling naar opstalontwikkeling met de verschillende processtappen die daarbij horen.

Met participatie stimuleren wij in deze fase een actieve betrokkenheid van alle partijen, zoals de gemeente, corporatie, omwonenden, toekomstige bewoners en, in ons geval, de denktank voor de plint.

Nadat het DNA voor de ontwikkeling met zorg is vastgesteld, gebruiken we in de fase van de opstalontwikkeling het vastgestelde DNA als leidraad voor de uitontwikkeling.

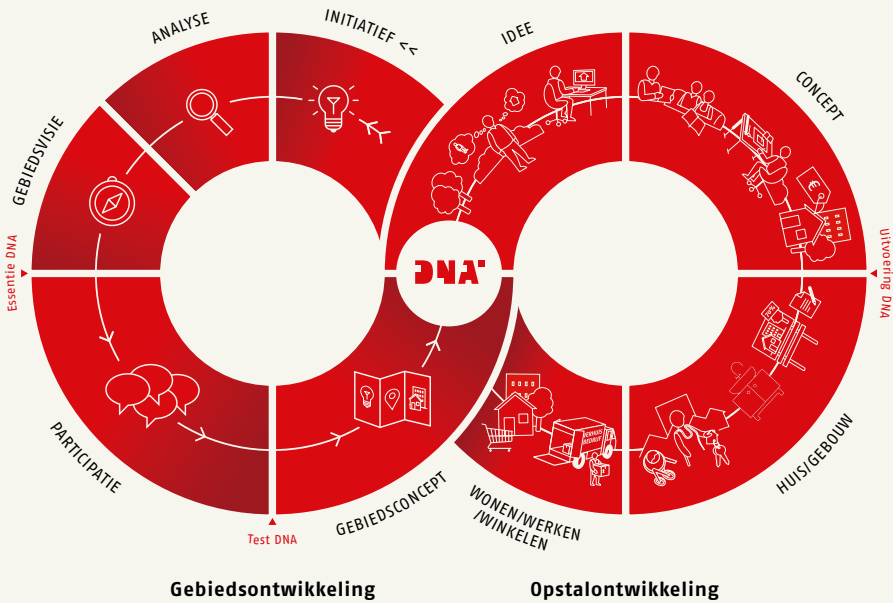
Na de initiatieffase, waarin de gemeente Oss haar ambitie heeft vormgegeven, volgt het eerste deel van het ontwikkelproces waarin we de gebiedsvisie vormgeven. Belangrijk onderdeel hiervan is een DNA-sessie waarbij we de onderscheidende essenties

(kernwaarden) van de gebiedsontwikkeling. De denktank heeft hier voor Linck aan bijgedragen.

De stakeholders omarmen op deze manier het toekomstperspectief voor het gebied en dragen dat actief uit via hun eigen netwerken. Zij worden de ambassadeurs van het plan.

ESSENTIES LINCK:

- 1. verbinding door ontmoeting en collectiviteit;
- 2. mix van jong en oud;
- 3. klimaatadaptief en natuurinclusief;
- 4. aantrekkelijk: reuring aan de Raadhuislaan en Rust aan het binnenhof;
- 5. van, voor en door Oss;
- 6. toekomst: Sustainable development goals.



HOOFDSTUK 6

Extra Grondwaarde

FINANCIEEL

De waarde van een woningbouw-project is niet enkel financieel uit te drukken. Zo is Linck, voor de inwoners van Oss, met haar aantrekkelijke woonklimaat en gelijke verdeling over huur en koop, een welkome aanvulling op de bestaande woningmarkt. De significante bijdrage die Linck aan de sustainable development goals gaat leveren zal voor de gemeente Oss juist waardevol zijn. Dat dit alles haalbaar en op langere termijn exploitabel is mag daarbij niet uit het oog verloren worden.

Linck levert een duidelijk hogere grondwaarde dan gesteld in de uitvraag van de gemeente. Daarnaast levert het een indirecte en directe bijdrage aan het beperken van gemeentelijke kosten door collectiviteit. Indirect door bijvoorbeeld elkaar als goede buur te helpen als het nodig is en zo uiteindelijk langer zelfstandig thuis te wonen. Maar ook een directe bijdrage door vrijwilligersprojecten zoals Stadse Boeren die helpen bij de aanleg en het onderhouden van het openbaar en collectief groen. Het plan is ambitieus, vernieuwend, maar zeker ook realistisch.

Dit vergt nadrukkelijk samenwerking bij de verdere uitwerking. Hiervoor is wat ons betreft de basis reeds gelegd tijdens de propositiefase. Met het ambitiedocument, de ontwikkelovereenkomst, de nota's en de selectieleidraad in de hand zijn tijdens de dialoogronden op basis van de beoordeling of feedback van het projectteam en de omwonenden aanpassingen doorgevoerd. Wij verwachten bij verdere samenwerking nog aanvullende ruimte voor optimalisaties in het plan. Enkele kansen die tijdens de dialoogronden zijn benoemd hebben wij in deze aanbidding reeds opgenomen, zoals het mobiliteitsconcept benaderen vanuit het gehele gebied Raadhuislaan (inclusief ontwikkeling zuid). Veelal projectoverstijgende kansen. Van, voor en door Oss.

TABEL 8 SAMENVATTING OPBRENGSTEN								
							prijspeil	12/11/2021
Omschrijving	Type woning /parking	Fase	aantal	m²/GBO	Index huur/mnd	BAR	VON-prijs /m² GBO	VON-prijs
TOTAAL	-	-						
Appartement sociaal	Appartement	Huurwoningen	62	75				
App. middenhuur	Appartement	Huurwoningen	37	83				
Friendswoning	Appartement	Huurwoningen	12	85				
Appartement M-L	Appartement	Koopwoningen	37	80	-	-		
Appartement XL1	Appartement	Koopwoningen	31	85	-	-		
Appartement XL2	Appartement	Koopwoningen	14	115	-	-		
Appartement XXL	Appartement	Koopwoningen	6	130	-	-		
			199					
Plint	Commercieel	Koop	1					
Parkeerplaatsen woningen	Ondergronds	Parkeren	88	-	-	-	-	
Parkeerpaatsen plint*	Ondergronds	Parkeren	12	-	-	-	-	
Parkeerplaatsen vergunninghouders t.b.v. gemeente Oss**	Ondergronds	Parkeren	35	-	-	-	-	
Parkeerplaatsen t.b.v. BrabantWonen	Ondergronds	Parkeren	70	-	-	-	-	
Parkeerplaatsen mindervalide	Maaiveld	Parkeren	15	-	-	-	-	
			220					

* In het kader van duurzaamheid en financiële optimalisatie kunnen deze parkeerplaatsen mogelijk verplaatst worden naar een toekomstige parkeervoorziening van plan Raadhuislaan Zuid en daarmee tot hogere grondwaarde leiden.

** In het kader van duurzaamheid en financiële optimalisatie kunnen ten minste 21 (bezoek+zakelijk) van deze parkeerplaatsen verplaatst worden naar een toekomstige parkeervoorziening van plan Raadhuislaan Zuid en daarmee tot lagere kostprijs leiden. De overige 14 zijn mogelijkerwijs nog te realiseren in het openbaar gebied rondom Raadhuislaan Noord.

TABEL 9A SAMENVATTING PROGRAMMA					
Omschrijving		Wonen	Parkeren	Commercieel	Totaal
Totaal aantal eenheden	st	199	205	1	
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	m²	24.136	6.774	1.150	32.060
Volume	m²	66.904	21.049	4.830	92.783
Gebruiksoppervlakte (GBO)	m²	16.726	-		16.726
Verhuurbaar plint (VVO)	m²			1.035	1.035
Oppervlakte plangebied	m²				7.630
Footprint gebouwen	m²				3.945
Openbare buitenruimte	m²				3.685
Groene openbare ruimte	m²				2.086
Percentage groen in openbare ruimte	m²				57%

TABEL 9B SAMENVATTING PROGRAMMA					
Omschrijving		Wonen	Parkeren	Commercieel	Totaal
Collectieve ruimtes in gebouwen	m²				235
Collectieve dakterassen	m²				356
Bruggen	m²				72
Doorgang Raadhuislaan	m¹				7
Doorgang Lievekamplaan	m¹				7
Hoogte toren Linck	m¹				48
Hoogte toren Walkwartier	m¹				48
Hoogte kerktoeren	m¹				54

TABEL 11 VERHOUDING HUUR/ KOOP			
Koop	88	won	44%
Middeldure huur	37	won	19%
Speciale woonvorm	12	won	6%
Sociale huur	62	won	31%
	199	won	100%

TABEL 10 ALLE BEDRAGEN EXCL. BTW EN X1.000			
Exploitatieberekening	Woningbouw (incl parkeren)	Commercieel (incl parkeren)	Totaal
Opbrengsten (geïndexeerd)			
Kosten (geïndexeerd)			
Bouwkosten			
Bijkomende kosten			
Algemene kosten			
Winst			
Totaal			
Grondbieding			
Kengetallen in euro's			
Bandbreedte bouwkosten		per m² BVO	
Kosten bijdrage aansluitkosten		per woning	
Fiscale optimalisatie			
Demarcatie aanleg openbaar gebied	Constructief parkeerdek	opgenomen	
	Waterdichte laag	opgenomen	
	Waterretentie + installatie	opgenomen	
	Overige aanleg pakket	gemeente Oss	
	Q4-2022	start verkoop	
	Q2-2023	levering grond	
	Q1-2024	start bouw	
Planning			



AAN DIT AANBIEDINGSDOCUMENT HEBBEN DE VOLGENDE MENSEN BIJGEDRAGEN

Emma/Mieke/Maarten/Femke/Aryzo/Diego/Jurian/Marieke/Adrian/Marcel/Lars/Roel/Jeroen/
Sophie/Alejandra/Pieter/Kallirroi/Edward/Janneke/Joris/ Hans/William/Erwin/Henk/Teun/Floor/
Margo/Ton/Joris/Harm/Wouter/Daan/Ton/Mari/Richard/Vivid/Moniek/Eelco/Amanda/Joris

LINCK

Bijlagen

A Artist impressions

- 1 Impressie binnenhof
- 2 Impressie aanzicht Raadhuislaan
- 3 Impressie doorsteek Raadhuislaan
- 4 Impressie aanzicht Boterstraat
- 5 Impressie aanzicht vanuit Posterije
- 6 Impressie bruggen en dakterrassen
- 7 Impressie vogelvucht
- 8 Impressie binnenhof met doorzicht naar de Lievekamplaan

B Plattegronden

- 1 Stedenbouwkundig SO (plankaart)
- 2 Plattegronden inclusief de plattegrond van de parkeergarage
- 3 Concept plattegrond Friendswoning
- 4 Concept plattegrond Middenhuur
- 5 Concept plattegrond koopwoning XL1
- 6 Concept plattegrond koopwoning XL2
- 7 Doorsnede Raadhuislaan – Posterije

C Axonometriën

- 1 Rode draad
- 2 Waterberging & klimaatadaptiviteit
- 3 Natuurinclusief /biodiversiteit
- 4 Energie

D Rapportage

- 1 Rapportage checklist aanbieding/uitvraag
- 2 Toets molenbiotoop
- 3 Toets ruimtelijke kaders
- 4 Toelichting KCAP architectuur
- 5 Mobiliteitsconcept Mobycon
- 6 Bezonningsstudie huidige situatie vs. nieuw
- 7 Windstudie Peutz



1 Impressie binnenhof



2 Impressie aanzicht
Raadhuislaan







5 Impressie aanzicht vanuit
Posterije



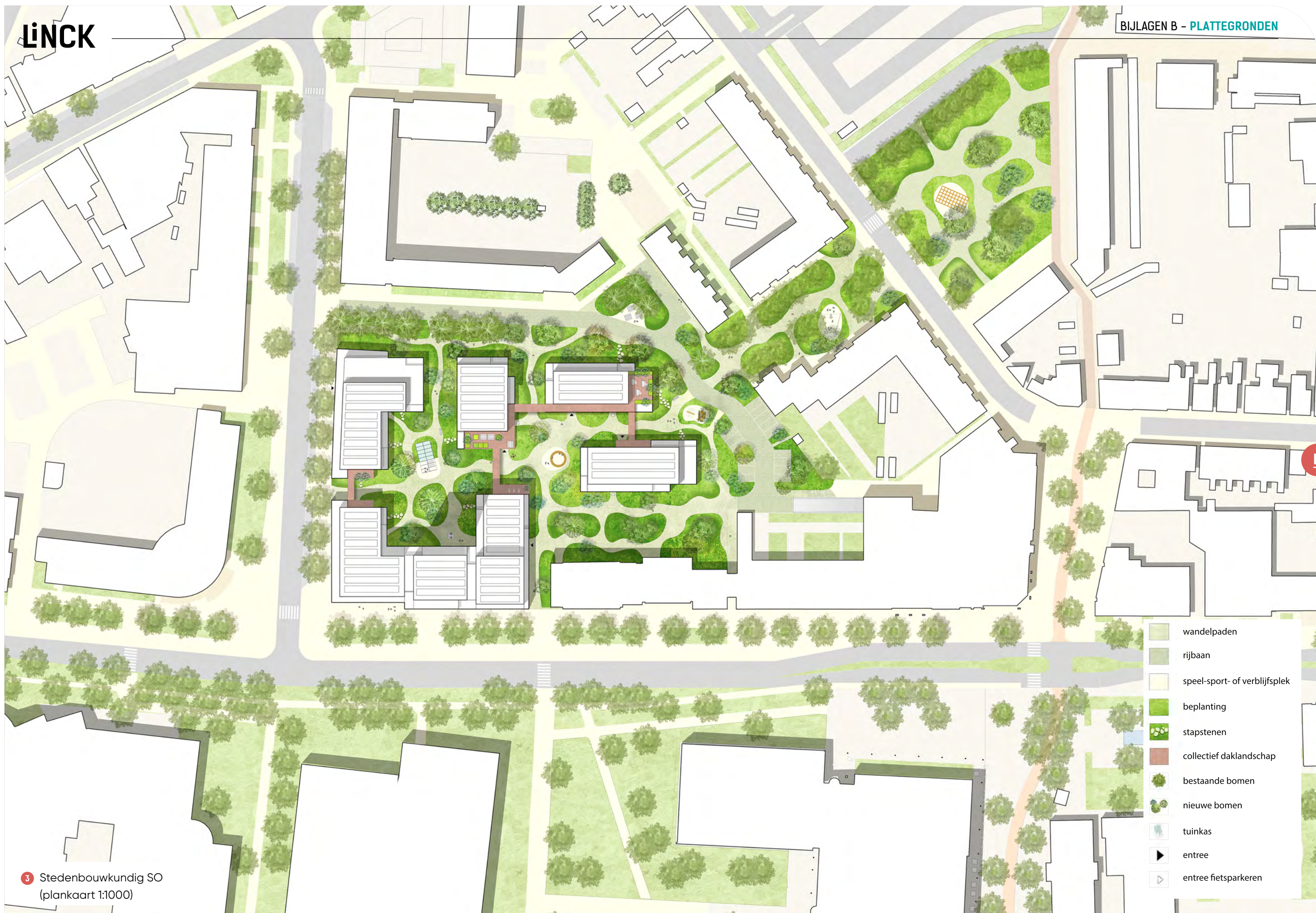
6 Impressie bruggen en dakterrassen



A

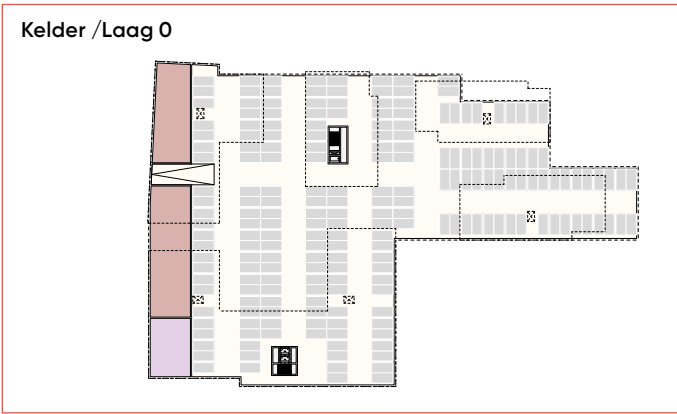
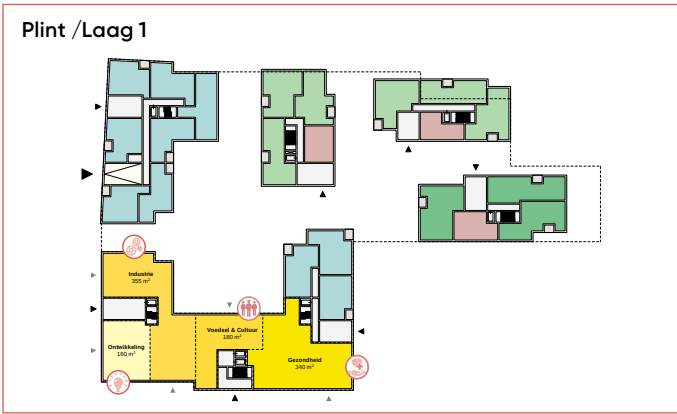
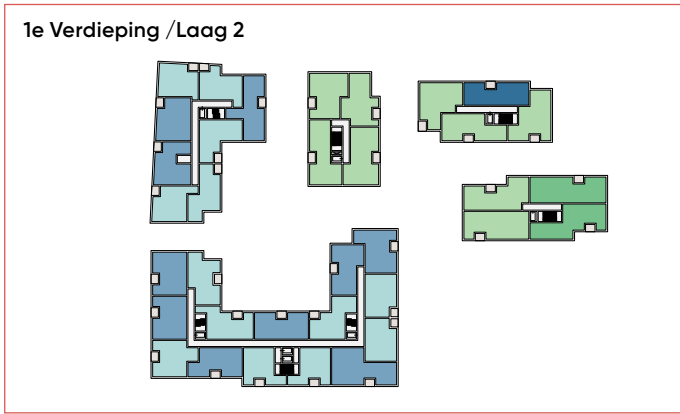
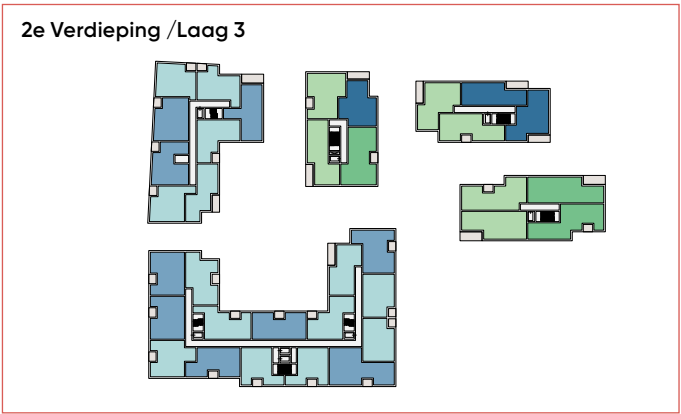
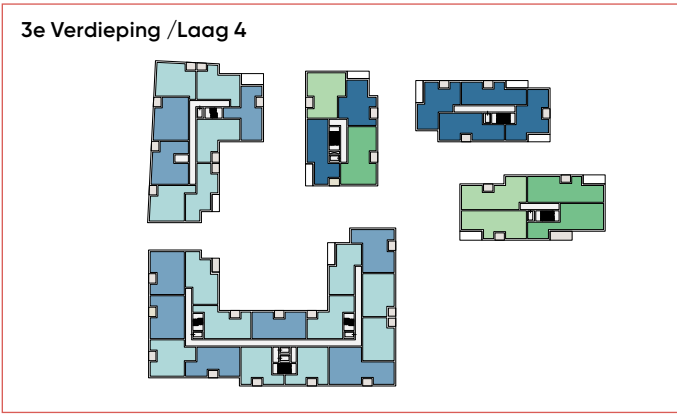
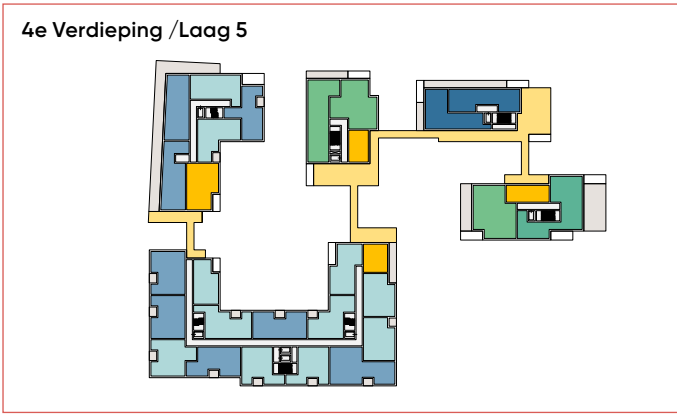
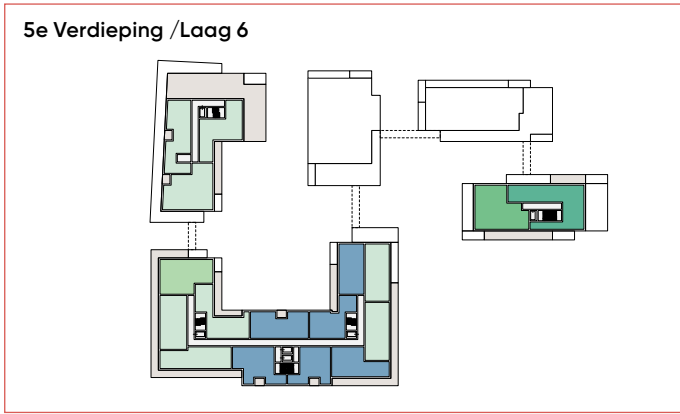
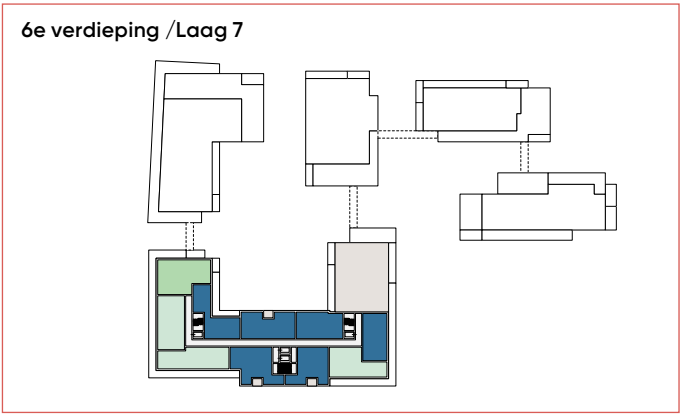
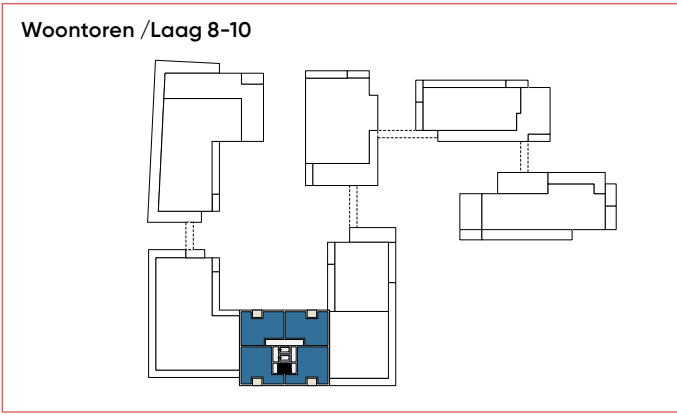
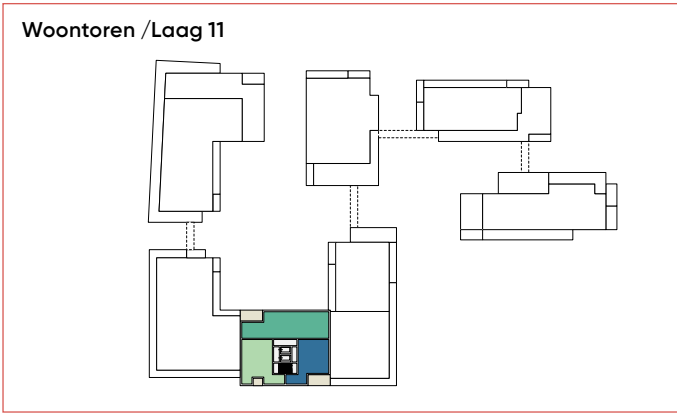
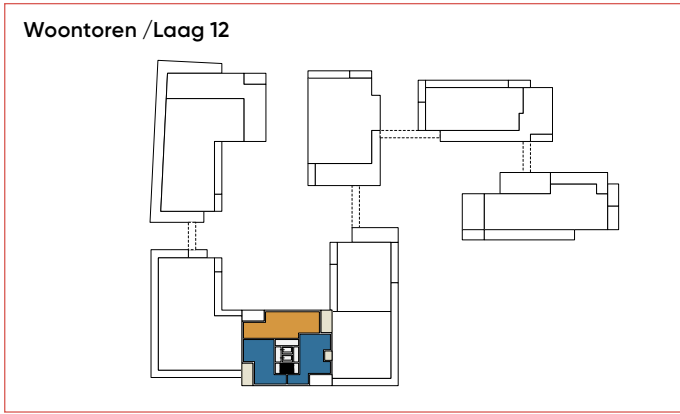
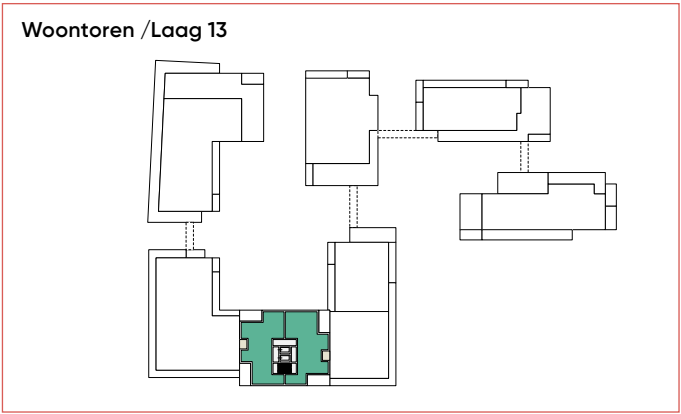
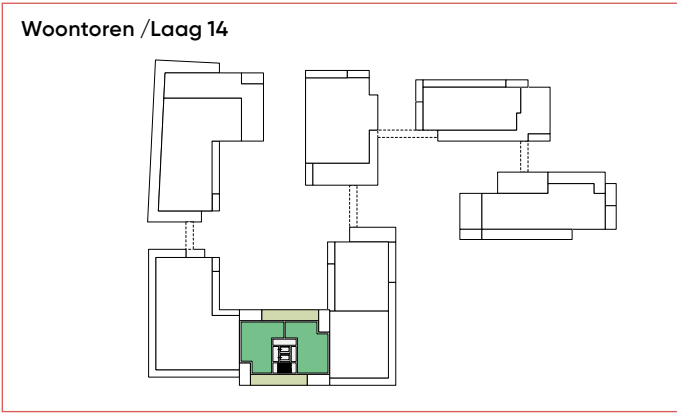
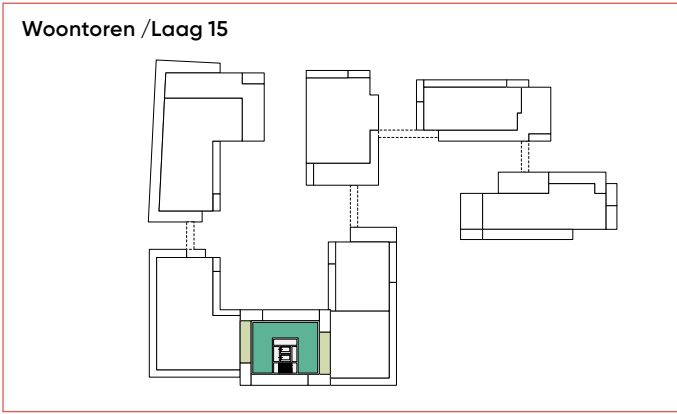
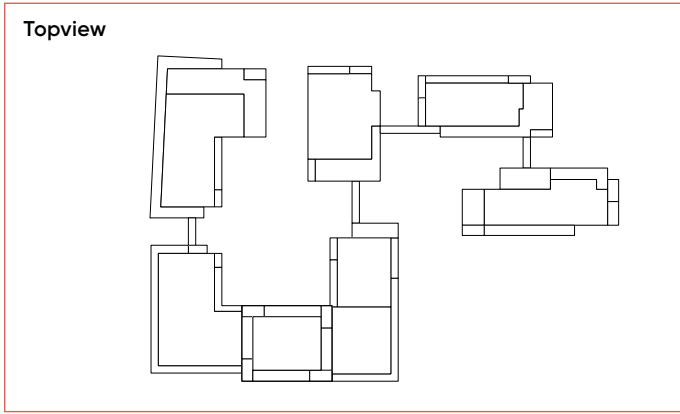


8 Impressie binnenhof met door-
zicht naar de Lievekampaan



B

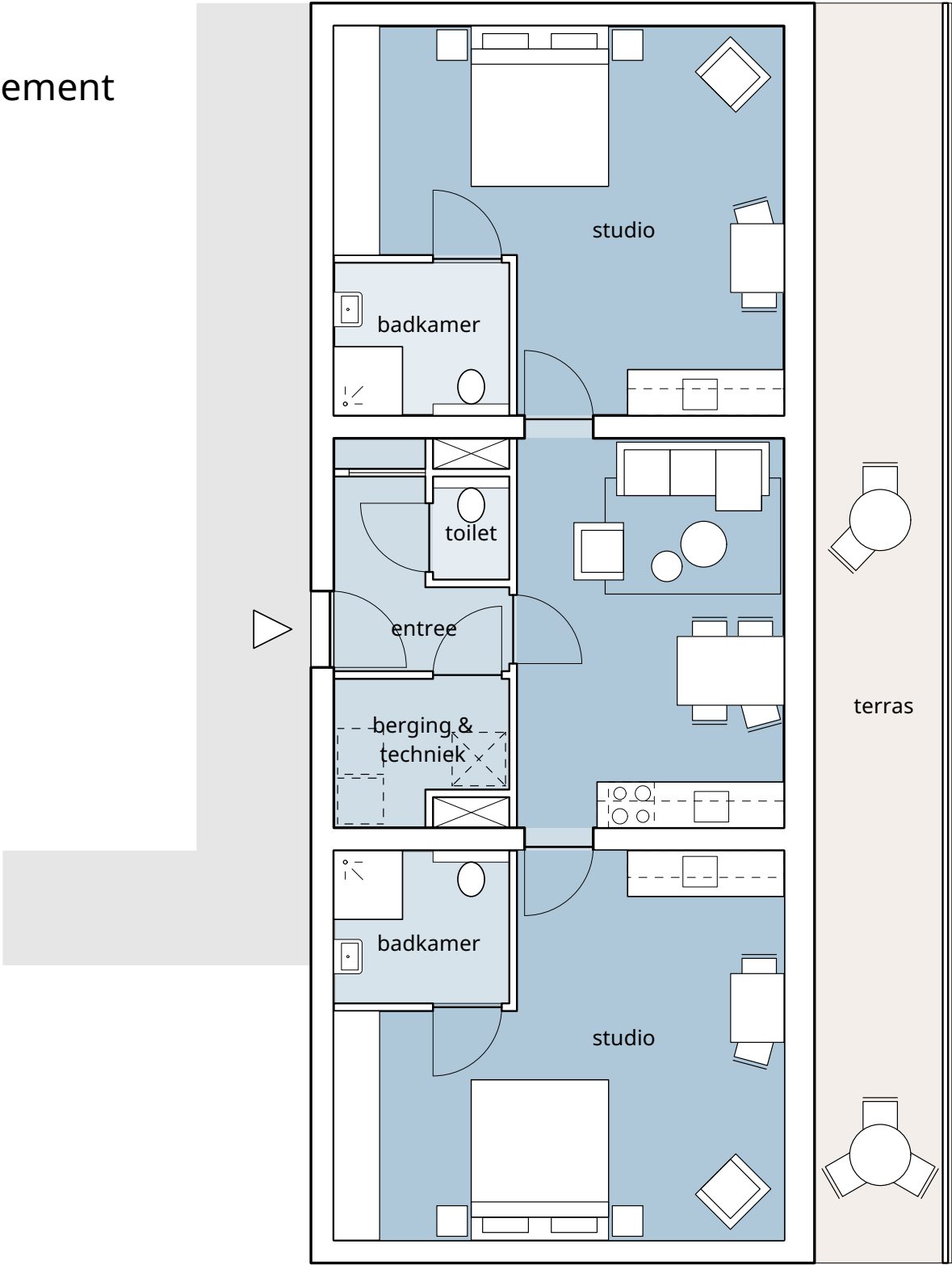
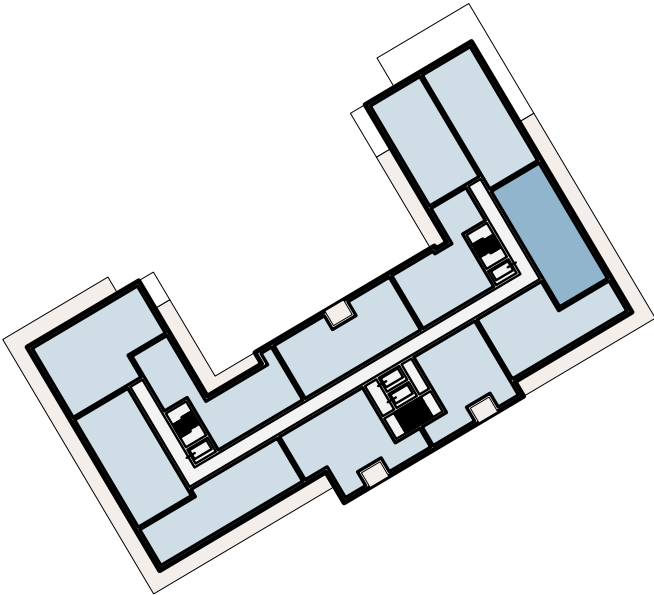
-  wandelpaden
-  rijbaan
-  speel-sport- of verblijfsplek
-  beplanting
-  stapstenen
-  collectief daklandschap
-  bestaande bomen
-  nieuwe bomen
-  tuinkas
-  entree
-  entree fietsparkeren



■ sociaal	75 m²
■ middenhuur	75-100 m²
■ M-L	75-100 m²
■ Friends	82-85 m²
■ XL1	87-95 m²
■ XL2	95-105 m²
■ XXL	120-140 m²
■ Collectieve ruimte	
■ Fietsenberging	
■ Techniek	
■ Plint	

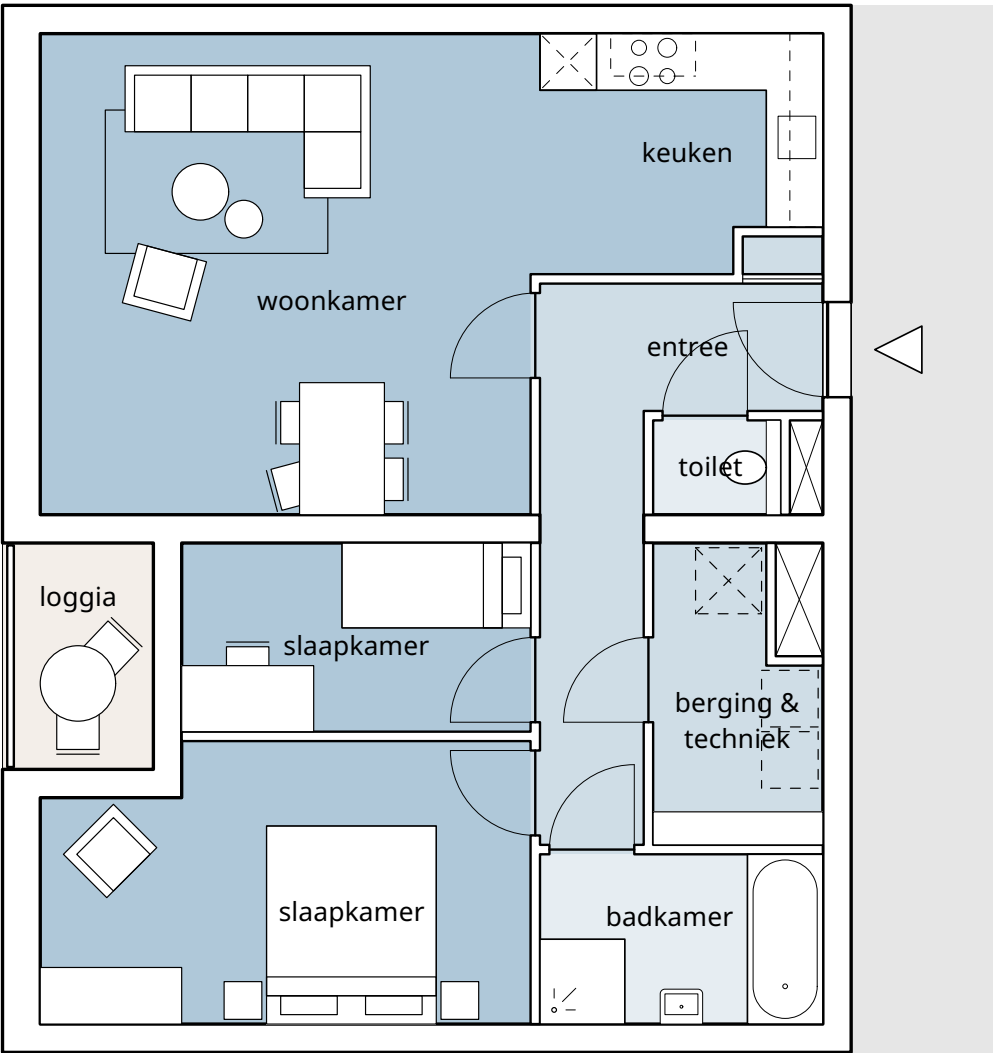
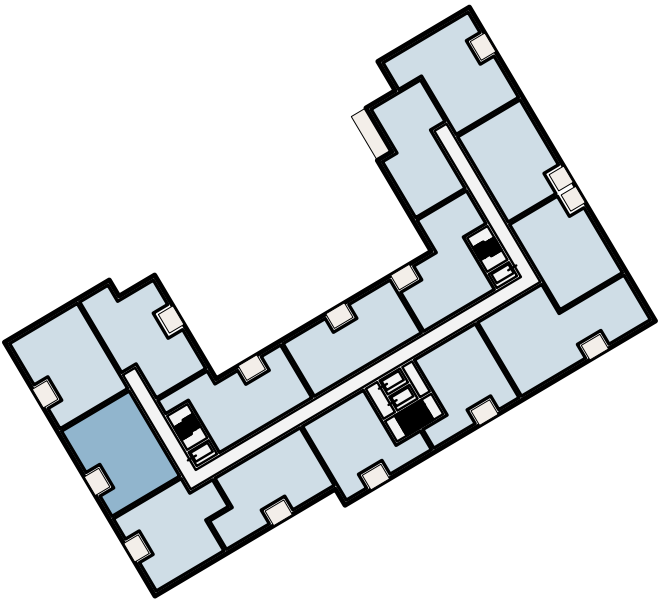
Jan en Gertrude

doelgroep: Friends
woningtype: Friends appartement
gbo: ca. 85 m²



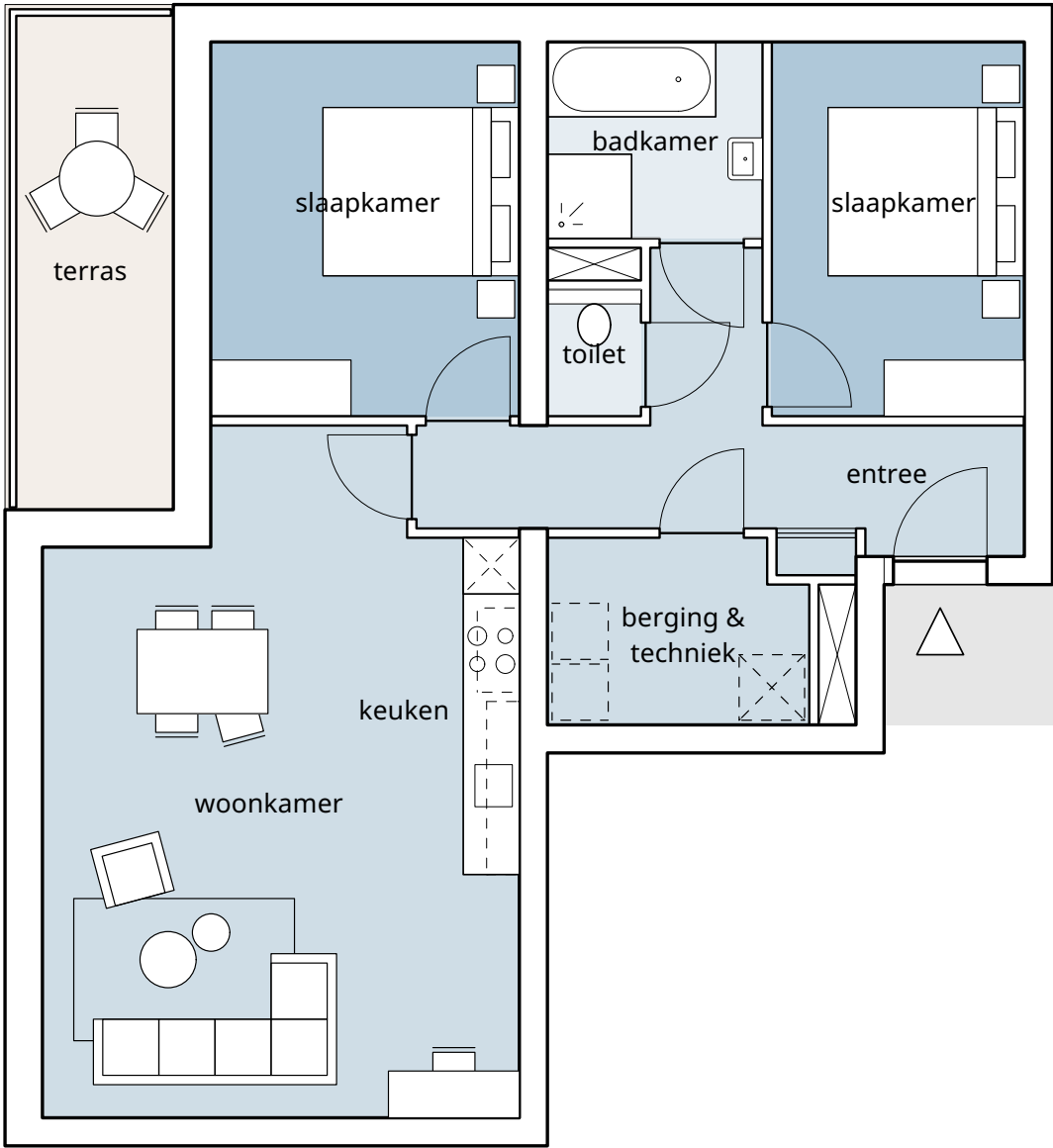
Semih

doelgroep: Starter
woningtype: middenhuur
gbo: ca. 83 m²

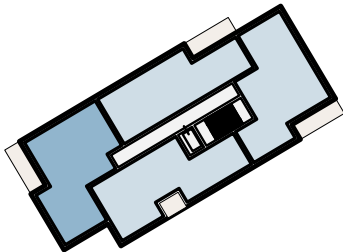


Ton

doelgroep: Forens
woningtype: XL1 appartement
gbo: ca. 85 m²

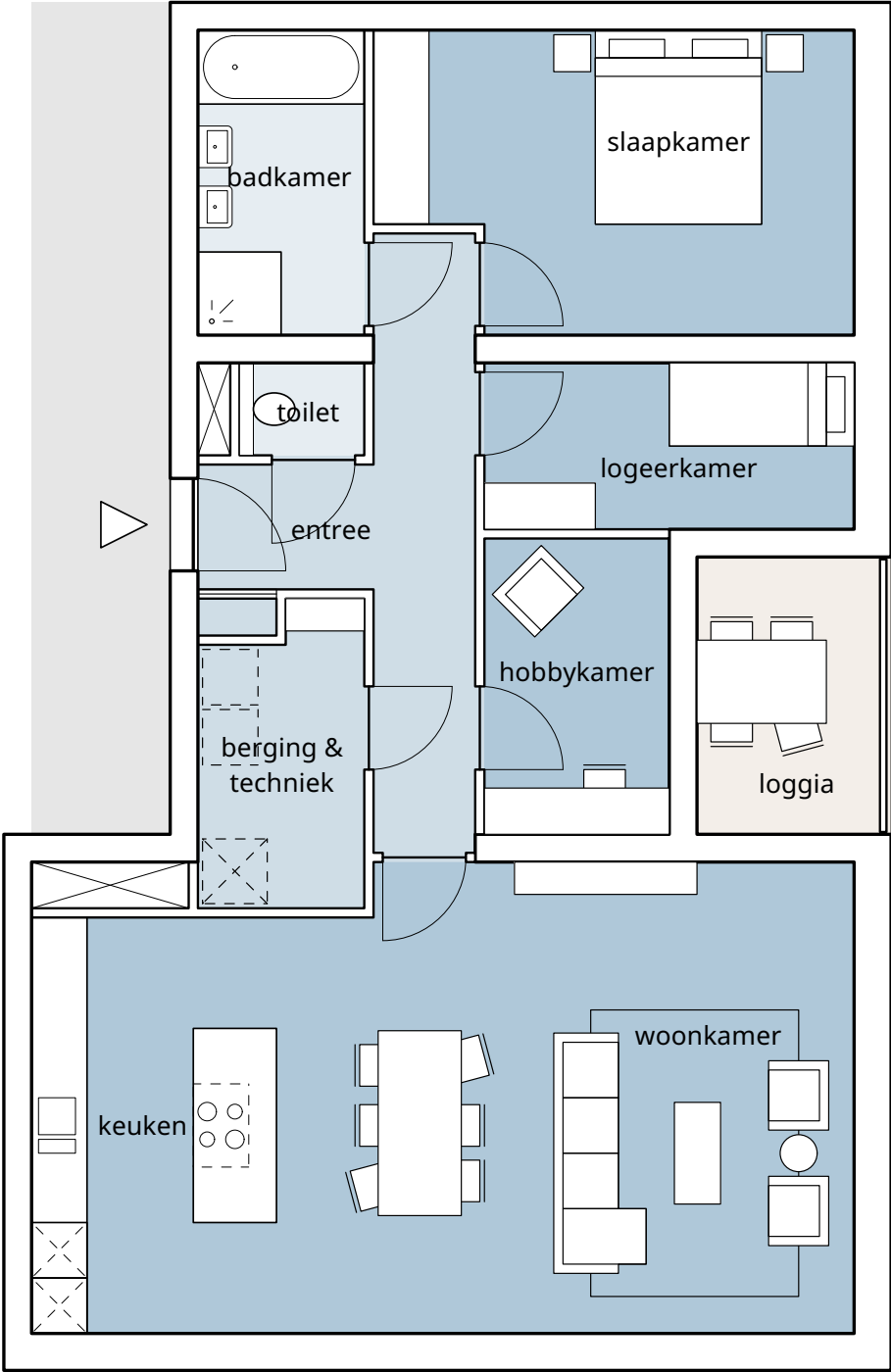
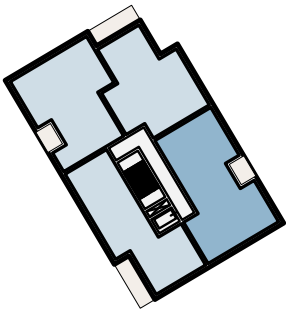


B

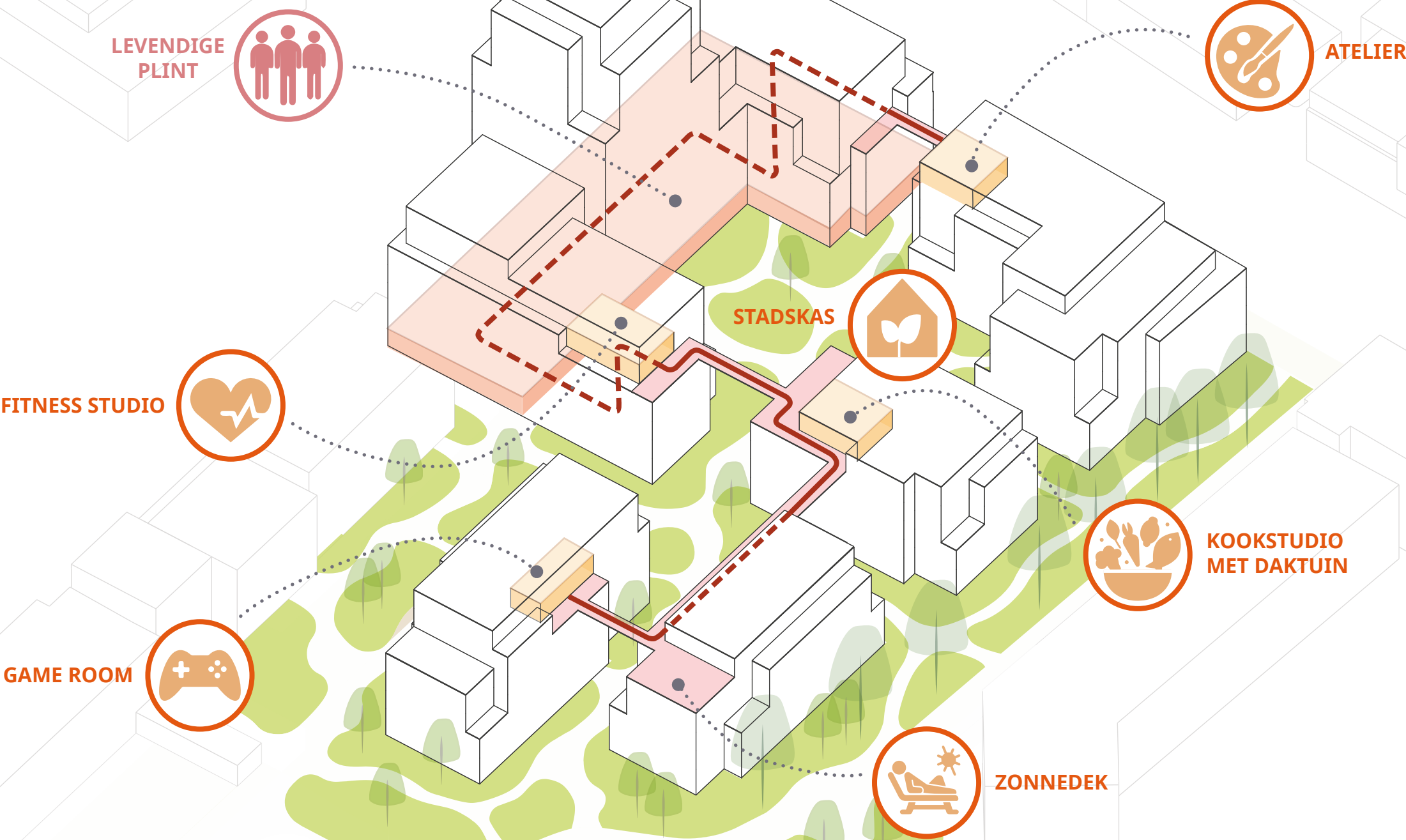


Lydia

doelgroep: Senior
woningtype: XL2 appartement
gbo: ca. 115 m²







GROEN-BLAUWE DAKEN

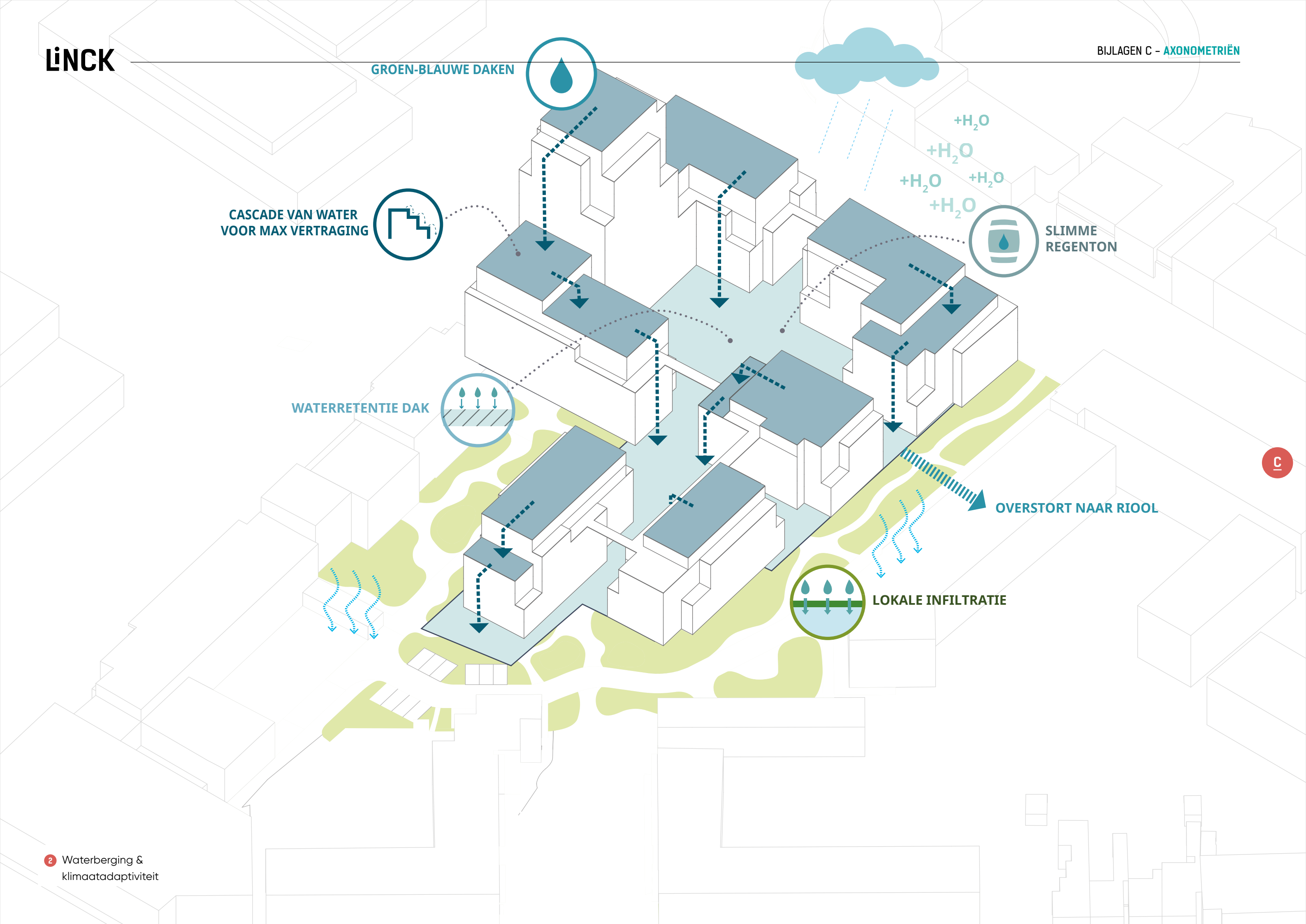
CASCADE VAN WATER
VOOR MAX VERTRAGING

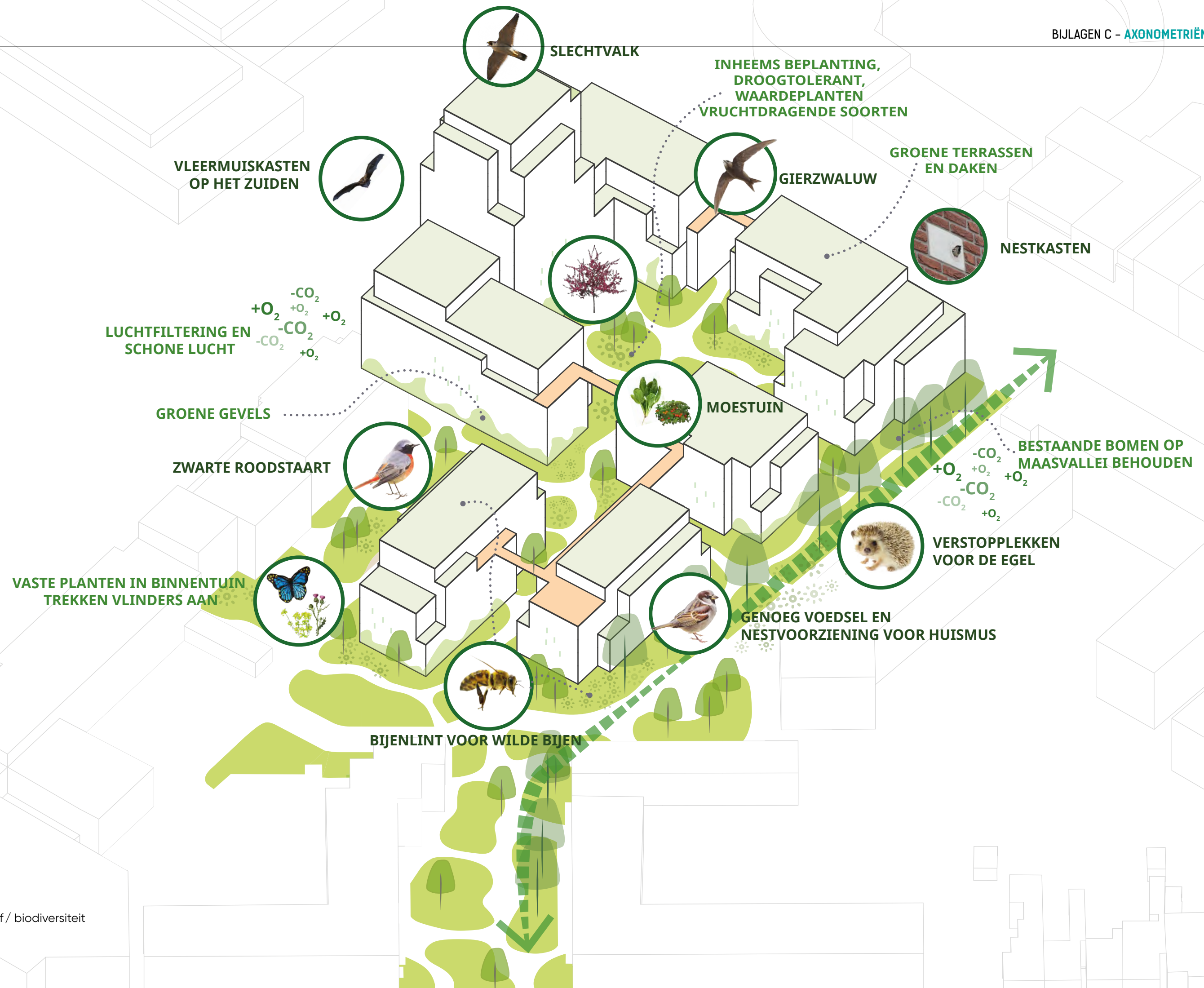
WATERRETENTIE DAK

SLIMME
REAGENTON

OVERSTORT NAAR RIOOL

LOKALE INFILTRATIE





ZONNEPANELEN



WKO- KOELEN ZONDER
OMGEVING OP TE WARMEN



LICHTE WARMTE WEREND
GEVEL MATERIAAL

GROEN ZORGT
VOOR AFKOELING

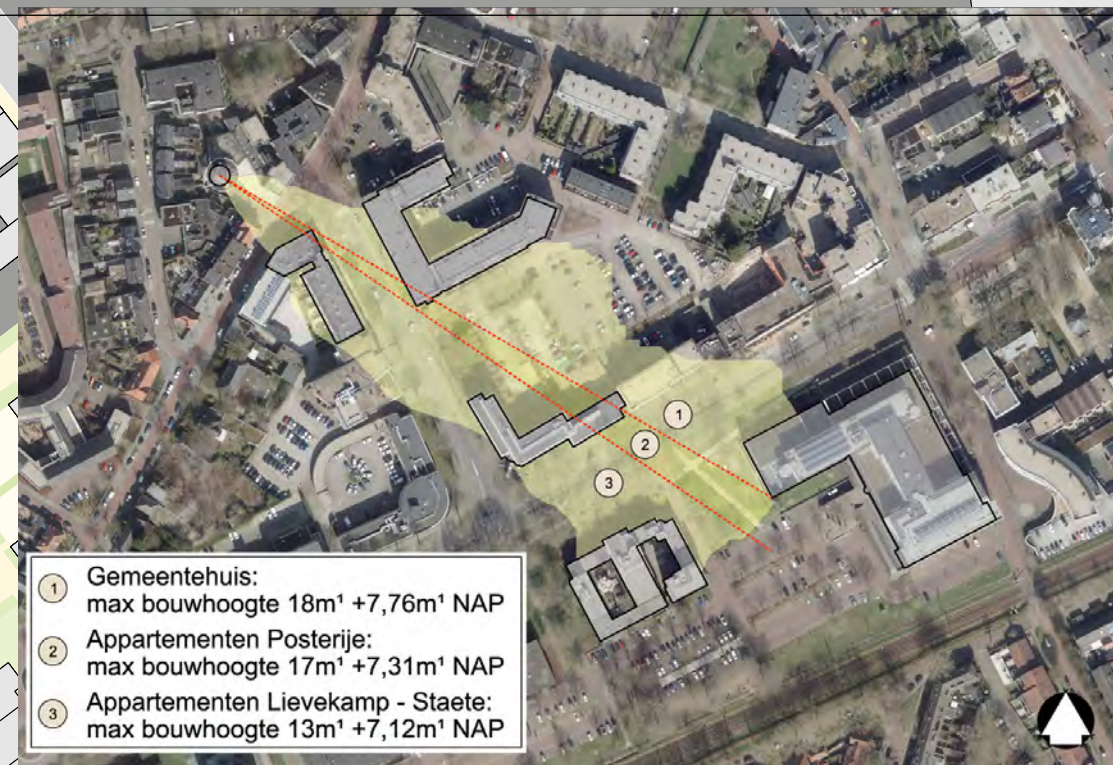


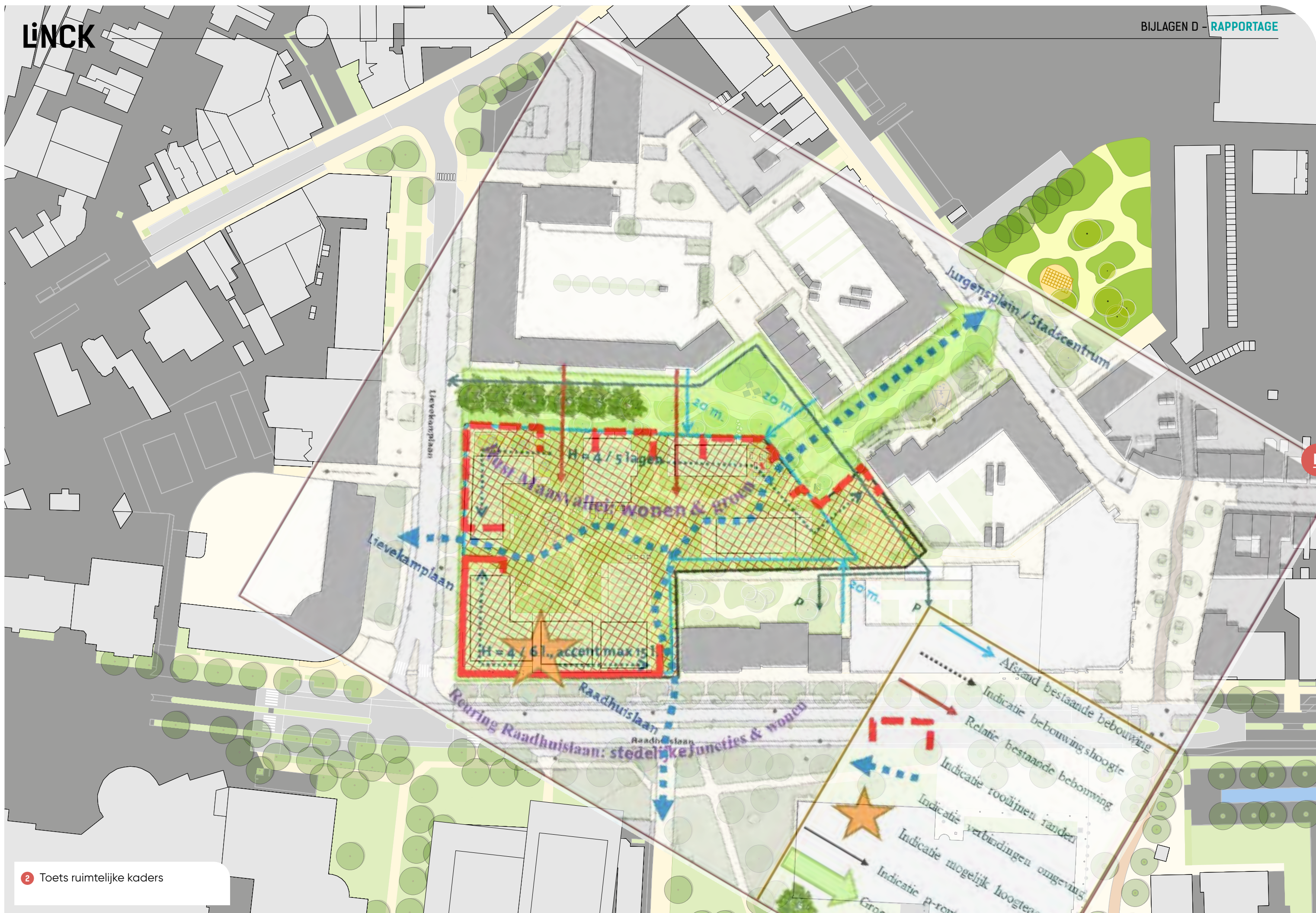
VENTILATIE TUSSEN
GEBOUWBLOKKEN



CHECKLIST UITVRAAG VERSUS PLAN LINCK		
ONDERDEEL BEOORDELING		OPGENOMEN IN LINCK
ALGEMEEN		
	Opnemen participatie in ontwikkelproces	Team uitgebreid met Stadmakerscoöperatie en denktank 'Etalage van Oss'. Vervolg samen met deze partijen en vertegenwoordiging van de buurt en de toekomstige bewoners.
	Realiseer een woonklimaat waarin het voor elkaar zorgen, elkaar helpen en ontmoeten kernbegrippen zijn.	Linck is vernieuwend met haar collectieve ruimten, verbindingen op maaiveld en door de bruggen. Van terloopse ontmoeting tot een host die ontmoeting faciliteert.
RUIMTELIJKE KWALITEIT		
1	Hoogwaardig stedelijk woonmilieu met allure (in potentie hoogstedelijk)	Met een stedelijke rand en woongebouwen in het groen aan de zijde van de Maasvallei is Linck (hoog)stedelijk. De bruggen zijn bijzonder en geven samen met de toren en de levendige plint de allure aan het plan.
2	Het plan is een meerwaarde en toevoeging voor de stad Oss	Door een schakel te vormen tussen centrum en Raadhuislaan vormt Linck een schakel in de stad Oss. De woningen zijn een welkome aanvulling op de woningvoorraad met huur, koop en de bijzondere woonvormen (Friends). De plint is ook van, voor en door Oss en daarmee een meerwaarde en toekomstbestendig.
3	Stedelijke wandvorming aan de Raadhuislaan	De wandvorming aan de Raadhuislaan is in het plan doorgezet
4	Levendige plintfunctie aan de Raadhuislaan	Er zijn plintfuncties met verschillende thema's voorzien. Deze functies sluiten aan bij vragen van de stad Oss, maar ook zeker bij de toekomstige bewoners.
5	Reuring Raadhuislaan en rust Maasvallei zichtbaar in ontwerp	De stedelijke wand aan de Raadhuislaan en de Lievekamplaan schermt het binnengebied af. In de plint zal men beide zijden kunnen ervaren. Reuring en rust.
6	Kaderkaart met hoogte en afstand	Het plan voldoet aan de kaderkaart uit het ambitedocument gemeente, zie toets bijlage.
7	Toets molenbiotoop	Postie accent (toren) voldoet aan de kaderkaart en toets molenbiotoop.
8	Windonderzoek toren	Positie accent (toren) is dusdanig ingepast dat nagenoeg geen windhinder ontstaat
9	Plannen afbeelden met omgeving, zodat duidelijk is hoe deze zich verhouden	In het aanbiedingsdocument zijn verschillende impressies opgenomen die het plan tot haar omgeving laten zien. (vogelvlucht/aanzichten)
10	Representatieve bebouwing aan alle zijden	Het plan is aan alle zijden representatief
11	Bestaande woningen profiteren van groene kwaliteit	De omwonenden krijgen een nieuwe parkachtige omgeving erbij. Dit is goed toegankelijk doordat er geen hoogteverschillen zijn. De Ossenaren die gebruikmaken van de route zullen eveneens deze mooie omgeving ervaren.
12	Inpassing bestaande bomen Maasvallei	Deze bomen zijn behouden in het plan
13	Sterke verbinding met de omgeving	Er is voorzien in verbindingen met de omliggende bebouwing, Raadhuislaan Zuid, de Lievekamplaan en het centrum via de Boterstraat.
14	Voetgangersverbindingen (Raadhuislaan/Lievekamplaan/Boterstraat)	Er is voorzien in verbindingen met de Raadhuislaan, de Lievekamplaan en de Boterstraat. Het gebied is autoluw
15	Opnemen groene verbindingroutes met aantrekkelijke verblijfplaatsen en comfort en ruimte bieden te ontmoeten	Het openbaar gebied is toegankelijk en biedt volop aantrekkelijke verblijfplaatsen. Ook is voorzien in een stadskas voor collectief gebruik en ontmoeting
16	Auto's zijn ondergeschikt	Het gebied is autoluw
17	Parkeervoorzieningen De Heer van Oss en Maasvallei bereikbaar	Het gebied is weliswaar autoluw, maar voor de parkeervoorzieningen van de Heer van Oss en Maasvallei bereikbaar
18	Verdiept parkeren	De parkeerplaatsen zijn volledig ondergronds, behoudens de mindervalide parkeerplaatsen
19	Voldoende stallingsmogelijkheden fietsen	Er is voorzien in ruim 800 fietsparkeerpaatsen
20	Parkeren mindervalide nabij Boterstraat	De parkeerplaatsen nabij de Boterstraat op maaiveld ingepast in groen.
21	Parkeren mindervalide in parkeergarage	Vanwege de afstand tot de Boterstraat vanuit de parkeergarage is gekozen voor een parkeervoorziening op maaiveld nabij de Boterstraat.
22	Vergund parkeren blijft mogelijk in het gebied	Vergund parkeren is conform uitvraag voorzien in de parkeergarage. Kans is benoemd om dit te verplaatsen naar Raadhuislaan Zuid.
23	Aantrekkelijk en veilig aansluiten op bestaande routes naar voorzieningen (OV/centrum)	De verbindingen zijn met prettige zichtlijnen opgenomen in het plan. Hierdoor ontstaat een veilige route.
24	Installaties, afvalcontainers en bergingen zijn mee ontworpen en geïntegreerd	Nog niet in detail uitgewerkt, maar wel voorzien. Installaties nabij de woningen of ingeval van de WKO in de kelder. Afvalcontainers worden geïntegreerd in het openbaar gebied. Bergingen zijn comfortabel voorzien nabij de woningen.
25	Toegang parkeergarage via Lievekamplaan of Maasvallei	Via de Lievekamplaan ivm verkeerintentsiteit Raadhuislaan. Rekening gehouden nmet Maasvallei en inrit parkeerterrein nabij bioscoop

FUNCTIONEEL-PROGRAMMATISCHE KWALITEIT		
26	Stedelijke mix van functies	199 woningen met een plint van 1.035 VVO
27	Plint van tenminste 1.000 m²	1.035 VVO
28	Omschrijven beoogde werkfuncties en aantonen duurzaamheid/ toekomstbestendigheid	Zie hiervoor de toelichting op de plint in de aanbieding
29	Tenminste 30% sociale huur en 15 jaar garantie behoud segment	Er is een Head of terms gesloten tussen AM en BrabantWonen
30	Tenminste 15% middenhuur (max €950) en 15 jaar garantie behoud segment	Er is een Head of terms gesloten tussen AM en BrabantWonen
31	Overeenkomsten met verhuurder ter garantie	Er is een Head of terms gesloten tussen AM en BrabantWonen
32	Woningprogramma voor starters, forenzen en senioren	Een gedifferentieerd woningprogramma is opgenomen. De locatie en de opzet met collectieve ruimten maakt het uitermate geschikt voor deze doelgroepen. Dichtbij het centrum, levendig en comfortabel.
33	Woningen zijn levensloopbestendig en comfortabel	Ja
34	Plan bevat speciale woonvormen	Ja, Friendswoningen
35	Gebouwen en woningen zijn rolstoeltoegankelijk	Ja
36	Woningen hebben een gebruiksoppervlakte van minimaal 75 m²	Ja
37	Privé-groen bestaat vooral uit collectieve en individuele binnentuinen en daktuinen	Ja, er is een speciaal daklandschap met bruggen verbonden
38	Aanleg en exploitatie parkeergarage in plan	Ja
39	Opnemen parkeerplaatsen vergunninghouders	Ja
40	Onderbouwing mobiliteitsconcept voor reductie vigerende parkeernorm	Ja, zie bijlage aanbiedingsdocument (Mobycon)
41	Onderbouwing stimuleren fietsgebruik	Ja, zie bijlage aanbiedingsdocument (Mobycon)
42	Optioneel opnemen parkeren op loopafstand	Nee, wel als kans benoemd voor toekomstige ontwikkeling Raadhuislaan Zuid
EXTRA DUURZAAMHEID		
43	Gebouwen zijn klimaatneutraal of – positief	Ja, klimaatneutraal
44	Woningen zijn gasloos	Ja
45	Er worden geen losstaande airco's toegepast	Nee, ook geen luchtwarmtepompen ivm opwarmen buitenlucht
46	Team inschrijver bevat een adviseur duurzaamheid	Ja naast interne specialisten LBP Sight betrokken
47	Toevoegen van openbaar groen in het plan	Ja
48	Waterberging (rainproof)	Ja, tot 60 mm/m²
49	Minstens 50% buitenruimte groen	
50	Materiaalkeuze hittestress	Naast groene daken is gekozen voor lichte kleuren voor de gevels, groene begroeiing van gevels en is voor de openbare inrichting voorzien in bomen en vaste beplanting.
51	Geluid	Geluidsluwe maatregelen balkons/loggia's nader te onderzoeken
52	Beheervisie openbaar groen	Door betrokkenheid van Stadse Boeren bij collectieve ruimten, zoals de stadskas zal dit uitgebreid worden (iom gemeente Oss) tot het openbaar gebied.
53	Parkeren op maaiveld zo groen mogelijk	De mindervalide parkeerplaatsen worden zo groen mogelijk uitgevoerd.
54	Natuurinclusief bouwen	In het aanbiedingsdocument is voorzien in een overzicht van alle maatregelen
55	Impuls geven aan de biodiversiteit	In het aanbiedingsdocument is voorzien in een overzicht van alle maatregelen
56	Inzet op duurzame mobiliteit	Zie hiervoor het mobiliteitsconcept obv STOMP (bijlage Mobycon)
57	Oplaadpunten auto's in de parkeergarage	Tenminste 20% van de auto's en toekomstig uit te breiden tot 100%
58	Duurzaam mobiliteitsplan opgenomen in het plan	Ja
59	Global goals 7-8-11-13	Nog 6 andere SDG's zijn opgenomen in het plan
60	• Duurzame energie	Ja, zie aanbiedingsdocument
61	• Fatsoenlijk werk en gezonde economie	Ja, zie aanbiedingsdocument
62	• Duurzame steden en gemeenschappen	Ja, zie aanbiedingsdocument
63	• Klimaatactie	Ja, zie aanbiedingsdocument
EXTRA GRONDWAARDE		
64	Minimale grondwaarde €6.000.000 prijspeil 12-11-2021	Ja, er is voorzien in een extra grondwaarde. Zie hiervoor het onderdeel Extra Grondwaarde in het aanbiedingsdocument





Architectuurbeeld
verdeling architectuurbeeld

- Dwaalmilieu /gevel A
- Dwaalmilieu /gevel B
- Stedelijke rand /gevel I (toren)
- Stedelijke rand /gevel II (RHL/LKL)
- Stedelijke rand /gevel III (LKL)
- Stedelijke rand /gevel IV (kroon)
- Groendak met PV-panelen
- Collectieve daktuin



3 KCAP Architects&Planners

Raadhuislaan Oss (NL)

Architectuurbeeld
verdeling architectuurbeeld

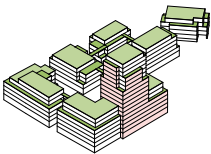
- Dwaalmilieu /gevel A
- Dwaalmilieu /gevel B
- Stedelijke rand /gevel I (toren)
- Stedelijke rand /gevel II (RHL/LKL)
- Stedelijke rand /gevel III (LKL)
- Stedelijke rand /gevel IV (kroon)
- Groendak met PV-panelen
- Collectieve daktuin



4 KCAP Architects&Planners

Raadhuislaan Oss (NL)

Stedelijke rand
Gevel I /Raadhuislaan toren



Gevel opbouw & ritme



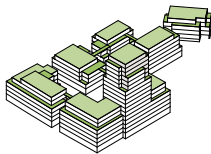
Kleur & materialisatie



5 KCAP Architects&Planners

Raadhuislaan Oss (NL)

Stedelijke rand
Gevel IV /Raadhuislaan kroon



Gevel opbouw & ritme



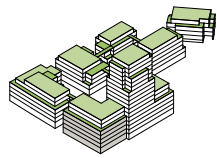
Kleur & materialisatie



6 KCAP Architects&Planners

Raadhuislaan Oss (NL)

Stedelijke rand
Gevel II / Raadhuislaan plint



Gevel opbouw & ritme



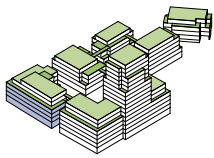
7 KCAP Architects&Planners

Kleur & materialisatie



Raadhuislaan Oss (NL)

Stedelijke rand
Gevel III / Lievekamplaan plint



Gevel opbouw & ritme



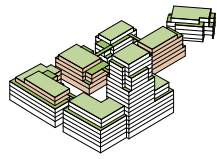
8 KCAP Architects&Planners

Kleur & materialisatie



Raadhuislaan Oss (NL)

Dwaalmilieu
Gevel A



Gevel opbouw & ritme



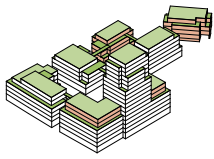
9 KCAP Architects&Planners

Kleur & materialisatie



Raadhuislaan Oss (NL)

Dwaalmilieu
Gevel B

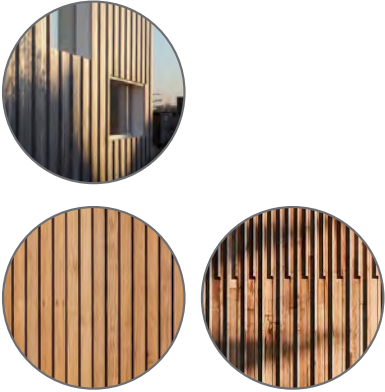


Gevel opbouw & ritme



10 KCAP Architects&Planners

Kleur & materialisatie



Raadhuislaan Oss (NL)



Doel verkenning parkeeropgave

- De landelijke trend is om het aantal parkeerplaatsen te reduceren, om zo duurzame mobiliteit te simuleren en te komen tot meer ruimtelijke kwaliteit.
- Daarom hebben wij voor de ontwikkeling aan de Raadhuislaan in Oss een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden voor een lagere parkeervraag en –norm t.o.v. de Nota Parkeernormen 2017 van de gemeente Oss. In deze verkenning kijken we naar:
 - Doelgroep
 - Ligging ontwikkeling t.o.v. aanbod openbaar vervoer
 - Stimuleren actieve mobiliteit (lopen en fietsen)
 - Aanbod deelmobiliteit
- Daarnaast verkennen we de ‘back-up mogelijkheden’ voor het geval zich in de praktijk een hogere parkeerdruk voordoet.

MOBYCON.NL

Ruimtelijk programma

- Het ruimtelijke programma van de ontwikkeling aan Raadhuislaan is als volgt:
 - 62 appartementen sociale huur (75m²)
 - 37 appartementen middenhuur (75m²)
 - 12 appartementen Friends huur (82-85m²)
 - 68 appartementen XL1 koop (87-95m²)
 - 14 appartementen XL2 koop (95-105m²)
 - 6 appartementen XXL (140m²)
 - 1320 m² commerciële voorziening

MOBYCON.NL

Aanwezigheid per functie

- De functies in dit programma hebben de volgende aanwezigheidspercentages die we toepassen voor het berekenen van de parkeervraag:

Functie berekening	Bron aanwezigheidspercentage	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen bewoners	Parkeernormen Oss 2017	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	Parkeernormen Oss 2017	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
Commerciële voorziening	Parkeernormen Oss 2017	100%	100%	5%	75%	0%	0%	0%	0%

MOBYCON.NL

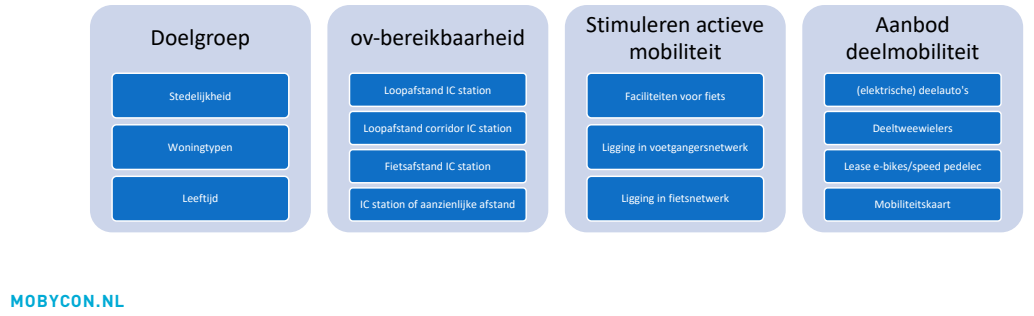
Parkeervraag cf. Nota Parkeernormen Oss 2017

- Dit resulteert in de onderstaande parkeerbalans. De maatgevende parkeervraag is op een werkdagavond is 279 parkeerplaatsen.

Functie programma	Functie berekening	Aantal	Norm	Per	Parkeer vraag	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	zondag middag
Appartementen sociale huur (75m2)	Huurhuis, sociale huur	62	1,0	1	62	31	31	56	50	62	37	50	43
Appartementen middenhuur (75m2)	Huur, etage, duur (≥ 60 m2 bvo)	37	1,2	1	44	22	22	40	36	44	27	36	31
Friends (82-85m2)	Huur, etage, duur (≥ 60 m2 bvo)	12	1,2	1	14	7	7	13	12	14	9	12	10
XL1 (87-95m2)	Koop, etage, midden (≥ 60 m2 / < 120 m2 bvo)	68	1,2	1	82	41	41	73	65	82	49	65	57
XL2 (95-105m2)	Koop, etage, midden (≥ 60 m2 / < 120 m2 bvo)	14	1,2	1	17	8	8	15	13	17	10	13	12
XXL (140m2)	Koop, etage, duur (≥ 120 m2 bvo)	6	1,3	1	8	4	4	7	6	8	5	6	5
Bezoekers	Bezoekers	199	0,3	1	60	6	12	48	42	0	36	60	42
Commerciële voorziening	Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	1320	1,9	100	25	25	25	1	19	0	0	0	0
Te compenseren pp	Woningen bewoners	14			14	7	7	13	11	14	8	11	10
Te compenseren pp	Woningen bezoekers	15			15	2	3	12	11	0	9	15	11
Te compenseren pp	Zakelijk	5			5	5	5	0	4	0	0	0	0
Totaal					346	159	166	279	268	241	190	268	221

Argumenten lagere parkeernorm

- Er zijn verschillende argumenten om van een lagere parkeernorm uit te gaan. Deze lichten we toe, waarbij we kijken naar:
 - Doelgroep
 - Ligging ontwikkeling t.o.v. aanbod openbaar vervoer
 - Stimuleren actieve mobiliteit (lopen en fietsen)
 - Aanbod deelmobiliteit



1. Doelgroepen

- Voor het bepalen van het autobezit van de verwachte doelgroepen zetten we het Mobycon Autobezit-model in.
- Met CBS-data¹ en Machine Learning software hebben we met dit model bepaald welke factoren het autobezit per huishouden zo goed mogelijk voorspellen. Dit zijn:
 - Stedelijkheid (omgevingsadressendichtheid)
 - Woningtypen (% sociale huur)
 - Leeftijd

¹ Autobezit en overige gegevens per huishouden op postcode-4-niveau:
https://opendata.cbs.nl/statline/portal.html?_la=nl&_catalog=CBS&tableId=37209hvv&_theme=419
<https://www.cbs.nl/nl-nl/dossier/nederland-regionaal/geografische-data/gegevens-per-postcode>

1. Doelgroepen

- Als uitgangspunten voor de modelberekening van Raadhuislaan in Oss hebben we gehanteerd:
 - Stedelijkheid (omgevingsadressendichtheid): 2729 per km² ¹
 - Woningtypen (% sociale huur): 30%
 - Leeftijden:
 - <15 jaar: 0% (0 woningen)
 - 15-25 jaar: 35% (71 woningen)
 - 25-45 jaar: 7% (14 woningen)
 - 45-65 jaar: 8% (15 woningen)
 - 65> jaar: 50% (101 woningen)

¹ <https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/84799NED/table?dl=52191>

1. Doelgroepen

- Resultaat: een parkeernorm van gemiddeld 0,4 – 0,6 parkeerplaatsen per woning.
- Dat is 0,6 – 0,7 parkeerplaatsen lager dan de gemeentelijke norm (1,0 tot 1,3).

Input		Output
Stedelijkheid		Adressen binnen straal van 1km
Adressendichtheid	2729	
Woningtypen		Percentage huurcorporatie
Percentage huurcorporatie	30%	
Leeftijd		Percentage per leeftijdscategorie
tot 15	0%	
15 - 25	35%	
25 - 45	7%	
45 - 65	8%	
65+	50%	

MOBYCON.NL

 Voorspelling autobezit per huishouden

2. Openbaar vervoer

- De Nota Parkeernormen Oss 2017 houdt geen rekening met de invloed van aanbod openbaar vervoer op het autobezit- en gebruik, maar hanteert het gemiddelde parkeerkencijfer van het CROW (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’, publicatie 317).
- De toelichting op de parkeerkencijfers in CROW-publicatie Toekomstbestendig parkeren (publicatie 381) stelt: *“Uit studies blijkt dat functies in het centrum resulteren in een lagere parkeervraag en een lagere verkeersgeneratie dan functies van dezelfde aard elders in de bebouwde kom. Dit wordt veroorzaakt door het aanbod en de kwaliteit van andere vervoerswijzen, met name het openbaar vervoer in het centrum. Hierdoor komen niet alle gebruikers van die functie met de auto. Op een locatie buiten het centrum is het aanbod van alternatieve vervoerswijzen veelal lager en de kwaliteit minder. Hierdoor komen gebruikers eerder met de auto naar de functie.”*

MOBYCON.NL

2. Openbaar vervoer

- De Raadhuislaan is goed bereikbaar met het openbaar vervoer: het intercitystation van Oss ligt te voet op 10 minuten en met de fiets op 5 minuten afstand.
 - Intercityverbindingen richting Zwolle en Roosendaal en een sprinter richting Dordrecht en Arnhem Centraal (alle verbindingen 2x per uur).
 - ‘s-Hertogenbosch of Arnhem/Nijmegen zijn bereikbaar met een intercityverbinding. Ook Utrecht (54 minuten) en Eindhoven (43 minuten) zijn goed bereikbaar.
 - De HOV lijn 305 Oss-Eindhoven rijdt in 55 minuten naar Eindhoven (1x per uur).
 - Er rijden meerdere streek- en buurtbussen van en naar het station.
- AM heeft de intentie om de Raadhuislaan neer te zetten als stationslocatie en te investeren in goede loop- en fietsverbindingen richting het station, waardoor het doelgroepen aantrekt die het OV meer als uitgangspunt nemen. Bij deze doelgroepen is het autobezit (en parkeerbehoefte) lager.
- Wij zien daarom in de toelichting van het CROW-publicatie 381 een argument om voor de Raadhuislaan van een lagere parkeernorm uit te gaan, dan de gemiddelde norm waar de Nota Parkeernormen Oss 2017 vanuit gaat.

MOBYCON.NL

3. Actieve mobiliteit

- De Nota Parkeernormen Oss 2017 bevat acceptabele loopafstanden voor een parkeerplaats en de bestemming. De acceptatie is afhankelijk van de parkeerduur en het motief van het bezoek. Deze cijfers zijn gebaseerd op de CROW-publicatie 317 (uit 2012). De vernieuwde publicatie (381) geeft andere/dezelfde acceptabele loopafstanden (zie de tabel op de volgende pagina) . Deze marges worden onder andere bepaald door de aantrekkelijkheid van de looproute, de parkeerordening en prijsstelling en de concurrentiekracht van de alternatieven
- De acceptabele loopafstand en –tijd voor wonen is 100 meter. Voor bezoekers 100-250 meter. Dit kan interessant zijn als gebruikgemaakt kan worden van nabijgelegen parkeerplaatsen in een straal van 100-250 meter.

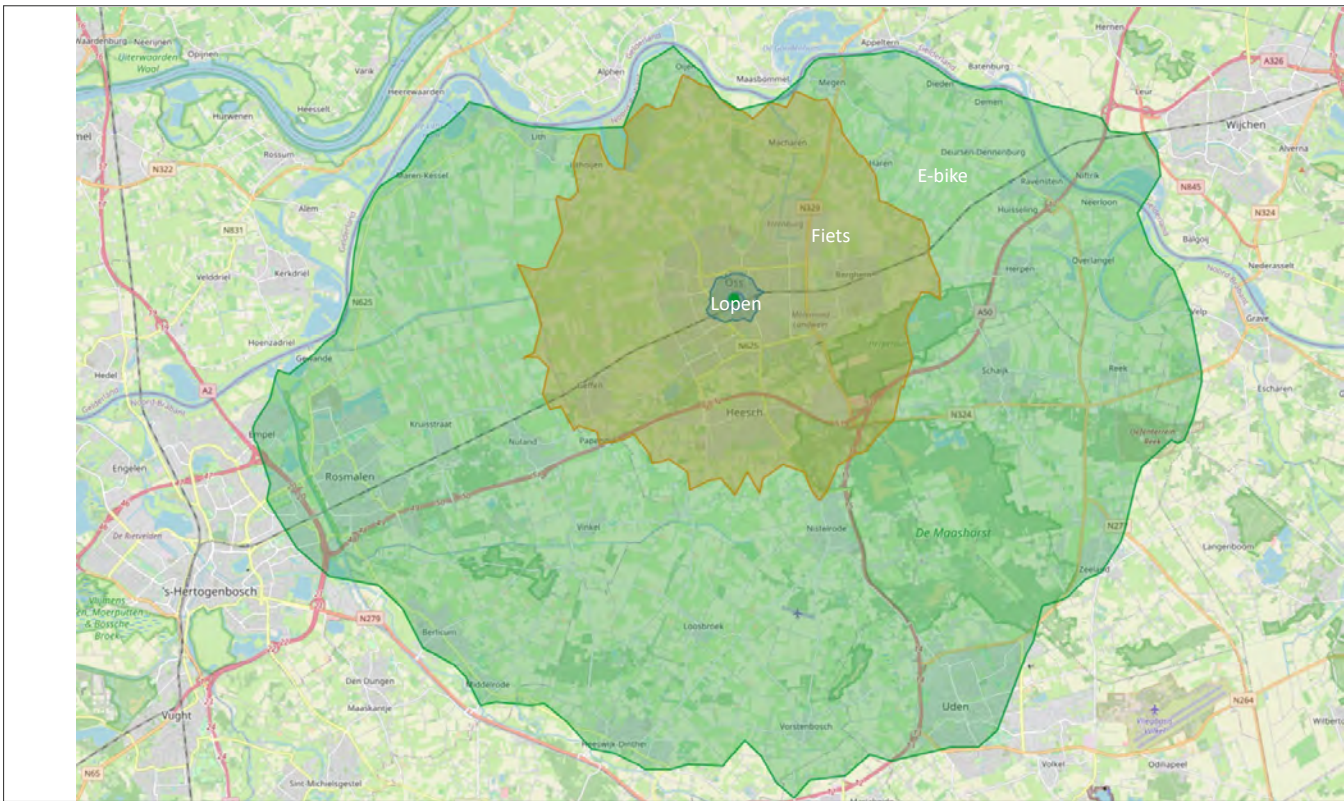
MOBYCON.NL

3. Actieve mobiliteit

- Het centrum van Oss ligt (op basis van Google Maps) op 8 minuten loopafstand en op 2 minuten fietsafstand.
- De kaart op volgende slide toont de (volgens onderzoek acceptabele) afstanden die binnen 10 minuten te voet (blauw), 7 kilometer met de fiets (oranje) en 15 kilometer de e-bike (groen) bereikbaar zijn.
- Heel Oss is te bereiken op de fiets. Voor bestemmingen binnen Oss is de auto dus niet noodzakelijk.

Hoofdfunctie	CROW publicatie 317 (2012, Nota Parkeernormen Oss)	CROW publicatie 318 (2018)
Wonen	100 meter	100 meter (100 – 250 meter voor bezoekers)
Winkelen/boodschappen	100 meter	200 – 600 meter
Werken	300 meter	200 – 800 meter
Ontspanning	100 meter	100 – 600 meter
Gezondheidszorg	100 meter	100 meter
Onderwijs	100 meter	100 meter

MOBYCON.NL



4. Deelmobiliteit: landelijke onderzoeken

- Het CROW Toekomstbestendig parkeren (publicatie 381) stelt: *“Het is mogelijk om een parkeereis te verlagen als een bedrijf of ontwikkelaar deelauto’s aanbiedt. Ook is het mogelijk om op strategische locaties parkeerplaatsen voor deelauto’s te eisen.”*
- Volgens onderzoek³ zijn autodelers vaker jong, hoog opgeleid, autoloos, alleenstaand of hebben een gezin met jonge kinderen. Voor deze opgave is autodelen dus het kansrijkst bij de leeftijdsgroep 25-44 jaar.
- Het onderzoek van AM onder ruim 1.000 woningzoekenden concludeert dat een verhuisbeweging voor mensen een reden is om over te gaan op deelmobiliteit. Dit biedt kansen om hoger in te zetten op deelmobiliteit.
- Er zijn verschillende onderzoeken naar het effect op de parkeernorm of het autobezit. Het effect ligt meestal rond een vermindering van 3 parkeerplaatsen per deelauto.

Onderzoekende partij	Effect per deelauto	Bron
Planbureau voor de Leefomgeving	Parkeernorm 0,3 lager	https://www.pbl.nl/publicaties/effecten-van-autodelen-op-mobiliteit-en-co2-uitstoot
CROW/KPVV	Vervangt 3 tot 5 parkeerplaatsen	https://www.crow.nl/downloads/pdf/verkeer-en-vervoer/crow-kpvh/factsheet-autodelen-5-argumenten-voor-autodelen.aspx
Kennis Instituut voor Mobiliteit (KIM)	Vervangt 3,14 parkeerplaatsen Autobezit autodelers 30% lager 20% Nederlanders gebruiksbereid	Rapport ‘Mijn auto, jouw auto, onze auto; Deelautogebruik in Nederland: omvang, motieven en effecten’ (december 2015)
AM		https://www.am.nl/wp-content/uploads/2020/09/AM.Deelmobiliteit-en-gebiedsontwikkeling-V7.pdf (2019)

³ KpVV CROW <https://www.crow.nl/downloads/pdf/verkeer-en-vervoer/crow-kpvh/factsheet-autodelen-3-wie-is-de-autodeler.aspx>

4. Deelmobiliteit: toepassing op Raadhuislaan Oss

- Op basis van de programmeergegevens gaan we er van uit dat 42% van de woningen wordt bewoond door de leeftijdsgroep 15-45 jaar. We gaan ervan uit dat 30% van de toekomstige bewoners ontvankelijk is voor deelauto’s (60 woningen).
- Het onderzoek van het KIM laat zien dat het autobezit van autodelers met 30% daalt en 20% van de Nederlanders gebruiksbereid is. De parkeervraag van de potentiële doelgroep kan dus dalen met (30% * 20% =) 6%.
- We achten een reductie van 10% in plaats van 6% ook mogelijk als er een goed aanbod qua aantal aanwezige deelauto’s is en een aantrekkelijk aanbod voor de nieuwe bewoners gerealiseerd wordt.
- Dit komt neer op een reductie van (60 * 10% =) 6 parkeerplaatsen. Hiervoor zijn op basis van 3 parkeerplaatsen per deelauto 2 deelauto’s nodig. De netto-reductie van de parkeervraag is dus 3 parkeerplaatsen.
- De reductie door de inzet van deelauto’s kan worden vergroot als een groter aandeel starters wordt aangetrokken.

MOBYCON.NL

4. Deelmobiliteit: referentieprojecten

- Autodelen bij nieuwbouwprojecten staat nog in de kinderschoenen, waardoor er nog gering onderzoek beschikbaar is naar praktijkervaringen op locaties die vergelijkbaar zijn met Raadhuislaan Oss.
- Het rapport *Benchmark Deelmobiliteit in Gebiedsontwikkeling* van OverMorgen (11 maart 2021) bevat een analyse van verschillende deelautoprojecten bij nieuwbouwprojecten. Uit dit rapport de volgende projecten vergelijkbaar met Raadhuislaan Oss.
 - HSK20 in Zwolle: 2 deelauto’s voor 65 woningen (huur- en koop) – parkeernorm met 50% verlaagd.
 - Hero-terrein Breda: 11 deelauto’s voor 350 woningen (mix van sociale huur, vrije huur en koop) - parkeernorm met 20% verlaagd.
 - Wisselspoor Utrecht (Deel 1): 5 deelauto’s voor 122 woningen - parkeernorm met 8% verlaagd
- Omdat bovenstaande projecten nog in ontwikkeling zijn, zijn er nog geen praktijkervaringen over bijvoorbeeld de tevredenheid of het gebruik van de bewoners.
- Uit onderzoek blijkt dat meer mensen open staan voor deelmobiliteit als de omgeving ook deelmobiliteit gebruikt. Met oog op de toekomst is het verstandig om meer in te zetten op deelmobiliteit (met een minimum van 2 deelauto’s).

MOBYCON.NL

Argumenten lagere parkeernorm: Ons advies

- De inschatting van het autobezit van de te verwachten doelgroepen in combinatie met de aanwezigheid van goede loop-, fiets- en ov- infra om het treinstation en het centrum te bereiken laten het toe om met een lagere parkeernorm te rekenen
- De sluit aan bij het scenario ‘ambitieuw-realistisch’.
- Ons advies is om voor Raadhuislaan met de minimale parkeerkencijfers van het CROW te rekenen (zie volgende slide).
- Daarnaast kan de totale parkeervraag evt. met 6 parkeerplaatsen worden verlaagd door de inzet van 2 deelauto’s. Deze reductie door de inzet van deelauto’s kan worden vergroot door een groter aandeel starters aan te trekken.

MOBYCON.NL

Parkeervraag cf. minimale norm CROW

- Het toepassen van de minimale norm en de daling als gevolg van deelauto’s resulteert in de onderstaande parkeerbalans. De maatgevende parkeervraag is 190 parkeerplaatsen. Dat is (279-190 =) 89 parkeerplaatsen minder.

Functie programma	Functie berekening	Aantal	Norm	Per	Parkeer vraag	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	zondag middag
Appartementen sociale huur (75m2)	Huurhuis, sociale huur	62	0,4	1	25	12	12	22	20	25	15	20	17
Appartementen middenhuur (75m2)	Huur, etage, duur (≥ 60 m2 bvo)	37	0,8	1	30	15	15	27	24	30	18	24	21
Friends (82-85m2)	Huur, etage, duur (≥ 60 m2 bvo)	12	0,8	1	10	5	5	9	8	10	6	8	7
XL1 (87-95m2)	Koop, etage, midden (≥ 60 m2 / < 120 m2 bvo)	68	0,8	1	54	27	27	49	44	54	33	44	38
XL2 (95-105m2)	Koop, etage, midden (≥ 60 m2 / < 120 m2 bvo)	14	0,8	1	11	6	6	10	9	11	7	9	8
XXL (140m2)	Koop, etage, duur (≥ 120 m2 bvo)	6	0,9	1	5	3	3	5	4	5	3	4	4
Bezoekers	Bezoekers	199	0,3	1	60	6	12	48	42	0	36	60	42
Commerciële voorziening	Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie)	1320	1,6	100	21	21	21	1	16	0	0	0	0
Te compenseren pp	Woningen bewoners	14			14	7	7	13	11	14	8	11	10
Te compenseren pp	Woningen bezoekers	15			15	2	3	12	11	0	9	15	11
Te compenseren pp	Zakelijk	5			5	5	5	0	4	0	0	0	0
Correctie deelauto		-6			-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6
Totaal					244	103	110	190	186	143	129	188	151

Argumenten lagere parkeernorm: Ons advies

- De volgende maatregelen kunnen bijdragen aan een daadwerkelijke lage parkeervraag in de praktijk.
 - Focus op de doelgroepen die ook echt bewezen minder auto’s bezitten (starters en senioren).
 - Bied nieuwe bewoners een probeeraanbod voor het openbaar vervoer of deelmobiliteit aan.
 - Realiseer een goede fietsenstallingsvoorziening voor een breed scala aan tweewielers (Mobycon kan hiervoor eventueel de fietsparkeervraag berekenen).
 - Onderzoek de mogelijkheden om de e-bike en/of speed pedelec te subsidiëren of gratis weg te geven bij aankoop van een woning.
 - Bied nieuwe bewoners een probeeraanbod voor de deelauto’s aan.
 - Leer van praktijkervaringen van andere deelautoconcepten. Hiervoor kan de website toolkitautodelen.crow.nl gebruikt worden.

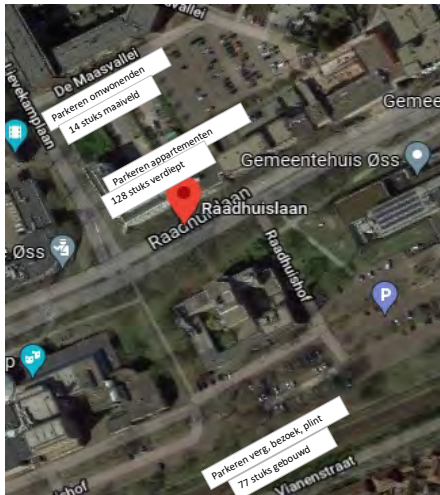
MOBYCON.NL

Faciliteren parkeervraag cf. minimale norm CROW

- Onderstaande tabel en afbeelding geeft weer op welke plaats de verschillende doelgroepen kunnen parkeren, rekening houdend met de maximale loopafstand voor bewoners (100 meter) en voor bezoekers (250 meter).

Doelgroep	Werkdagavond	Parkeren op
Bewoners nieuwbouw	128	Halfverdiepte parkeervoorziening onder ontwikkeling
Bewoners vergunninghouders	13	14 te compenseren parkeerplaatsen op maaiveld nabij ontwikkeling
Bezoekers nieuwbouw	50	Parkeerplint langs spoor
Bezoekers vergunninghouders	12	Parkeerplint langs spoor
Commercieel	1	14 te compenseren parkeerplaatsen op maaiveld nabij ontwikkeling

MOBYCON.NL



Back-up-opties bij hogere parkeervraag in praktijk

- Voor het geval de parkeervraag in de praktijk toch hoger uitvalt, bijvoorbeeld tijdens piekmomenten, is het goed om in de omgeving back-up opties te hebben om deze hogere parkeervraag te faciliteren. Dit voorkomt parkeeroverlast.
- Ons advies is om in de omgeving geschikte ruimtes te zoeken en voor 10 jaar te reserveren voor parkeren. In die periode blijkt ook of de tweede groep bewoners het gewenste autobezit en mobiliteitsgedrag heeft.
- Als daar aanleiding voor is kan van deze ruimte binnen 10 jaar parkeercapaciteit worden gemaakt. Anders kan na 10 jaar een andere invulling aan deze ruimte worden gegeven.
- Op de kaart op de volgende pagina hebben we de ruimtelijke mogelijkheden weergegeven die wij hiervoor zien.

MOBYCON.NL



- Mogelijke back-up-locaties:
- Mogelijke metamorfose Raadhuislaan noord (theater Lievekamp). Als dit doorgaat dan biedt dit kansen om gezamenlijke parkeerplaatsen te creëren (bijvoorbeeld voor bezoekers van Raadhuislaan noord).

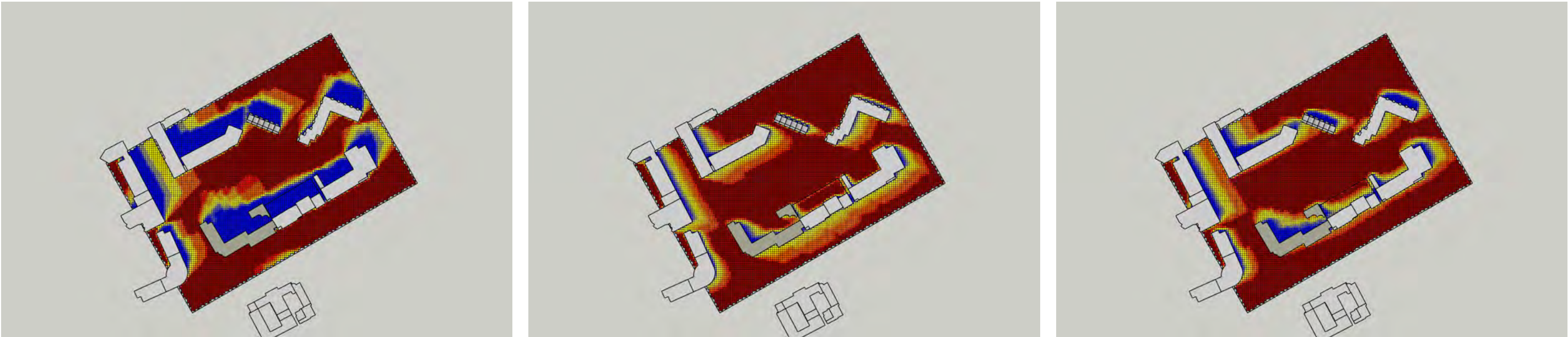
MOBYCON

Eelco Bos
e.bos@mobycon.nl

Moniek Jansen
m.jansen@mobycon.nl

INFO@MOBYCON.NL . WWW.MOBYCON.NL

BEZONNINGSSTUDIE BESTAANDE SITUATIE



BEZONNINGSSTUDIE NIEUWE SITUATIE





Notitie

Concept

betreft: Theoretische beoordeling windklimaat Raadhuislaan Oss
datum: 3 november 2021
referentie: LA/LA//O 16739-1-NO
van: dr. ir. L. Aanen
aan: AM bv

1 Inleiding

In opdracht van AM bv is een eerste theoretische beoordeling gemaakt van de te verwachten windklimaatssituatie rondom de geplande bebouwing aan de Bezuidenhoutseweg 50 te Den Haag.

Voor de beoordeling is uitgegaan van tekeningen van de verschillende gebouwen op de kavel zoals aangeleverd door de architect.

Het doel van het onderzoek was het geven van een eerste inschatting van het te verwachten windklimaat in de directe omgeving van de geplande bebouwing en het zo nodig aangeven van knelpunten met betrekking tot het windklimaat.

Voor de opzet van het onderzoek en de beoordeling van het windklimaat is waar mogelijk uitgegaan van de Nederlandse norm NEN 8100:2006 *Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving*.

fl.1 Schematisch overzicht van het plan



peutz bv, postbus 66, 6585 zh mook, +31 85 822 86 00, mook@peutz.nl, www.peutz.nl
kvk 12028033, voorwaarden volgens DNR 2011, lid NLingenieurs, btw NL.004933837B01, ISO-9001:2015

O 16739-1-NO 1
Concept



2 Normstelling en uitgangspunten

2.1 Beslismodel NEN 8100

De beoordeling van het windklimaat met betrekking tot windhinder en windgevaar, is in Nederland vastgelegd in de norm NEN 8100. Om te bepalen of windhinder en/of windgevaar te verwachten is, kan in eerste instantie gebruik worden gemaakt van het beslismodel in de NEN 8100. Hierin wordt onder meer beschreven in welke situaties windklimaatonderzoek nodig is. Voor gebouwen met een hoogte vanaf 30 meter wordt nader onderzoek met CFD- of windtunnelsimulatie noodzakelijk geacht. Gezien de geplande bouwhoogte van ca. 50 m wordt het uitvoeren van een windklimaatonderzoek volgens de norm als noodzakelijk beschouwd. In dit document wordt een eerste, theoretische beoordeling gegeven van het te verwachten windklimaat rond het plangebied.

2.2 Windhinder en windgevaar volgens NEN 8100

De gevoeligheid van de mens voor wind is sterk afhankelijk van de activiteit waarmee men bezig is. Bij een laag activiteitsniveau (bijvoorbeeld wachten bij een bushalte, op een terrasje zitten) zullen lagere windsnelheden als hinderlijk ervaren kunnen worden dan bij een hoger activiteitsniveau. In de NEN 8100 wordt voor de beoordeling van het windklimaat derhalve onderscheid gemaakt tussen verschillende activiteitenklassen. Bij hogere windsnelheden kan tevens sprake zijn van gevaarlijke situaties zoals evenwichtsverlies bij het passeren van gebouwhoeken en dergelijke. Hiervoor wordt getoetst aan het specifieke gevaarcriterium.

2.2.1 Windhinder

Windhinder is iets wat in geen geval geheel te voorkomen is: als het stormt is de wind hinderlijk, wat voor maatregelen er ook getroffen worden. Het is daarom ook de kans op windhinder, die maatgevend gehouden wordt voor de beoordeling van het windklimaat. Voor windhinder wordt een drempelwaarde $v_{DR,H}$ aangehouden van 5 m/s uurgemiddelde windsnelheid op loop- of verblijfsniveau. Bij deze windsnelheid gaan mechanische effecten bij de ervaring van het windklimaat een rol spelen zoals bijvoorbeeld het omslaan van paraplu's, in de ogen waaien van stof en in meer extreme vorm het dichtwaaien van een autoportier en dergelijke.

Aan de hand van onderstaande tabel 2.1, afkomstig uit de NEN 8100, wordt een beoordeling gegeven van de te verwachten mate van windhinder.

t2.1 Criteria windhinder volgens NEN 8100

Overschrijdingskans $p(v_{10x} > v_{DR,H})$ in procenten van het aantal uren per jaar	Kwaliteitsklasse	Activiteit		
		I. Doorlopen	II. Slenteren	III. Langdurig zitten
< 2,5	A	Goed	Goed	Goed
2,5 – 5	B	Goed	Goed	Matig
5 – 10	C	Goed	Matig	Slecht
10 – 20	D	Matig	Slecht	Slecht
≥ 20	E	Slecht	Slecht	Slecht

O 16739-1-NO 2
Concept



Afhankelijk van de activiteitenklasse wordt de waardering van het lokale windklimaat gekwalificeerd met ‘goed’, ‘matig’ of ‘slecht’ (zie tabel 2.1). Bij een goed windklimaat ondervindt men geen overmatige windhinder. In een situatie zonder overmatige windhinder heeft het merendeel van het publiek onder normale omstandigheden geen last van windhinder. Bij een matig windklimaat ervaart men af en toe overmatige windhinder. In een slecht windklimaat ervaart men regelmatig overmatige windhinder. In een dergelijke situatie heeft het merendeel van het publiek last van windhinder.
Er wordt naar gestreefd, om binnen de verschillende activiteitenklassen, een goed, eventueel nog matig windklimaat te realiseren.

2.2.2 Windgevaar

Voor windgevaar wordt 15 m/s uurgemiddelde windsnelheid als drempelwaarde $v_{DR,G}$ gehanteerd.
Op basis van tabel 2.2, afkomstig uit de NEN 8100, wordt bepaald of sprake is van windgevaar.

t2.2 Criteria windgevaar volgens NEN 8100

Overschrijdingskans $p(v_{lok} > v_{ref})$ in procenten van het aantal uren per jaar	Kwalificatie
$0,05 < p < 0,30$	Beperkt risico
$p \geq 0,30$	Gevaarlijk

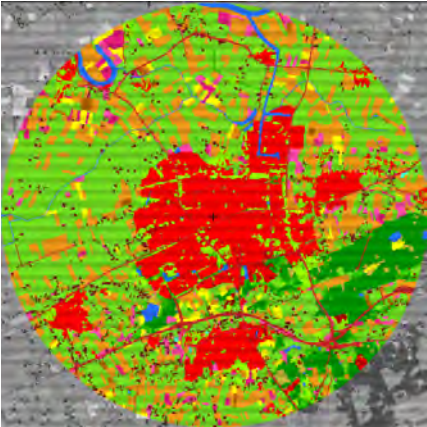
De norm stelt: “Situaties waarvoor een overschrijdingskans geldt van $0,05 < p < 0,30$ mogen alleen worden geaccepteerd als deze vallen binnen activiteiten klasse I (doorlopen). Voor activiteiten klasse II en III geldt de eis $p \leq 0,05$.
Situaties met een overschrijdingskans van $p \geq 0,30$ zijn evident gevaarlijk en behoren te allen tijde te worden vermeden; het publiek mag hier niet aan worden blootgesteld.”

2.3 Windklimaat op de locatie

Een van de bepalende factoren voor het windklimaat rond het plan is de lokale windstatistiek. De NEN 8100 verwijst voor de benodigde meteogegevens van deze windstatistiek naar de NPR 6097:2006 Toepassing van de statistiek van de uurgemiddelde windsnelheden voor Nederland. Met behulp van de bijbehorende software wordt voor de specifieke locatie een windstatistiek berekend op basis van meteogegevens van een groot aantal meteostations en gegevens omtrent terreinruwheden tot 6 km afstand van het plan. De terreinruwheden van het omliggend gebied worden per categorie weergegeven in figuur 2.1. De kleur geeft de terreinruwheid aan, rood staat bijvoorbeeld voor stedelijk bebouwd gebied.

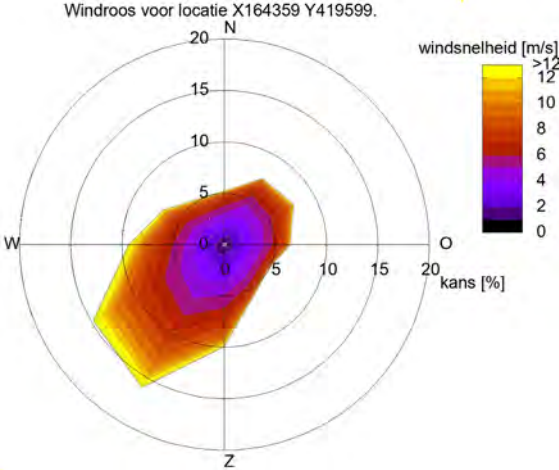


f2.1 Terreinruwheid tot 6 km afstand volgens NPR 6097



In figuur 2.2 is de op basis van de NPR 6097 berekende windroos op 60 meter hoogte boven de betreffende locatie weergegeven. In de windroos wordt de kans op het voorkomen van wind uit een bepaalde richting weergegeven alsmede de verdeling van windsnelheden binnen de betreffende richtingen. Uit de windroos en onderstaande windstatistiek (tabel 2.3) blijkt dat op de planlocatie met name bij wind uit het zuiden tot westen de hoogste windsnelheden optreden en dat de wind relatief vaak uit het uit het zuidwesten (210° en 240°) komt. De zuidwesten wind is hiermee voor een groot deel bepalend voor het windklimaat op de bouwlocatie.

f2.2 Windroos betreffende locatie volgens NPR 6097



PEUTZ

t2.3 Windstatistiek van de betreffende locatie volgens NPR 6097

Distributief overzicht windsnelheden 60 meter op basis van NPR 6097 in uren per jaar												
Jaar 1963-2002												
Positie	X164359 Y419599											
wind snelheid	Noord											
	0°	30°	60°	90°	120°	150°	180°	210°	240°	270°	300°	330°
0.0 - 0.9	16.2	21.7	20.5	20.0	19.8	19.7	19.7	21.9	18.7	17.6	15.9	16.4
1.0 - 1.9	50.3	69.9	59.6	54.7	55.7	60.8	70.4	74.2	64.8	55.5	52.8	48.2
2.0 - 2.9	69.5	91.7	85.4	81.1	79.1	87.8	104.3	117.6	97.7	80.1	72.8	62.3
3.0 - 3.9	70.8	108.7	98.0	93.6	79.8	90.6	117.7	147.5	118.6	91.7	80.8	68.2
4.0 - 4.9	68.5	104.4	112.2	90.5	72.8	81.9	118.8	175.7	143.9	101.9	81.6	62.5
5.0 - 5.9	57.7	88.2	92.3	74.9	52.1	63.8	110.2	165.1	147.9	97.6	71.7	57.2
6.0 - 6.9	46.7	67.8	71.8	55.3	35.3	41.0	92.3	153.7	144.9	83.7	62.7	42.8
7.0 - 7.9	34.3	45.1	53.8	41.1	22.4	28.8	75.6	141.2	134.3	75.4	50.2	33.8
8.0 - 8.9	20.0	28.0	38.7	25.8	9.7	16.7	57.1	120.2	117.6	63.0	39.5	23.9
9.0 - 9.9	11.1	16.7	25.0	14.5	4.2	9.3	40.2	94.9	94.7	44.5	26.2	16.5
10.0 - 10.9	6.8	9.6	15.2	8.0	1.6	4.8	26.9	72.1	69.6	33.6	17.5	11.6
11.0 - 11.9	3.6	3.7	8.9	4.8	0.3	1.8	17.5	49.2	55.2	26.2	12.1	4.9
12.0 - 12.9	2.2	1.9	4.8	2.3	0.3	0.7	9.1	33.3	34.3	17.5	7.4	2.9
13.0 - 13.9	1.3	1.0	1.4	0.5	0.3	0.3	5.4	20.1	23.2	12.4	3.8	2.2
14.0 - 14.9	0.7	0.1	0.4	0.3			2.6	11.6	15.0	8.3	1.9	1.1
15.0 - 15.9	0.2		0.3	0.1			1.3	6.5	7.9	5.6	1.1	0.6
16.0 - 16.9							0.5	3.5	4.3	3.0	0.7	0.2
17.0 - 17.9							0.6	1.9	2.4	1.8	0.3	0.2
18.0 - 18.9							0.2	1.1	1.6	1.4	0.1	0.1
19.0 - 19.9								0.4	0.8	0.9	0.2	
20.0 - 20.9								0.1	0.3	0.4	0.1	
21.0 - 21.9								0.1	0.3	0.1		
22.0 - 22.9									0.1	0.1		
23.0 - 23.9										0.1		
24.0 - 24.9										0.1		
25.0 - 25.9												
26.0 - 26.9												
27.0 - 27.9												
28.0 - 28.9												
29.0 - 29.9												
30.0 - 30.9												
31.0 - 31.9												
32.0 - 32.9												
33.0 - 33.9												
34.0 - 34.9												
35.0 - 35.9												
36.0 - 36.9												
37.0 - 37.9												
38.0 - 38.9												
39.0 - 39.9												
gemiddelde	458.8	653.5	608.3	567.5	433.1	508.0	670.4	1411.9	1208.3	822.5	599.4	453.6
gemiddelde snelheid	4.6	4.8	5.0	4.7	4.0	4.2	5.4	8.4	8.7	6.2	5.4	4.9

3 Beoordeling van het windklimaat

In figuur 3.1 is een aanzicht weergegeven van een, schematisch, 3D model van de geplande bebouwing. Het plan bestaat uit een aantal lagere bouwdeelen met een hoogte van veelal 5 of 6 bouwlagen, met daarin één hoogte accent met een hoogte van ca. 50 m. Het hoogte accent is gelegen in het midden van de zuid-zuidoostzijde van het plangebied. Het plan is binnenstedelijk gelegen, in het midden van Oss.

Door de situering van hoogbouwdeel in het midden van de zuid-zuidoostzijde heeft de toren effectief een laagbouwvoet aan de west-zuidwestzijde. Valwinden van de west-zuidwestgevel zullen dan ook op het dak van de laagbouw opgevangen worden en niet tot hinder leiden. Bij zuid-zuidwesten wind is mogelijk wel enige hinder te verwachten ten gevolge van valwinden van de zuid-zuidoostgevel van de toren (zie ook de indicatie in figuur 3.4). Wat gunstig is, is dat er in de straat reeds volgroeide bomen aanwezig zijn. Deze zullen een remmend effect hebben op de valwinden, waardoor de hinder beperkt wordt. Er zal dan ook zeker geen sprake zijn van een slecht windklimaat. Valwinden van de noordwestgevel van de toren zullen door de carré-vormige bebouwing niet tot hinder op het maaiveld leiden.

Mogelijk tweede aandachtspunt is de toegang tot het binnengebied aan de westzijde van het plan. Door drukverschillen over de bebouwing bij wind uit zuidwestelijke tot westelijke richtingen zullen de windsnelheden hier lokaal wat hoger kunnen worden (zie figuur 3.2).

O 16739-1-NO 5
Concept

PEUTZ

Het is echter de verwachting dat dankzij de binnenstedelijke ligging en het feit dat de bebouwing aan de west-zuidwestzijde niet ver boven de omringende bebouwing uitsteekt de mate van hinder klein zal zijn (zie ook figuur 3.3 waar een aanzicht op de bestaande bebouwing ten westen van het plangebied is weergegeven). Door een goede terreininrichting is het windklimaat hier nog verder te verbeteren.

Het binnengebied ligt door de carré-vormige bebouwing beschut voor de wind. Hier mag een goed windklimaat verwacht worden.

f3.1 Schematisch overzicht van de geplande bebouwing.



f3.2 Aanzicht op de geplande bebouwing en omgeving, met een schets van de belangrijkste windstroming.



O 16739-1-NO 6
Concept

PEUTZ

f3.3 Aanzicht op de huidige bebouwing in het gebied vanuit het zuiden(bron Google), planlocatie gemarkeerd in rood.



f3.4 Situatietekening van het plangebied, met een indicatie van de locaties met een mogelijk wat minder gunstig windklimaat.



Er zal er geen sprake zijn van een overschrijding van het criterium voor windgevaar.
Al met al zijn er door de goede stedenbouwkundige opbouw van het plan geen grote problemen met het windklimaat te verwachten.

Mook,

Deze notitie bevat 7 pagina's

O 16739-1-NO 7
Concept



AAN DIT AANBIEDINGSDOCUMENT HEBBEN DE VOLGENDE MENSEN BIJGEDRAGEN

Emma/Mieke/Maarten/Femke/Aryzo/Diego/Jurian/Marieke/Adrian/Marcel/Lars/Roel/Jeroen/
Sophie/Alejandra/Pieter/Kallirroi/Edward/Janneke/Joris/ Hans/William/Erwin/Henk/Teun/Floor/
Margo/Ton/Joris/Harm/Wouter/Daan/Ton/Mari/Richard/Vivid/Moniek/Eelco/Amanda/Joris

LINCK