

Ontwikkelvisie Amsteleind

De dynamiek van de stad combineren met de rust van een groene omgeving

OSS STAD MET TOEKOMST

januari 2025

GEMEENTE OSS

Opdrachtgever: Opgave Ruimtelijke & Economische Ontwikkeling, Projectenbureau
Ontwerp: team Communicatie, unit Vormgeving & Publicatie
Januari 2025

Inhoud

Voorwoord **4**

1. Inleiding **5**
Amsteleind, belangrijke schakel in de Osse groei 5
Locatie 7

2. Amsteleind, toen – nu – en in de toekomst **13**
Amsteleind - Toen 13
Amsteleind - Nu 16
Amsteleind - In de toekomst 19

3. Ontwikkelvisie Amsteleind **20**
Flexibel raamwerk 20
Groennetwerk 22
Waternetwerk 30
Verkeersnetwerk 31

4. PROGRAMMA **36**
Wonen 36
Voorzieningen 37
Bedrijven 40
Inrichting openbare ruimte 42
Duurzame ruimtelijke ontwikkeling 43
Parkeren 52

5. BUURTEN / DEELGEBIEDEN **54**
Amsteleind-Noord 55
Kleinussen 56
Amsteleindstraat 57
Centrale Ruggengraat 58
Oostenakkerstraat 59

Afkortingenlijst **60**

Voorwoord

De komende jaren gaan we bouwen aan Amsteleind. En het belooft een prachtige wijk te worden. Een wijk waar iedereen met plezier kan wonen. Amsteleind wordt groen, maar vooral ook divers. In Amsteleind bouwen we voor iedereen die zoekt naar de dynamiek van de stad en de rust van een groene omgeving. Voor jongeren die zijn opgegroeid in Oss en hier willen blijven. Op zoek naar betaalbare woonruimte dichtbij de stad. Voor jonge gezinnen die willen dat hun kinderen opgroeien in een gezonde, veilige omgeving. Voor senioren die zich prettig voelen in een levendige wijk met het centrum op fietsafstand. Maar we bouwen ook voor mensen van buiten Oss die kansen zien in deze stad. Waar wel die betaalbare woning te vinden is. Met volop kans op werk en waar je via het spoor direct in verbinding staat met alle steden in de omgeving.

Het afgelopen jaar hebben we met vele belanghebbenden besproken hoe Amsteleind er uit moet komen te zien. Welke sfeer de wijk moet uitademen, welke voorzieningen er moeten komen. Maar ook hoe we er met een slimme combinatie van straten, fiets- en voetpaden een autoluwe wijk van kunnen maken. Het beeld dat dit heeft opgeleverd, leggen we nu vast in deze ontwikkelvisie. Zodat Amsteleind straks ook daadwerkelijk de prettige woonwijk wordt die we allemaal voor ogen hebben.

Het is belangrijk dat die gedeelde visie er ligt. Want Amsteleind bouwen we niet alleen. Dat doen we samen met woningbouwverenigingen, ontwikkelaars en ondernemers. En natuurlijk met de mensen in de wijk. De huidige bewoners en vooral ook de mensen die er straks hun nieuwe woning betrekken. Samen bouwen we Amsteleind en maken we er een woonwijk van die past bij het Oss van de toekomst.



Sidney van den Bergh
Wethouder

1. Inleiding

Amsteleind, belangrijke schakel in de Osse groei

De wijk Amsteleind voegt een eigen duurzaam en toekomstbestendig woonmilieu toe aan de stad Oss, aanvullend op bestaande woonwijken en geplande binnenstedelijke milieus.

Oss is een ondernemende woon- en werkgemeente die de komende jaren groeit naar ruim 100.000 inwoners. Oss staat voor de verstedelijkingsopgave om circa 10.000 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen tot 2040. Dit komt bovenop de verduurzamingsopgave van bestaande woningen en de vervanging (sloop-nieuwbouw) die daarbij eventueel nodig blijkt.

Het grootste gedeelte van deze woningen zal in bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd, op korte afstand van voorzieningen en goed bereikbaar per fiets en openbaar vervoer. In Oss wordt dan ook al volop gewerkt aan de (her)ontwikkeling van binnenstedelijke locaties in het stadshart en de spoorzone. De spoorzone van Oss biedt mogelijkheden om door middel van transformatie, verdichting, herstructurering en uitleg een schaalsprong in stedelijkheid te bewerkstelligen.

Aanvullend hierop is de realisatie van Amsteleind een 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.



Uitsnede Structuurvisie Oss – 2006, met uitbreiding van het woongebied aan de westzijde van Oss

Gevarieerd woningbouwprogramma

De insteek is om met een gevarieerd woningbouwprogramma te kunnen voorzien in de grote actuele woonbehoefte en in diversiteit van woonmilieus. En daarmee in te spelen op de uiteenlopende woonwensen van verschillende doelgroepen.

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 Amsteleind voorzien in een belangrijk deel van de woningbehoefte voor de komende 15 jaar.

Aansluiten bij wensen en ambities

Met Amsteleind beogen we een nieuw duurzaam woonmilieu toe te voegen dat aansluit op de wensen en ambities van deze tijd, passend bij de behoefte van de doelgroepen die het meest dringend een nieuwe woning zoeken. Op een locatie die aansluit op de compacte opzet van het bestaand stedelijk gebied en daardoor goed bereikbaar is. De meeste voorzieningen en werklocaties liggen op fietsafstand en ook openbaar vervoer (station Oss West) is dichtbij.

Ook om de realisatie van 10.000 woningen betaalbaar en uitvoerbaar te houden, kiest Oss ervoor om ca. 3000 van deze woningen te realiseren in Amsteleind, die aansluit op de spoorzone van Oss. Met deze uitleglocatie houdt Oss de regie in eigen hand en kan daarmee beter sturen op een continue woningproductie.

In de ‘Botsproef Amsteleind, klimaatbestendig ontwikkelen Bodem en Water gestuurd’ is de locatie voor Amsteleind in samenspraak met provincie en waterschap nader bepaald. Meer naar het zuiden richting spoorlijn, richting de hoger gelegen dekzandrand en niet in de laaggelegen komgebieden.

Passend in verstedelijkingsambitie

De keuze voor Amsteleind op de beoogde locatie – direct aansluitend op bestaande wijken in Oss-West - past in de verstedelijkingsambitie. Het voegt een geheel eigen woonmilieu toe, in goede afstemming met bestaande wijken en nieuwe binnenstedelijke woningbouwplannen. Bij de verschillende ontwikkelingen in de Spoorzone (o.a. Raadhuislaan en Euterpepark) wordt maximaal ingezet op aantrekkelijke stedelijke woonmilieus. Deze kunnen echter niet volledig voorzien in de geschetste woningbehoefte en ook niet in de gewenste diversiteit aan woonmilieus.

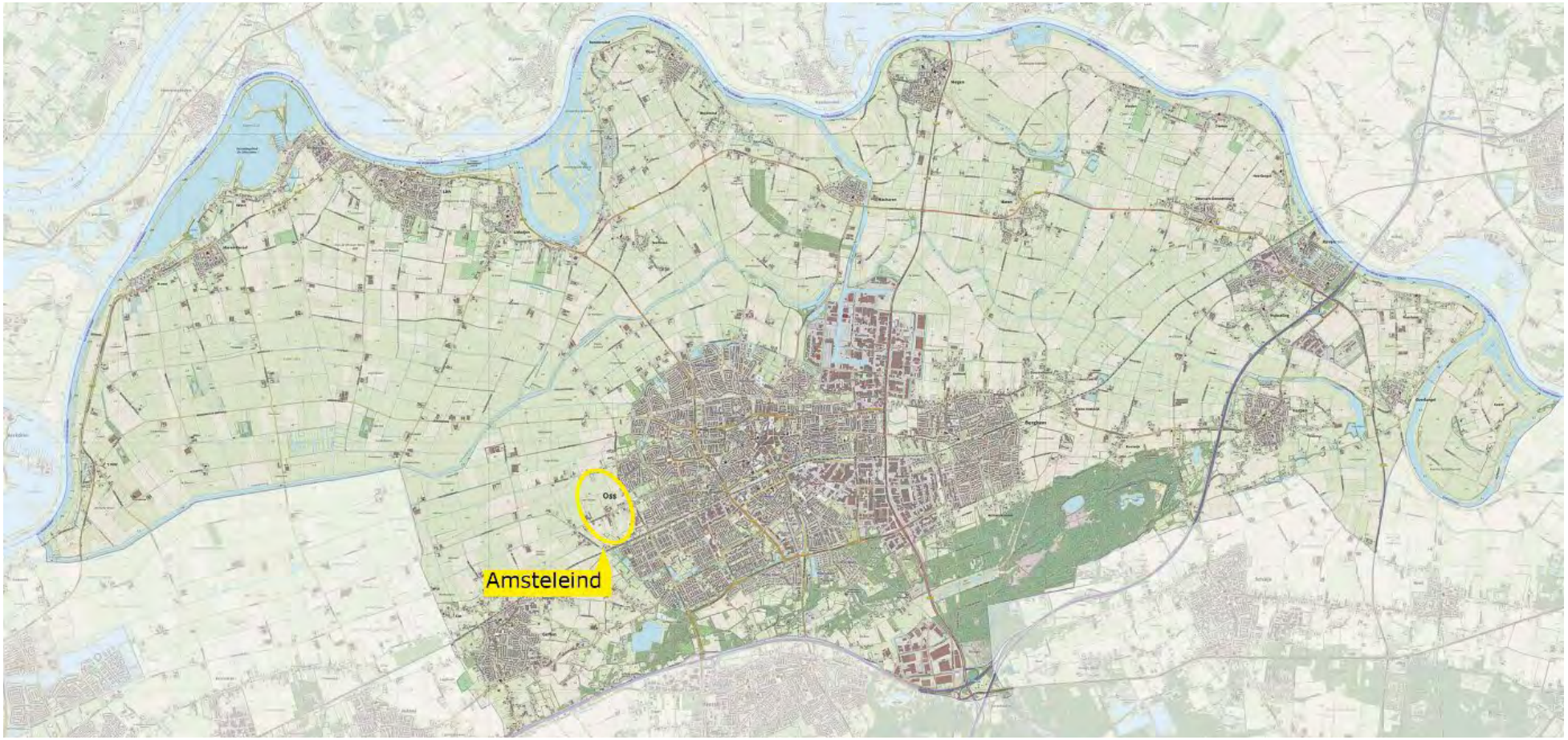
Het accent bij de projecten in de Spoorzone en rond het stadscentrum ligt op gemengde milieus met relatief veel gestapelde woningbouw in hogere dichtheid. Amsteleind biedt de mogelijkheid om (binnen de compacte opzet van het stedelijk gebied) een ander, eveneens gewenst woonmilieu toe te voegen. Een meer ontspannen en groener woonmilieu binnen een gevarieerde stedelijke ontwikkeling op fietsafstand van alle belangrijke stedelijke voorzieningen en werklocaties in Oss.

Overgang tussen stad en ommeland

De locatie aan de rand van het bestaand stedelijk gebied biedt een kans om een aantrekkelijk woonmilieu te realiseren op het snijvlak van stad en landschap. Het gebied geeft mogelijkheden om een goede overgang tussen stad en ommeland te maken. En is een kans om een duurzame, toekomstgerichte wijk te ontwikkelen met veel aandacht voor landschap, biodiversiteit, klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit en energievoorziening.

Locatie

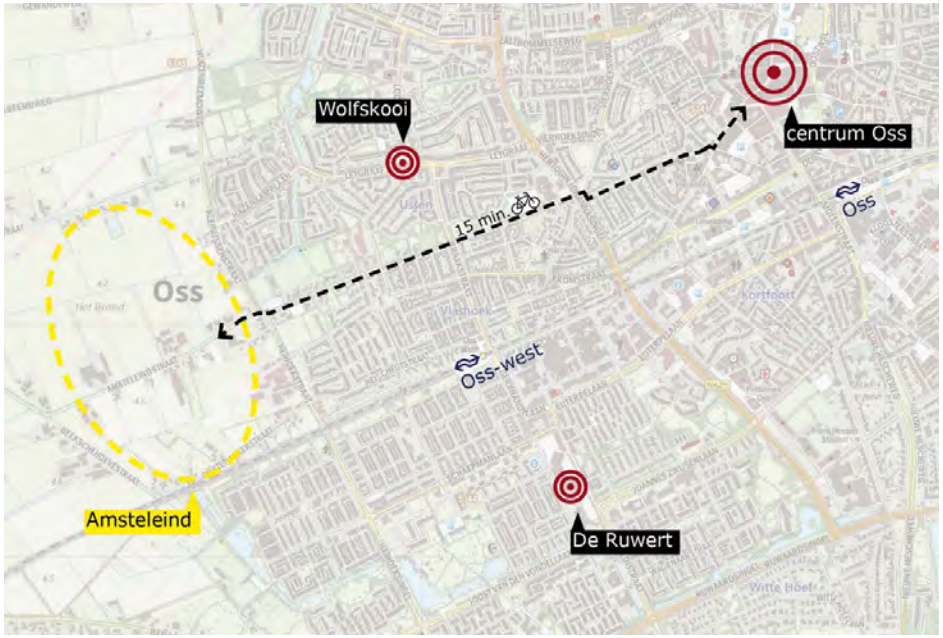
Gesitueerd tussen 's-Hertogenbosch en Nijmegen vormt Oss een stad met een sterke regionale rol als werk-, woon- en winkelstad. De stad Oss ligt centraal binnen de gemeente en wordt omgeven door een groot buitengebied met een flink aantal dorpskernen, die veelal op Oss gericht zijn.



Ligging locatie Amsteleind binnen de gemeente

Aan de westzijde van de stad

Amsteleind ligt aan de westzijde van het bestaande stedelijk gebied van Oss. Het ligt in de 'oksel' van de spoorlijn ('s-Hertogenbosch-Nijmegen) en de bestaande ontsluitingsweg (gevormd door Heihoekstraat en Kleinussenstraat). Deze lijnen vormen nu een duidelijke grens tussen het stedelijke gebied aan de zuid- en oostzijde en het landelijke gebied aan de noordwestzijde. Komend vanuit het zuiden rijd je - wanneer je het spoor oversteekt - 'een andere wereld' binnen.
Het beoogde plangebied voor Amsteleind is in totaal ca. 92 hectare groot. Het gebied kenmerkt zich in de huidige situatie vooral door agrarisch gebruik en een aantal typische stadsrandactiviteiten. Er zijn verschillende boerderijen en er wordt gewoond langs de oude bebouwingslinten. Ook zijn er steeds meer niet-agrarische bedrijfsactiviteiten.



Locatie Amsteleind in 'oksel' stedelijk gebied

De locatie ligt weliswaar aan de rand van de stad, maar toch op fietsafstand (ca. 15 minuten fietsen) van het stadscentrum van Oss en andere stedelijke voorzieningen. Dichterbij liggen de wijkcentra Wolfskooi (in Ussen) en De Ruwert (in Ruwaard). Verder zijn zowel station Oss-West als Oss Centraal binnen 'handbereik'.

Begrenzing projectgebied

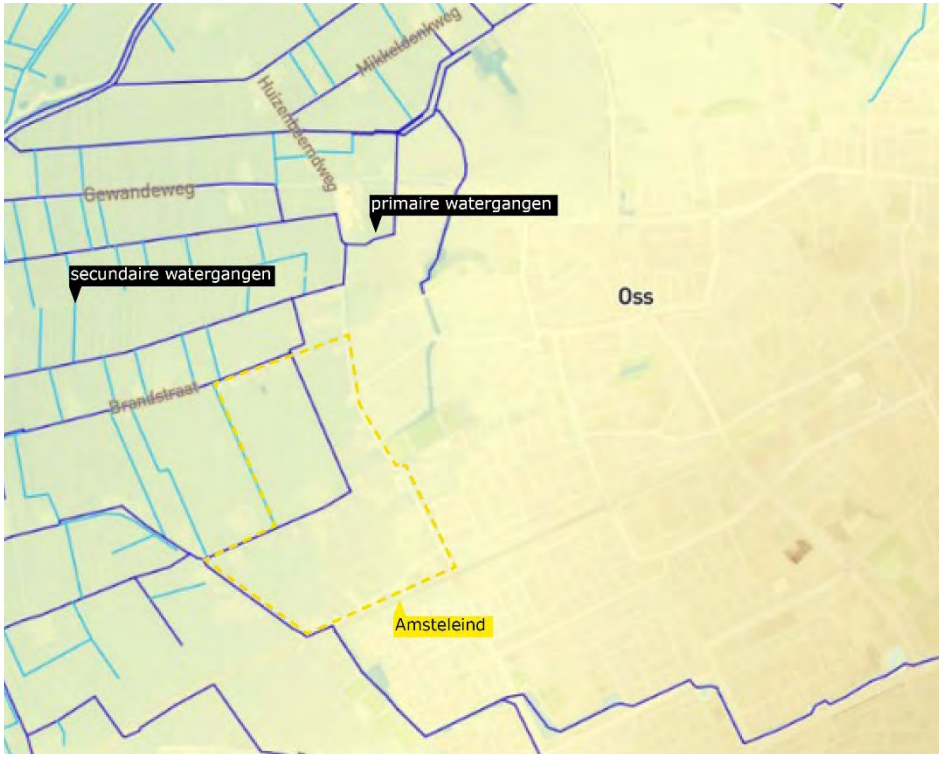
Het projectgebied van Amsteleind heeft aan de zuidzijde een duidelijke begrenzing in de vorm van de spoorlijn ('s-Hertogenbosch-Nijmegen), die hier op een spoordijk ligt. Aan de oostzijde is de huidige ontsluitingsweg (Heihoekstraat-Kleinussenstraat) de grens van het projectgebied. Aan de noordzijde vormt de Brandstraat de overgang tussen het buitengebied en de uitleglocatie. Aan de westzijde ligt de grens van het projectgebied gelijk aan de Beekschehoevestraat, Amsteleindstraat en een perceelsloot tussen Amsteleindstraat en Brandstraat.



Luchtfoto met begrenzing projectgebied Amsteleind

Projectgebied in relatie tot ondergrond

Bij de ontwikkeling van een (uitleg)locatie speelt met name de ondergrond een belangrijke rol om uiteindelijk te komen tot een duurzame ontwikkeling. ‘Bodem en water sturend’ is een ruimtelijk ordeningsprincipe dat de laatste tijd weer nadrukkelijker wordt benoemd maar eigenlijk al van oudsher wordt toegepast. Zo ligt het bestaande stedelijk gebied nagenoeg volledig op de hoger gelegen dekzandrug en –rand en zijn de lagergelegen komgronden van oudsher gemeden voor stedelijke ontwikkeling. Bodem en water hebben direct invloed gehad op de keuze voor het plangebied voor Amsteleind.



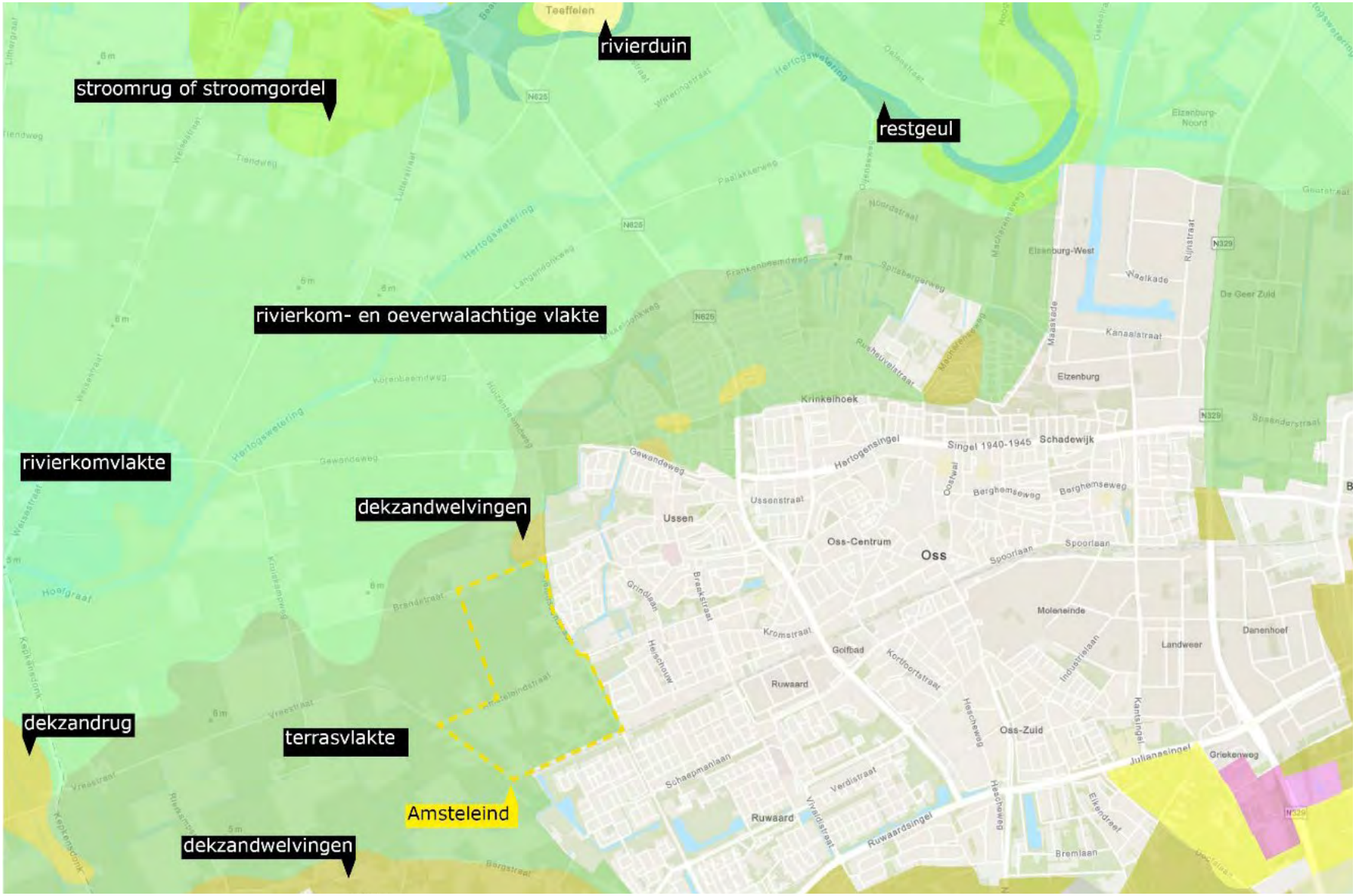
Hoogtekaart met primaire en secundaire waterlopen

Geomorfologie

Het projectgebied ligt op de overgang van het Brabantse dekzandlandschap en het rivierenlandschap van de Maas. Op de overgang van zand naar klei. Van hoog-gelegen naar laaggelegen. Deze aspecten zijn in het projectgebied nadrukkelijk aan de orde.

Bodem

De bodem in het projectgebied is laaggelegen zandgrond op de overgang van zand naar klei, de dekzandrand. Sterk beïnvloed door grondwater. Van natu-re een plek waar kwel (grondwater dat onder druk aan de oppervlakte uit de bodem komt) uittreedt, dat in het zuidelijke zandgebied is geïnfiltreerd. Uit metingen in 2022 en 2023 blijkt echter dat er nu niet of nauwelijks sprake is van kwel in het gebied.

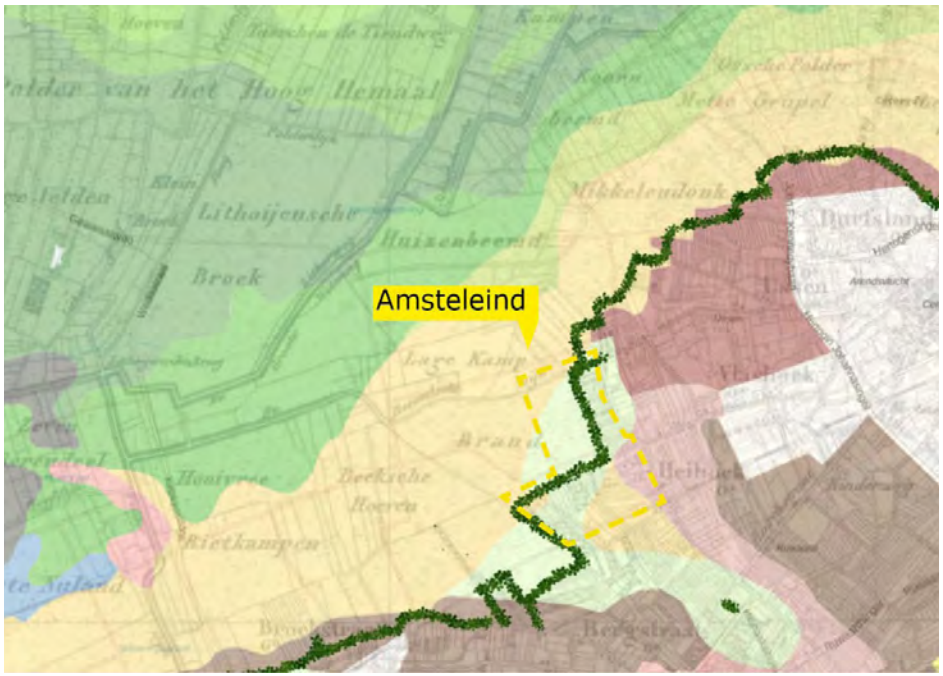


Geomorfologie

Op navolgende afbeeldingen is duidelijk te zien hoe bepalend de bodem is geweest voor de ontginningsstructuur. De hoger gelegen zandgronden werden van oudsher ontgonnen, de lager gelegen riviergronden niet.



Oude ontginningsstructuur van het zand waarbij met groen de rand van de ontginning is aangegeven ten opzichte van de polder rond 1800



Bodemkaart met daarop dezelfde ontginningslijn geprojecteerd

Hieronder de huidige luchtfoto waarbij te zien is dat de oorspronkelijke ontginningslijn aan de noordzijde van Oss gepasseerd is (deel Mettegeupel en Oijense Zij). Ook is het projectgebied aangeduid. Dit ligt grotendeels binnen de oorspronkelijke ontginningen en voor een klein deel erbuiten.



Luchtfoto met daarop dezelfde ontginningslijn geprojecteerd

2. Amsteleind, toen – nu – en in de toekomst

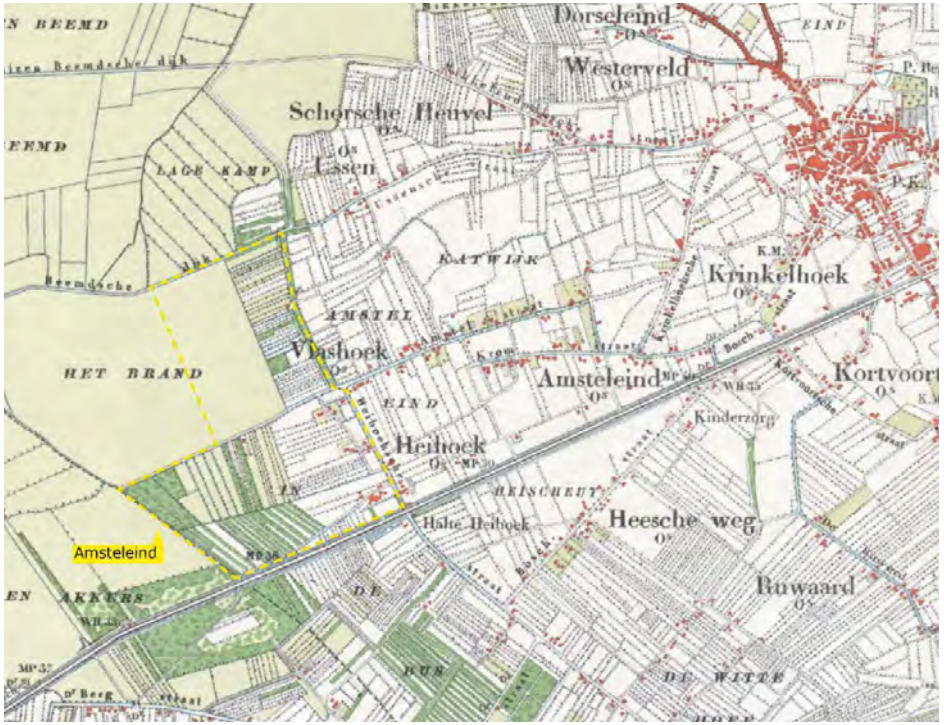
Amsteleind - Toen

Amsteleind is vernoemd naar de nazaten van Jan van Amstel (ca. 1270-1345), zoon van Gijsbrecht, die in 1304 als gevolg van de verwikkelingen na de moord op Floris V naar Brabant vluchtte, waar hij hulp zocht bij zijn familie, de invloedrijke heren van Cuyk.



De familienaam Amstel werd later uitgebreid met 'eind' (Amstel Eind); 'rand, uiteinde, plaats waar iets ophoudt'.

Bij Amsteleind 'hield het op'. Het was de 'rand' van Oss. Tot waar de gronden in gebruik waren genomen. Dit is ook duidelijk terug te zien op oude topografische kaarten. Er is een duidelijke grens tussen de langgerekte percelen aan de Kleinusstraat en het erachter gelegen **'Het Brand'**. Een naam die vaak werd gegeven aan moerassige plaatsen en draslanden of plekken waar vroeger turf of klot werd gewonnen dat als brandstof werd gebruikt.



Situatie omstreeks 1925: Amsteleind aan de rand van het akkergebied rondom Oss dat dan nog voornamelijk bestaat uit een 'spinnenweb' van bebouwingslinten

'In de Bus'

De gronden tussen de Amsteleindstraat en de Oostenakkerstraat zijn al van oudsher in (agrarisch) gebruik, aan de westzijde begrensd door de Beekschehoevestraat. Dit gebied - bestaande uit veel smalle, langgerekte percelen - vormde onderdeel van het gebied 'In de bus'. 'Bus' komt van 'bos'. Deze percelen zullen 'oudtijds met geboomte of kreupelhout begroeid zijn geweest of in de nabijheid van dergelijke percelen gelegen zijn geweest'. Vooral in het westelijk deel van dit gebied tussen Amsteleindstraat en Oostenakkerstraat is op de historische kaarten veel van dit 'geboomte en kreupelhout' te zien.

Oude akkergebieden

Binnen de oude akkergebieden bevonden zich concentraties van boerderijen, veelal op terpen, met name langs de Amsteleindstraat en de Heihoekstraat. De Amsteleindstraat tekent zich op oude kaarten al duidelijk af als een bebouwingslint. Ten minste, ten oosten van de kruising met de Heihoekstraat. Verder naar het westen hield het op met de bebouwing. Iets zuidelijker, ten westen van de Heihoekstraat zijn ook diverse boerderijclusters te ontdekken. Aan de Heihoekstraat zelf en aan een parallel eraan gelegen achterpad.



Boerderijclusters aan de Heihoekstraat



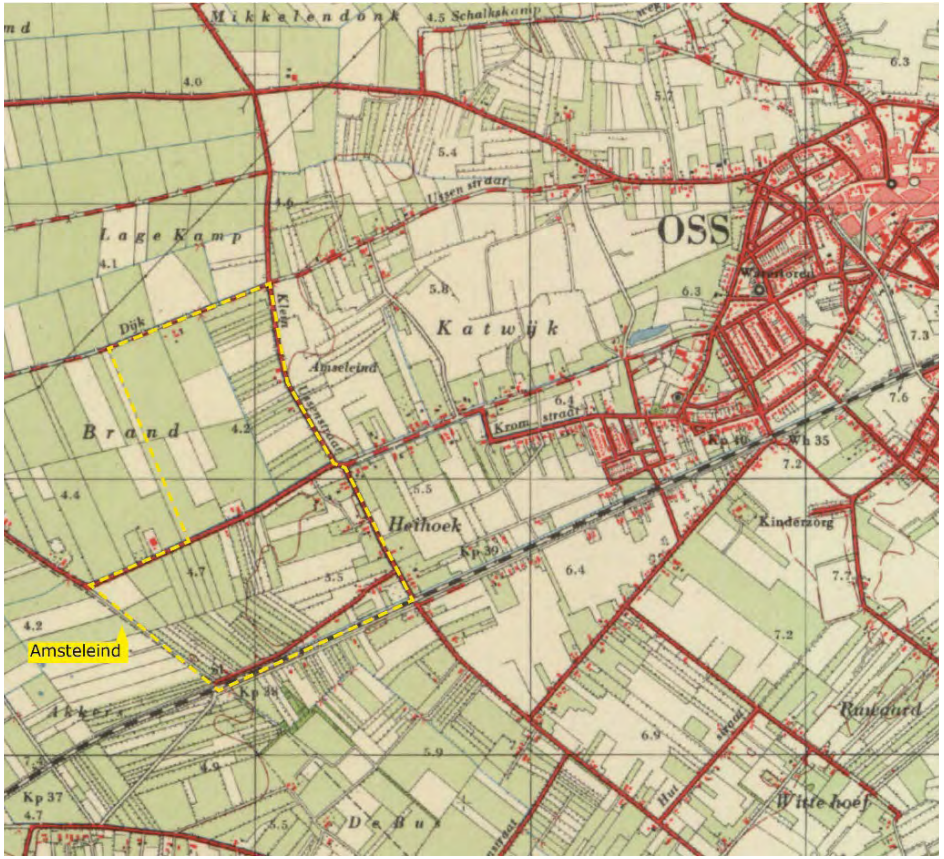
Lint van boerderijen aan de Amsteleindstraat

Na de Tweede Wereldoorlog

Pas later - na de Tweede Wereldoorlog - verschijnt er ook op andere plekken binnen het projectgebied bebouwing. Langs de tot dan toe nog amper bebouwde Brandstraat, Kleinussenstraat, het westelijk deel van de Amsteleindstraat en de Oostenakkerstraat worden door de jaren heen steeds meer boerderijen en woningen gebouwd. Voor een deel hangt dit samen met de ruilverkaveling, die na het opheffen van de Beersche Overlaet (1942) in de omgeving op gang kwam.



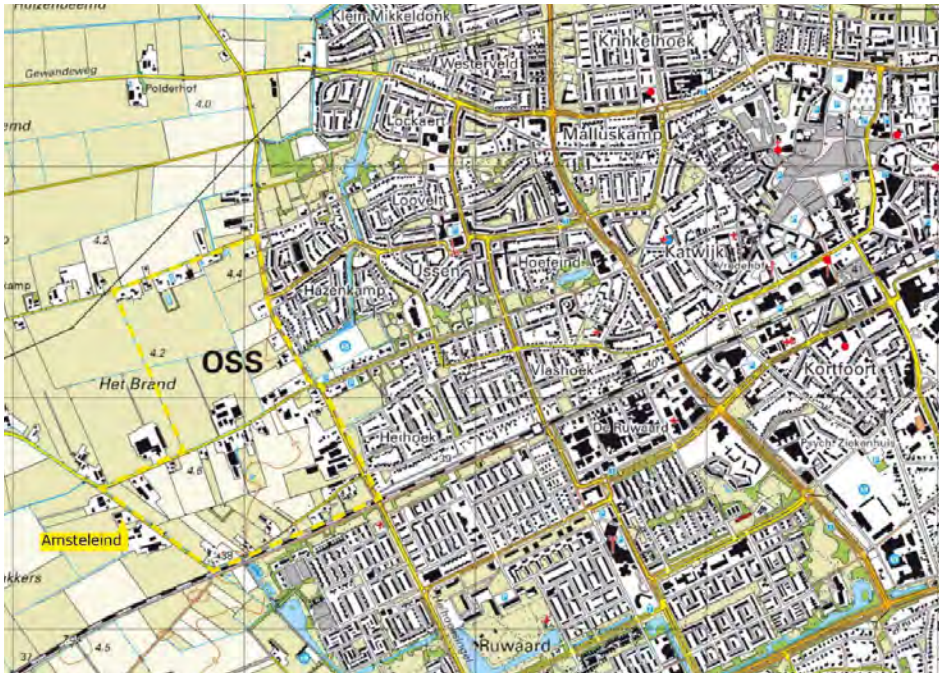
Het voormalige overstromingsgebied transformeerde naar een grootschalig agrarisch productielandschap. De Kruizenbeemdsche Dijk aan de noordzijde van het projectgebied werd afgegraven/rechtgetrokken en kreeg later de naam Brandstraat. Ook het tot die tijd op de kaarten aangeduide 'Het Brand' werd verkaveld en opgedeeld in verschillende grote percelen die vanaf de Brandstraat of Amsteleindstraat ontsloten werden.



Situatie omstreeks 1960. Het overstromingsgebied van de Beersche Overlaet is getransformeerd naar een grootschalig agrarisch productielandschap. En op diverse plekken wordt de stad Oss planmatig uitgebreid met nieuwe woonbuurten rondom het centrum

Amsteleind - Nu

Het projectgebied is vandaag de dag onderdeel van het buitengebied, dat hier min of meer 'koud' tegen het stedelijk gebied van Oss aan ligt. Dit zorgt bij de Heihoekstraat en Kleinussenstraat voor een vrij abrupte overgang tussen twee 'werelden'. De groene lobben/wiggen aan de Amsteleindstraat en Ussenstraat vormen hierop een uitzondering en dringen tot ver het stedelijk gebied binnen.



Situatie omstreeks 2024. Het stedelijk gebied van Oss wordt ter hoogte van de locatie Amsteleind strak afgekaderd door de spoorlijn aan de zuidzijde en de Heihoekstraat en Kleinussenstraat aan de oostzijde

Twee verschillende gebieden

Binnen het projectgebied is sprake van twee duidelijk verschillende gebieden met een eigen karakteristiek. Het zuidelijke gebied tussen Amsteleindstraat en spoor is een relatief kleinschalig en besloten gebied. Smalle, met houtsingels en beplanting omzoomde percelen. Een diversiteit aan woonbebouwing aan de Oostenakkerstraat, Heihoekstraat en Amsteleindstraat, afgewisseld door agrarische bedrijven en kleinschaligere bedrijvigheid. Deze geven het gebied de uitstraling van een landelijke stadsrand, die op plekken nog herinnert aan vroeger.



Huidige situatie: ten zuiden van de Amsteleindstraat een landelijke stadsrand, ten noorden van de Amsteleindstraat de weidsheid van de polder met weilanden en sloten

In het noordelijke gebied tussen Amsteleindstraat en Brandstraat is er weinig sprake van een dergelijke ‘knusheid’. Achter de bebouwing aan de Kleinussenstraat wordt je blik de weidsheid van de polder ingetrokken. Grootschalige weilanden en (mais)akkers strekken zich uit tot aan de horizon. Aan de Amsteleindstraat liggen twee solitaire agrarisch bedrijven in deze zee van groen. Aan de andere kant - zo’n 700 meter verderop - vormen de woningen aan de Brandstraat een enigszins verdwaald ‘strak rijtje burgerwoningen’ binnen de weidse polder.

Deze verschillen zijn duidelijk te herleiden naar de hiervoor beschreven ontstaansgeschiedenis, die voor een belangrijk deel samenhangt met de ondergrond. Het projectgebied ligt op de overgang van de hogere zandgronden naar het lager gelegen poldergebied. Deze overgang van zand naar klei, van hoog naar laag, van droog naar nat heeft zich op verschillende manieren in het gebied vertaald. Vanuit het zuiden is er dus sprake van een duidelijke (abrupte) overgang van een besloten/gesloten naar een open gebied.



Landschappelijke karakteristiek, van beslotenheid in het zuiden naar steeds grotere openheid in het noorden



Gewandeweg (buiten plangebied)

Hoolbeemdweg (buiten plangebied)

Brandstraat

Amsteleindstraat

Oostenakkerstraat

Landschappelijke karakteristiek komt ook tot uiting in de straatprofielen (van beslotenheid in het zuiden naar steeds grotere openheid in het noorden)

En ook in de beplanting komen deze landschappelijke verschillen tot uiting. Ten zuiden van de Amsteleindstraat zijn er veel groensingels/houtwallen met een variatie aan bomen die je veelal op het zand ziet (o.a. eik, berk, meidoorn, veldesdoorn). De Amsteleindstraat zelf wordt aan weerszijden begeleid door essen die met hun boomkronen een fraaie (besloten) laan vormen. De Brandstraat wordt daarentegen begeleid door een rij knotwilgen, die vaker voorkomen op nattere (polder)gronden.

Amsteleind - In de toekomst

Wij willen in Amsteleind bouwen aan stad én landschap tegelijkertijd. Dat is immers de essentie van het wonen op deze plek. Dus met iedere nieuwe buurt of woonvlek wordt ook een stuk van het landschappelijk raamwerk aangelegd en ontsloten. Amsteleind moet de bewoners het beste van twee werelden bieden. Wonen met het landschap - bij wijze van spreken - tot aan de voordeur. Maar ook met het gemak van alle voorzieningen in Amsteleind en het centrum van Oss op fietsafstand. Juist in die landschappelijke benadering onderscheidt Amsteleind zich als woonmilieu van de meer binnenstedelijke locaties in de Spoorzone.

Grootste bouwontwikkeling in Oss

Met ca. 3.000 woningen is Amsteleind veruit de grootste woningbouwontwikkeling voor Oss van de laatste jaren. Deze omvang vraagt om een zorgvuldige ruimtelijke inpassing in het hiervoor geschetste landschap en een goed doordachte aansluiting op de bestaande stad. Bovenal vraagt het oog voor de menselijke maat en identiteit van de nieuw te ontwikkelende buurten. Wij werken daarom vanuit de filosofie van buurtschappen, die de huidige en toekomstige inwoners een herkenbare eigen woonomgeving moet geven. Geen anonieme straten, maar een echt thuis in een buurt met een sterke identiteit, waarbij ontmoeting tussen bewoners gestimuleerd wordt door de inrichting van de openbare ruimte en door de plek van voorzieningen. De bestaande woningen in het gebied worden op een vanzelfsprekende wijze onderdeel van de opzet en inrichting van de nieuwe wijk.

Duurzame woonwijk

Daarbij kiezen we ervoor om Amsteleind in alle opzichten de meest duurzame woonwijk van Oss te maken. Klimaatneutraal gebouwde woningen met aandacht voor circulariteit en natuur inclusief bouwen. Een openbare ruimte met veel groen en alle ruimte voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. Een wijk waar de fiets op elk schaalniveau op ‘pole position’ komt en de auto niet langer de openbare ruimte domineert. Voor alle bewoners een goed ontsloten wijk, maar tegelijkertijd autoluw op buurtniveau.

Wijkvoorzieningen op loop- en fietsafstand

Voor de buurt- en wijkvoorzieningen streven we ernaar deze zoveel mogelijk op loop- en fietsafstand van de woning te realiseren, waar mogelijk met een spreiding die bijdraagt aan een gemengd woonmilieu. Naast een centraal hart voor de grotere voorzieningen, zal er verspreid over de wijk ruimte zijn voor functies die zich goed verdragen tot de woonfunctie.

Aansluiten bij huidige ontwikkelprincipes

Met Amsteleind sluiten we aan op de belangrijkste ontwikkelprincipes voor duurzame verstedelijking, zoals die ook in de Verstedelijkingsstrategie Brabant 2040 zijn verwoord. Bodem en water vormen de basis, landschap en natuur groeien mee, nieuwe woningen versterken de stad en met de mobiliteitstransitie – zoals verwoord in de Koersnota Mobiliteit (2023) - geven we concreet vorm aan de planontwikkeling.

3. Ontwikkelvisie Amsteleind

Flexibel raamwerk

Geen blauwdruk, wel een raamwerk

Voor de nieuwe wijk Amsteleind hebben we géén zogenaamde 'blauwdruk' gemaakt van hoe het er omstreeks 2040 uit zou moeten zien. We hebben een flexibel en duurzaam raamwerk opgesteld. Dit vormt een robuuste stedenbouwkundige en landschappelijke mal, waarbinnen de verschillende buurten of deelgebieden op een logische wijze in het gebied verankerd moeten worden. Dit raamwerk moet veranderingen in de tijd op kunnen vangen om in te kunnen spelen op veranderende behoeftes en inzichten.

Groen raamwerk

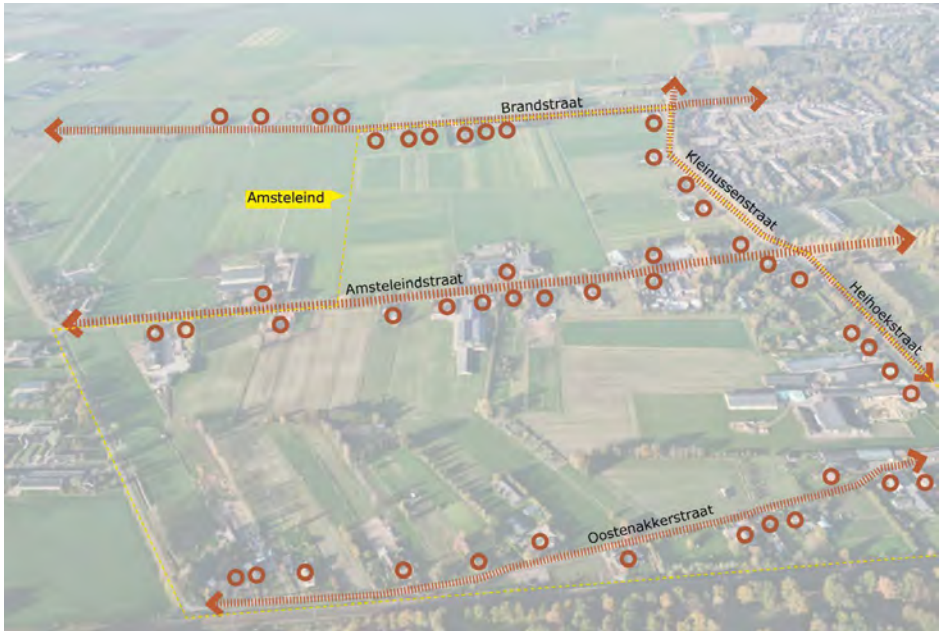
Het groene raamwerk borgt de landschappelijke kwaliteit in het gebied en geeft invulling aan de ambitie 'groen tot aan de voordeur'. In het raamwerk is daarnaast de hoofdontsluitingstructuur van het gebied voor langzaam- en autoverkeer vastgelegd. Tevens is de locatie van verschillende voorzieningen er in hoofdlijnen in bepaald.

Verschillende landschapstypen

Bij de toekomstige inrichting van het groene raamwerk wordt ingespeeld op de verschillende landschapstypen. Nieuwe functies kunnen worden toegevoegd in het landschappelijk raamwerk (bijvoorbeeld moestuin, boomgaard, bloemenplukveld, heemtuin, kikkerpoel, trapveld, dierenweide, schooltuintje), mits de samenhang, toegankelijkheid en de doorwaadbaarheid van het gebied gegarandeerd zijn.

Bestaande bebouwingslinten

Het raamwerk is met name gebaseerd op de bestaande bebouwingslinten (Brandstraat, Amsteleindstraat, Oostenakkerstraat, Heihoekstraat en Kleinussenstraat) en op de historische verkavelingsstructuur in het gebied. De bestaande bebouwingslinten structureren het gebied en vormen verbindingen met zowel de bestaande stad als met het aangrenzende buitengebied.



De bestaande bebouwingslinten structureren het gebied en vormen verbindingen met zowel de stad als het landschap

Historische verkavelingsstructuur

Door de ligging op de rand van de zandgronden zijn er van oorsprong grote landschappelijke verschillen binnen het gebied. Het gedeelte tussen de Amsteleindstraat en Oostenakkerstraat en het gedeelte ten westen van de Kleinussenstraat vormde lange tijd de rand van de akkercomplexen die als een krans om Oss lagen. De smalle, langgerekte, in cultuur gebrachte percelen vormden een scherp contrast met het overstromingsgebied van de Beersche Overlaet dat veelal als open grasland werd gebruikt. Die landschappelijke verschillen komen in het raamwerk ook duidelijk naar voren. En deze zorgen ook voor een duidelijk onderscheid tussen de verschillende deelgebieden binnen het raamwerk.



De historische verkavelingsstructuur vormt een belangrijk uitgangspunt voor het raamwerk

Toegankelijkheid, voorzieningen en groen zijn essentieel

Essentieel voor de kwaliteit van het wonen in het gebied is de toegankelijkheid en nabijheid van voorzieningen en groen. Het landschappelijke raamwerk biedt ruimte aan een fijnmazig netwerk van wandelpaden en fietsroutes. Deze routes vormen ook een aantrekkelijk netwerk van ommetjes in de nieuwe woonwijk. Hierna wordt uitgebreider ingegaan op de verschillende onderdelen van het raamwerk.



Het raamwerk voor Amsteleind in relatie tot de omgeving

Groennetwerk: cultuurhistorisch landschap als fundament en inspiratie

Er zijn van oorsprong grote landschappelijke verschillen binnen het gebied door de ligging van de locatie op de overgang van hoog naar laag. Van de hoger gelegen, droge zandgronden van de dekzandrug in het zuiden naar de lager gelegen, natte kleigronden van de Maas in het noorden. Dit zorgt ook vandaag de dag nog voor verschillende zones in het gebied met een eigen DNA. Het zuiden van het plangebied wordt gekenmerkt door een kleinschalige verkaveling met langgerekte smalle kavels met een relatief gesloten karakter. Het noordelijk deel kent daarentegen een veel grootschaligere opzet met een grote mate van openheid.

Deze verschillen willen we bij de transformatie van de locatie naar een nieuw woongebied zoveel mogelijk behouden en benadrukken. Dus niet het plangebied zomaar 'leegvegen' en opnieuw beginnen, maar bestaande kwaliteiten zoveel mogelijk herkenbaar houden en daarop voortborduren.

Dan gaat het met name om de bestaande wegen (bebouwingslinten) in het gebied met laanbeplantingen en sloten. In de bestaande situatie hebben deze al een duidelijk eigen karakter, die in belangrijke mate is terug te voeren op de ligging (landschappelijke ondergrond) binnen het gebied. Zo zorgen de essen aan weerszijden van de Amsteleindstraat voor een heel andere sfeer dan de knotwilgen aan één zijde langs de Brandstraat en de populieren langs de Kleinussenstraat. Die bestaande, verschillende karakteristieken van deze wegen willen we zoveel mogelijk behouden. Het moeten herkenbare lijnen blijven in het nieuwe woonlandschap.

Herkenbare verkavelingsstructuren

Verder zijn de historische verkavelingsstructuren in het zuiden en oosten van het gebied nog herkenbaar in de huidige percelen. In het oosten langs de Kleinussenstraat veelal slechts met een enkel zakslootje. In het zuiden zijn de perceelsgrenzen soms duidelijker herkenbaar door beplantingen op de perceelsgrenzen, die het gebied onderverdelen in 'kamers'. We willen dergelijke bestaande houtwalletjes en groensingels in de plannen voor het nieuwe woongebied zoveel mogelijk integreren. Naast de betekenis voor klimaatadaptatie, aanpak hittestress en biodiversiteit geeft bestaand groen ook direct karakter aan een nieuw woongebied.

Daarnaast willen we nieuwe groenelementen toevoegen om genoemde verkavelingsstructuren en landschappelijke verschillen (de overgang van zand naar klei, van hoog naar droog, van gesloten naar open) herkenbaarder te maken. Beplanting en water spelen daarin een grote rol. Groensingels, houtwallen en gemengde bosjes zijn bijvoorbeeld voorstelbaar in het zuidelijk deel van het gebied, terwijl het noordelijk deel zich meer leent voor bijvoorbeeld sloten met knotwilgen.



Raamwerk: indicatie landschappelijke groenstructuur

Noordoostelijk landschap is 'leeg'

Meer naar het noordoosten is het landschap nu vooral 'leeg'. In dit gebied is primair de (landschappelijke) overgang tussen de Amsteleindstraat en de Brandstraat en het ertussen gelegen nieuwe woongebied van belang. Onbebouwde, 'agrarische' percelen tussen de woonbebouwing aan genoemde straten moeten zorgen voor een natuurlijke aansluiting. Verder is ook een goede landschappelijke invulling aan de westzijde belangrijk om te komen tot een aantrekkelijke, geleidelijke overgang van het stedelijk gebied naar het aangrenzende polderlandschap. Hier zijn grootschalige elementen als een waterpartij en moerasbos voorzien.

Nieuwe wijk inpassen in bestaand landschap

Er wordt op verschillende niveaus gestreefd naar inpassing van de nieuwe wijk in het bestaande landschap. Belangrijke principes hierbij zijn:

- ***Het aansluiten op bestaande structuren***
  Hierbij gaat het om landschappelijke structuren, groene en blauwe verbindingen, recreatieve verbindingen.
- ***Gebruik maken van bestaande waarden***
  Het behouden en ontwikkelen van groen- en waterstructuren staat hierbij voorop. Dit geldt ook voor cultuurhistorische waarden.
- ***Natuurinclusief en klimaatadaptief ontwerpen in de wijk***
  Daarmee ontstaat met de groene inrichting een robuuste, toekomstbestendige wijk.
- ***Het ontwikkelen van de 'stad – land' relatie***
  Daarbij ontstaat een nieuwe overgang van de stad naar het aangrenzende platteland.
- ***Optimaal gebruik maken van groen en water***
  Zo ontstaat een fijne gezonde leefomgeving.



Met de Osse Maatlat worden criteria uitgewerkt voor het toepassen van maatregelen voor vergroening en klimaatadaptatie. In bovenstaand voorbeeld is te zien welke maatregelen hier onderdeel van kunnen uitmaken

Meer specifiek zijn in ieder geval de volgende ontwikkelingen voorzien:

Aansluiting op bestaande, groene, westelijke stadsrand

De huidige westelijke stadsrand is een relatief groene stadsrand die als een groene structuur rond de stad loopt. Deze groenstructuur die bestaat uit water, bos en open natuur biedt mogelijkheden voor ontspanning. De ambitie is om deze bestaande groenstructuur verder te ontwikkelen. Met de aanleg van een nieuwe parkway zal hier een veel rustigere verkeerssituatie ontstaan en kan de kwaliteit van groen en verblijven hier ook echt toenemen. Naast ontwikkeling van deze huidige stadsrand willen we hierop aansluiten in de te ontwikkelen delen. Aandachtspunt is de noord zuid verbinding over het spoor. Aan beide zijden is een goed ontwikkelde stadsrand aanwezig, maar het zuidelijk deel is slecht verbonden met het noordelijk deel.



Bestaande, groene stadsrand gezien vanaf de Gewandeweg

Ontwikkelen Brandstraat, Amsteleindstraat en Oostenakkerstraat als groene schakels

Zowel de Brandstaat, de Amsteleindstraat als de Oostenakkerstraat gaan deel uitmaken van het groene netwerk van de stad. Het huidige karakter als polderweg wordt versterkt en nog groener gemaakt. De functie richt zich meer op langzaam verkeer en minder op autoverkeer. De aansluiting op de huidige stadsrand en de groene lobben/wiggen de stad in zal geoptimaliseerd moeten worden als een doorlopend lint. Kenmerkende eigenschappen van de polderwegen worden behouden en ontwikkeld. Dit kan door de boomstructuren te behouden en verbeteren en door ecologisch beheer van de bermen. Daar waar sloten liggen kan een natuurvriendelijke oever worden aangelegd als daar gelegenheid voor is.



Brandstraat, doorlopend lint naar de stad



Door aan te sluiten op het recreatieve netwerk van de stadsrand verbinden we Amsteleind en zorgen we er voor dat men vanuit de wijk gemakkelijk eruit kan. Ook dit voorkomt autoverkeer en stimuleert een gezonde leefstijl.

Parkway als groene structuur

De nieuw aan te leggen parkway zal als een ontsluitingsweg in het groen worden aangelegd, waarbij de groene ruimte waarin de weg ligt een belangrijke kwaliteit vormt. De parkway zal enerzijds een eigen 'identiteit' krijgen, als herkenbaar onderdeel van de ontsluitingsroute tussen Cereslaan en Gewandeweg. Anderzijds wordt het karakter afgestemd op het gebied (de ondergrond) waarbinnen de weg ligt. Met het toepassen van verschillende boomsoorten kan op deze verschillen worden ingespeeld.

De ligging nabij de bestaande, groene stadsrand en op de overgang naar de polder pleit voor een aansluiting op het boomrijke karakter van de stadsrand. Het noordelijke deel bevat ook een belangrijke watergang, die in het profiel wordt opgenomen. Het aanleggen van natuurvriendelijke oevers en het bevorderen van bloemrijke bermen en grasvegetaties / ruigtes kan hier de natuurwaarde verder versterken.



Parkway als groene structuur, afgestemd op het landschap



Ruime bermen met bloemrijke grasvegetaties geven de parkway een natuurlijk beeld en bieden leefgebied voor soorten flora en fauna

Natuurrijke inpassingszone westzijde Amsteleind

Aan de westzijde van Amsteleind ontstaat de nieuwe stadsrand, zoals deze vanuit de polder wordt beleefd. Hier wordt ruimte vrijgehouden voor een landschappelijke inpassing, die ook benut zal worden voor waterberging voor de ontwikkeling. Voor deze rand willen we een moerasachtig landschap realiseren met water, rietvelden, ruigte en moerasbos. We grijpen hiermee terug naar oorspronkelijke natuurtypen die hier waren voordat de agrarische ontginning plaatsvond.

In het deel langs de Beekschehoevestraat ontstaat een definitieve afronding. Een verdere ontwikkeling in westelijke richting lijkt hier uitgesloten. De westgrens van het noordelijke deel van Amsteleind ligt redelijk 'willekeurig' in het agrarische gebied. De groene afronding kan hier zo mogelijk verder worden uitgebreid richting het westen, als hiervoor meer grond beschikbaar komt. Ook is het denkbaar dat een verdere stedelijke ontwikkeling hier plaatsvindt waarbij er weer een nieuwe stadsrand ontstaat.



Voorbeeld van oorspronkelijke natuur: waterpartij met moerasbos

Groene verbinding noord–zuid

Om de groene verbindingen goed aan te sluiten op de nieuwe woonwijk en om voldoende recreatieve mogelijkheden te bieden voor de nieuwe bewoners, zou een goede verbinding tussen de woonwijk en het deel ten zuiden van het spoor gewenst zijn. Door het aanleggen van een fiets-voetgangerstunnel en het aansluiten op het zuidelijke deel kan hier een goede verbinding ontstaan op stadsniveau. Zowel de groene stadsrand kan hiermee worden aangesloten, alsmede een gemakkelijke verbinding richting de zandrug met het gebied van de Geffense Plas en Geffense Bosjes. Tegelijkertijd kan er hierdoor ook een groenblauwe verbinding langs de stadrand worden doorgetrokken. Vooral het huidige waternetwerk biedt hier goede kansen voor.



Een fietstunnel als mogelijke (extra) aansluiting op het zuidelijke deel van Oss (Ruwaard, Geffense Plas, Geffense Bosjes)

Zorg voor stad-landverbindingen

Met de komst van een wijk in het agrarische gebied ontstaat er een nieuwe overgang tussen stad en land. Het is één van de kwaliteiten om straks in Amsteleind te wonen. Aan de andere kant ontstaat er een nieuwe druk op het buitengebied, omdat er zoveel mensen aan de rand van de stad komen te wonen. Deze mensen gaan ommetjes maken, laten hun hond uit en hebben kinderen die buiten willen spelen. Dit kan niet allemaal in de wijk zelf opgevangen worden.

Het buitengebied kan een deel van deze activiteiten wel opvangen. Bijvoorbeeld met goede uitloopgebieden, die aansluiten op het routenetwerk van wandelen en fietsen. Anderzijds kan het platteland profiteren van de nieuwe bewoners. Bijvoorbeeld door op publiek gerichte nevenactiviteiten te ontplooien, zoals verkoop aan huis of een kinderdagopvang beginnen. Door de stad-landverbinding op een goede manier vorm te geven kan het positieve effect worden versterkt.

Negatieve effecten - zoals overlast van stank, bestrijdingsmiddelen of grotere kansen op besmettingsziekten - dienen te worden vermeden. Een en ander pleit voor een overgangszone tussen de woonwijk en het agrarische gebied, waar minder intensief en verbreed gewerkt kan worden en waar naast agrarische productie ook andere verdienmogelijkheden zijn voor ondernemers. Goede stad-landverbindingen zijn hierbij noodzakelijk.

Aandachtspunt bij de stad-landverbindingen is de extra druk die kan ontstaan op bepaalde kwetsbare gebieden. Met name de Hertogswetering en het plas-drasgebied langs de Hoolbeemd dienen uit de zonering te blijven.



Boerderijwinkel als publieksgerichte nevenactiviteit



Een goede stad-landverbinding is meerwaarde voor bewoners van de wijken, maar ook voor de ondernemers uit het buitengebied

Sluit aan op Hertogswetering

Met het watersysteem dat in de wijk komt te liggen is Amsteleind verbonden met een netwerk van watergangen die aantakken op de ecologische verbindingszone (EVZ) Hertogswetering. Het zou extra kwaliteit opleveren om deze natte verbinding zo robuust mogelijk te maken. Dit kan door ruimte te reserveren rondom de watergangen voor een robuuste inrichting. Door ook in het gedeelte tussen Amsteleind en de Hertogswetering de bestaande verbinding zo robuust mogelijk te maken, ontstaat er een stevigere en functionelere groenblauwe aantakking op het natuurnetwerk.



De Hertogswetering ligt ten noorden van het plangebied in de polder en vormt een belangrijke blauwgroene structuur. Het tot stand brengen van een verbinding met deze wetering kan door middel van een fijnmazige dooradering van het agrarische gebied en levert veel kwaliteit op.

Zorg voor een watersysteem dat kwaliteit voortbrengt

Door de lagere ligging en de wateropgave die in het gebied speelt, zal het watersysteem een belangrijke rol spelen in de inrichting van de wijk. Dit kan ook kwaliteiten opleveren. Door het watersysteem zo te dimensioneren dat er geen vervuild water de wijk in stroomt, dat schoon water wordt vastgehouden en dat water de ruimte krijgt, kan Amsteleind juist aantrekkelijker worden gemaakt. Vooral het principe van het vasthouden van water op het moment dat het valt is hier uitgangspunt. Daarnaast is het huidige watersysteem vooral een agrarisch systeem. Onderzoek zal moeten uitwijzen of en in welke mate aanpassing mogelijk is.



Vasthouden van water als extra kwaliteit

Ecologie

Bij het toevoegen van groen in het plangebied vormt het versterken van de biodiversiteit een leidend principe. Dit zorgt voor het optimaal functioneren van groen en water en verbeterd ook de kwaliteit van wonen op die plek. We gaan hierbij uit van ecosystemen die passen bij de lokale situatie van bodem en water. De ecosystemen staan in verbinding met de grotere ecologische structuren en lopen door tot in de haarvaten van de wijk. Verbinding van groene zones zorgt voor extra biodiversiteit, schonere lucht en verkoeling. Naast de groene gebieden hebben ook de bebouwde gebieden een ecologische functie. Natuurinclusief bouwen is hierbij het uitgangspunt. Gebouwen, wijkgroen en grootschaliger groen maken samen een groen netwerk voor mens en dier. Een groene omgeving nodigt uit tot ontmoeten, bewegen en gezond gedrag.



Zorgen voor biodiversiteit in de woonwijk

Waternetwerk: waterberging altijd dichtbij

Watersysteem

Ook het water speelt een prominente rol binnen het gebied en vormt derhalve een belangrijk onderdeel van het raamwerk. Het stedelijke oppervlaktewater is nu gescheiden van het landelijk watersysteem. Het landelijk watersysteem wordt door de nu aanwezige landbouw gebruikt en door het waterschap op vaste peilen gehouden.



Raamwerk: indicatie waterstructuur

Parallel aan de Kleinussenstraat en langs de Amsteleindstraat loopt een A-watergang met een belangrijke wateraanvoerende functie voor het agrarische gebied ten westen van de stad. Deze waterloop blijft onveranderd onderdeel van het landelijke watersysteem en doorkruist het nieuwe woongebied. Daar waar mogelijk en wenselijk wordt dit watersysteem gekoppeld aan het bestaande stedelijke water van de aangrenzende wijken.

Grondwater

Uit de 'botsproef water en bodem' die in 2023 is uitgevoerd, komt het grondwater naar voren als een belangrijk thema. Het ontwerp van het gebied zal met twee uitdagingen in het achterhoofd gemaakt moeten worden:

1. **Hoog grondwater mag geen schade veroorzaken aan de gebouwen en infra**
   Hiervoor is goed inzicht nodig in hoe het grondwater zich gedraagt. In het gebied zijn daarom verschillende peilbuizen geplaatst.
2. **Grondwater moet zoveel mogelijk in de grond blijven,** en niet worden afgevoerd met de nieuwe te graven (hemel)watervoorzieningen, zoals vijvers of wadi's.
   Ook voor dit uitgangspunt is het nodig om goed inzicht te hebben in grondwaterstanden. Het verschil tussen de hoogste grondwaterstand en het maaiveld verschilt in het gebied. Zo lijkt het gebied vlakbij de huidige stadsrand een slechte plek om (diepe) watergangen te graven.

Regenwater

Voor het opvangen van regenwater worden aparte (groen)voorzieningen aangelegd. Daar kan regenwater - het liefst - oppervlakkig heen stromen, ter plekke infiltreren of vertraagd worden afgevoerd. Het landschappelijke raamwerk biedt voldoende ruimte hiervoor.

In het zuidelijke deel is een langgerekte groenzone met waterpartij voorzien op de grens van twee kavelrichtingen midden in het gebied. Deze centrale zone fungeert als wateropvang voor het omliggende woongebied. Via kleinere groenzones / wadi's wordt hierop afgevoerd. Bij de uitwerking zullen we rekening houden met hoe de oostelijke 'kop' van deze langgerekte groenzone wordt vorm gegeven. Voorkomen moet worden dat een nieuwe waterpartij hier een drainerend effect heeft op het grondwater binnen het bestaande stedelijk gebied.

In het deel tussen Brandstraat en Amsteleindstraat is ook een waterbergingszone gepland ter hoogte van de bestaande perceelsloot in oost-westrichting. Dit zorgt voor een duidelijke opdeling van het woongebied in herkenbare buurten en biedt de kans om centraal in het gebied een nattere natuurzone te ontwikkelen. De aangrenzende woongebieden kunnen hierop afwateren.

Aan de westzijde is een nieuwe waterloop gepland. Daar waar mogelijk en wenselijk sluit deze aan op de bestaande watergangen en vijvers in de Ruwaard en mondt uit in een waterplas aan de noordzijde van het plangebied. De hiervoor genoemde centrale waterbergingszones takken hier ook op aan.

Verkeersnetwerk

De ontwikkeling van ca. 3.000 woningen in Amsteleind in samenhang met de inbreidingen in het bestaand stedelijk gebied zorgt voor een aanzienlijke toename van verplaatsingen. De ambitie is inwoners te stimuleren zoveel mogelijk gebruik te maken van langzaam verkeer. Fietsen en lopen zijn immers de meest duurzame vormen van mobiliteit. De afstand van Amsteleind tot het stadshart en station Oss-Centraal is ca. 15 minuten fietsen. Station Oss-West is maximaal 10 minuten. Desondanks zal er bij de infrastructuur ook voldoende rekening gehouden moeten worden met autogebruik. Voor veel bewoners zijn openbaar vervoer en de fiets namelijk niet altijd een geschikt alternatief.



Uit de Koersnota Mobiliteit (2023) is gebleken dat vanwege de huidige fijnmazige weginfrastructuur in Oss goed onderzocht moet worden welke maatregelen leiden tot gewenste, maar ook ongewenste routekeuzes door de stad. De opgave is een doordachte en integrale ontsluitingsstructuur te ontwerpen voor alle soorten verkeer, rekening houdend met de omgeving. Daarbij kan grofweg een onderverdeling worden gemaakt in de ontsluitingsstructuur voor het autoverkeer en die voor het langzaam verkeer.

Een logische ontsluiting voor de auto

Voor de auto-ontsluiting wordt aangesloten bij de singelstructuur van Oss. De ten zuiden van het spoor gelegen Heihoeksingel is één van de belangrijke ontsluitingswegen binnen Oss. Het zal – mede in het licht van de ontwikkeling van Amsteleind - noodzakelijk zijn om deze bestaande ontsluitingsweg aan te passen om doorstroming, oversteekbaarheid en veiligheid in de toekomst te kunnen garanderen. Daarbij zal er ook gekeken worden naar maatregelen om de hinder voor omwonenden te beperken. Herinrichting van deze bestaande ontsluitingsweg wordt opgepakt als een apart traject.

Voor de ontsluiting van het gebied ten noorden van het spoor leggen we een nieuwe weg aan op een nieuw tracé. De bestaande van noord naar zuid lopende wegen (Huizenbeemdweg, Kleinussenstraat en Heihoekstraat) zijn niet geschikt voor nog grotere verkeersstromen. De aanwezige ruimte is te beperkt voor een goede, verkeersveilige ontsluiting van het gebied. De opwaardering tot gebiedsontsluitingsweg zou daardoor ten koste gaan van het kleinschalige karakter van het (oude) bebouwingslint langs de Heihoekstraat en ten koste van het landelijke, groene karakter van de Kleinussenstraat. De bestaande laanstructuur zou hiervoor dan (deels) moeten wijken.

Door de keuze voor een nieuwe ontsluitingsweg op een nieuw tracé kunnen we een goed inpasbare ontsluitingsweg realiseren, zonder de (fysieke) beperkingen die het opwaarderen van de bestaande wegen met zich mee zou brengen. De Heihoekstraat en Kleinussenstraat worden aangepast tot fietsstraat en afgesloten voor doorgaand verkeer. Bestemmingsverkeer - zoals voor sportpark Amstelhoef - blijkt mogelijk. Dit om te voorkomen dat het autoverkeer uit de bestaande wijken (Ussen en Mikkeldonk) toch van deze wegen gebruik blijft maken. Het verkeer uit de bestaande wijken wordt via de Hazenkamplaan en Bosschepad aangesloten op de nieuwe ontsluitingsweg.



Raamwerk: indicatie auto-ontsluiting

De nieuwe ontsluitingsweg wordt door middel van een tunnel onder het spoor verbonden met de Heihoeksingel. De weg buigt met een slinger af van de Heihoekstraat en krijgt vervolgens een centrale ligging binnen het nieuwe woongebied. Aan de noordzijde van het gebied buigt de weg terug naar het bestaande tracé, om via de Huizenbeemdweg aan te sluiten op de Gewandeweg.

De nieuwe ontsluitingsweg is voorzien als een weg met rijstroken die door een ruime middenberm van elkaar gescheiden worden met aan weerszijden vrij liggende fietspaden. Als goed ontworpen groene 'parkway' speelt het profiel in op de verschillende locaties die de route doorkruist. Het is niet alleen een verkeersontsluiting, maar vooral ook een stadsweg waaraan gewoond en gewerkt kan worden. Een logische plek ook voor voorzieningen. Het profiel sluit aan bij het karakteristieke profiel van de singels, de belangrijke ontsluitingswegen van Oss. Voldoende verblijfs- en leefkwaliteit en veilige oversteekmogelijkheden zijn integraal onderdeel van de ontwerpopgave voor deze nieuwe weg.



Referentie nieuwe ontsluitingsweg (Binnenhoek, Tiel)



Referentie nieuwe ontsluitingsweg (Generaal Hackettlaan, Ede)

Vanaf de nieuwe ontsluitingsweg worden centrale buurtontsluitingswegen aangelegd naar de verschillende woongebieden. Deze wegen dienen 'enkel' als (auto-)ontsluiting van zo'n woongebied. Deze wegen worden onderling niet met elkaar verbonden. Dit om onnodig autogebruik binnen de wijk zoveel mogelijk te voorkomen. Woonstraten of een stelsel van woonstraten zorgen voor een verdere vertakking binnen de woongebieden. Streven is om de woongebieden zoveel mogelijk autoluw te maken en de geparkeerde auto minder dominant te laten zijn in de openbare ruimte.

Een fijnmazig netwerk van routes voor fietsers en voetgangers

In het gebied is al de nodige infrastructuur aanwezig. Het merendeel van deze bestaande wegen wordt binnen het plangebied omgevormd tot fietsstraat. Het gaat dan om de in oost-westrichting gelegen Brandstraat, Amsteleindstraat en Oostenakkerstraat en in noord-zuidrichting om de Kleinussenstraat en Heihoekstraat.

Het vormen goede, snelle en veilige verbindingen voor de fiets met zowel de voorzieningen van de stad Oss als met het aangrenzende buitengebied. Deze (oude), landelijke bebouwingslinten met bomen en sloten langs de weg blijven herkenbare elementen binnen het nieuwe woongebied. Het zijn belangrijke dragers binnen het raamwerk. Door betreffende straten in te richten als fietsstraten is het bovendien mogelijk om het aantrekkelijke landelijke, groene karakter van deze straten te behouden.



Raamwerk: indicatie netwerk van fietspaden (rood), fietsstraten (oranje) en wandelpaden (geel)



Amsteleindstraat, toekomstige fietsstraat met een groen, landelijk karakter

Betreffende fietsstraten blijven toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Er wordt immers ook gewoon gewoond aan deze straten. De auto is hier echter wel duidelijk te gast.



Fietsstraten en fietspaden

Naast de fietsstraten worden er ook fietspaden aangelegd. Bijvoorbeeld naast de nieuwe ontsluitingsweg, maar ook als specifieke langzaam-verkeersverbindingen binnen het woongebied. Hierdoor moet een fijnmazig netwerk van langzaam-verkeersroutes ontstaan binnen het nieuwe woongebied, waardoor het aantrekkelijk en voor de hand liggend wordt om (vaker) de fiets te pakken. Op alle schaalniveaus zetten we de fiets op 'pole position', in een stedelijk fietsnetwerk, maar ook op het niveau van woonbuurt, bouwblok en woning.
Tot slot moet het nieuwe woongebied ook worden dooraderd met voetpaden. Om makkelijk en snel ergens te voet heen te kunnen, maar ook voor een blokje om of het uitlaten van de hond.



Voetpaden als aantrekkelijke routes voor een blokje om door de wijk en als verbinding met het landschap

4. PROGRAMMA: gemengde wijk voor wonen en werken

Wonen

Amsteleind wordt als woongebied ontwikkeld voor een goede mix van alle doelgroepen. Het programma is gebaseerd op de woonafspraken zoals die zijn vastgelegd in de Woonvisie, Woonagenda en regionale woondeal.

De relatie tussen stad en land op deze plek en het stedelijk wonen in een groene omgeving maakt Amsteleind onderscheidend van andere woningbouwlocaties in de stad.

Uitgegaan wordt van een mix van woningtypen: huur en koop, voor jong en oud, grondgebonden en gestapeld, voor elke portemonnee. In tegenstelling tot eerdere uitbreidingswijken van Oss richten we ons in Amsteleind voor een belangrijk deel op de woonbehoefte van kleine huishoudens. Deels ook op gezinnen, maar vooral ook op doorstroming. Dan gaat het enerzijds om jongeren die het ouderlijk huis kunnen verlaten. Anderzijds is de woonvraag voor een belangrijk deel gericht op senioren, met gelijkvloerse woningtypen en een toegankelijke openbare ruimte.

Gemengde buurten

We streven naar gemengde buurten met inwoners uit alle inkomenscategorieën en achtergronden. De verschillende woningtypes worden daarom ook verspreid over het plan. Geen eenvormige buurten met alleen maar appartementen, vrijstaande woningen of alleen maar rijwoningen, maar buurten waarin deze types gemengd door elkaar staan. Ditzelfde geldt voor de verdeling van huur- en koopwoningen. Ook hierin wordt op een gezonde mix aangestuurd.



Verschillende woningtypes worden verspreid over het plan (referentie Nobelhorst, Almere)

In het plan willen we bovendien veel verschillende woningtypes aanbieden. Niet alleen het type kan verschillen (appartement, rijwoning, tweekapper, vrijstaand, ...), maar ook de relatie van de woning tot het openbaar gebied of het landschap. Een veranda aan het groen bijvoorbeeld in plaats van een 'regulier' voortuintje, of een collectieve binnentuin in plaats van ieder zijn eigen achtertuin. Een ander voor Osse begrippen vernieuwend woonconcept is een hybride woonvorm. Dat kan bijvoorbeeld een grondgebonden woning zijn die kenmerken heeft van een

appartement. Bijvoorbeeld een smalle woning met 4 bouwlagen, zonder voortuin maar wel met een eigen terras en toegang tot een collectieve tuin.

Verder willen we bijzondere woonvormen en particuliere initiatieven binnen het plan de ruimte geven. We denken daarbij zelf bijvoorbeeld aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, woonzorginitiatieven, zogenaamde 'knarrenhofjes' en andere, bijzondere woongroepen.

Het uitgangspunt voor het woningbouwprogramma naar prijssegmenten volgt uit de Oss Woonagenda:

- 30% sociale huurwoningen (tot de actuele liberalisatiegrens)
- 10% middeldure huurwoningen
- 40% betaalbare koopwoningen
  - 10% goedkope koopwoningen
  - 30% middeldure koopwoningen
- 20% programma in de vrije sector (dure koop of dure huur)

De genoemde maximale VON-prijzen (Vrij Op Naam) gaan uit van een ontwikkeling volgens de BENG-norm (Bijna EnergieNeutraal Gebouw). Als ontwikkelende partijen op gebied van duurzaamheid een stap extra zetten dan zijn er conform collegebesluit van 19-03-2024 opslagen in de VON-prijs mogelijk:
+ € 10.000,- voor een woning die voldoet aan de ENG-norm (EnergieNeutraal Bouwen) in plaats van BENG
+ € 15.000,- voor een woning die voldoet aan de NOM-norm (Nul Op de Meter)

Voorzieningen

Gevarieerde wijk met passend voorzieningenaanbod

Amsteleind wordt een wijk waar het aangenaam wonen, verblijven én ondernemen is. We streven naar een levendige wijk door verspreid over de wijk een mix van maatschappelijke en commerciële voorzieningen te realiseren en ruimte te bieden voor kleinschalige bedrijvigheid, passend bij de maat en schaal van Amsteleind. Wijkoverstijgende functies, zoals een sportschool of bouwmarkt, kunnen in beperkte mate in de wijk een plek krijgen.

Voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen betekent dit dat we het programma (de omvang en samenstelling) afstemmen op het toekomstig verwachte inwonertal in de wijk. Uitgaande van een gemiddelde huishoudensgrootte in de hele wijk van 2 tot 2,7 personen en uitgaande van 3.000 woningen, zal Amsteleind circa 6.000 tot 8.100 inwoners tellen in de eindsituatie.

In Amsteleind onderscheiden we verschillende buurten of deelgebieden, met elk een eigen identiteit (zie hoofdstuk 5). Het programma en de locatie voor voorzieningen en bedrijvigheid is afgestemd op de ligging en de specifieke kenmerken van de deelgebieden.

Maatschappelijke voorzieningen

Onder maatschappelijke voorzieningen verstaan we in dit geval voorzieningen op het gebied van onderwijs, ontmoeten, sport en zorg en welzijn. We richten ons in Amsteleind op voorzieningen met een verzorgende functie voor de inwoners uit deze wijk. Concreet betekent dit dat we uitgaan van basisonderwijs in combinatie met kinderopvang en gymzaal (kindcentrum), eerstelijnszorgvoorzieningen (huisarts, tandarts, fysiotherapeut, apotheek, verloskundige) en welzijn- en ontmoetingsfuncties (gemeenschapshuis, buurtcentrum en/of buurthuiskamer).

We zoeken bij de locatie van maatschappelijke voorzieningen naar een balans tussen enerzijds spreiding over de hele wijk en anderzijds clustering op buurtniveau. Spreiding over de wijk in een fijnmazige voorzieningenstructuur is gewenst om alle inwoners in de nabijheid te laten beschikken over de belangrijkste basisvoorzieningen. Dit betekent dat we veel ruimte bieden voor kleinschalige voorzieningen.

Clustering van deze kleinschalige voorzieningen is soms nodig voor de haalbaarheid, maar ook gewenst om zo herkenbare en levendige 'harten' te maken. Door maatschappelijke voorzieningen op loopafstand te realiseren, stimuleren we bewoners om in beweging te komen, elkaar te ontmoeten en daardoor elkaar te leren kennen. Enige mate van clustering heeft verder als voordeel dat functies elkaar kunnen versterken en ruimtes dubbel of multifunctioneel gebruikt kunnen worden.

Locaties voor wijkgerichte maatschappelijke voorzieningen liggen bij voorkeur centraal in een buurt en moeten in ieder geval goed bereikbaar zijn voor fietsers en voetgangers. Een veilige toegankelijkheid voor auto's, waaronder ook leveranciers met vrachtwagens is uiteraard ook van belang.

Onderwijs en kinderopvang

Op basis van leerlingenprognoses zijn in Amsteleind uiteindelijk twee basisscholen nodig. In aansluiting op de uitgangspunten in het Integraal Huisvestingsplan onderwijs (IHP) gaan we uit van een basisschool gecombineerd met kinderopvang en een kindcentrum met daarbij een gymvoorziening. Voor buitenschoolse opvang is het uitgangspunt dat dit wordt georganiseerd binnen de vierkante meters van de school.

Een kindcentrum vormt het hart van de buurt waarin ze gevestigd is. Het is een ontmoetingsplek voor zowel kinderen als hun ouders. In aansluiting op het beleid 'Sociale basis' en 'Thuis in de Buurt' is het uitgangspunt dat het kindcentrum met de gymvoorziening ook ruimte biedt aan activiteiten van het gemeenschapshuis (multidisciplinair gebruik), zodat deze locatie echt als ontmoetingsplek en sociaal hart van de buurt gaat functioneren.

In samenspraak met de scholen is een afweging gemaakt tussen spreiding van het onderwijs in Amsteleind over twee locaties of samenvoeging op één locatie. Uiteindelijk is gekozen voor het laatste. Bij spreiding over twee locaties, waarbij de kindcentra centraal in de buurt worden gerealiseerd, komen de twee kindcentra relatief dicht bij elkaar te liggen. Dit vinden we niet voor de hand liggend. Gekozen is daarom voor twee kindcentra met gymvoorziening op één centrale locatie direct ten noorden van de Amsteleindstraat. Deze plek ligt centraal in de wijk en is zowel vanuit het noordelijke deel als het zuidelijke deel van Amsteleind goed bereikbaar op circa 500 m afstand. Ook ligt deze locatie gunstig ten opzichte van de bestaande kindcentra in de wijken Ussen en Ruwaard, zodat daarmee een logische spreiding over dit deel van Oss ontstaat.

Het realiseren van twee kindcentra op één locatie biedt kansen voor samenwerking en efficiency tussen de scholen en kinderopvang. Ook biedt het voordelen om de groei van het aantal leerlingen (en mogelijke krimp in de toekomst) in deze nieuwe wijk op te kunnen vangen.

Door de beperkte afstand kunnen kinderen relatief dicht bij huis naar school en willen we de verkeersbewegingen zo veel als mogelijk beperken, waarbij een veilige route te voet en met de fiets belangrijk is om te faciliteren. Een directe aansluiting op het fietsnetwerk in de wijk is daarom een belangrijk uitgangspunt. De ligging aan de Amsteleindstraat (als toekomstige fietsstraat) is in die zin een goed uitgangspunt om het fietsverkeer te bevorderen en de verschillende verkeersstromen (auto's, fietsers en voetgangers) zo veel mogelijk te kunnen scheiden.



Kindcentrum als ontmoetingsplek voor kinderen en hun ouders (referentie CBS De Haven, IAA Architecten)

Het is belangrijk om de planning van de ingebruikname van het eerste kindcentrum aan te sluiten op de oplevering van de woningen. De kindcentra worden modulair opgebouwd en groeien mee met de ontwikkeling van het aantal kinderen in de wijk.

Zorg, welzijn en ontmoeten

We bieden in Amsteleind in ieder geval een minimaal basisniveau voor zorg en welzijn. Om de behoefte en het ruimtebeslag hiervoor te bepalen, gebruiken we richtinggevende normcijfers. De specifieke en exacte behoefte wordt mede bepaald door de samenstelling van de bevolking, de fysieke en mentale gesteldheid van inwoners en maatschappelijke en sociale omstandigheden (zoals opleiding of schulden). De benodigde omvang en samenstelling van zorg- en welzijnsvoorzieningen zal mee moeten veranderen met de wijzigende behoefte in de loop der tijd. Gebouwen voor zorg en welzijn moeten daarom flexibel zijn en indelingen moeten eenvoudig aan te passen zijn.

Vooralsnog gaan we uit van een behoefte aan eerstelijnszorgvoorzieningen van 3 à 4 huisartsen, 1 apotheek, 3 à 4 tandartsen en 6 à 8 fysiotherapeuten. Om de onderlinge samenwerking tussen functies te bevorderen en meer kwaliteit en passende zorg te bieden, is het wenselijk om alle functies in één gebouw te combineren: een gezondheidscentrum. In Amsteleind is ruimte voor één of twee gezondheidscentra. Deze worden gespreid over de wijk gesitueerd op centrale, goed bereikbare locaties. Geschikte locaties hiervoor zijn het voorzieningenhart in Amsteleind Noord en het voorzieningenhart in het zuidelijke deel aan de nieuwe ontsluitingsweg.



Gezondheidscentrum in het hart van de wijk (referentie gezondheidscentrum Conservatoriumlaan, BbDW)

Voor welzijns- en ontmoetingsvoorzieningen gaan we in Amsteleind uit van twee gemeenschapshuizen (buurt-/wijkcentrum) en een buurthuiskamer. Deze voorzieningen hebben als doel om mensen te ondersteunen om de dag zinvol en actief in te vullen, zodat zij mee kunnen doen in de samenleving. Voor het gemeenschapshuis gaan we uit van clustering bij of zelfs (gedeeltelijk) in de kindcentra. Zo kunnen ruimtes, zoals een gymzaal, multifunctioneel gebruikt worden en ontstaat een centrale ontmoetingsplek voor verschillende bewoners.

Bedrijven: detailhandel, horeca en commerciële dienstverlening

Detailhandel

De winkelvoorzieningen in Amsteleind hebben primair een functie voor de inwoners uit deze wijk. Dat betekent dat we uitgaan van supermarkt(en) en enig aanvullend winkelaanbod, gericht op de dagelijkse aankopen. In ons detailhandelsbeleid gaan we uit van clustering van winkels in buurt- en wijkwinkelcentra. In een eerdere studie (uitgevoerd door DTNP, 2021) is reeds verkend wat het passende of haalbare programma voor detailhandel in Amsteleind is. Hierbij is voor de omvang en locatie ook rekening gehouden met de ligging en omvang van de bestaande winkelcentra in Ussen (De Wolfskooi) en Ruwaard (De Ruwert). Conclusie is dat er in Amsteleind in de eindsituatie distributieve ruimte is voor twee volwaardige supermarkten (à 1.200 tot 1.500 m2 winkelvloeroppervlak).

Spreiding van de supermarkten over twee locaties in Amsteleind sluit het beste aan bij de wens om voorzieningen dichtbij de woonomgeving te realiseren. Met twee kleine winkelclusters in de buurten is de aantrekkingskracht echter kleiner en is de toekomstbestendigheid van deze locaties twijfelachtig. Clustering van de twee supermarkten op één goed bereikbare locatie biedt bovendien de meeste kansen voor een aanvullend aanbod aan winkels vanwege combinatiebezoek. Hierbij gaat het zowel om winkels in de boodschappensfeer (versspeciaalzaken, bloemist, lectuur, etc.), als om commerciële dienstverlening (kapper, nagelstudio, fietsenmaker, e.d.), daghoreca en eventueel maatschappelijke voorzieningen.



Wijkwinkelcentrum met winkelvoorzieningen in de plint van de gebouwen en wonen erboven (referentie winkelcentrum Leidsche Rijn)

Voor het wijkwinkelcentrum in Amsteleind kiezen we de locatie in het zuidelijke deel van Amsteleind aan de nieuwe ontsluitingsweg. Deze locatie ligt redelijk centraal in de wijk, is goed bereikbaar per auto en fiets en ligt op voldoende afstand van de bestaande winkelcentra Ruwert en Wolfskooi. Het wijkwinkelcentrum vormt daarmee het hart van ‘stedelijk Amsteleind’. Binnen deze stedelijke bebouwing is ruimte voor winkelvoorzieningen in de plinten van de gebouwen, in combinatie met wonen en/of parkeren op de verdieping.

Horeca

Bij een levendige en leefbare woonwijk hoort ook de mogelijkheid tot het vestigen van horeca. Hierbij gaat het vooral om vormen van daghoreca, zoals een lunchroom, cafetaria, grand-café of ijssalon. Enige spreiding van horeca over de wijk draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de buurten, maar gelet op mogelijke overlast is het niet gewenst overal in de woonbuurten horeca toe te staan. Bovendien kiezen we ervoor avondhoreca (cafés, restaurants) overwegend te clusteren in het bestaande centrum van Oss. Geschikte locaties voor horeca in Amsteleind zijn het wijkwinkelcentrum of bijzondere en/of herkenbare plekken in de wijk. We denken hierbij concreet aan een locatie aan het water en/of aan fietsroutes in de wijk, of op de pleintjes in de woonbuurten. Juist daar dragen de horecavoorzieningen bij aan het creëren van de 'harten' in de buurt met ruimte voor ontmoeting.

In aanvulling op het kindcentrum, de zorg- en ontmoetingsfuncties, zien we in het voorzieningenhart in Amsteleind-Noord beperkt ruimte voor commerciële functies. Een kleinschalige horecavoorziening, een afhaalpunt voor pakketjes, of een commerciële sportvoorziening passen bij de kleinschalige opzet en de ligging midden in een woonbuurt.

Kantoren en commerciële bedrijfsruimten

We zetten in op een levendige wijk, waar niet alleen gewoond wordt. Met name in het stedelijk deel van Amsteleind willen we een mix aan functies mogelijk maken. Juist hier dragen bedrijfs- en cultuurfuncties bij aan de gewenste stedelijke identiteit van dit deelgebied. In de plinten van de woongebouwen aan de buurtontsluitingswegen in 'stedelijk Amsteleind' bieden we ruimte voor kleinschalige bedrijfsruimten, kantoorfuncties en creatieve functies. Deze plinten zijn ook in beeld voor bijvoorbeeld commerciële dienstverlening, zorg- of (commerciele) sportfuncties. Juist de mix tussen verschillende functies, al dan niet met een publiek aantrekkende werking, brengen levendigheid in dit gebied. We kiezen voor de locaties in stedelijk Amsteleind aan de buurtontsluitingswegen vanwege de goede bereikbaarheid en zichtbaarheid en de bijdrage van deze functies aan de stedelijke identiteit van dit deelgebied.

Het is op voorhand lastig in te schatten hoe groot de behoefte aan kleinschalige kantoren en bedrijfsruimten is. Daarom is het belangrijk dat er flexibiliteit is in gebruik van de ruimten in de plinten, maar ook flexibiliteit in grootte van de bedrijfsruimten.





Indicatie locaties voorzieningen

Inrichting openbare ruimte: ontmoeten, bewegen en gezondheid

We willen dat nieuwe bewoners de openbare ruimte in Amsteleind kunnen gebruiken als ruimte om te spelen, te bewegen, te sporten en om elkaar te ontmoeten. Dit zorgt voor een levendigere openbare ruimte, die bijdraagt aan het gevoel van sociale veiligheid binnen de wijk. Waar gespeeld en gesport wordt in de openbare ruimte, brengt dat mensen samen. Spontane interactie op deze plekken zorgt voor een versterking van de sociale cohesie in de buurt. Bovendien zijn sporten, spelen en bewegen ook belangrijk voor de fysieke en mentale gezondheid van mensen.



Openbare ruimte waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, een rondje kunnen wandelen en waar kinderen kunnen spelen

Vanuit die gedachte is het idee ontstaan om een zogenaamd ‘kindlint’ te realiseren binnen Amsteleind. Dit lint is een autovrije route in een groenblauwe omgeving met speel- en beweegaanleidingen en ontmoetingsplekken. Het ‘kindlint’ legt een verbinding tussen de voorzieningen in Amsteleind, zoals scholen, een gezondheidscentrum, winkels en het buurthuis. In het lint prikkelen we kinderen, jongeren, ouders en ouderen tot ontspannen, ontmoeten, bewegen, sporten en spelen in een aantrekkelijke omgeving. Alle bewoners zijn hier welkom, wat het een laagdrempelige voorziening maakt. Hiermee willen we gezond leven binnen de wijk gemakkelijker maken. Het lint vormt de basis om een prettig ‘rondje’ te wandelen door de buurt en richting het buitengebied. Het lint vergroot het zelfstandig en veilig door de wijk kunnen bewegen en verleidt inwoners om vaker te voet of per fiets te gaan en vaker buiten te bewegen sporten en spelen. Naast het ‘kindlint’ zal ook nog in de buurten ruimte gemaakt worden voor kleinschalige speel-, beweeg en ontmoetingsplekken. Ook streven we naar groene en kwalitatief hoogwaardige ruimtes rondom belangrijke maatschappelijke voorzieningen (zoals scholen en buurthuizen) als aanvulling op het gebouw.

Bij de inrichting van de openbare ruimte is aandacht voor inclusiviteit. De toegankelijkheid van formele speel-, beweeg- en ontmoetingsplekken is goed georganiseerd door de aanleg van paden en ondergrond en we houden rekening met de bespeelbaarheid van de voorzieningen.

In de openbare ruimte bouwen we ontwerpvrijheid in door één of meerdere vlekken in het plangebied vrij te houden. Wanneer elke vierkante meter is ingepland en bestemd, ontbreekt de flexibiliteit. Het vrijhouden van een onbestemd plot biedt mogelijkheden om samen met de nieuwe bewoners en sociale partijen nog een laatste stuk buurt in te richten. Zo betrekken we nieuwe bewoners direct bij hun nieuwe buurt.

De openbare ruimte die al wel ontworpen is, leveren we zo dicht mogelijk bij de oplevering van de woningen op. Rond de verhuizing leren mensen allerlei gebruiken en patronen aan. Denk hierbij aan welk vervoermiddel wordt gebruikt, de route naar werk en de manier en plek waar mensen samenkomen en sporten. Wil je mensen stimuleren tot meer bewegen of buitenspelen, dan is dit het moment. Als mensen hier vanaf de oplevering gelegenheid toe hebben, dan kunnen zij dit onderdeel maken van hun vaste patronen en gebruiken.

Naast ruimte voor kinderen en ouderen, zorgen we voor goede plekken in de openbare ruimte voor jongeren. Voor deze groep ontbreekt het vaak aan voorzieningen, wat leidt tot overlast. Door in het ontwerp al rekening te houden met jongeren, bijvoorbeeld door ontmoet- en beweegplekken, kunnen we ook jongeren een goede plek bieden.

Tot slot sluit de openbare ruimte aan bij het karakter van elke buurt. Door rekening te houden met het karakter van de buurten maken we diverse toekomstbestendige plekken voor spelen, bewegen en ontmoeten in de openbare ruimte.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

De nieuwe woonwijk Amsteleind wordt ontwikkeld, gerealiseerd en in gebruik genomen in een periode waarin er veel aandacht is voor thema’s als klimaatverandering, energietransitie, verbetering van biodiversiteit (variatie van planten en dieren), milieukwaliteit van bodem, water en lucht en voor duurzaam, circulair materiaalgebruik. Via steeds scherpere normeringen in Europese en landelijke wetgeving wordt zo aangestuurd op een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Ook binnen Amsteleind hebben we aandacht voor deze thema’s om een goede kwaliteit van de leefomgeving van deze wijk te bereiken, voor de bewoners en

andere gebruikers van deze wijk. Én om deze kwaliteit in stand te houden voor de termijn waarin deze woonwijk zal functioneren (minimaal 50 jaar [gebouwen] tot 100 jaar [infrastructuur].

Klimaatverandering, energietransitie en biodiversiteit zijn thema's die nauw met elkaar samenhangen. Dat maakt het logisch en belangrijk om de doelen en maatregelen voor deze thema's in de planvorming voor Amsteleind op elkaar af te stemmen. Door een integrale benadering kunnen op gebieds- en gebouwniveau de noodzakelijke maatregelen gecombineerd worden toegepast. Bijvoorbeeld bomen en struiken in de openbare ruimte nabij woningen kunnen de hitte van de zomermaanden in en rond de woningen beperken voor een beter leefklimaat. Tegelijkertijd is er dan minder energiegebruik nodig voor koeling, krijgt biodiversiteit letterlijk een plek en is er opvang en vertraagde afvoer van extreme neerslag.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling tastbaar, meetbaar maken

Om de doelstelling van een duurzame wijk met goede leefkwaliteit te bereiken, is het belangrijk om dat tastbaar en meetbaar te maken. Dat kan door eisen te stellen voor een minimale kwaliteit van de genoemde thema's ('prestaties') binnen Amsteleind. Beleggers, planontwikkelaars en bouwers in het gebied kunnen dan vervolgens zelf maatregelen kiezen om aan de vastgelegde kwaliteitsniveaus te voldoen.

Er zijn diverse methoden voor het toetsen van de maatregelen om de gekozen prestaties te bereiken. Voor gebouwde omgeving (gebied en gebouw) met o.a. energie, milieu, gezondheid, is dat GPR. Het ontwerp voor Amsteleind moet voldoen aan een GPR-gebied-score van gemiddeld 8,0.

Voor klimaat en biodiversiteit is dat de Osse Maatlat als specifieke Osse methode. Deze wordt binnen het programma Klimaatadaptatie voorbereid en zal volgens planning eind 2024 aan de Raad worden voorgelegd. Dit is de lokale uitwerking van de landelijke Maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving. Deze maatlat richt zich op klimaatadaptatie, groen en biodiversiteit. Deze thema's hebben een grote samenhang als het gaat om maatregelen. Met het gebruiken van de Osse Maatlat, wordt invulling gegeven aan bepaalde thema's uit de GPR-methodiek op een manier die past bij Oss.

Invulling verschillende thema's

Om verder te duiden wat voor gebieds- en gebouwniveau belangrijke uitgangspunten zijn, zijn deze hieronder per deelthema (klimaatadaptatie, biodiversiteit, energie, circulariteit) uitgewerkt.

Deelthema Klimaatadaptatie

Op basis van de Osse maatlat gelden er verschillende richtlijnen voor de ontwikkeling van Amsteleind. Op gebiedsniveau gaat het om ontwerprichtlijnen met betrekking tot:

- de oppervlakte groen per inwoner
- de gelaagdheid in groen
- het behoud van bestaand groen
- bestaande groene hoofdstructuren
- minimale hoeveelheid schaduw op voet- en fietspaden
- maximale loopafstand tot een grotere, koele plek

Daarnaast zijn er richtlijnen voor waterberging (die gerelateerd wordt aan het verharde oppervlak) en streven we ernaar om water zoveel mogelijk lokaal te infiltreren en anders bovengronds te laten afstromen.



Verschijnselen als gevolg van klimaatverandering

Ook zijn er maatregelen en richtlijnen op gebouw- en/of perceelniveau. Te denken valt aan faunavoorzieningen in gebouwen (bv. nestkasten), groene daken, groene gevels, een hoogteverschil van 20 cm tussen wegpeil en vloerpeil en opvang en hergebruik van regenwater. Een belangrijk uitgangspunt in het ontwerpproces is de 'Ladder van koeling' toepassen:

- zorgen voor een koele omgeving
- warmte weren
- passief koelen
- en dan pas actief koelen

Dat wil zeggen: ontwerp voor minder zonnestraling de woning in, bijvoorbeeld door situering van de woning, schaduw van openbaar groen op de gevel of het realiseren van een overstek. Dan is een airco uiteindelijk minder hard nodig.

Deelthema Groen (ecologie en biodiversiteit)

Amsteleind wordt een natuurinclusieve gebiedsontwikkeling. Dat wil zeggen dat natuur ingepast en verweven wordt in de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk. Op deze manier verhogen we de biodiversiteit, maar ook de eigenheid en identiteit van Amsteleind en de verschillende deelgebieden. Tegelijk willen we de relatie tussen de nieuwe bewoners en de natuur optimaliseren, zodat mensen dagelijks de natuur kunnen ervaren, erkennen en waarderen. Dit heeft voordelen voor zowel de bewoners als voor de natuur. We zetten natuur in om tot een gezonde en duurzame leefomgeving te komen.



Amsteleind biedt kansen voor natuurbeleving: visjes vangen in de eigen wijk

We pakken het natuurlijke systeem en de landschappelijke inpassing als basis. Daarbij horen typerende natuurtypen, landschapselementen, vegetaties, flora en fauna. Daar bovenop komen de stedenbouwkundige principes voor de verschillende deelgebieden van Amsteleind. De stedelijke invulling zorgt voor een nieuwe natuurlaag op het natuurlijke systeem en kent ook weer typerende flora en fauna.

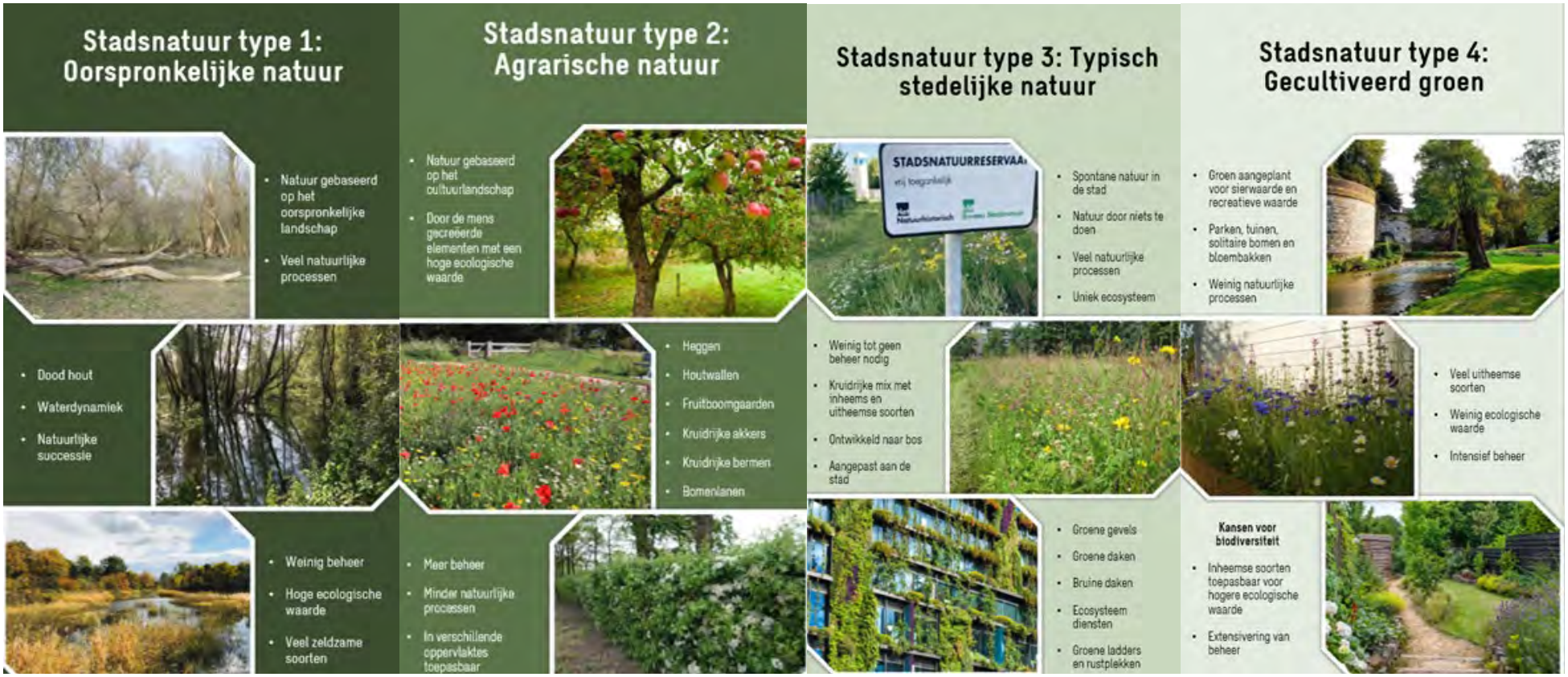
We verbinden al het groen met elkaar, met de bestaande stad en met het buitengebied.

We nemen het natuurlijke systeem (de ondergrond) als basis. We behouden en versterken het huidige landschappelijke karakter en vullen dit aan met de nieuwe stedenbouwkundige inpassing en natuurontwikkeling. Zo komen verschillende natuurtypes bij elkaar wat zorgt voor een zeer gevarieerd gebied, aantrekkelijk voor mens, plant en dier. We onderscheiden daarbij vier stadsnatuurtypen die allen terugkomen in Amsteleind:

1. Oorspronkelijke natuur
2. Agrarische natuur
3. Typisch stedelijke natuur
4. Gecultiveerd groen

Daarbij nemen we ook de Osse Maatlat (in voorbereiding) als uitgangspunt voor de ontwikkeling. Hierbij wordt gestreefd naar het plusniveau voor uitbreidingslocaties.





De vier typen stadsnatuur die ook in Amsteleind zullen worden toegepast. De ligging van Amsteleind op de overgang stad – land maakt de ligging uniek. Daarop wordt zo veel mogelijk ingespeeld.

Veelal worden met name Stadsnatuur type 4 en 2 toegepast. Type 1 en 3 worden minder toegepast. Toch kunnen deze typen een toegevoegde waarde zijn in het natuurlijke systeem van de wijk. In Amsteleind komen al deze vier stadsnatuurtypen terug, in de verschillende deelgebieden die in hoofdstuk 5 worden beschreven. Een nadere omschrijving van de natuurtypen die per deelgebied kunnen worden ontwikkeld, volgt te zijner tijd bij de verdere uitwerking van de verschillende deelgebieden.

Deelthema Energie

Sinds 1 juli 2018 worden nieuwe woningen en kleine bedrijfsgebouwen ('kleinverbruikers') niet meer op aardgas aangesloten. Voor verwarmen van gebouwen, koken en warm watergebruik is dus een andere energiebron nodig. Dat kan met elektriciteit gebeuren. Echter het gebruik van het elektriciteitsnetwerk neemt in woonwijken ook al toe door toenemende koeling van gebouwen en door elektrische auto's die fossiele brandstofauto's gaan vervangen. Vanaf 2035 worden er namelijk in Nederland alleen nog nieuwe auto's met 'CO2-vrije' uitstoot verkocht. In de praktijk zijn dat vrijwel allemaal elektrische auto's. Het verbruik van een elektrische auto is vergelijkbaar met het elektrisch verwarmen (warmtepomp) van een woning en betekent dus een forse toename van het elektriciteitsverbruik in woonwijken.

Daarom is het verkennen van energiebronnen die rechtstreeks warmte leveren belangrijk, zoals uit diepere aardlagen (aardwarmte, geothermie), uit oppervlaktewater (aquathermie) of restwarmte van bedrijven. Ook is opslag van warmte en koude in de bodem (WKO) voor gebruik in gebouwen een goede mogelijkheid. Deze mogelijkheden voor warmtelevering en -opslag zijn voor efficiënt gebruik van energie, materiaal en ruimte optimaal bij collectief gebruik, een warmte-koudenet. Het elektriciteitsverbruik van de wijk kan daarmee beduidend worden beperkt ten opzichte van alles rechtstreeks elektrisch verwarmen.

Voor op zijn minst voor een deel van het verbruik van energie in Amsteleind in het energiegebruik (woningen, bewoners, auto's en openbare installaties zoals verlichting, rioolgemaal, drinkwaterpompen) lijkt elektriciteit een voor de hand liggende oplossing. Een woonwijk waarin alle of deels benodigde energie op elk moment vanzelfsprekend door elektriciteit wordt geleverd is echter niet vanzelfsprekend, zie kader 'Elektriciteit 'bewust' gebruiken'. Naast alternatieven voor warmtelevering is het reduceren van het gebruik van energie belangrijk om het netwerkwerk zo beperkt mogelijk te belasten.

Samengevat komt de visie op energiegebruik in Amsteleind neer op het zoveel mogelijk beperken van de energievraag met maatregelen voor het gebied, gebouwen, auto's en installaties (isolatie). Daarnaast willen we door opwek en opslag (in accu's, autoaccu's, bodem) van elektriciteit (zonnepanelen) waar mogelijk in de eigen energievraag voorzien. Hierdoor is de wijk minder afhankelijk van een netaansluiting en worden verbruikskosten van het landelijke netwerk beperkt. Doel is energie zelf op te wekken, ongebruikte energie op te slaan en deze zoveel mogelijk zelf te gebruiken.

Bij maatregelen op gebiedsniveau valt te denken aan:

1. Beperken energiegebruik in en van buiten Amsteleind als leidraad.
2. Oriëntatie van woningen met gevels op oostelijke en westelijk richting (minder koeling 's zomers nodig, beter verdeeld opwek zonne-energie).
3. Gezamenlijk overdekt parkeren met zonnepanelen en opslag (batterij), eventueel gekoppeld aan warmte-koudevoorziening van de woningen, eventueel directe aansluiting van parkeerplaats naar woning.
4. Verdeling van beschikbare bodemruimte voor warmte-koude-opslag.
5. GPR Gebied, versie 4.4. toepassen voor een afgewogen gebruik van maatregelen voor energie, milieu, gezondheid, gebruiksgemak en toekomstwaarde.
6. Ook openbare ruimte nabij woningen inrichten voor schaduw van bomen,

voor 's zomers lagere koelbehoefte van woningen.

7. Openbare ruimte reserveren voor installaties van elektra en overige energievoorziening, omvangrijker dan voorheen gebruikelijk.
8. Waterpartijen in de wijk voor verkoeling in de zomer, balanceren van het warmte-koude-net en eventueel voor toepassen van aquathermie.



Combineren van parkeren en opwek zonne-energie

Bij maatregelen op perceelniveau kan gedacht worden aan:

1. Beperken energiegebruik in en van buiten Amsteleind als leidraad.
2. Isolatie en eigen opwek energie van grondgebonden woningen en overige gebouwen voldoende niveau voor gebruik van gebouwvoorzieningen en gebruikers (=NOM), zo mogelijk ook voor auto's en openbare installaties (NOM++).
3. Isolatie, ventilatie met WTW (warmteterugwinning)en eigen opwek energie van gestapelde woningen zo goed als mogelijk (BENG+).
4. Daken met maximaal mogelijke aantal zonnepanelen, ongeacht wettelijke eis of eigen behoefte woning. Dit kan daarmee bijdragen aan het totale verbruik in de wijk, opslag via accu's, autoaccu's of WKO, tegen een vergoeding.
5. Hitte in woningen vermijden door beperken instralen zon met (naast situering) buitenscherm, overstek etc.
6. GPR Gebouw, versie 4.4. toepassen voor een afgewogen gebruik van maatregelen voor energie, milieu, gezondheid, gebruiksgemak en toekomstwaarde.

Elektriciteit 'bewust' gebruiken

Het Nederlandse elektriciteitsnetwerk kan sinds 2020 de vraag naar en het aanbod van elektriciteit niet voldoende aan. Naast een wachtlijst voor aansluiten van gebouwen kan het huidige en geplande aanbod van lokaal opgewekte elektriciteit met windmolens, zonnevelden en zonnepanelen op gebouwen (daken) niet op elk moment door het elektriciteitsnetwerk worden verwerkt.

Deze situatie zal in ieder geval tot na 2030 voorduren. De overtuiging neemt toe dat een elektriciteitsnetwerk zoals voorheen, dat niet-gereguleerde pieken in de vraag én het aanbod van elektriciteit tegelijkertijd kan verwerken, niet meer realistisch is. Dit komt vooral door de hoge kosten en benodigde tijd (vele jaren) om dat te realiseren. De huidige situatie dat selectief gebruik gemaakt moet worden van het elektriciteits- netwerk zal blijvend zijn. Van een vraaggestuurde productie gaat het elektriciteitsgebruik naar een aanbodgestuurd verbruik. Het aanbod van stroom (en daardoor ook de prijs ervan) zal stimuleren om het gebruik van elektriciteit zoveel mogelijk te beperken en te plannen.

Bedrijven en bedrijfsterreinen gebruiken daarom steeds vaker een Energie Management Systeem (EMS) en sluiten een variabel contract af. De kosten van verbruik worden dan bepaald door de stroomprijs tijdens verbruik. Een toenemend aantal woningbewoners gebruikt ook dit flexibele prijssysteem voor elektriciteitsgebruik.

Deze situatie vraagt naast energiezuinig en -efficiënt gebruik en technische maatregelen ook een aangepast gebruik van elektriciteit door inwoners en andere gebruikers in het gebied van Amsteleind. In de documenten NPE (Nationaal Plan Energiesysteem) en voorontwerp Nota Ruimte van het Rijk wordt deze toekomst voor elektriciteitsgebruik in Nederland toegelicht.

In deze structurele verandering van energievoorziening is lokaal de gemeente in een ruimtelijke ontwikkeling als Amsteleind een spil tussen betrokken aanbieders (netbeheerders, eigenaren grootschalige en kleinschalige opwek) en gebruikers (inwoners, bedrijven) van energie, specifiek vooral elektriciteit, warmte en groengas. Daarom is een Energievisie door de gemeenteraad vastgesteld en wordt die uitgewerkt in een programma voor de warmtevoorziening in Oss.

Piekmomenten van elektriciteitsgebruik zullen in omvang moeten worden beperkt. Bijvoorbeeld door elektrische auto's in de tijdsperiode van 16.00 tot 21.00 uur met minder laadvermogen te laden dan in andere tijdsperioden. Dan wordt immers ook elektriciteit in woningen gebruikt voor verlichting, koken, douchen en verwarmen. Dit beperken van laadvermogen bij laadvoorzieningen gebeurt bijvoorbeeld al in Utrecht.

Het zelf opwekken van energie voor gebruik in gebouwen door zonnepanelen op daken en gevels en boven parkeerplaatsen, eventueel met opslag in batterijen in woningen, buurt of wijk, maakt de afstand tussen opwek en gebruik zo kort mogelijk. Daarmee wordt het elektriciteitsnetwerk op niveau van stad en regio ontzien.

Een andere mogelijkheid voor beperken van gebruik van elektriciteit is door het principe van 'warmte voor warmte' zoveel mogelijk toe te passen. Dat betekent dat de warmtevoorziening in gebouwen zoveel mogelijk uit warmtebronnen komt. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van warmte-koude-opslag in de bodem (WKO) en van oppervlaktewater. Voor geïntegreerd gebruik van warmte en koude voor gebouwen vanuit WKO is een ZLT-systeem (Zeer Lage Temperatuur) voor de hand liggend en toekomstbestendig. Bedrijven in de wijk met intensieve verwarming of koeling, zoals een supermarkt, kunnen dan voor een warmte-koudenet een 'bron' zijn voor woningen eromheen.

Bodem optimaal benutten betekent afstemmen door gebruikers

De ondergrond van Amsteleind zal door de huidige en toekomstige voorzieningen optimaal moeten worden benut. Naast de gebruikelijke ruimte die nodig is voor fundering, kabels en leidingen is de ondergrond steeds vaker in gebruik voor opvang van extreme neerslag, ruimte voor groen (biodiversiteit) en voor de voorziening van warmte-koude-opslag voor gebouwen (WKO). Dat is namelijk een voorziening die efficiënt gebruik maakt van energie ('warmte voor warmte') en het elektriciteitsnetwerk zo beperkt mogelijk gebruikt voor warmte (winter) en koude (zomer) in gebouwen.

Bij grondgebonden woningen is er meestal op het eigen perceel een warmte-koude-voorziening in de bodem mogelijk (gesloten bodemlussen). Bij gestapelde woningen is dat minder makkelijk te realiseren. De benodigde ruimte in de bodem is snel groter dan het beschikbare perceel. Daarom is onderlinge afstemming noodzakelijk. Bij het ontwikkelen en realiseren van Amsteleind door meerdere marktpartijen en in verschillende fases is regie van gemeente Oss op het gebruik van de bodem voor warmte-koude-opslag noodzakelijk. Dat is bijvoorbeeld voor de gebiedsontwikkeling van Fellenoord in Eindhoven gedaan door een 'bodembesluit' van de gemeenteraad.

Bijkomende situatie is dat de ondergrond van Amsteleind op beperkte diepte (± 30 meter) een horizontale kleilaag heeft die de bodem eronder en erboven van uitwisseling van grondwater scheidt. Het doorboren van deze kleilaag voor bijvoorbeeld een warmte-koude-voorziening is aan voorschriften van de provincie gebonden. Daarmee wordt de drinkwaterwinning beschermd. Dit maakt het gebruik van de bodem voor een warmte-koude-voorziening nog meer tot een onderwerp waar gemeente Oss een coördinerende en sturende rol in moet spelen.

Deelthema Circulariteit

De G40 (netwerk van 40 middelgrote steden), waar ook de gemeente Oss deel van uitmaakt, heeft het 'Nieuwe Normaal' ondertekend. Dat wil zeggen dat we circulair bouwen binnen de gemeente willen versnellen. Ook binnen Amsteleind is circulair bouwen een belangrijke doelstelling. We zetten daarom in op 30% circulaire bouw in Amsteleind en een zo laag mogelijke CO2-uitstoot.

We willen dat grondstoffen zoveel mogelijk in de keten blijven. We weten dat bouw- en sloopmaterialen een grote impact hebben op het milieu. Beton heeft bijvoorbeeld een grote impact op de CO2-uitstoot. Om de uitstoot van CO2 te beperken zetten we enerzijds in op biobased materialen. Denk aan houtbouw, maar ook bijvoorbeeld hennep, bamboe of vlas zijn goede materialen die gebruikt kunnen worden voor bijvoorbeeld isolatie. Anderzijds zetten we in op hergebruikte materialen. Bijvoorbeeld de inzet van hergebruikte kozijnen, of stalen balken. Maar ook hergebruikt beton behoort tot de mogelijkheden.

Omdat slopen ook een belangrijke rol heeft in circulaire bouw, zorgen we dat losmaakbaarheid ook wordt meegenomen in het ontwerp. Zodat als er op den duur renovatie of sloop moet plaatsvinden, dit gemakkelijker kan en materialen weer terug in de keten gebruikt kunnen worden. De materialen worden in een BIM-model (Building Information Modeling) en materialenpaspoort opgenomen. Daarnaast kunnen grote of belangrijke gebouwen nog getoetst worden door middel van de GPR-gebouwmethode (Gemeentelijke Prestatie Richtlijn).

Parkeren

Een duurzame wijk vraagt om een inrichting waar voetganger en fietser het belangrijkste zijn, belangrijker dan de auto. De fiets staat op alle schaalniveaus op 'pole position', van stedelijk fietsnetwerk tot woning. Het is de voorwaarde voor een wijk waar de auto minder dan voorheen dominant het beeld van de openbare ruimte bepaalt. In de Koersnota Mobiliteit is hiervoor in hoofdlijnen de gewenste richting uitgezet.



Parkeren op een binnenterrein aan de achterkant van de woningen

In Amsteleind kiezen we voor een groene wijk waarbij het groen letterlijk tot aan de voordeur de kwaliteit van de leefomgeving bepaalt. Er zal daarom minder ruimte zijn voor 'reguliere' woonstraten met parkeren langs de rijbaan. In de

meeste buurten van Amsteleind zullen parkeervoorzieningen daarom geclusterd worden. Dit kan in zogenaamde parkeerkoffers (in de openbare ruimte of liever binnen het bouwblok). Ook kan het interessant zijn om het parkeren verdiept of (half)verdiept (deels) onder de bebouwing te situeren.

In het meest stedelijke deel van Amsteleind Zuid zullen gebouwde parkeervoorzieningen geïntegreerd worden in de toekomstige bebouwing. Alleen zo kunnen we een aantrekkelijk woonmilieu in een hogere dichtheid realiseren, zoals hier is beoogd. Een groen woonmilieu met alle ruimte voor wandelen, fietsen, spelen en ontmoeten.

Voor de invulling van de verschillende deelgebieden gelden de actuele parkeernormen.



Parkeren als onderdeel van het stedelijk bouwblok (op de eerste verdieping)

5. BUURTEN / DEELGEBIEDEN

In deze paragraaf worden de stedenbouwkundige ambities voor de verschillende deelgebieden (of toekomstige buurten) toegelicht. Het gaat dan zowel om de bebouwing als om de inrichting van de openbare ruimte. Zo wordt het beoogde beeld geschetst voor de verschillende deellocaties, met ieder hun eigen karakter. We onderscheiden de volgende nieuwe buurten of deellocaties: Amsteleind Noord, Kleinussen, Amsteleindstraat, Centrale Ruggengraat en Oostenakkerstraat.



Deellocaties/nieuwe buurten in het gebied

Amsteleind-Noord

De deellocatie Amsteleind-Noord wordt opgedeeld in twee bebouwingsclusters. Deze zijn van elkaar gescheiden door een robuuste groenzone, die rondom de bestaande kavelsloot in het gebied wordt aangelegd. Beide bebouwingsclusters worden opgezet als een soort dorpsachtige buurtschappen. Daartoe wordt bij beide clusters een eigen 'kern' of 'hart' gerealiseerd als herkenbare, centrale plek binnen dit buurtschap. Dit moet met name in de stedenbouwkundige opzet tot uiting komen. Maar het is zeker zo belangrijk om hier de nodige passende (maatschappelijke) voorzieningen te situeren om dit ook echt de levendige 'harten' van de buurt te maken.

Verder is hier een mix van grondgebonden woningtypen en (kleinschalige) appartementencomplexen voorzien. Deze typen kunnen in principe willekeurig naast elkaar voorkomen, zoals in een dorp. Een duidelijke onderverdeling in het gebied tussen bijvoorbeeld de rijwoningen en vrijstaande en halfvrijstaande woningen is dan ook juist niet de bedoeling. Ook bijzonder (collectieve) woonvormen kunnen hier prima worden ingepast. Appartementencomplexen zullen vooral als accenten in de 'kern' en aan de randen van de buurten (bijvoorbeeld ter markering van de entree) een plek moeten krijgen.



Referenties Amsteleind-Noord

Kleinussen

In het deelgebied Kleinussen willen we voortborduren op de historische verkavelingsstructuur. De oorspronkelijke, smalle kavels tussen de Kleinussenstraat en de op ca. 200 m parallel hieraan gelegen waterschapsloot vormen het uitgangspunt voor de nieuwe inrichting van dit gebied. Achter de bestaande woningen (en eventueel enkele daaraan toe te voegen nieuwe woningen) aan de Kleinussenstraat kunnen nieuwe bebouwingsclusters worden gerealiseerd die worden afgewisseld door (relatief smalle) langgerekte landschappelijke groenzones. Op deze manier behoudt de Kleinussenstraat het karakter van een landelijk bebouwingslint en ontstaan er doorzichten vanaf de Kleinussenstraat naar de nieuwe buurt Amsteleind Noord. Hiermee vormt het gebied een herkenbare schakel tussen het bestaande en nieuwe stedelijke gebied van Oss. De woningen aan de Kleinussenstraat worden ontsloten vanaf deze tot fietsstraat om te vormen straat. De nieuwe bebouwingsclusters erachter worden ontsloten vanaf de nieuwe ontsluitingsweg die parallel aan de waterschapsloot komt te liggen.

Binnen de nieuwe clusters is een mix van grondgebonden woningen en kleinschalige appartementencomplexen voorzien. Deze appartementencomplexen zullen veelal op de nieuwe ontsluitingsweg worden gericht als markering van de nieuwe wooncluster. De (landschappelijke) groenzones tussen de bebouwingsclusters vragen om een daarop afgestemd woonmilieu dat gericht is op wonen aan het groen.



Referenties Kleinussen

Amsteleindstraat

De Amsteleindstraat is als karakteristiek bebouwingslint een belangrijke kwaliteit binnen de toekomstige woonwijk. Met de functie van fietsstraat vormt het een snelle rechtstreekse verbinding naar het stadscentrum en is het een van de dragers van de nieuwe wijk. De bestaande woningen aan de Amsteleindstraat worden in de nieuwbouwplannen ingepast. Daarnaast biedt het huidige bebouwingslint op een aantal plekken ruimte voor nieuwe (woon-)bebouwing. Belangrijk is dat hierbij het bestaande open en groene karakter uitgangspunt is voor mogelijke nieuwe toevoegingen. Een afwisseling van de bebouwing door onbebouwde plekken versterkt de karakteristiek van dit landelijke bebouwingslint. Behalve vrijstaande woningen zouden hier ook kleinschalige complexen kunnen worden toegevoegd, bijvoorbeeld met zorgwoningen of ouderenhuisvesting (knarrenhofjes). En ook nieuwe (boerderij)erven met 'schuurwoningen' zijn goed in te passen in dit bebouwingslint. In de zone direct achter het lint is een overgang naar de meer intensief bebouwde buurten van Amsteleind gevraagd, zowel aan de noord- als aan de zuidzijde. Dichtheid en bebouwingshoogte kunnen hier geleidelijk oplopen.

Naast de functie als fietsstraat is de Amsteleindstraat alleen bedoeld voor de ontsluiting van de er direct aangelegen (woon)functies. Doorgaand autoverkeer is hier niet gewenst.



Referenties Amsteleindstraat

Centrale Ruggengraat

De Centrale Ruggengraat vormt het meest stedelijke deel van Amsteleind. Hybride blokken van gemiddeld vier à vijf bouwlagen, met incidenteel extra hoogteaccenten aan de centrale groenzone bepalen het beeld. Deze blokken bestaan uit een mix van appartementen en grondgebonden stadswoningen rondom een collectieve binnenhof. De bouwblokken zijn gedifferentieerd door een variatie aan bouwhoogtes, architectuur, een mix van woningtypes en een mix van functies. Het parkeren vindt plaats in een gebouwde voorziening die geïntegreerd wordt in het bebouwingsblok. Rondom de bouwblokken is een groene inrichting met ruimte voor wateropvang, ontmoeten en spelen gedacht.

Binnen deze ruggengraat is aan de nieuwe ontsluitingsweg het commercieel voorzieningencluster gepland. Centraal in Amsteleind in het dichtst bebouwde deel van de wijk en aantrekkelijk gelegen aan het centrale park en de Parkway.

De bebouwing van de centrale ruggengraat is direct gesitueerd aan de geplande groene zone, centraal in het zuidelijk deel van Amsteleind. Deze singelachtige groene ruimte biedt volop ruimte aan natuur en recreatie, aan noodzakelijke waterberging en biodiversiteit. Het brede profiel (ca. 45 meter) staat in goede verhouding tot de intensievere bebouwing van de ruggengraat. Als centraal park voor Amsteleind is het een belangrijke drager in het voorgestelde landschappelijk raamwerk.



Referenties Centrale ruggengraat

Oostenakkerstraat

Het deelgebied Oostenakkerstraat sluit aan op het gelijknamige bebouwingslint. In dit gebied wordt een structuur van 'groene slagen' aangelegd op basis van de oorspronkelijke verkaveling. Hiervoor wordt voor zover mogelijk bestaande bomen gebruikt en worden nieuwe, opgaande groenelementen aangeplant. De structuur van houtwallen, groensingels, bosstroken en dergelijke vormen 'kamers' waarbinnen de nieuwe woonbebouwing wordt gerealiseerd.

Deze nieuwe woonbebouwing bestaat overwegend uit grondgebonden (stads) woningen van twee à drie bouwlagen in een gemiddelde dichtheid. Gestreefd wordt naar een variatie aan woonvormen in een groen (bosrijk) woonmilieu. Appartementencomplexen vormen verbijzonderingen en (hoogte)accenten binnen deze buurt, o.a. aan de geplande groene ruimte centraal in het gebied. Binnen de robuuste structuur van groene kamers is een grote diversiteit in architectonisch beeld denkbaar. Binnen elk cluster zal in de groene openbare ruimte plek zijn voor ontmoeten, spelen, collectieve ruimtes, natuurontwikkeling, wateropvang, etc.

De bestaande woningen aan de Oostenakkerstraat worden in de plannen ingepast en nieuwbouw in de directe omgeving ervan wordt in schaal en positie hierop afgestemd De straat houdt het karakter van een bebouwingslint waar incidenteel nog (kleinschalige) bebouwing aan toegevoegd kan worden. De Oostenakkerstraat heeft alleen voor de er direct aan gelegen woningen een ontsluitingsfunctie.
De nieuwe woonbebouwing wordt ontsloten via een centraal gelegen ontsluitingsstraat die door de verschillende 'kamers' heen snijdt. Parkeren gebeurt zo veel mogelijk op eigen terrein of geclusterd in parkeerkoffers tussen de bebouwing om het groen ook zo veel mogelijk tot de voordeur te krijgen.



Referenties Oostenakkerstraat

Afkortingenlijst

BENG	Bijna EnergieNeutraal Gebouw
BIM	Building Information Modelling
EMS	Energie Management Systeem
ENG	EnergieNeutraal Gebouw
EVZ	Ecologische VerbindingsZone
G40	netwerk van 40 middelgrote steden
GPR	Gemeentelijke Prestatie Richtlijn
NOM	Nul Op de Meter
NPE	Nationaal Plan Energiesysteem
WKO	Warmte-Koude-Opslag
WTW	WarmteTerugWinning
ZLT	Zeer Lage Temperatuur

