

# Verlag inwonersavond Oss-West (Amsteleind)

11 April 2022

## Opzet van de avond

**Doel:** Kennismaken en bespreken wat de eventuele plannen zijn van de inwoners in het gebied. We willen dat bij communicatie vanuit Amsteleind over belangrijke zaken het inwonerspanel als eerste geïnformeerd wordt. Het panel fungeert ook als vertegenwoordiging van de andere inwoners van het gebied.

We gaan nog uitzoeken hoe de verdere communicatie gaat lopen. Voor vragen kan je altijd mailen naar [osswest@oss.nl](mailto:osswest@oss.nl). Het mailadres wordt [amsteleind@oss.nl](mailto:amsteleind@oss.nl).

## Waar staan we nu?

Het uitstellen van de omgevingswet maakt dat er in het programma meer ruimte is om zaken zorgvuldig uit te zoeken. Het ontwerpbestemmingsplan proberen we voor 31 december 2022 ter inzage te leggen.

Ambitie blijft om eind 2023 te gaan starten met bouwen.

## Toelichting proces

### Waarom Oss-West (Amsteleind)?

Taskforce wonen:

Hoe kunnen we z.s.m. voldoen aan het woningtekort en waar?

→ Locatiekeuze Oss-West

Oss-West is een logische uitbreidingslocatie. Tevens niet nieuw want deze locatie is ook al ter sprake gekomen in de structuurvisie in 2006

Laatste jaren is er meer aandacht gekomen voor de uitbreidingslocatie Oss-West i.v.m. het woningtekort.

Gemeente Oss heeft n.a.v. problematiek rond woningtekort een inbreiding opgesteld met 5000 woningen binnenstedelijk in Oss en 3000 aan de rand van de stad. Dit maakt het mogelijk om verschillende woonmilieus te realiseren.

### Vestigen van de WVG (Wet voorkeursrecht gemeenten)

Doel: als gemeente de regie blijven houden

We zijn momenteel bezig met kijken naar hoe we de benodigde gronden in eigendom van de gemeente kunnen krijgen.

In 2019 begonnen met het vestigen van de 1<sup>e</sup> WVG en 2021 nog 2 WVG's weten te vestigen

Niet alle WVG-locaties zijn in hun volledigheid nodig, maar het geeft de mogelijkheid om nog nader uit te zoeken waar exact de woningen komen.

### Structuurvisie

Is in een snel tempo ontwikkeld.

Er zijn informatieavonden geweest op (nog helaas) de digitale manier. Vragen en antwoorden die

uit deze avonden zijn gekomen, staan op de site. Als er vragen zijn die er nog niet op staan, maar wel nog uitleg nodig hebben, dan wordt deze toegevoegd aan de site.

Ook is er een marktconsultatie geweest met bedrijven, waarbij het doel was om informatie op te halen. Alle reacties (informatieavonden + marktconsultatie) zijn verwerkt in de participatienota, bijlage bij de structuurvisie.

Structuurvisie is unaniem door de Gemeenteraad vastgesteld op 24 februari 2022.

### Nieuwe fase: opstellen van het bestemmingsplan

De vaststelling van de structuurvisie betekent dat we door kunnen met het opstellen van een bestemmingsplan. We werken momenteel aan een stedenbouwkundig plan.

Verder zijn er ook verschillende onderzoeken nodig voordat we daadwerkelijk het bestemmingsplan kunnen gaan opstellen. Een voorbeeld van zo'n onderzoek is het MER wat tal van milieukundige aspecten onderzoekt (bodem, waterhuishouding, groen, stikstof, etc.).

Tevens hebben we te maken met een amendement en een motie vanuit de raad:

- Amendement:

*"Deze geprefereerde ontsluitingsweg ten noorden van het spoor zal voor de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan nader worden onderzocht op effectiviteit en worden afgezet tegen andere, mogelijke, ontsluitingsvarianten"*

→ Betere onderbouwing van de verkeersstructuur en de best mogelijke opties

Onderzoek is uitgezet en kijkt bijv. naar de aantallen auto's en de stromen hiervan

- Motie:

In alle toekomstige nieuwbouwprojecten, zoals Oss West en in Ravenstein, zorgen dat de Woonvisie een leidraad is voor de realisatie van woningen in de verdeling zoals die in de Woonvisie wordt omschreven.

### Vragen en antwoorden

In het gesprek komen diverse thema's aan de orde. Zowel als vraag (al dan niet al met een antwoord) als suggestie. Ze vormen aandachtspunten bij verdere uitwerking.

Deze zijn zoveel mogelijk gebundeld waardoor wat wordt afgeweken van de volgorde waarin ze zijn behandeld:

#### Leven & Wonen:

- Omvang:

→ Exacte oppervlaktes zijn nog niet bekend. Het zoekgebied bij de ontwikkeling van de structuurvisie is ongeveer 160 ha. 100 ha gaat naar het daadwerkelijke wonen in de buurten, circa 60ha voor groen en water tussen de buurten.

- Wat is de invloed van het hybride werken, matchen kleine woningen wel met de behoefte die er is als mensen meer thuis werken?

- Op zoek naar de toevoeging in de wijk: waar kleinere percelen maar ook waar grotere percelen

- Maak de oppervlaktes niet te klein, maak ruimtes waar mensen kunnen manoeuvreren

→ *Mogelijkheden dat mensen kunnen bijbouwen op hun grond. Belang is wel om doorstroming op gang te blijven houden en de huizen kleiner te houden voor bijv. starters waardoor zij door moeten*

*stromen. Hier willen we dan ook in de wijk mogelijkheden voor bieden.*

- Veel vraag naar grote percelen voor CPO, collectief particulier opdrachtgeverschap.
- Aandacht voor de mogelijkheid van prefab woningen.

### **Soorten huizen:**

- Drijvende of woningen op palen
  - *Goed idee, variatie is een uitgangspunt. Maar overgrote deel wordt 'normale' woningbouw.*
- Toekomstgericht en levensloopbestendig bouwen
- Aanleg van knarrenhofjes
  - *Knarrenhofjes wordt naar gekeken,*
- Status van de hoogbouw:
  - *Hoogte van de gestapelde woningen is nog niet bekend. Denk niet aan een Walkwartier, maar eerder aan gestapelde bouw met vier tot misschien wel 6 tot 7 lagen. De insteek is 40% te willen stapelen*
- Look en feel: stad of land?
  - *We willen gebruik maken van het uitzicht over het land, met vrij uitzicht. Bezig met onderzoeken wat werkt.*

### **Ontwikkelen/bouwen**

- *Voornamelijk woningcorporaties en ontwikkelaars, maar ook bouwkavels worden door de gemeente verkocht waar mensen zelf hun woningen kunnen bouwen. We hebben 900 sociale huur van woningcorporaties in de wijk die we qua opzet en materiaalgebruik willen laten mengen met andere woonsoorten, waardoor je geen onderscheid ziet met duurdere huizen.. Doel om het ontwikkelingstempo hoog te houden en buurten eerst af te maken om te voorkomen dat je overal tegelijkertijd bezig bent.*
- Suggestie om te onderzoeken of er mogelijkheden zijn tot pachten of andere manieren waardoor de Osse bewoners tegemoet worden gekomen in de bouwkosten
- Faciliteren van groepen die een collectieve woonvoorziening willen opzetten.

### Verkeer

#### **Verkeer m.b.t. de trein**

- Problemen met het stilstaan bij de spoorovergang. Je staat vaak stil daar als bewoner, ook vaak buiten de spits
- Ongelijkvloers maken
- Trein is erg druk, wat zijn de effecten van die extra woningen op drukte in de trein?
- Evt. verplaatsing van het station.

Reistijd te verwaarlozen aangezien verhuizen van het station twee min reistijd per fiets zou opleveren

Let erop dat verplaatsing treinstation ook extra geluidsoverlast geeft, trillingen en een toename van verkeersdrukke

### **Wegenstructuur**

- Het idee van waterpontjes
- Een ontsluiting via een randweg met verschillende aansluitingen op de snelweg, kan de druk van het verkeer eraf halen
- Mogelijkheid tot een ontsluiting via Geffen, nadeel is dat je via Geffen de snelweg niet op kan. Misschien de Geffense bosjes als idee
- *Dit soort zaken moeten verder onderzocht worden. Ook in hoeverre een weg helemaal om het de nieuwe wijk heen een oplossing is voor Oss-West*
- Gewandeweg als optie voor een natuurlijke ontsluiting: Veel van het verkeer gaat naar het zuiden, maar toch ook zijn er nogal wat mensen die naar het noorden of het westen moeten.
- Wanneer worden de wegen aangepast?
- *We zorgen dat oplossingen al in onze plannen zijn meegenomen, cijfers meenemen in deze oplossingen. In de voorstellen kunnen we dit dan onderbouwen. Nooit een ideale oplossing want het wordt sowieso drukker en er zijn altijd wel mensen die hinder ondervinden, maar wel kijken wat de 'minst slechte' oplossing is en die uitwerken. Ook wordt meegenomen dat er binnenstedelijk in Oss 5000 woningen bij komen die ook extra druk geven op het wegennet.*

### **Autogebruik en parkeren**

- Kijken hoe autogebruik beperkt kan worden. Woningbouw in het groen en dat soort projecten, trekt een bepaalde groep mensen aan die wel meer openstaat voor milieubewustere vervoersmiddelen of een deeleconomie
- *We zijn op zoek naar een nieuwe mobiliteitsvisie die past bij de gemeente Oss. Goed in kaart brengen waar behoefte is, maar ook kijken of we kunnen zorgen voor een gedragsverandering richting nieuwe generaties. Maar we moeten niet voor de troepen uit lopen. Osse inwoners nemen nou eenmaal bij voorkeur de auto.*
- Belangrijk om ook naar de ouderen te kijken en hoe zij nog goed naar het centrum kunnen komen
- Mogelijkheden onderzoeken om auto's onder huizen te parkeren
- Mogelijkheid tot een deelvoorziening d.m.v. transferium onderzoeken
- Suggestie van een auto toren zodat de rest van de wijk vrij is van auto's

### Groen en water

- Landschapsontwikkeling:
- *Kijken of er draagvlak voor is, of open terreinen waar mensen kunnen wandelen en fietsen. We zijn in contact met Staatsbosbeheer over dit soort initiatieven.*
- Oude huizen staan op terpen, hoe gaat dat met nieuwe huizen?
- *Er wordt nu vooral gekeken naar de effecten van piekbuien. Dat is de grootste dreiging en daardoor verwachten we dat we woningen hoger moeten gaan aanleggen.*
- Belangrijk om te kijken naar het infiltreren van water, bijv. werken met stedenwater. Bouw ook toekomstbestendig, bijvoorbeeld daken waar zonnepanelen op kunnen liggen en water tijdelijk opgevangen kan worden.
- *Duurzaamheid en toekomstbestendigheid is zeker een ambitie.*

*Is er momenteel voldoende energie waar deze wijk op aangesloten kan worden? Dit moet de komende periode nog uitgezocht worden. Wij kijken hoe andere gemeentes dit doen, maar we kijken vooral ook naar de bijzonderheden van dit gebied.*

- Behoeftte aan een groot park waar je voelt dat je echt buiten bent, i.p.v. her en der bosjes

#### Voorzieningen

- Inrichting bos als voedselvoorziening, houtbewerken, buitenlandse voorzieningen zoals naaischool, moestuintjes

→ *Goed om naar te kijken. Ook omdat woningnood deels komt door de komst van migranten. In Oss-West is het van belang dat zij zich thuis voelen.*

- Een centrale plek in de wijk waar mensen kunnen werken met hun laptop

- Flexkantoren in een groene omgeving waar mensen ook hun hond kunnen uitlaten

→ *Dit soort voorzieningen past onder horeca en daar is zeker ruimte voor. We willen mensen laten ontmoeten in de wijk*

- Idee van voorzieningen op de plekken van de hoogspanningskabels zoals skatepark, tuintjes of vijver waar mensen kunnen suppen. Water gecombineerd met recreatie mogelijk zoals bij het Bomenpark.

#### Aandachtspunten:

- Toegangswegen naar de stad alleen gericht op de fiets. Kijk ook naar overlast door knetterscooters, of de vele wandelaars. Wordt het dan niet alsnog druk?  
→ *Voor 1000 woningen is nog ruimte op het bestaande wegennet. Voor die tijd meenemen van bouwverkeer en ook hoe dit gefaseerd kunnen te gaan doen. Verkeersoplossingen mee nemen in de fasering van de bouw. Aantal onveilige situaties niet laten wachten op bouw, maar kijken of die vooruitlopend daarop aangepakt kunnen worden.*
- Kijken naar overlastbeperkende maatregelen. Een drempel is de oplossing voor snelheidsreductie, maar die kunnen wel voor overlast zorgen in de vorm van geluid en ernstige trillingen door tractoren en bouwverkeer.
- Op meerdere dagen en op meerdere tijden metingen uit laten voeren
- Amsteleindstraat: Het gedeelte waar de sportvelden aan liggen: daar wordt veel gereden en gewandeld. Leg daar een groenstrook neer met een wandelpad ertussen, waardoor je gescheiden wegen krijgt. Intensiteit van verkeer gaat daar hoe dan ook toenemen
- Groene longen van de wijk doortrekken waar wandelpaden op aangesloten kunnen worden

#### Hoe gaan we verder

We gaan verder met onderzoeken zoals verkeer, milieu en waterveiligheid. We blijven gesprekken voeren met het inwonerspanel, betrokken partijen en organiseren we themabijeenkomsten.

Na het voorontwerp van het bestemmingsplan is er ruimte voor zienswijzen.

Ondertussen gaan we een deelplan uitwerken, maar er moet nog afgesproken worden wanneer dit gedaan wordt.

Afspraak: thema-avonden koppelen we terug aan het inwonerspanel.