

Onderwerp

Kaderstellende uitgangspunten Structuurvisie Oss-West

Datum	7 januari 2022	Naam en telefoon	B. van Eekelen
Afdeling	PB	Portefeuillehouder	J. van Orsouw

Welke vraag stellen we het college?

1. In te stemmen met het doorzetten van de bijgevoegde opiniërende vragen naar de Opiniecommissie Ruimte op 13 januari 2022.

Vervolgens het college adviseren te besluiten:

2. in te stemmen met het vrijgeven van de concept ontwerp 'Structuurvisie Oss West – 2022' voor de Opiniecommissie Ruimte van 13 januari 2022;
3. de vaststellingsprocedure te starten nadat op 18 januari 2022 door U, het college, bekrachtigd is om de ontwerp 'Structuurvisie Oss West – 2022' ter visie te leggen tot en met 8 februari 2022 en bekend te maken dat eenieder zienswijzen kan indienen;
4. dit besluit ter kennisneming aan de Adviescommissie Ruimte te sturen.

Wat is de aanleiding?

Momenteel is een Ontwerp Structuurvisie in voorbereiding. Deze is benodigd om vóór 1 juli 2022 een Ontwerp Bestemmingsplan (voor de introductie van de Omgevingswet) door het College in procedure te laten brengen en ondertussen (vóór 23 mei 2022) de gevestigde WVG 1 te kunnen verlengen. Beide mijlpalen zijn van belang. Enerzijds om te voorkomen dat een omvangrijk plan afhankelijk wordt van nieuwe procedures en mogelijke kinderziekten bij de invoering van de Omgevingswet en anderzijds om sowieso volgens de wens van de Raad om spoedig, liefst al in 2023, met de eerste bouwwerkzaamheden te kunnen starten.

Wat zijn de overeenkomsten?

In alle gevallen worden de uiteindelijke structuurvisie op basis van het Ontwerp verder uitgewerkt, daarbij waar mogelijk rekening houdend met de opinie van de Raad.

Wat zijn de verschillen?

De opinie van de Raad is van invloed op de uitwerking naar de Structuurvisie, de hierbij op te stellen ontwikkelingsstrategie, de effecten van ambities op de marktaantrekkelijkheid en uiteindelijk ook in de grondexploitatie.

Wat is het vervolg?

De Structuurvisie wordt ter besluitvorming voorgelegd aan de Raad op 24 februari nadat door middel van ter visie legging de inwoners van Oss en overige belanghebbenden zijn geraadpleegd en door brede marktconsultatie de inzichten en reacties vanuit mogelijke initiatiefnemers en geïnteresseerde ontwikkelaars zijn verzameld en geanalyseerd.

Bijlagen

- OpinievrAGEN 7 januari 2022
 - Ontwerpstructuurvisie
 - Bijlage structuurvisie (Antea)
 - Verkeersrapport (Goudappel)
 - Ontwikkelingsstrategie en Gebiedsexploitatie Oss-West (VERTROUWELIJK)
-

Samenvatting

Om tijdig, voor de verkiezingen, door de Raad te laten besluiten over een Structuurvisie Oss-West, benodigd voor de verlening van WVG1 (voor 23 mei 2022) en het vrijgeven van het Ontwerp Bestemmingsplan Oss-West (voor 1 juli 2022), is het van belang om op basis van de Ontwerp Structuurvisie een selectie van opiniërende vragen aan de Raad voor te leggen opdat de antwoorden kunnen worden meegenomen in de uitwerking naar de Structuurvisie zoals deze op 24 februari 2022 ter besluitvorming aan de Raad zal worden voorgelegd.

Bijlage bij Opinienota Oss-West

Opinie vragen

1. Uitgangspunten Oss-West en (eventuele) vragen over de vertrouwelijke bijlage

Toegezonden is de Ontwerp Structuurvisie zoals deze na de opiniërende bijeenkomst en Collegebesluit op 18 januari zal worden gepubliceerd en ter inzage wordt gelegd.

Een vertrouwelijke financiële onderbouwing is bij de Griffie ter inzage gelegd.

Wat is de opinie van de Raad over de in de Ontwerp Structuurvisie gehanteerde uitgangspunten en (indien gewenst, maar dan in een besloten deel van de bijeenkomst) de financiële onderbouwing.

2. Functies in de wijk

Eerder is de opgave van Oss-West al gedefinieerd vanuit de ambitie om meer dan uitsluitend een woonwijk met 3000 woningen te realiseren, maar (anders dan bijvoorbeeld Piekenhoef) in combinatie met maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Daar bovenop is het idee opgevat om, gelet op recente inzichten over de betekenis van thuiswerken en de behoefte aan een levendige wijk, ook op gepaste wijze bedrijvigheid een plaats te bieden in Oss-West. Hierbij wordt gedacht aan (bijvoorbeeld) mogelijkheden om dicht bij huis op kleine schaal kantoorwerkzaamheden te kunnen verrichten (in combinatie met bijvoorbeeld buurthuisvoorzieningen), het uitoefenen van ambachten en de mogelijkheid van stadslandbouw, inclusief de daaraan verbonden verkoop van landbouwproducten uit de directe omgeving.

Wat is de opinie van de Raad over een menging van wonen met voorzieningen én bedrijfsfuncties?

3. Globale ruimtelijke opzet van de wijk

Na vergelijk van mogelijke scenario's wordt voorgesteld om Oss-West niet als één compacte wijk te ontwikkelen, maar mede vanwege het respecteren van de bestaande lintstructuren en het benutten van deze structuren voor langzaam verkeer, Oss-West op te delen in verschillende delen en dichtheden. Met daarbij de insteek dat een dergelijke opdeling zich ook leent voor qua karakter verschillende buurten, met eigen identiteit en samenstelling van doelgroepen. In het verlengde van het vorige punt is daarbij wel van belang dat voorzieningen die in toenemende mate benodigd zijn in de directe woonomgeving (vanwege niet alleen vergrijzing maar ook fysieke en mentale beperking) ook daadwerkelijk in de eigen buurt worden aangeboden.

Wat is de opinie van de Raad over de ontwikkeling van Oss-West in te onderscheiden buurten, ieder met de benodigde fijnmazige voorzieningen in de directe nabijheid. Met daarbij een van zuid naar noord toenemende impact van landschappelijke inpassing vanwege grondslag, wateropgave en te ontwikkelen natuurwaarde.

4. Hoofdontsluiting

Een wijk met 3000 woningen noodzaakt tot aanzienlijke aanpassing van de bestaande infrastructuur. Dat is mogelijk door de bestaande wegen over Kleinussenstraat te verbreden, op diverse punten te voorzien van rotondes, verkeerslichten en eventuele oversteekvoorzieningen. Gelet op het karakter van de bestaande route is de voorkeur om direct ten noorden van het spoor westelijk uit te buigen en een nieuwe ontsluitingsweg aan te gaan leggen door de nieuw te bouwen wijk. Met ook hier de nodige rotondes, eventuele verkeerslichten en eventuele oversteekvoorzieningen. Door de wijk omdat een ontsluitingsweg buiten de wijk om een barriere vormt tussen stad en landschap en uitnodigt om (te) hard te gaan rijden (waarmee oversteekbaarheid extra kan worden beperkt). Ten zuiden van het spoor zien we vooralsnog geen andere mogelijkheid dan binnen het beschikbare ruimtelijke profiel tot aanpassing van de kruispunten over te gaan. Een alternatief hiervoor ten westen van de Ruwaard langs de Geffense plas creëert als rondweg buitenom eveneens een barriere en leidt ook tot ongewenst rijgedrag.

- Bij een nieuwe ontsluitingsweg door de nieuwe wijk wordt de bestaande route ingericht als langzaam verkeersroute.
- De nieuwe ontsluitingsweg kan worden aangelegd tijdens de ontwikkeling van Oss-West als ook de daartoe benodigde gronden zijn verworven. Tot de ingebruikname worden tijdelijke maatregelen op de bestaande route genomen om overlast door toegenomen verkeer en bouwverkeer tot een minimum te beperken.
- In alle gevallen dient op termijn uitgegaan te worden van een ongelijkvloerse kruising met het spoor. Indien samenhangend met aanpassingen aan het spoor wordt besloten tot verplaatsing van Station Oss-West in westelijke richting, dan is voorzien in de aansluitbaarheid van de nieuwe ontsluitingsweg door Oss-West.

Wat is de opinie van de Raad over de voorgestelde hoofdontsluiting door Oss-West?

5. Ontwikkelstrategie

Met de Nota Reikwijdte en Detailniveau, waarmee het gebied is bepaald waarbinnen MER onderzoek wordt gedaan t.b.v. het Ontwerp Bestemmingsplan, alsmede met de inmiddels gevestigde Wet Voorkeursrecht Gemeenten, is een aanzienlijk groter gebied gemoeid dan uiteindelijk nodig is voor 3000 woningen, voorzieningen en eventuele bedrijfsfuncties.

Dit is benodigd omdat in de toekomst nog diverse keuzes zullen moeten gemaakt op basis van uitgangspunten en criteria die nu nog niet te bepalen zijn. Genoemd hierbij worden een eventuele verplaatsing van Station-West, de ontwikkelingen op het gebied van klimaatadaptatie en energie, de nader uit te werken ambities op het gebied van biodiversiteit en natuurontwikkeling. Daar komt nog bij dat nog ongewis is hoe en in welk tempo de transitie van het agrarisch gebied en de mede daarmee verband houdende aanpassing van de waterhuishouding zal verlopen.

Er wordt bewust gekozen voor een ontwikkeling in deze omvang van Oss-West om te voorkomen dat er telkens op basis van voortschrijdend inzicht een nieuw stukje aan de stad wordt toegevoegd. Nu de tot op heden beschikbare gronden op het zand voor woningbouw nagenoeg zijn uitgeput en de uitbreiding in de polder, op geheel andere grondslag wordt uitgevoerd, vraagt dit een integrale benadering. Die integrale benadering is ook nodig voor de inzichten over de verkeersontwikkeling en de bepaling van de milieueffecten in de MER.

Die integrale benadering wil echt niet zeggen dat voor de gehele periode van ruim 15 jaar alle besluiten aan de voorkant genomen kunnen worden. Het plan voor Oss-West dient flexibel te zijn en effectief te kunnen inspelen op voortschrijdend inzicht. Zonder dat het ontwikkelingsconcept en de daarbij toe te passen strategie telkens opnieuw moet worden bepaald en besloten.

Dit betekent dat binnen de kaders van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte en een looptijd van 20 jaar, op gezette tijden op basis van beleidsregels zal worden getoetst op ontwikkelingen in beleid, regelgeving en gemeentelijke ambities. Dit betekent dat het ontwerp bestemmingsplan voldoende harde uitgangspunten bevat om de eerste jaren van ontwikkeling mogelijk te maken, maar ruimte houdt voor aanpassing in de latere jaren van ontwikkeling.

Met name voor de wijze waarop (extra) ruimte voor water en natuur zich gaat verhouden tot de bestaande agrarische functie net buiten de te realiseren buurten, zowel in eigendom, aanleg als exploitatie vraagt nog nadere uitwerking van mogelijke samenwerking en (co)financiering.

Wat is de opinie van de Raad over de ontwikkelingsstrategie met een onderscheid tussen een "harde" eerste fase voor de periode van 2023-2031 met 1500 woningen en een minder harde tweede fase voor de periode 2032-2040.