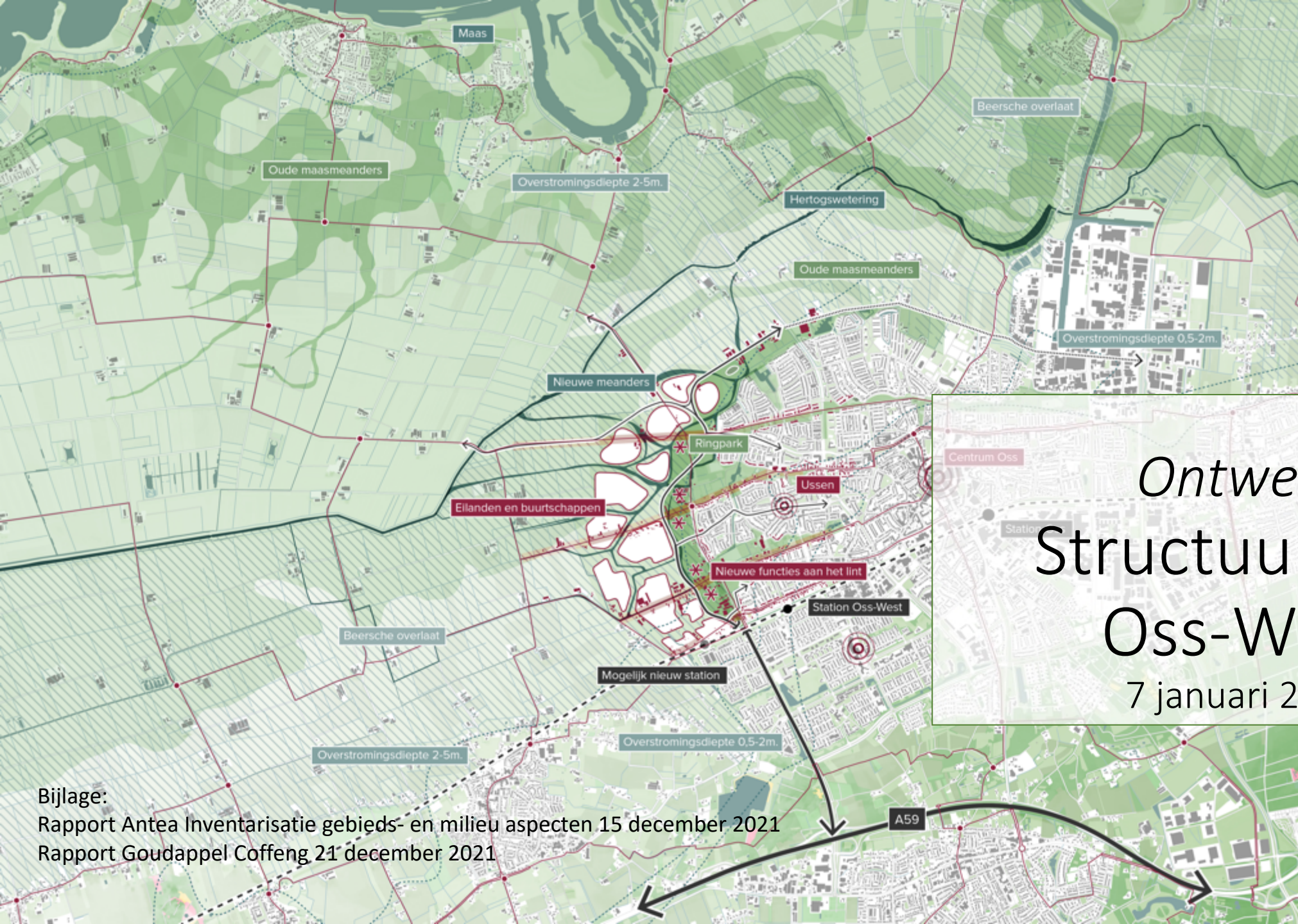




Ontwerp Structuurvisie Oss-West 7 januari 2022

Bijlage:
Rapport Antea Inventarisatie gebieds- en milieu aspecten 15 december 2021
Rapport Goudappel Coffeng 21 december 2021

Inhoud



Inleiding

1. Aanleiding
2. Opgave (deels herschreven)
3. Totstandkoming structuurvisie
4. Plangebied

Ambities/kaders/onderzoeken

5. Brabantse Omgevingsvisie (nieuw)
6. Gebiedsvisies Oss
7. Wonen (*gesplitst van gezondheid*)
8. Gezondheid
9. Bereikbaarheid & Mobiliteit
10. Economie & Voorzieningen
11. Groen & Landschap
12. Water & Waterveiligheid
13. Klimaat & Energie

Visie op het gebied

14. Totstandkoming voorkeursscenario (nieuw)
15. Opbouw van de nieuwe wijkstructuur
16. Ontwikkelstrategie (deels herschreven)

Inleiding

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

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

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

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

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



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

1 Aanleiding

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

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

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

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

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

2. Opgave

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

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

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

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

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

Gemengde buurten met inwoners uit alle inkomenscategorieën en achtergronden waarbij:

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

2. Opgave

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

Oss-West ligt dicht bij het **centrum en het intercity station** (15-20 minuten fietsen) en 5 minuten fietsen naar het dichtstbijzijnde station Oss-W, kan aansluiten op de bestaande wijken aan de westzijde van Oss en, bij de start van de ontwikkeling, gebruik maken van al **aanwezige voorzieningen en infrastructuur** aan de westzijde van Oss. Bovendien biedt Oss-West met een eventuele toekomstige verplaatsing van het station Oss-West kans om invulling te geven aan **duurzame mobiliteitsambities** van Oss.

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

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

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

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

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

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

Een woonwijk die logisch aansluit op bestaande stad en landschap, maar die ook nadrukkelijk eigen onderscheidende signatuur/identiteit kent en iets nieuws toevoegt aan DNA van Oss en de regio.

In het document “Bouwstenen gebiedsconcept Oss-West” d.d. 28 oktober 2020 is de volgende ontwikkelingsstrategie geformuleerd:

- Behoud **open** landschap,
- Behoud en **beleefbaar** maken van eendenkooien, dijken, waterlopen, wielen en terpen.
- Natuurontwikkeling, waterberging en stedelijke uitbreiding afstemmen op de cultuurhistorische **identiteit** van de Beerse Overlaat.
- Vergroten cultuurhistorische waardering door vergroting van **beleving**.

Oss-West moet een **duurzame en groene** wijk worden met een **eigen identiteit** en een **differentiatie aan woonmilieus**. Het is daarbij van belang dat de bewoners gebruik kunnen maken van **voorzieningen in de buurt**, waarbij de groene omgeving op korte afstand bereikbaar is ter **ontspanning en recreatie**.

3. Totstandkoming structuurvisie

Wat is een structuurvisie?

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

In een structuurvisie, geeft de gemeente een integrale visie op een gebied. De structuurvisie bevat de **hoofdpijnen van nieuwe ontwikkelingen** van dat gebied. Daarnaast bevat het de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid.

Waaruit bestaat de structuurvisie?

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

Waarom is een structuurvisie belangrijk voor Oss-West?

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

3. Totstandkoming structuurvisie

Wat zijn de te nemen stappen voor de structuurvisie Oss-West?

- 11 januari 2022 conceptbespreking College
- 13 januari 2022 integrale opiniecommissie
- 18 januari 2022 collegebesluit publicatie
- Ter visie legging vanaf medio januari 2022
 - Bijeenkomst belanghebbenden (eigenaren WVG)
 - Bijeenkomst omwonenden
 - Marktconsultatie breed (landelijk)
 - BBO (Bestuurlijk Bedrijven Overleg)
 - Dialoog woningcorporaties
- 10 februari 2022 Adviescommissie Ruimte
- 24 februari 2022 Gemeenteraad

Wat zijn de stappen na de vaststelling van de structuurvisie?

Vóór 23 mei 2022 verlenging WVG1

Vóór 1 juli 2022 vrijgave Ontwerpbestemmingsplan *)

Voorjaar 2023 vaststelling Bestemmingsplan

Najaar 2023 vaststelling eerste Uitwerkingsplan en vergunningsaanvragen

Eind 2023 start bouwrijp maken en bouw



Excursie Raad en College Almere Nobelhorst 9 oktober 2021

4. Plangebied

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

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

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

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



5. Brabantse Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

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

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

6. Gebiedsvisie Oss

Gebiedsvisie Stedelijk Gebied Oss-Berghem

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

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

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

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

7. Wonen

Oss is een gemeente waarin het aangenaam wonen, werken en ontspannen is. Het is de ambitie om daarop in te blijven zetten de bij groei van het aantal inwoners.

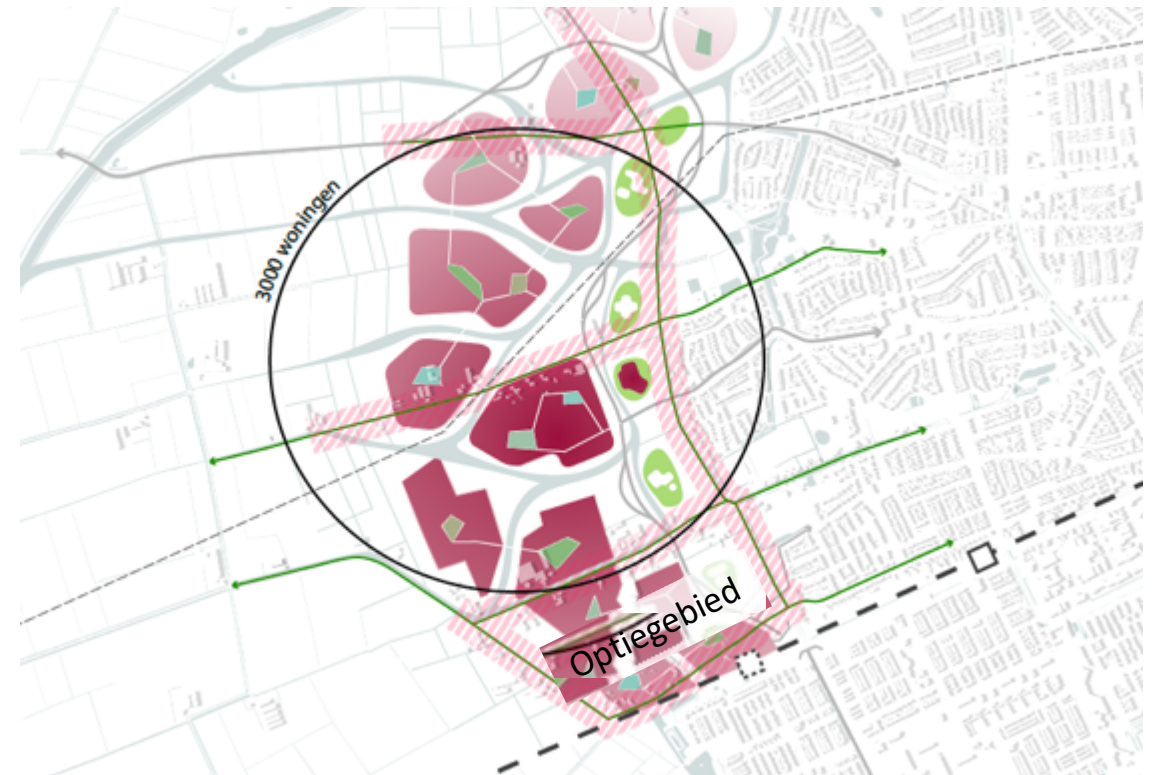
Daarom werken we aan gevarieerde woningbouwplannen met woningen in een aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus. Vanwege de bevolkingsgroei en het tekort aan woningen moeten er tot 2035 8.200 woningen in de gemeente worden gebouwd.

Het grootste deel van deze behoefte kan worden gerealiseerd in het stedelijk gebied Oss-Berghem. We benutten daarbij de mogelijkheden binnen de bebouwde kom, door verdichting en transformatie. De omvang van de opgave maakt uitbreiding aan de rand van het stedelijk gebied echter noodzakelijk en vanuit het streven naar **gevarieerde plannen** ook wenselijk.

Met een programma van circa 3.000 woningen in een duurzaam en eigentijds woongebied draagt Oss-West substantieel bij aan de opgave voor Oss .

Het woonprogramma in Oss-West is belangrijk om binnen het totale woningbouwprogramma te kunnen voorzien in een differentiatie van **woonmilieus, prijssegmenten en woningtypen**.

We vinden het belangrijk dat iedereen in Oss kan wonen. Om dit mogelijk te maken bieden we ruimte aan de huisvesting van specifieke doelgroepen. Voorbeelden zijn vormen van jeugdzorg met verblijf, woonvoorzieningen voor mensen met een langdurige zorgbehoefte of woonvormen gericht op de huisvesting van doelgroep arbeidsmigranten. Daarnaast faciliteren we ook nieuwe woonvormen die bijdragen aan een onderscheidend aanbod. Voorbeelden zijn collectieve woonvormen of tiny houses.



7. Wonen

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

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

We zetten in op gemengde buurten met inwoners uit alle inkomenscategorieën en achtergronden waarbij kinderen samen opgroeien, samen naar school gaan en samen spelen, jong en oud met elkaar in verbinding staan en voor elkaar kunnen zorgen

We vinden het belangrijk dat, behalve in grootte en indeling, er nauwelijks onderscheid te maken is tussen de goedkopere en duurdere woningen

Vanwege gezondheid en sociale coherentie is het belangrijk levendige buurten te ontwikkelen met voorzieningen op loopafstand zodat bewoners worden gestimuleerd om in beweging te komen, elkaar te ontmoeten en daardoor elkaar te zullen kennen.

We willen de de buurten zodanig inrichten en dimensioneren op voetgangers en fietsers dat deze geschikt zijn voor spelende kinderen en mensen met een fysieke of mentale beperking

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

Kaders, ambities of doelstellingen

- 60% grondgebonden woningen, 40% gelijkvloerse woningen (appartementen en grondgebonden 0-tredenwoningen)
- Een gedifferentieerd programma voor meerdere doelgroepen, zowel voor gezinnen als kleine huishoudens (vooral starters en senioren).
- In belangrijke mate ruimte voor levensloopbestendige woningen.
- Streefbeeld is een merendeel (ca. 80%) van de woningen in de betaalbare categorieën. In Oss verstaan we daar het volgende onder:
 - 30% sociale huurwoningen (tot de liberalisatiegrens)
 - 10% Middeldure huurwoningen (tot € 1.000 per maand kale huur)
 - 40% betaalbare koopwoningen;
 - Goedkope koopwoningen
 - Middeldure koopwoningen (tot de actuele NHG grens)
- Ruimte voor nieuwe woonvormen, zoals flexwonen, tiny houses, CPO en groepswoningen (al dan niet i.c.m. zorg)
- Woongebouwen blijven buiten de milieucontouren van bestaande bedrijvigheid in het plangebied

8. Gezondheid

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

Gezondheid

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

Externe veiligheid

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

Geluid en trillingen

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

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



Luchtkwaliteit

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

9. Bereikbaarheid & Mobiliteit

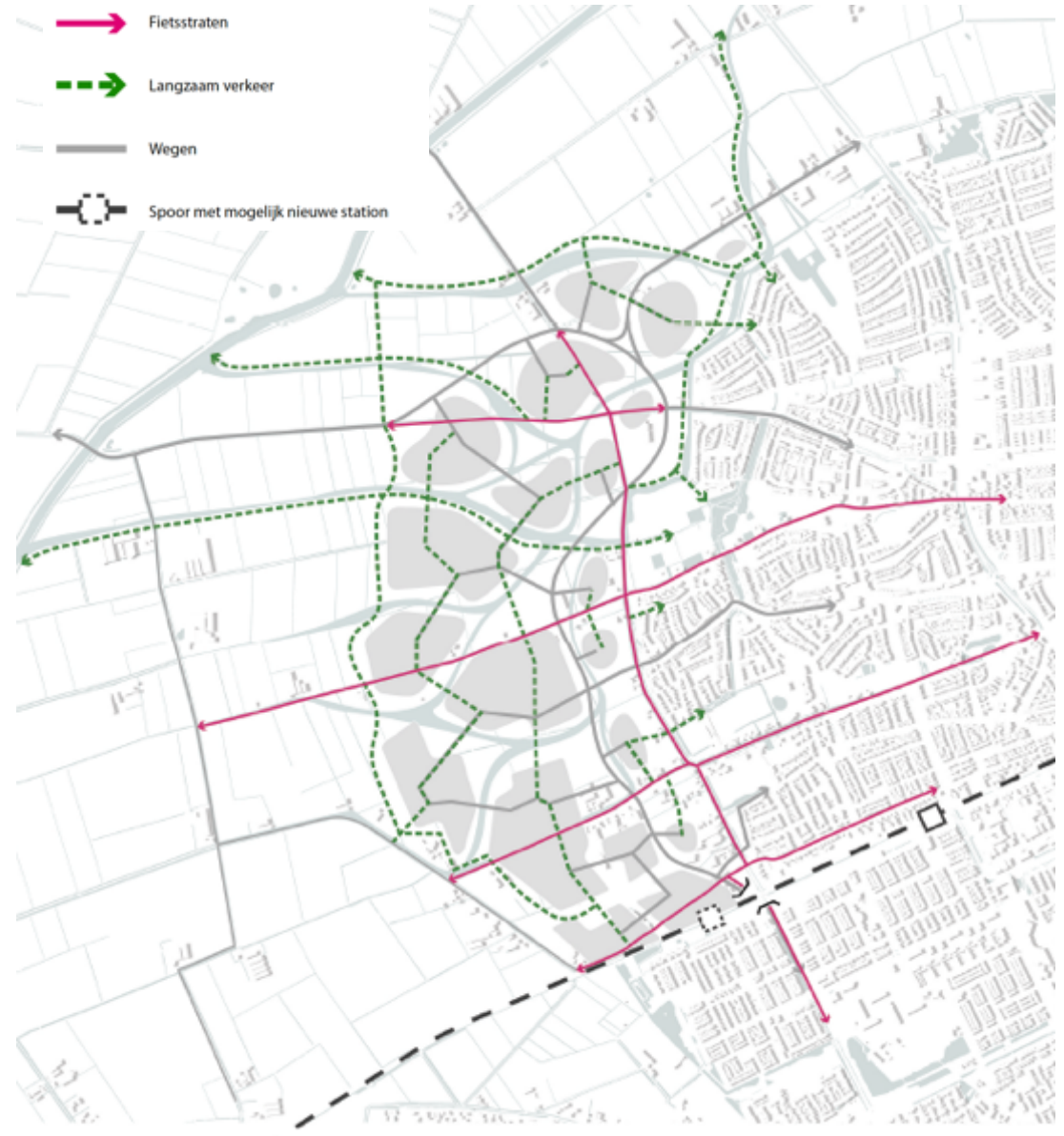
Fietsen en lopen zijn de meest duurzame vormen van mobiliteit. De afstand van Oss-West tot het stadshart van Oss bedraagt maximaal 20 minuten fietsen.

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

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

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

Door deelmobiliteit te stimuleren wordt het bezit van bijvoorbeeld een tweede auto mogelijk minder aantrekkelijk. Voor de kortere afstanden kan het gaan om elektrische fietsen of scooters, voor de langere afstanden om (elektrische) deelauto's. Door de voorzieningen voor parkeren op maaiveld te beperken, ontmoedigen we autobezit en –gebruik. Het clusteren van parkeervoorzieningen (al dan niet gestapeld) vergroot de leefbaarheid in de wijk. Het is dan mogelijk om autoluwe straten te maken en meer **ruimte** voor groen, voor de voetganger en voor de fietser vrij te maken.



Langzaam verkeerstructuur

9. Bereikbaarheid & Mobiliteit

Opgave: ontwerp een doordachte en integrale ontsluiting voor alle soorten verkeer, rekening houdend met de omgeving en goed verbonden met de stad en het landschap

Om Oss-west op een goede manier aan te kunnen sluiten op de bestaande hoofdwegstructuur, is het nodig om de bestaande wegenstructuur van Oss op te waarderen.

We maken onderscheid tussen het gedeelte ten noorden en het gedeelte ten zuiden van het spoor. Ten zuiden van het spoor is de bestaande infrastructuur toereikend voor de eerste fase van de planontwikkeling (tot 1.500 woningen). Om het volledige programma te kunnen realiseren moet de bestaande infrastructuur ten zuiden van het spoor opgewaardeerd worden. Een alternatief kan zijn om een nieuwe ontsluitingsweg ten westen van de bestaande bebouwing te realiseren.

Ten noorden van het spoor zetten we in op een nieuwe ontsluitingsweg, waardoor de bestaande wegenstructuur met waardevolle bebouwingslinten geschikt gemaakt kan worden voor langzaam verkeer. De nieuwe gebiedsontsluitingsweg biedt ruimte in een groene setting voor de vestiging van voorzieningen met een verzorgingsgebied die het plangebied overstijgen, zoals supermarkten of sportvoorzieningen.

Het is noodzakelijk dat de nieuwe ontsluiting aansluit op de bestaande wegenstructuur, om de voorzieningen ook voor de bestaande wijken bereikbaar te houden.



Autostructuur

9. Bereikbaarheid & Mobiliteit

Verkeer en vervoer

Inrichting van het gebied

- Met de ontwikkeling van Oss-West wordt een nieuwe woonwijk aangelegd. De verkeersstructuur, weginrichting en het parkeerbeleid moeten hiervoor nog verder uitgewerkt worden. Door bij aanleg en inrichting van wegen de principes van Duurzaam Veilig toe te passen kan de verkeersveiligheid van het gebied verbeterd worden. Parkeerbeleid kan bijdragen aan het stimuleren van duurzaam vervoer en een goed woon- en leefklimaat. Deze elementen dienen daarom meegenomen te worden bij de verdere (stedenbouwkundige) uitwerking van de ontwikkeling.

Verkeersafwikkeling

- De ontwikkeling van ruim 3.000 woningen leidt tot een toename van voertuigbewegingen. Op het huidig wegennet leidt dit tot toename van verkeer en mogelijk tot verslechtering van de doorstroming. Eventuele nieuwe ontsluitingswegen kunnen daarnaast voor veranderende verkeersstromen leiden. De toename van verkeer leidt mogelijk tot knelpunten voor de doorstroming en toename van geluidoverlast of luchtverontreiniging. Keuzes ten aanzien van de ontsluiting van het gebied en de verkeersafwikkeling zijn nodig.

Station Oss-West

Dankzij de goede fiets- en wandelinfrastructuur door de wijk is het station huidige station Oss-West voor iedereen te bereiken. We zetten daarom in op vormen van deelvervoer om het station Oss-West voor iedereen bereikbaar te maken: een goede fietsverbinding naar het huidige station is daarvoor belangrijk. Mobiliteitshubs op centrale punten in de buurten garanderen een toegankelijk netwerk aan deelvervoer.

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

Kaders, ambities of doelstellingen

- Een nieuwe ontsluitingsweg verbindt Oss-West met de rest van het stedelijk gebied
- De bestaande routestructuren worden afgewaardeerd naar fietsgebonden structuren
- De nieuwe wijk gaat onderdeel uitmaken van het fietsnetwerk en het wandel netwerk
- We onderzoeken een de doortrekking van de snelfietsverbinding van Den-Bosch-Oss naar Nijmegen.
- De gelijkvloerse spoorwegovergang vormt een barrière die moet worden opgelost
- We onderzoeken of het NS-station Oss-west kan worden verplaatst naar het zuidelijk deel van het plangebied

10. Economie en voorzieningen

Opgave: zorg dat Oss-West een le-vendige wijk wordt met ver-schillende soorten voorzie-ningen en werken en ruimte voor ontmoeting en van collec-tiviteit

Het stedelijk gebied van Oss moet een aangename omgeving zijn om in te wonen, werken en recreëren. In Oss-West maken we dit mogelijk door voorzieningen en een aantrekkelijke groenstructuur op loopafstand te realiseren, die voorzien in de behoefte tot ontmoeten en ontspannen. De openbare ruimte nodigt uit tot verblijf en stimuleert gezond gedrag. Naast de ruimtelijke aspecten besteden we veel aandacht aan de sociale aspecten en maatschappelijke opgaven. We zetten in op een woningaanbod voor diverse doelgroepen, waar iedereen zich thuis voelt.

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

Kaders, ambities en doelstellingen

2 permanente voorzieningen (onderwijs, kinderopvang, gymzaal) met een footprint van het terrein van 4500-5000 m² per voorziening

Een detailhandelscluster met twee volwaardige supermarkten te realiseren in een centraal deel van het plangebied, met een omvang van 3.000 tot 4.000 m² WVO

Het realiseren van een “Proeflokaal”, een voorziening waar bewoners voedsel kunnen produceren

Een fijnmazige structuur van maatschappelijke voorzieningen tot in de haarvaten van de wijk

Ruimte voor nieuwe vormen van ontmoeten, recreëren en werken

Gemeenschappelijke ruimten in de wijken

Goede en gespreide basisvoorzieningen voor jeugd

Buizensport en recreatievoorzieningen

Buurtcentrum en/of wijkcentra die voor alle bewoners interessant zijn, gericht op ontmoeten en verbinding

10. Economie en voorzieningen

De hoofdontsluiting van het gebied is belangrijk voor de vestiging van de voorzieningen die per auto bereikbaar moeten zijn, zoals een cluster met commerciële voorzieningen (detailhandel) of sportvoorzieningen. Zo zijn deze voorzieningen niet alleen voor de bewoners van Oss-West bereikbaar, maar ook voor de bewoners van Ussen en de Ruwaard. De voorzieningen voorzien grotendeels in de behoefte van de inwoners van Oss-West en sluiten aan op de bestaande voorzieningenstructuur binnen de gemeente. In de wijk zelf moet een fijnmazig netwerk aan maatschappelijke voorzieningen landen die bijdragen aan de leefbaarheid en levendigheid van het gebied. Voorbeelden zijn kleinschalige zorginitiatieven en buurt- of gemeenschapshuizen.



11. Groen en landschap

Oss-West krijgt een robuuste groenstructuur die de kwaliteiten van de groenvoorzieningen tot zijn recht laat komen, zodat bewoners optimaal van deze kwaliteiten gebruik kunnen maken.

De ligging van Oss-West tussen de groenstructuur van Ussen en de openheid van het landelijk gebied, maakt het mogelijk om een groen netwerk te creëren dat stad en platteland met elkaar verbindt. Dit groene netwerk draagt bij aan de geleidelijk overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied. Ons kader voor de ontwikkeling en beheer van groen en water is de 'Routekaart Groen, Blauw & Natuur'. Uitgangspunt van dit kader is dat we groen en natuur verbinden met onder andere wateropvang, een gezonde leefomgeving en burgerparticipatie.

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

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

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

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

Natuur

Er wordt geen effect op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied verwacht en daarom is er geen aanleiding om te verwachten dat er op Natura 2000-gebied verder verwijderd van het plangebied nog dergelijke effecten zullen optreden. Het is desondanks nodig om mogelijke effecten van stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden nader in beeld te brengen met stikstofdepositie onderzoek.

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

11. Groen en landschap

Opgave: maak een groenstructuur die recht doet aan de ondergrond en de historie van de plek, en bijdraagt aan het versterken van de biodiversiteit en het voorkomen van hittestress

Natuur (vervolg)

Nabij het plangebied ligt de Hertogswetering die is aangewezen als groenblauwe mantel. Indirect kunnen de ontwikkelingen in het plangebied effect hebben op de groenblauwe mantel. Voor de groenblauwe mantel zijn ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden regels van toepassing. Dit zijn mogelijke aandachtspunten voor de ontwikkeling.

Als gevolg van ontwikkelingen binnen het plangebied kunnen negatieve effecten optreden op het weidevogelgebied dat voor een deel gelegen is binnen het plangebied. Dit betreffen verstoringseffecten zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging, verstoring door geluid, verstoring door trillingen en optische verstoring.

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

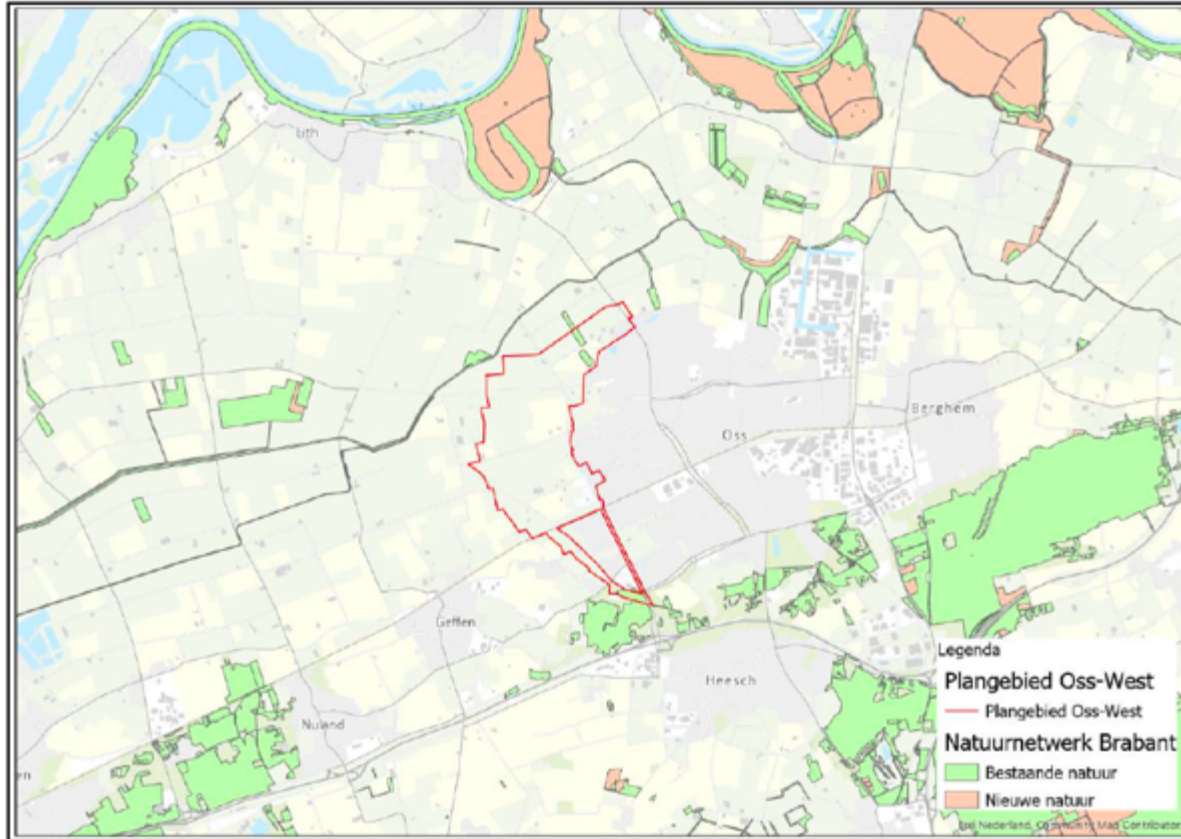
Landschap

Landschappelijk ligt Oss-West op de overgang van de dekzandrug in het zuiden (hoger gelegen, droog, zandige ondergrond) naar het komgebied in het noorden (lager gelegen, natter, kleiige ondergrond). Grote delen van het gebied zijn ruim van opzet, grootschalig verkaveld en open. Langs de linten en de rand van Oss is de verkaveling kleinschaliger en is door landschapselementen als groenstructuren en bomen rijen meer contrast in openheid en geslotenheid met zichtlijnen ertussen (zie ook de kaarten en visualisaties in de structuurvisie).

Cultuurhistorische waarden

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

11. Groen en landschap



Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natuurnetwerk Brabant

Kaders, ambities en doelstellingen

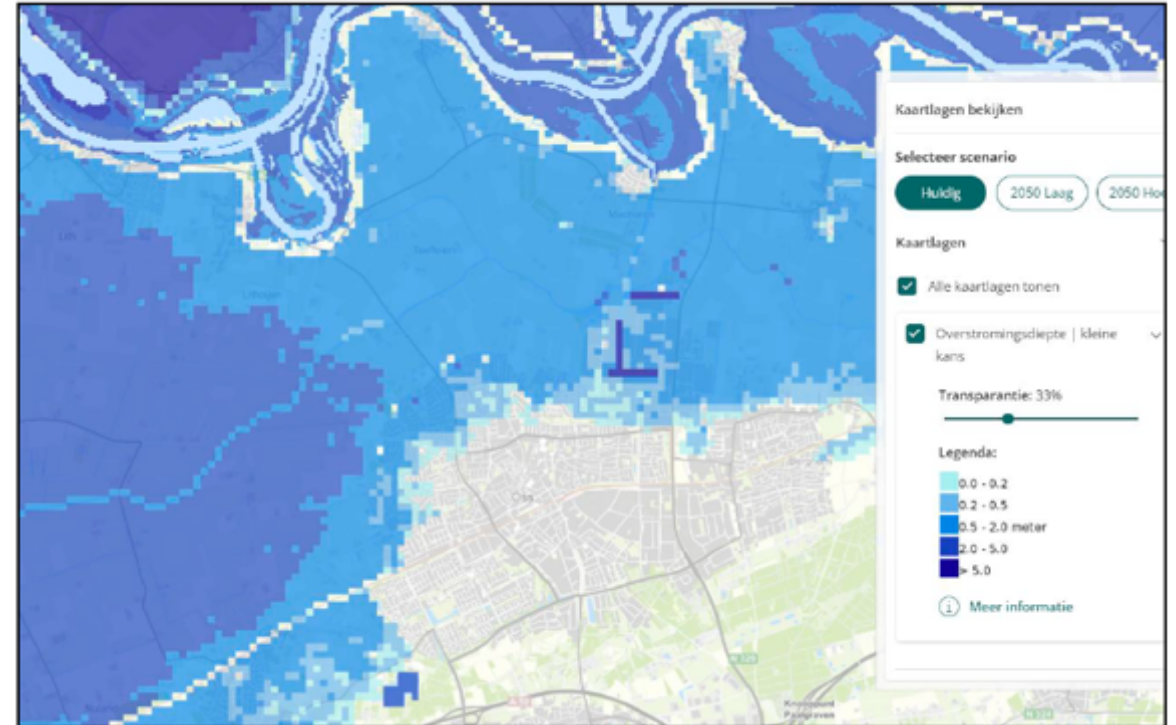
- Gebiedskwaliteiten benutten, waarden en kwaliteit aan het gebied toevoegen en waarborgen dat deze in de toekomst behouden blijven. Dit vraagt eigentijdse en toekomstgerichte inkleuringen
- Identiteit. We geven vorm aan een herkenbare gebiedsidentiteit, gebaseerd op voormalige, bestaande en/of toekomstige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

12. Water en waterveiligheid

Water is een belangrijk thema bij de ontwikkeling van Oss-West. Het plangebied ligt op de overgang van de hoger gelegen zandgronden in het zuiden, naar de lagergelegen kleigronden in het noorden. De lagere ligging in het noordelijk deel is bepalend voor ontwerpprincipes en beoogd gebruik van de gronden. Het ophogen van clusters woningen en voorzieningen is een voorbeeld van zo'n ontwerpprincipe. We houden daarbij rekening met de overstromingscapaciteit (bij een mogelijke dijkdoorbraak) in het gebied, door bijvoorbeeld de ontsluitingsstructuur bereikbaar te houden bij hoge waterstanden.

Een groot deel van de gemeente Oss staat bloot aan overstromingsrisico's. De kans dat de Maas overstroomt is 1 / 1000 jaar en een 2 tot 5 meter hoge waterstand betekent dat de gemeente in samenspraak met RWS en Waterschap moet voldoen aan de algemene zorgplicht van de overheid ten aanzien van het huisvesten van kwetsbare doelgroepen en invulling moet geven aan de principes van een meerlaagse veiligheid: dijken, vluchtmogelijkheden naar hoger gelegen verdiepingen in gebouwen en een inrichting van het openbaar gebied waardoor vluchten naar hoger gelegen gebieden ten zuiden van Oss mogelijk is.

Het plangebied Oss-West ligt op de dekzandrug en is daarmee potentieel gebied voor kwelwater dat uittreedt vanuit de zandrug. Aanwezigheid van schoon kwelwater kan worden gezien als een bijzondere gebiedseigenschap waarin en omheen veel natuurwaarde kan ontstaan.



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

12. Water en waterveiligheid

Kaders, ambities en doelstellingen

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

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

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

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

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

13. Klimaat, energie en duurzaamheid

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

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

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

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

Kaders, ambities en doelstellingen

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

14 Totstandkoming voorkeursscenario

Wat vooraf ging



Structuurbeeld Oss-West 2020
Structuurvisie 2006



Houtskoolschets Oss-West
Task Force Najaar 2020

14 Totstandkoming voorkeursscenario

Onderzoek 3 scenario's
November/december 2021



14 Totstandkoming voorkeursscenario Analyse 3 scenario's



- Compacte uitbreiding van Oss om open landschap te sparen
- Ringpark verbindt de groene lobben en verbindt oud en nieuw
- Aan westzijde robuuste groen/blauwe zone voor goede overgang stad en landschap
- Nieuwe wijkontsluitingsweg door de wijk, Kleinussenstraat voor langzaam verkeer
- Linten inrichten als fietsstraten verbinden Oss West met de stad
- Binnen woonveld verschillende gemengde buurten met eigen identiteit en dichtheid
- Compact voorzieningencluster aan Ringpark



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



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

14 Totstandkoming voorkeursscenario Raadsbijeenkomst 9-12-2021

Opwaardering **langzaam verkeer** routes (auto te gast)

Ontsluitingsweg **ingepast** in de nieuwe wijk

Buurtschappen in het landschap met water en groen

Elk buurtschap vanaf de start **voorzieningen op loopafstand**

Verkeer aantrekkende **wijkvoorzieningen** langs de nieuwe ontsluitingsweg

3 dichtheden (15-30-50 wo/ha), optellend tot circa 3000 woningen

60m brede hoogspanningszone

Hoofdwaterstructuur is ten minste 20% van oppervlak woonvelden

Bestaande **erven** zoveel mogelijk ingepast

Onderscheid tussen nieuw in te richten openbaar groen en bestaand agrarisch gebied buiten ontwikkeling

Introductie van een 'Proeflokaal': ruimte voor gezonde voeding, ontmoeting en als proeftuin voor toekomstbestendige landbouw in de wijk

Zuidelijke deel als **optiegebied** voorlopig buiten ontwikkeling vanwege versnipperd eigendom en toekomstige koppelkansen met het mogelijk te verplaatsen station Oss West



15. Opbouw van de nieuwe wijkstructuur

Buurtten als “eilanden” in het landschap

Buurtten ingepast in het landschap

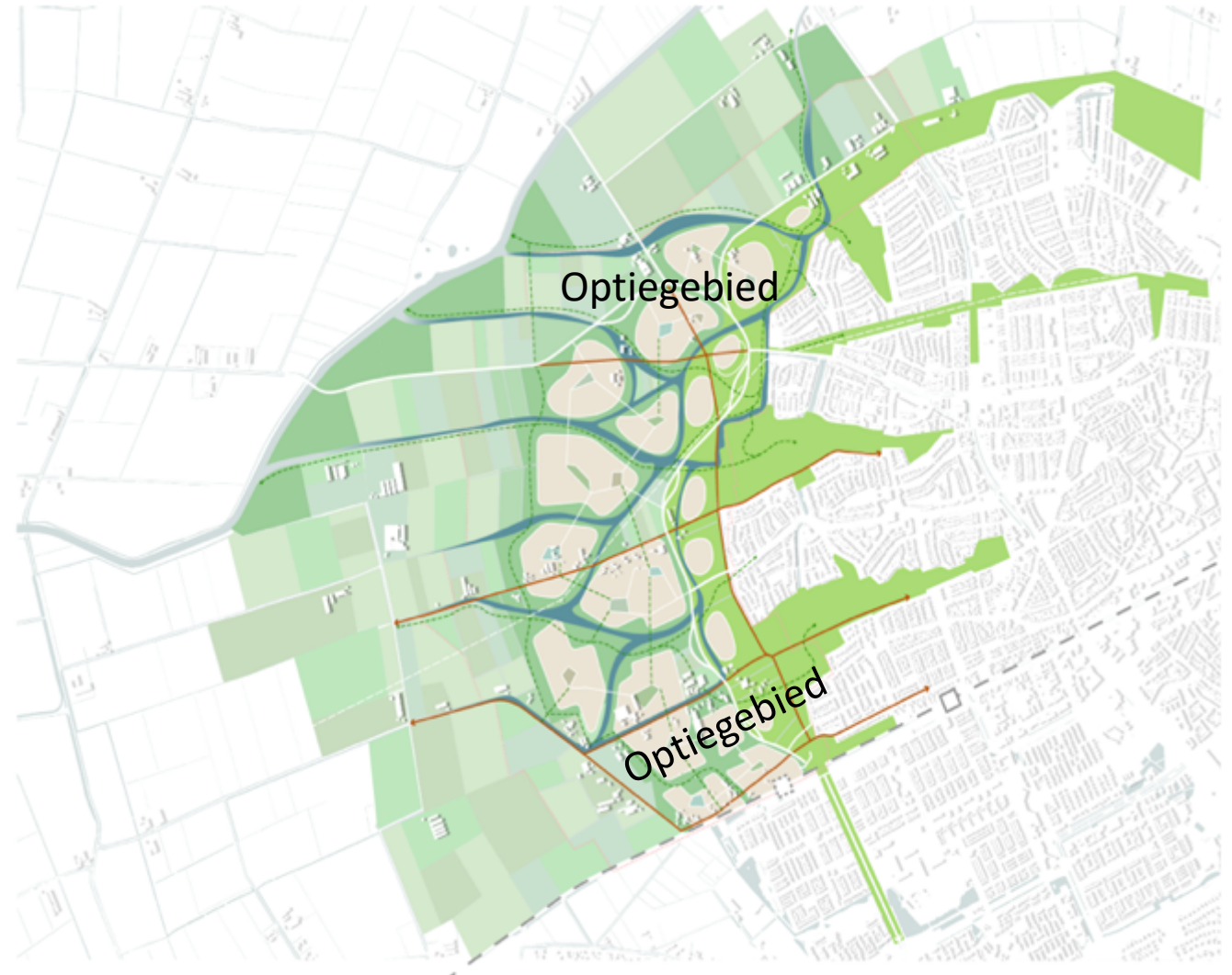
- Ruimte voor natuurontwikkeling en klimaatadaptatie
- Korte loopafstand naar groen en water
- Veel wonen “aan de randen” met uitzicht

Ringpark met nieuwe ontsluitingsweg

- Versterken van de bestaande groene lobben
- Wijkvoorzieningen in groene zone, tussen bestaande en nieuwe
- Ontlasten van (gedeelte) van bestaande infrastructuur

Benutten van mogelijkheden recreatief gebruik

- Stimuleren van beweging, wandelen en fietsen
- Groen op loopafstand vanaf de voordeur
- Tevens benutting door inwoners bestaande buurten



15. Opbouw van de nieuwe wijkstructuur Referentiebeelden



16. Ontwikkelstrategie en fasering

Programma en project(en)

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

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

Niet uitgesloten kan worden dat zelfs het doel gedurende het programma nog een of meerdere keren dient te worden **bijgesteld**. Er zal sprake zijn van voortschrijdend inzicht en het programma (en de daarvan af te leiden (deel)projecten) dient adaptief te zijn. Dit betekent dat bij **nieuwe inzichten**, bijvoorbeeld in de opgave van klimaatadaptatie, energie en natuur, maar ook in de wijze waarop de ontwikkeling, bouw en exploitatie daar op in kunnen spelen, het programma dient te worden bijgestuurd.

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

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

Doorlooptijd

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

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

Tijdigheid voorzieningen

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

16. Ontwikkelstrategie en fasering

Rol van de gemeente

- Buurtgewijze ontwikkeling, gefaseerd in de tijd, **adaptief** ten aanzien van voortschrijdend inzicht en liefst een gestage woningafname die zo min mogelijk afhankelijk is van de markt
- Samenwerking met marktpartijen ligt voor de hand, maar op een nader per buurt of deel daarvan te bepalen wijze, onder condities die vooraf door de **gemeente** dienen te worden gesteld.
- Er zal sprake zijn van buurtgewijze ontwikkeling. Nog nader bepaald zal worden op welke locatie(s) wordt gestart met de ontwikkeling en in welke volgorde de buurten worden ontwikkeld.
- Aangezien de gemeente bij **voorrang** wil bouwen voor inwoners met een wat kleinere portemonnee, betekent dat er, naast de ambities op het gebied van gezondheid, woonkwaliteit en duurzaamheid goed afgesproken moet worden wie waaraan bijdraagt.
- Het is van belang om geen eenzijdige buurten te bouwen. Het gaat om een **mix** tussen allerhande doelgroepen in allerhande typen woningen. De mix kan per buurt nog verschillen maar wat in alle buurten, dus over de gehele wijk geldt, is dat er **geen duidelijk zichtbaar onderscheid** moet zijn tussen de dure en de goedkope(re) woningen. Uiteraard zullen er verschillen zijn in het volume van de woning, de eventuele tuin en de inrichting van het huis, maar uiterlijk dienen de woningen niet op voorhand te typeren zijn naar opvallende verschillen in de bouw prijs.

Maakbaarheid, haalbaarheid, betaalbaarheid

Woningprijzen worden bepaald door grondkosten en bouwkosten. De woningprijzen staan onder druk vanwege de relatief hoge grondprijzen en de sterk gestegen bouw prijzen. De bouw prijzen worden momenteel omhoog gestuwd door enerzijds de steeds hogere eisen die we aan woningen stellen en anderzijds door de schaarste aan mensen en materialen, de capaciteit van de aannemers.

Het is voor de betaalbaarheid van belang om de grondkosten zo laag mogelijk te houden. Een euro kan maar één keer worden uitgegeven.

Dit is de reden dat de gemeente heeft besloten tot **actief grondbeleid** en de Wet voorkeursrecht gemeente heeft gevestigd . Waar mogelijk koopt de gemeente agrarische grond van eigenaren die hun grond aanbieden, tegen koop prijzen die in verhouding dienen te staan tot de waarde voor de beoogde ontwikkeling en het moment waarop een ontwikkeling ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

Om die reden wil de gemeente zich **niet op voorhand vastleggen** op een volledig uitgedetailleerde bouwvolgorde. Die zal mede worden bepaald door de kansen die er zijn om te sturen op **maatschappelijk verantwoorde** prijsontwikkeling.

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

16. Ontwikkelstrategie en fasering

Bijzondere kosten

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

Voor Oss geldt dat, ten opzichte van veel andere steden, een hoog gemiddelde groen per woning wordt gehanteerd. Daar komt nog eens bovenop dat het bouwen in het gebied van Oss-West vanwege de ligging en bodemgesteldheid ook nog eens extra beslag legt op **benodigde ruimte** vanwege de beoogde landschappelijke inpassing de behoefte aan ruimte voor watercompensatie en wateropvang en natuurontwikkeling.

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

Voorzien is een meer intensieve bouw met parkachtig groen in het zuidelijk deel van Oss-West, buurtgewijs overschakelend op (vooral nog) minder intensieve bouw en sterker landschappelijk ingepast in de meer noordelijke delen.

Sturing op het programma

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

- Actief grondbeleid en toepassing Wet voorkeursrecht gemeenten
- Adaptief ontwikkelen, rekening houden met de veranderingen in de woningbouwopgave, klimaatopgave en marktmogelijkheden
- Conform gemeentebegroting: De **resultaten** uit de gebiedsontwikkeling zijn bestemd om aan te wenden voor stedelijke **infrastructurele knelpunten** (zoals ontsluitingsweg, fietsverbindingen en spoor) die ontstaan o.a. als gevolg van de ontwikkeling Oss-West maar ook andere ontwikkelingen zoals het nog verder uit te werken plan Groen, Blauw en Natuur.

Partnerschap voor duurzaam ontwikkelen en bouwen

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