



# Gebiedsontwikkeling Amsteleind

*Toelichting proces*

*Datum: 26 september 2023*

*Tijd: 19.00*

*Locatie: gemeentehuis - raadzaal*



# Agenda

1. Welkom - *wethouder S. van den Bergh*
2. Woordje namens de bewoners van de Oostenakkerstraat en de Heihoekstraat – *mw. Van den Hurk*
3. Uitleg over het proces – *projectleider B. Tax*
4. Vragen en opmerkingen

# Luchtfoto gemeente Oss



# Tekening gemeente Oss



# Inhoud

1. Introductie
2. Korte terugblik
3. Wat is er gebeurd?
4. Hoe gaan we verder?

# 1. Introductie

# Doel informatieavond

- Informeren wat er de afgelopen periode is gebeurd en besloten → (intern) proces
- Iedereen dezelfde informatie
- Vragen bewoners ophalen en beantwoorden

## *Wat niet*

- Er worden geen nieuwe plannen/schetsen o.i.d. getoond, omdat de planvorming nu begint.

## **2. Korte terugblik**



# Waarom Amsteleind

- Woningbehoefte in heel Nederland, de regio en ook in Oss.
- Woningbehoefte: 8.500 woningen in gem. Oss
- 5.500 woningen in het stedelijke gebied (Oss-Berghem)
- 3.000 woningen aan de rand (Amsteleind)
- Behoefte aan verschillende woonmilieus
- Andere soorten woningen nodig: door vergrijzing, starters en doorstromers
- Geen versnippering maar 3.000 woningen met voorzieningen en passende bedrijvigheid in een nieuwe wijk, op korte afstand van centrum en stations.



# Zoekgebied



# Programma Amsteleind

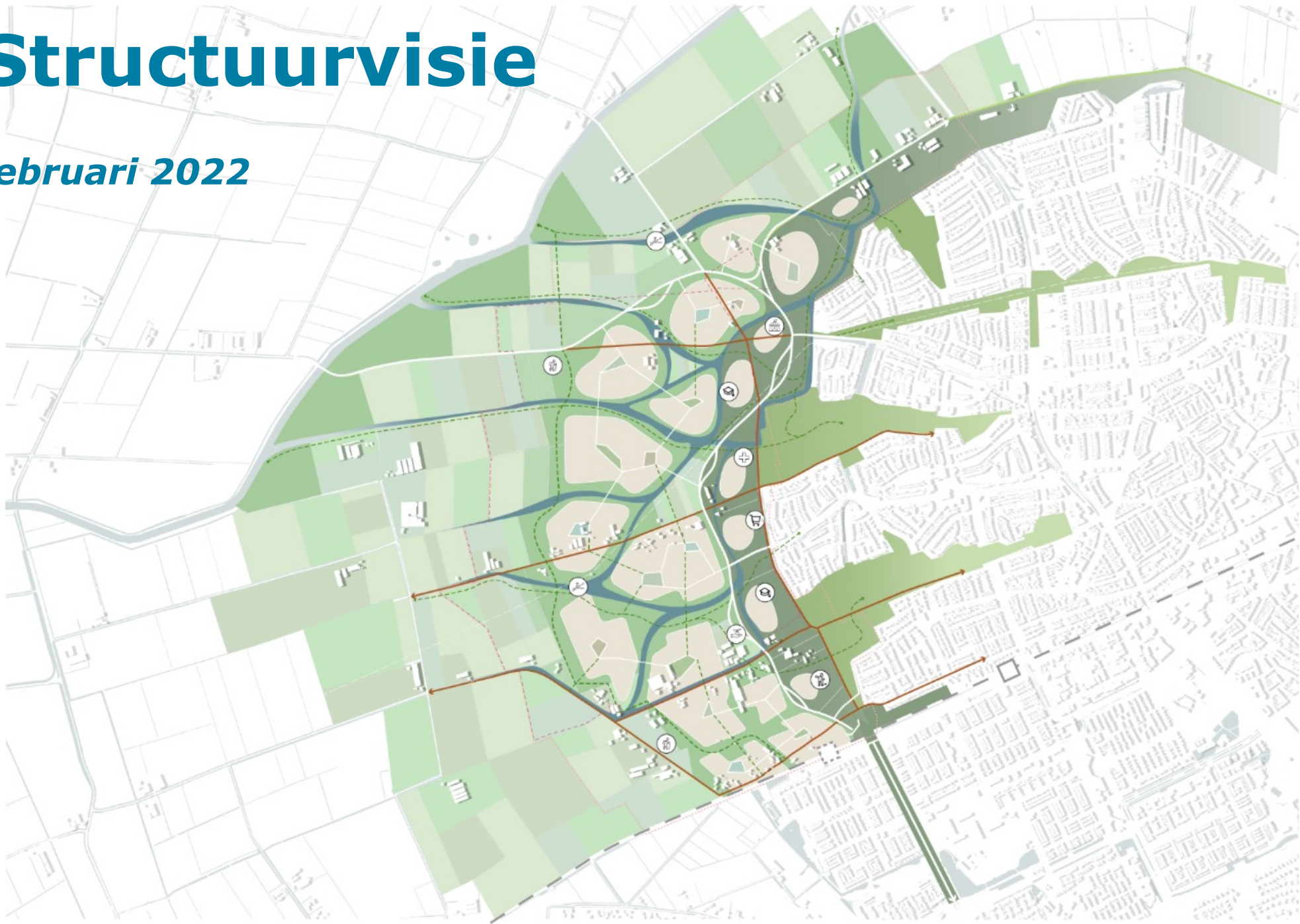
- Circa 3.000 woningen
  - 30% sociale huurwoningen
  - 10% middeldure huurwoningen (tot €1.000 per maand)
  - 40% betaalbare koopwoningen:
    - 20% goedkope koopwoningen (max. €240.000)
    - 20% middeldure koopwoningen (NHG-Grens / €405.000)
  - 20% dure woningen en overige type woningen
- Maatschappelijke voorzieningen
  - Basisscholen, gymzaal en BSO
  - Medisch (gezondheidscentrum, huisartsen, etc.)
  - Buurthuizen
- Commerciële voorzieningen
  - Supermarkten/winkels:
    - Circa 3500-5000m<sup>2</sup>
  - Kleinschalige bedrijvigheid
    - Circa 3300m<sup>2</sup>

# 3. Wat is er (de laatste tijd) gebeurd?



# Structuurvisie

februari 2022



# Inhoud structuurvisie

## **Vertrekpunt 1: Gemengde buurten**

Inwoners uit alle inkomenscategorieën, leeftijden en achtergronden samen.



## **Vertrekpunt 2: Levendige buurten**

Voorzieningen op loopafstand zodat bewoners worden gestimuleerd om in beweging te komen, elkaar te ontmoeten en daardoor elkaar te kennen.





# Optiegebied Structuurvisie



# Wvg

Wvg = Wet voorkeursrecht gemeenten

- Op een groot deel van het gebied is de Wvg gevestigd.
- Zogenaamde optiegebied nog niet.



# Na de structuurvisie

- Uitwerking opgestart
- Thema-avonden gestart
- Verdere afstemming overheden (Provincie, Waterschap)

# Nieuw beleid - richtlijnen

- Rijk
  - Kamerbrief vanuit Rijk 'Bodem en water sturend'
    - Bodem en water staat centraal bij ruimtelijke ontwikkelingen
- Provincie:
  - 'Ontwikkelperspectief en eerste uitvoeringsafspraken Stedelijk Brabant 2040'
    - Uitbreiding kan maar nabij OV-knooppunten
    - Verstedelijking in spoorzone
    - Mobiliteitstransitie
    - Zuinig ruimtegebruik

# Impact nieuw beleid

- Opzet structuurvisie:
  - Paste niet binnen kaders 'bodem en water sturend'
  - Paste niet binnen kaders 'uitvoeringsafspraken Sted. Brabant 2040'
  - Paste niet binnen kaders verstedelijking spoorzone

# Optiegebied

Optiegebied:

- Leek te passen binnen kaders 'bodem en water sturend' – onderzoek opgestart
- Past binnen kaders uitvoeringsafspraken 'Stedelijk Brabant 2040'
- Past binnen kaders verstedelijking spoorzone





# Raadsbesluit oktober 2022

Raadsbesluit 6 oktober 2022:

- Onderzoek naar haalbaarheid optiegebied
- Deelproject Klein Amsteleind planning 2026

# Begrenzing Klein Amsteleind

*Globale Begrenzing  
- kan nog wijzigen*



# Planning Klein Amsteleind

- Omgevingsplan inclusief MER (onderzoeken)
  - Ontwerp omgevingsplan - Januari 2025
  - Vastgesteld omgevingsplan - Augustus 2025
  - Onherroepelijk omgevingsplan (afhankelijk Rvs) – Mei 2026
- Start bouw
  - 2026-2027

# Onderzoek haalbaarheid optiegebied

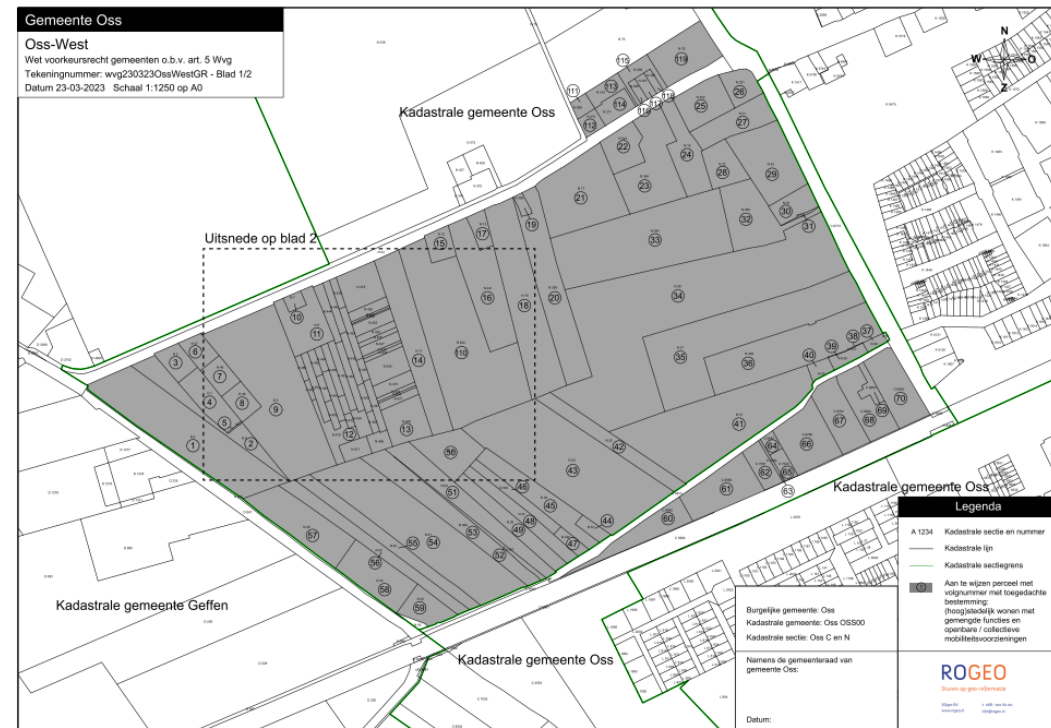
## Onderzoek naar haalbaarheid optiegebied

- Bodem en water (botsproef)
- Milieu
- Planologisch / beleid
- Stedenbouwkundig
- Financieel



# Wet voorkeursrecht gemeenten

- Collegebesluit 28 maart 2023
- Raadsbesluit 11 mei 2023



# Akkoord optiegebied

Raadsbesluit 6 juli 2023:

- Akkoord om optiegebied mee te nemen in ontwikkeling Amsteleind.
  - Akkoord om gronden van het optiegebied stedelijk in te richten
- Akkoord om gronden aan de noordzijde van Amsteleind niet mee te nemen in de ontwikkeling

# Plangebied Amsteleind



# Verskil in opzet

Wat betekent dit voor de opzet van Amsteleind?

- Compacter plangebied
- Geconcentreerd
- Stedelijker
- Meer buitengebied/groen dat intact blijft
- Infrastructuur zonder optie randweg – Koersnota mobiliteit vastgesteld



# Opzet huidige inzicht



# Wvg Noordkant

- Collegebesluit 18 juli 2023
  - Wvg aan de noordzijde van het gebied ingetrokken
  - Eigenaren zijn hiervan op de hoogte gesteld

# Planning Amsteleind

- Omgevingsplan inclusief MER (onderzoeken)
  - Onherroepelijk omgevingsplan – 2027
- Start bouw
  - Afhankelijk van de fasering
  - Gerealiseerd 2040

# 4. Hoe gaan we verder?



# Hoe verder? (1)

- Planvorming
  - Uitwerking omgevingsplan
  - Uitwerking en opstarten onderzoeken (milieu, bodem, water, archeologie, flora&fauna, etc.)
  - Uitwerking Stedenbouw
  - Uitwerking verkeer/infrastructuur

# Hoe verder? (2)

- Communicatie
  - Meer betrokkenheid van buitenaf
  - Organiseren informatieavonden/inloopavonden
  - Digitale nieuwsbrieven

# Ideeën – Oplossingen – Kansen – Wensen Vragen – Opmerkingen

