# AMSTELEIND ZUID-OSS

GEMEENTE OSS

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

## Stedenbouwkundig Plan & Beeldkwaliteitsplan

31 augustus 2026

# Colofon

In opdracht van

Opdrachtnemer

Projectteam:

Gijs Wolfs

Mascha Onderwater

Charles Gosselin-Giguère

Maria Kapitonova

Svet Gavrilov

Rita Gameiro

Arie-Jan Bakker

Antoine Griffon

Projectcode: 26903

# Inhoud


## 1. Introductie 6
1.1 Ontwikkelvisie Amsteleind 8
1.2 Wonen 10
1.3 Landschappelijke context en historie 12
1.4 Regionale context 14
1.5 Koersnota Mobiliteit 16

## 2. Ambities, concept en ontwerp 20
2.1 De pijlers van Amsteleind 20
2.2 Concept 22
2.3 Plankaart Amsteleind-Zuid 24
2.4 Amsteleindpark 26
2.5 Oostenakker 28
2.6 Beekschebos 30
2.7 In de Bus 32
2.8 Amsteleindstraat 34
2.9 Heihoek 36

## 3. Verdieping 40
3.1 Het Voedsellandschap 40
3.2 Ruimte voor successie 42
3.3 Waterplan 43
3.4 Gezonde buurt 46
3.5 Fiets- en voetgangersnetwerk 49
3.6 Wegen 53
3.7 Strategie parkeren 57
3.8 Landschappelijke deelgebieden 60
3.9 Ecologische uitwerkingskaders 65
3.10 Woonprogramma 68
3.11 Voorzieningen 70

## 4. Beeldkwaliteit woonmilieus 74
4.1 Amsteleindpark 78
4.2 Oostenakker 94
4.3 Beekschebos 100
4.4 In de Bus 106
4.5 Amsteleindstraat 112
4.6 Heihoek 118

## 5. Bijlagen 125
5.1 Bestaande situatie - groen 126
5.2 Bestaande situatie - hoogte 127
5.3 Waterbergingsberekening 128
5.4 Parkeerbalans 129
5.5 Logistiek & Afvalinzameling 130
5.6 Hulp- en nooddiensten 131
5.7 Woonprogramma 132
5.8 Programma voorzieningen 133
5.9 Amsteleindpark - plattegronden 134
5.10 Amsteleindpark - woningprogramma 135
5.11 Amsteleindpark centrum - plattegronden 136
5.12 Windhinder 137
5.13 Bezonning 138
5.14 Profielen 139

# 1.

# Inleiding

# 1. Introductie

De realisatie van Amsteleind is een belangrijke stap in de ontwikkeling van de gemeente Oss. Al in de Structuurvisie van 2006 is het gebied aan de westzijde van de stad aangeduid als toekomstige woningbouwlocatie.

Oss groeit de komende jaren naar ruim 100.000 inwoners en staat daarom voor de verstedelijkingsopgave om circa 10.000 woningen aan de woningvoorraad toe te voegen tot 2040. Een belangrijk deel daarvan wordt gerealiseerd in de (her)ontwikkeling van binnenstedelijke locaties in het stadshart en de spoorzone. Op de locatie Amsteleind is ruimte voor 3.000 woningen. Daarvan worden 1.200 woningen gerealiseerd in de deelgebieden Amsteleind-Noord en Kleinussen en 1.800 woningen in Amsteleind-Zuid.

## Integrale ontwerpopgave

De integrale kwaliteit van dit plan voor Amsteleind-Zuid worden zichtbaar in tal van aspecten zoals de stedenbouw, mobiliteit, bestaande landschappelijke structuren, de programmering, de architectuur, en de inrichting van de openbare ruimte. Juist door integraal te ontwerpen, dat wil zeggen met oog voor samenhang en wisselwerking tussen voornoemde aspecten, ontstaat kwaliteit en krijgt Amsteleind-Zuid haar gewenste nieuwe toekomst.

## Leeswijzer

Dit eerste hoofdstuk schetst een kader voor de opgave waar we in Amsteleind Zuid voor staan. Dat is allereerst de Ontwikkelvisie Amsteleind waarin de visie voor de nieuwe westflank van Oss is beschreven. Maar het gaat ook over wonen in een lokaal perspectief: voor wie bouwen we hier en wat betekent dat voor de nieuwe wijk, wat maakt het anders dan wat we al kennen in de stad? Vervolgens plaatsen we de locatie in de context van de regio, met als bijzonderheid dat het een klassieke nieuwe stadsrand is, maar tegelijkertijd ook een centrale positie inneemt in de regio Den Bosch-Nijmegen. Bovendien is er de landschappelijke context die al eeuwen sturend is voor de wijze waarop mensen hier het land in gebruik genomen hebben. Daar borduren we op voort. Oss staat voor een grote verstedelijkingsopgave, met name in de spoorzone, waar ook Amsteleind-Zuid deel van uitmaakt. De gemeente heeft een visie opgesteld om de bewegingen van mensen in de stad, of het nou te voet, met de fiets, ov of (deel)auto is in goede banen te leiden; de Koersnota Mobiliteit. Van die nota en de relevantie ervan voor Amsteleind Zuid hebben we een beknopte samenvatting opgenomen.

Het tweede hoofdstuk beschrijft ambities, concept én plan in hoofdlijnen. Dit hoofdstuk is daarom ook wel op te vatten als een ‘managementsamenvatting’.

Het derde hoofdstuk is een verdieping van de planbeschrijving. We beginnen bij het landschap, want dat is sturend in de hele ontwikkeling. Vervolgens komen verschillende thema’s aan bod, zoals bijvoorbeeld gezondheid, verkeer, wonen en ecologie. De scheidslijnen tussen die thema’s zijn niet altijd even scherp, omdat het van belang is die thema’s in hun uitwerking ook in samenhang te zien. Dat is immers de essentie van het integrale ontwerp.

Het Beeldkwaliteitsplan (hierna BKP) is opgenomen in hoofdstuk 4. Binnen de keuzes die er in de realisatiefases nog gemaakt kunnen worden, beschrijft het BKP de essentie van de ruimtelijke kwaliteit waarop bouw- en inrichtingsplannen getoetst zullen worden.

Hoofdstuk 5 bevat bijlagen waarin achtergrondinformatie is opgenomen.



Vogelvlucht bestaande situatie Amsteleind-Zuid.

## 1.1 Ontwikkelvisie Amsteleind

De gemeenteraad van Oss heeft de Ontwikkelvisie Amsteleind op 17 december 2024 vastgesteld. De ontwikkelvisie vormt het officiële kader voor de ontwikkeling van een nieuwe, groene en duurzame woonwijk aan de westzijde van Oss en ligt ten grondslag aan dit stedenbouwkundig plan. Amsteleind bestaat uit drie deelgebieden, Amsteleind-Noord, Amsteleind-Zuid en Kleinussen waar maximaal 3.000 woningen worden gerealiseerd. In Amsteleind wordt er gebouwd voor iedereen die zoekt naar de dynamiek van de stad en de rust van een groene omgeving. Voor jongeren, senioren maar ook jonge gezinnen die op zoek zijn naar betaalbare woonruimte met het centrum en openbaar vervoer op fietsafstand. Het gebied moet uitgroeien tot een toekomstbestendige woonwijk die aansluit op de groei van Oss.

De visie is gebaseerd op het behoud en versterken van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Groen- en waterstructuren vormen de basis van de inrichting. Bestaande landschapselementen, watergangen en groene verbindingen worden zoveel mogelijk behouden en geïntegreerd in de nieuwe woonomgeving. Hierdoor ontstaat een netwerk van natuurzones, parken en recreatieve routes dat de verschillende buurten met elkaar en met de omliggende buurten en buitengebied verbindt.




Gemeente Oss (2025). *Ontwikkelvisie Amsteleind: De dynamiek van de stad combineren met de rust van een groen omgeving*.




De historische verkavelingsstructuur vormt een belangrijk uitgangspunt voor de stedenbouwkundige opzet.

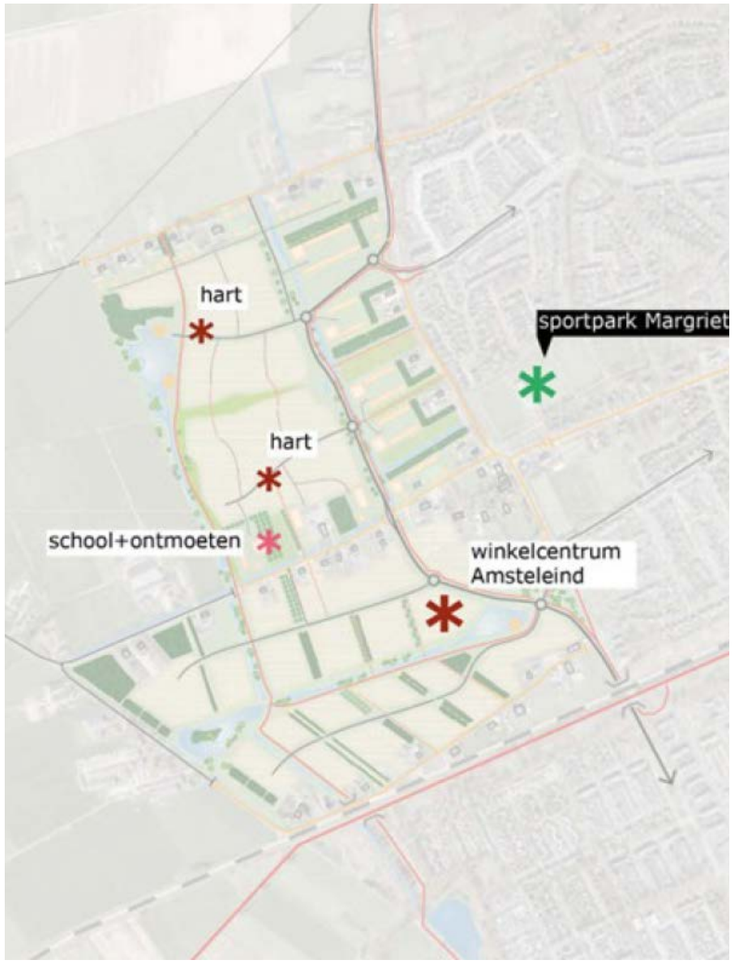


Het raamwerk voor Amsteleind in relatie tot de omgeving.

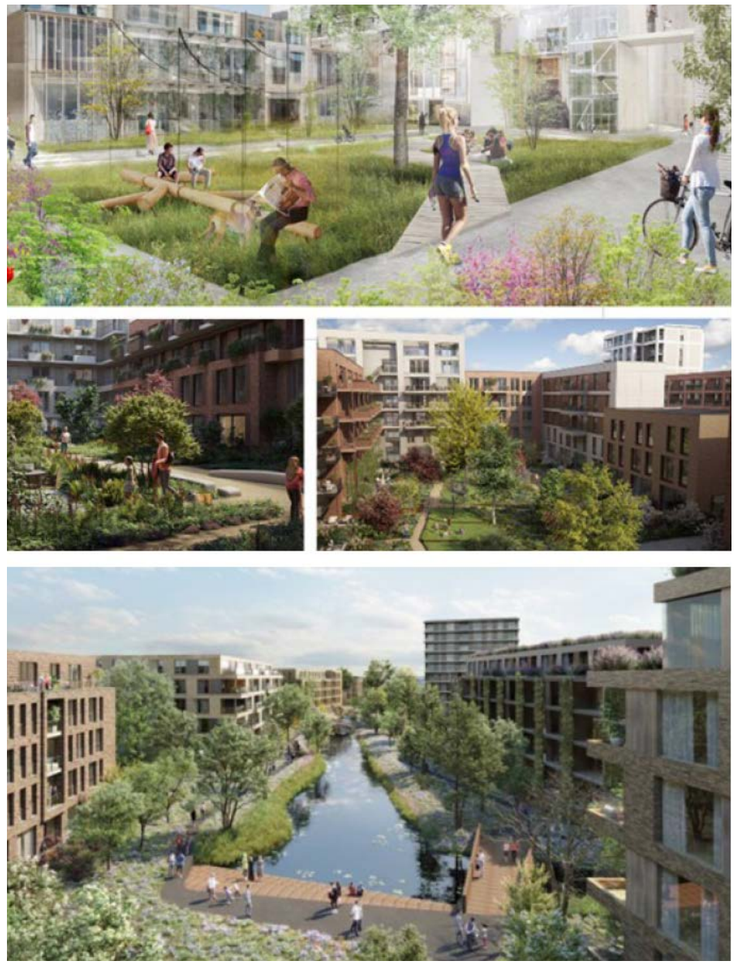
Wonen staat centraal, maar Amsteleind wordt meer dan alleen een woonwijk. Er komt ruimte voor voorzieningen, kleinschalige bedrijvigheid, ontmoetingsplekken en recreatie.

In Amsteleind staan lopen en fietsen centraal. De wijk wordt ontworpen vanuit het principe van duurzame mobiliteit, waarbij de voetganger en fietser altijd voorrang krijgen. Het doel is om gezonde, actieve vormen van verplaatsen aantrekkelijk te maken. Autoverkeer blijft mogelijk, maar krijgt minder prioriteit dan duurzame vervoersvormen. Daarnaast wordt aandacht besteed aan een goede aansluiting op bestaande wijken en infrastructuur.

De ontwikkelvisie onderscheidt verschillende deelgebieden, elk met een eigen karakter. Door een gefaseerde ontwikkeling kan de wijk stap voor stap groeien, terwijl de kwaliteit van de leefomgeving behouden blijft. Het uiteindelijke doel is een groene stadswijk waar wonen, natuur, duurzaamheid en bereikbaarheid in balans zijn en die een belangrijke bijdrage levert aan de woningbouwopgave van Oss.



Indicatie locaties voorzieningen.


Referenties Centrale ruggengraat

## 1.2 Wonen

In de ontwikkelvisie voor Amsteleind wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende woonmilieus. Waar Amsteleind-Noord en Kleinussen zich kenmerken door een meer dorpse opzet met buurtschappen en een relatief groot aandeel grondgebonden woningen, krijgt Amsteleind-Zuid een nadrukkelijk stedelijk profiel.

De ligging van de locatie vormt hiervoor de basis. Het gebied bevindt zich op korte afstand van station Oss-West, het centrum van Oss en diverse dagelijkse voorzieningen. Deze nabijheid van de stad en station maakt deze locatie bij uitstek geschikt voor een compactere en meer stedelijke vorm van wonen. Hier ontstaat een nieuw woonmilieu voor Oss: groen-stedelijk wonen op de overgang van stad en landschap. Een plek waar de dynamiek van de stad wordt gecombineerd met de kwaliteit van het omliggende landschap.



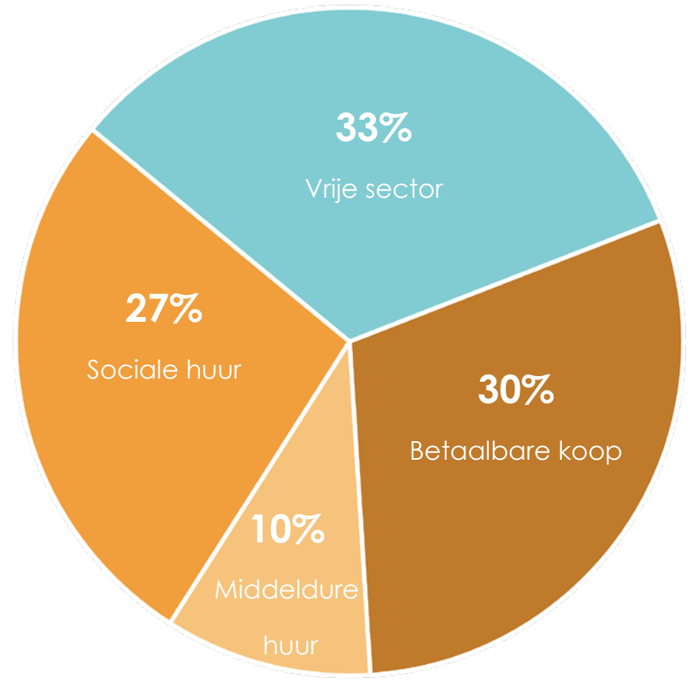
De woningbouwopgave in Oss vraagt nadrukkelijk om dit type woonmilieu. Het bestaande woningaanbod bestaat voor een groot deel uit grondgebonden eengezinswoningen. Tegelijkertijd groeit het aantal kleinere huishoudens sterk. Starters, alleenstaanden, senioren en tweepersoonshuishoudens vinden steeds moeilijker een passende en betaalbare woning. Juist bij deze groepen bestaat de grootste woonbehoefte.

Het woonprogramma van Amsteleind-Zuid bevat daarom relatief veel appartementen en compacte woonvormen. Betaalbare woningen voor starters en ouderen, aangevuld met woningen voor kleine huishoudens en doorstromers. Door senioren aantrekkelijke en toekomstbestendige woningen te bieden, ontstaat bovendien ruimte op de bestaande woningmarkt doordat grotere gezinswoningen vrijkomen.

De hoge mate van bereikbaarheid versterkt deze positionering. Vanuit Amsteleind-Zuid zijn het station, voorzieningen en werkgelegenheid binnen handbereik. Ook steden als Nijmegen, ‘s-Hertogenbosch en Eindhoven zijn snel bereikbaar. Daarmee biedt het gebied een woonkwaliteit die in Oss nog beperkt aanwezig is: stedelijk wonen in een groene omgeving, met het landschap letterlijk om de hoek en het centrum binnen fietsafstand.

Om deze ambitie te ondersteunen wordt ingezet op een hogere bebouwingsdichtheid, gedeelde groene ruimtes en een leefomgeving waarin lopen, fietsen en openbaar vervoer een vanzelfsprekende rol spelen. Het resultaat is een eigentijds woonmilieu dat aansluit bij de veranderende samenstelling van huishoudens en bij de groeiende vraag naar betaalbaar, duurzaam en stedelijk wonen. Daarnaast is nog steeds ruim een derde van het totaal aantal woningen grondgebonden en dus geschikt als gezinswoning. Amsteleind-Zuid levert een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheidsopgave van Oss en aan een meer evenwichtige woningvoorraad die beter aansluit op de woonvraag van vandaag en morgen.

Binnen het woonprogramma wordt de onderstaande verdeling in financieringscategorieën gehanteerd. De daarbij behorende prijsniveaus worden jaarlijks landelijk vastgesteld.




- <€932,93 huurtoeslaggrens - kale huur
- van €932,93 tot €1.228,07 grens gereguleerde middenhuur - kale huur
- <€420.000 betaalbaarheidsgrens 2026 - v.o.n.
- >€420.000 v.o.n.

## Doelgroepen Amsteleind-Zuid

### 1 Jongeren en starters

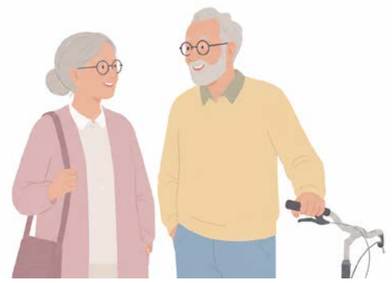
Jonge starters die (betaalbare) appartement of compacte wooneenheden zoeken.



Dicht bij het openbaar vervoer + Dynamiek van de stad

### 2 Senioren

Ideaal voor ouderen die hun grote grondgebonden woning willen inruilen voor een comfortabel, gelijkvloers appartement.



Met zorgvoorzieningen + Gemeenschap

### 3 Alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens

Kleinere huishoudens zonder opgroeiende kinderen.



Op fietsafstand van het centrum + Sportvoorzieningen

### 4 Gezinnen

Grotere huishoudens met opgroeiende kinderen.



Landelijk wonen + Scholen in de buurt

## 1.3 Landschappelijke context en historie

De ontwikkeling van Amsteleind is sterk verbonden met de ondergrond en de landschappelijke structuur. Het gebied ligt op de overgang van het hogere Brabantse dekzandlandschap naar het lagere rivierenlandschap van de Maas: de overgang van zand naar klei. Deze natuurlijke gradiënt heeft van oudsher bepaald waar bewoning, landbouw en infrastructuur zich konden ontwikkelen.

Historisch concentreerde de ontginning zich op de hoger gelegen zandgronden, terwijl de lagere en nattere gronden grotendeels onbebouwd bleven. Amsteleind markeerde daarmee lange tijd de rand van het ontgonnen gebied en van de stad Oss. Oude kaarten laten deze grens duidelijk zien in de overgang tussen de langgerekte agrarische percelen en het achterliggende natte landschap van Het Brand.



Historiche kaart 1892.



Landschapelijke contexte.















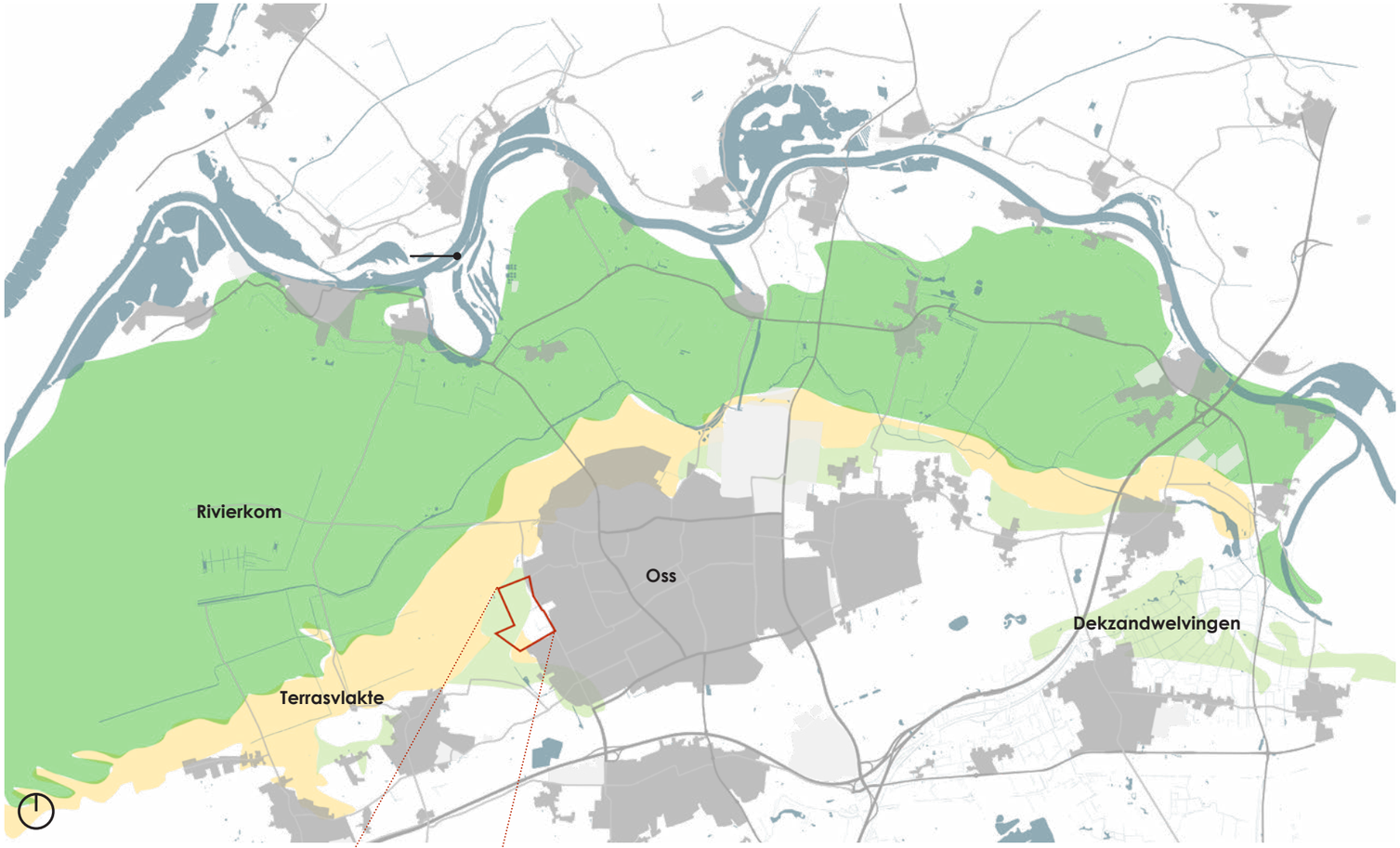


Het gebied tussen de Amsteleindstraat en Oostenakkerstraat kent een lange agrarische geschiedenis. De smalle, langgerekte percelen maakten deel uit van het historische gebied ‘In de Bus’, een naam die verwijst naar voormalige bos- en struweelgebieden. De aanwezige perceelstructuur en landschappelijke beplanting herinneren nog aan deze ontstaansgeschiedenis.

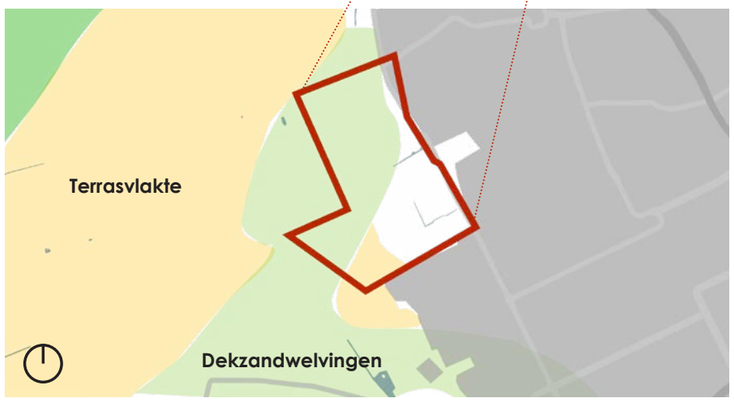
Langs de Amsteleindstraat en Heihoekstraat ontstonden concentraties van boerderijen en erven, waardoor deze wegen zich ontwikkelden tot karakteristieke bebouwingslinten. Deze historische structuur is nog altijd herkenbaar in het landschap.

Tegenwoordig vormt Amsteleind de overgang tussen het stedelijk gebied van Oss en het omliggende buitengebied. Het zuidelijke deel van het projectgebied heeft een kleinschalig en groen karakter, met smalle percelen, houtsingels en een afwisseling van woningen, agrarische erven en kleinschalige bedrijvigheid. Hierdoor heeft het gebied de uitstraling van een landelijke stadsrand.

De ligging op het snijvlak van stad en landschap biedt een bijzondere kans om een woonomgeving te realiseren die aansluit bij de historische landschappelijke structuur en de karakteristieke overgang tussen stedelijk en landelijk gebied versterkt.



Geomorfologische overzichtskaart.



Geomorfologie van het plangebied.

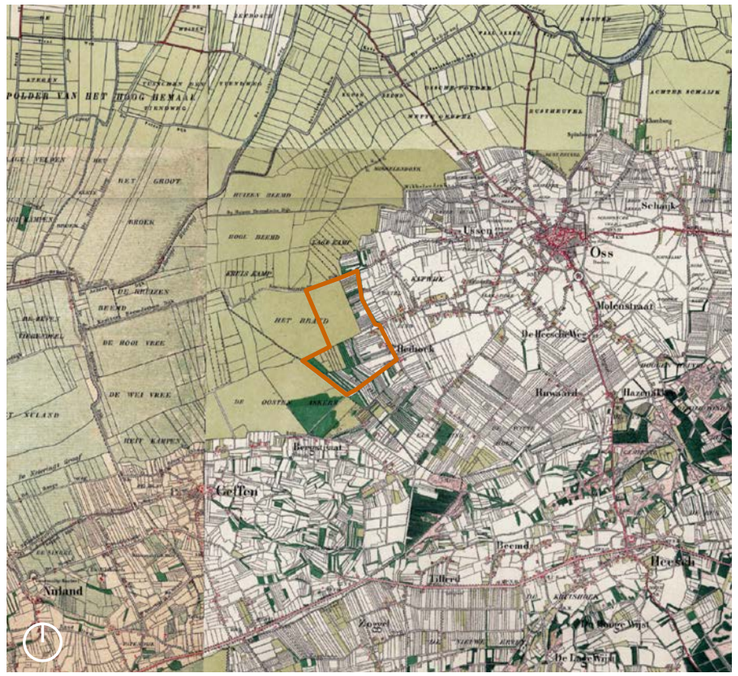
## 1.4 Regionale context

### Een klassieke stadsrandlocatie

Amsteleind Zuid ligt op de westelijke rand van het stedelijk gebied van Oss. De stadsrand is een duidelijk herkenbare grens tussen een kleinschalig cultuurlandschap met agrarisch gebruik en lintbebouwing en een grootschaliger agrarisch landschap met akkers en graslanden van Het Brand en De Oosten Akkers. De vorige paragraaf beschrijft de logica van die grens vanuit de lagere komgronden langs de rivier en vroege bewoning en agrarisch gebruik van het hogere dekzand.

### Centraal in de regio

De ligging in de buurt van het station Oss-West is een belangrijke kwaliteit. De locatie ligt daarmee ook centraal in de regio Den Bosch-Nijmegen. Dat maakt de locatie aantrekkelijk voor nieuwe inwoners met een brede oriëntatie op de regio voor wat betreft werk, familie en vrienden, terwijl ook het stadshart van Oss maar op iets meer dan 10 minuten fietsen ligt.




Historiche kaart 1892.




Amsteleind ligt centraal in de regio.

## De wijkgedachte 2.0

De wijkgedachte was een belangrijk idee in de stedenbouw na de Tweede Wereldoorlog. Hierbij werd de stad verdeeld in verschillende wijken aan de rand van de stad. Iedere wijk kreeg een eigen centrum. Voor Amsteleind wordt een substantieel voorzieningenprogramma voorgesteld dat is gesitueerd in Amsteleind-Zuid, dicht bij het scholencluster in Amsteleind-Noord. Dat programma heeft de potentie het hart van de wijk te zijn, inclusief de westelijke buurten van het bestaand stedelijk gebied. Anders dan in de verzuilde naoorlogse samenleving, waar de wijken werden gerealiseerd voor specifieke sociale doelgroepen, kan hier een wijk aan de rand van de stad ontstaan met een complete mix en diversiteit aan woningtypen en doelgroepen. Een inclusieve wijk met een gemeenschappelijk hart in een relatief stadse buurt, met rondom een schil met lagere dichtheden in een meer landschappelijke setting.




Amsteleind aan de westelijke rand van Oss.

## 1.5 Koersnota Mobiliteit

De Koersnota Mobiliteit van de gemeente Oss beschrijft de richting voor het toekomstige mobiliteitsbeleid. De gemeente staat voor een grote verstedelijkingsopgave: tot 2040 worden ongeveer 8.500 nieuwe woningen ontwikkeld, grotendeels binnen de Spoorzone. De mobiliteitsstrategie is erop gericht om deze groei niet uitsluitend met extra autoverkeer op te vangen. Er wordt ingezet op een grotere rol voor lopen, fietsen, openbaar vervoer, een lagere autoafhankelijkheid en een gezonde en verkeersveilige openbare ruimte. De auto blijft belangrijk, maar doorgaand verkeer moet zoveel mogelijk via de hoofdwegenstructuur worden afgewikkeld in plaats van door woonwijken. Binnen wijken wordt daarom ingezet op 30 km/uur, autoluwe gebieden en meer ruimte voor voetgangers en fietsers.

De toekomstige verkeersstructuur van Oss bestaat uit een hiërarchie van hoofdwegen, secundaire ontsluitingswegen en lokale wegen. Hierdoor wordt doorgaand autoverkeer gebundeld op een beperkt aantal routes, terwijl woongebieden rustiger en veiliger moeten worden. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan een samenhangend fietsnetwerk met veilige en comfortabele verbindingen. De groei van het aantal woningen en mobiliteitsbewegingen vraagt daarbij aandacht voor verkeersveiligheid, doorstroming en oversteekbaarheid. De gemeente verwacht dat het nieuwe beleid op verschillende plaatsen leidt tot minder autoverkeer in wijken, maar dat sommige hoofdwegen juist drukker worden.

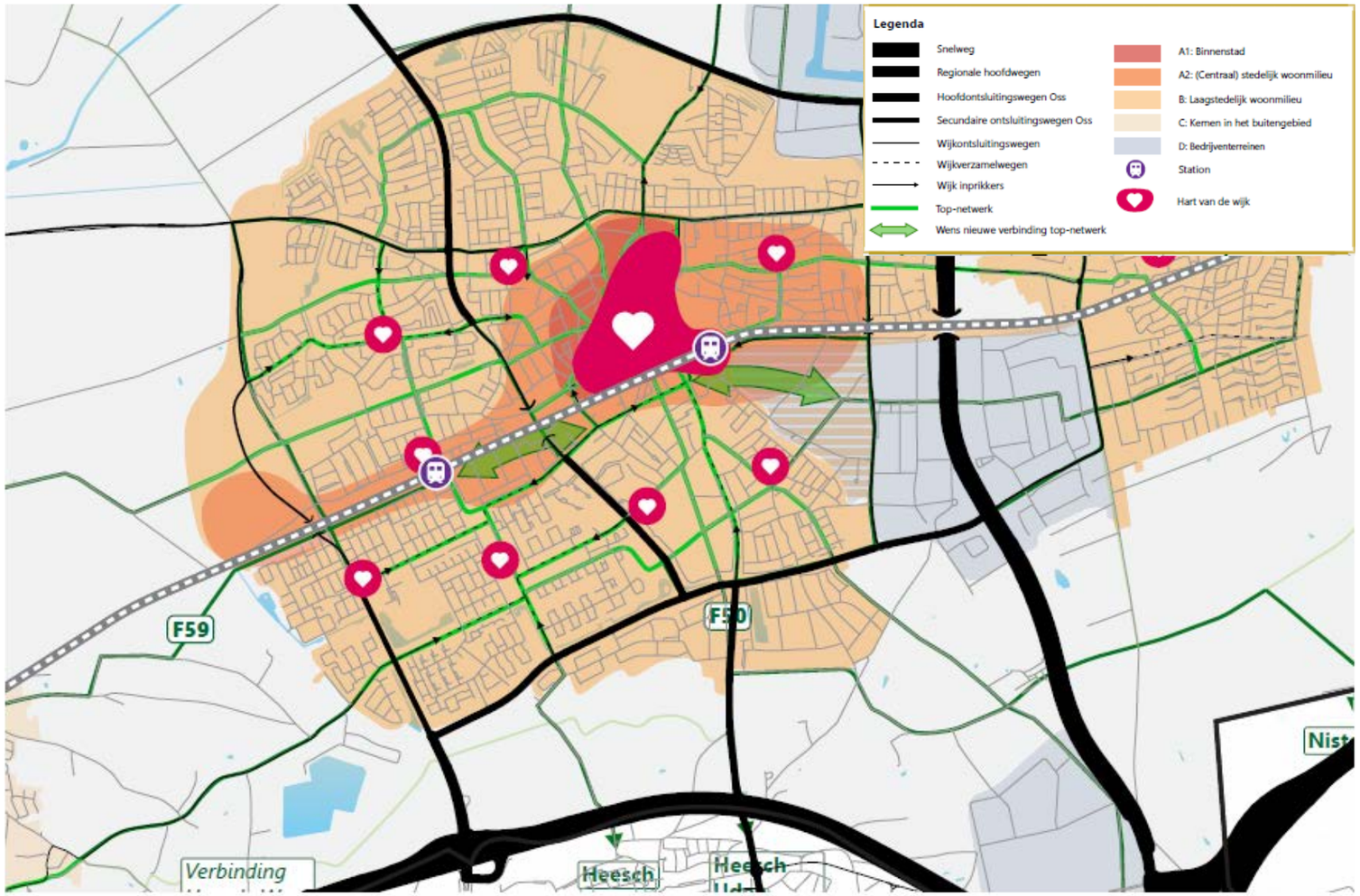
Voor Amsteleind is de Koersnota relevant, omdat hier een groot deel van de nieuwe woningen wordt gerealiseerd. De ontwikkeling wordt gezien als een belangrijke kans om een nieuwe woonwijk te ontwikkelen die minder afhankelijk is van de auto. Daarom wordt voor Amsteleind uitgegaan van een lagere parkeernorm, waarmee het autogebruik moet worden beperkt. De verkeersmodelanalyse laat zien dat de ontwikkeling van Amsteleind zonder aanvullende maatregelen tot meer verkeersdruk op de Heihoeksingel kan leiden. Door de herinrichting van de Heihoeksingel kan dat extra verkeer goed opgevangen worden.

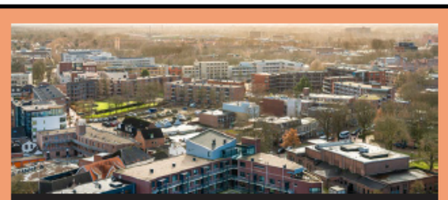





De Heihoeksingel en de verbindingen tussen Amsteleind en de bestaande stad blijven belangrijke aandachtspunten. Vooral de oversteekbaarheid en verkeersveiligheid van de Heihoeksingel vragen aandacht. Voor Amsteleind betekent dit dat een goede aansluiting op het fiets- en voetgangersnetwerk essentieel is. De wijk moet onderdeel worden van een bredere mobiliteitsstructuur waarin lopen en fietsen aantrekkelijke alternatieven zijn voor de auto, terwijl het autoverkeer via de daarvoor bestemde routes wordt afgewikkeld.

Daartoe is in de Koersnota Mobiliteit al voorzien in een nieuwe hoofdontsluitingsweg voor de Heihoekstraat. In dit plan wordt deze route aangeduid als Parkway. Het verkeerskundig principe-ontwerp en het globale tracé is als uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan door de gemeente opgesteld. Het is een weg waarbij tussen de rijrichtingen en tussen de rijbaan en het fietspad een groene berm ligt. De aansluitingen op de wijk inden plaats bij zogeheten voorrangspleintjes. Deze zorgen ervoor dat automobilisten veilig linksaf kunnen slaan. Ook is dit type weg veilig oversteekbaar voor voetgangers en fietsers.




| | Mobiliteit en ruimte | Hoofdlijnen parkeren |
|---|---|---|
|  A2 Centraalstedelijk woonmilieu | Prioriteit voor voetganger en fiets.<br>Auto te gast, geen doorgaand verkeer.<br>Stations Oss en Oss west optimaal aanbinden. | Gereguleerd parkeren.<br>Relatief lage normen voor woonfuncties. |

Hoofdstructuren voor fiets, lopen en auto gecombineerd met de zonering en kloppende harten in stedelijk gebied Oss en Berghem



# 2.

# Ambities, concept en ontwerp

# 2. Ambities, concept en ontwerp

## 2.1 De pijlers van Amsteleind

De visie voor Amsteleind rust op een aantal samenhangende pijlers die gezamenlijk richting geven aan de ontwikkeling van een toekomstbestendige, duurzame en onderscheidende stadswijk. Amsteleind combineert het beste van twee werelden: de rust, ruimte en kwaliteit van het landschap met de levendigheid, compactheid en nabijheid van voorzieningen van een stedelijke woonomgeving.

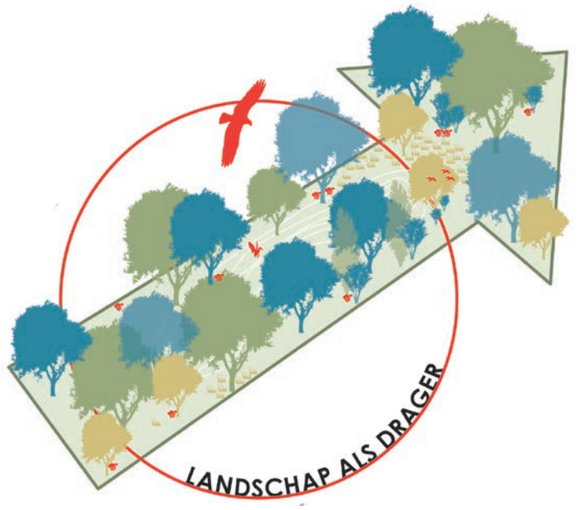
### Een nieuwe groen-stedelijke mix

Amsteleind Zuid wordt een gemengde woon- en werkwijk waar stedelijkheid en landschap elkaar versterken. In het hart van de wijk ontstaat een compact en levendig centrumgebied met voorzieningen, werkplekken, horeca, winkels en woningen. Hier wordt ingezet op een efficiënt ruimtegebruik met compacte bouwblokken, functiemenging en een levendige openbare ruimte. Functies worden zowel horizontaal als verticaal gemengd, waardoor een dynamische en toekomstbestendige wijk ontstaat.
Naarmate de wijk overgaat in het omliggende landschap neemt de dichtheid af en ontstaan meer groene en landschappelijke woonmilieus. Hierdoor biedt Amsteleind een grote diversiteit aan woonomgevingen: van stedelijk wonen rondom het centrale park tot wonen in een groene setting aan de randen van de wijk. De nieuwe bebouwing sluit zorgvuldig aan op de historische linten, de bestaande groenstructuur, de omliggende buurten en het landschap. Bestaande woningen worden waar mogelijk zorgvuldig ingepast in de toekomstige invulling.



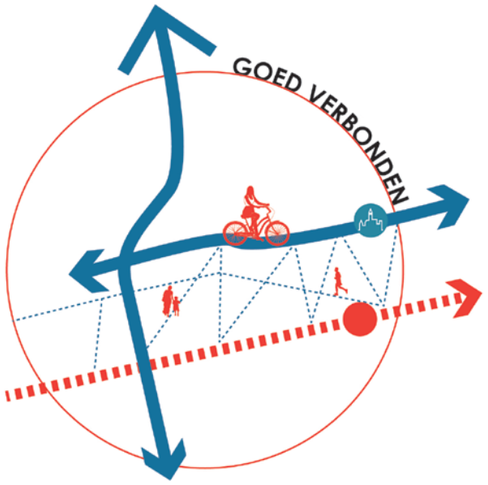

### Landschap als drager

Het landschap vormt de basis van Amsteleind-Zuid. De bestaande landschappelijke kwaliteiten worden niet alleen behouden, maar vormen het uitgangspunt voor de ruimtelijke structuur van de wijk. Het historische verkavelingspatroon en de aanwezige houtsingels worden benut als raamwerk voor de nieuwe ontwikkeling. Bestaande landschappelijke structuren worden versterkt en ontbrekende schakels worden toegevoegd, waardoor een robuust groen netwerk ontstaat. Deze landschappelijke structuur verbindt Amsteleind met de omliggende gebieden, de historische linten en toekomstige ontwikkelingen in de omgeving.
De principes van water en bodem zijn sturend bij de inrichting van de wijk. Bijvoorbeeld door het ontwerp van een waterhuishoudingssysteem dat enerzijds logisch en robuust is en anderzijds een goed ontworpen parkzone voor de nieuwe bebouwing. Openbare ruimtes, binnentuinen, gevels en daken worden groen ingericht en dragen bij aan biodiversiteit, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving. Zo ontstaat de “Amsteleindbiotoop”: een samenhangend ecosysteem waarin mens, plant en dier optimaal kunnen samenleven.



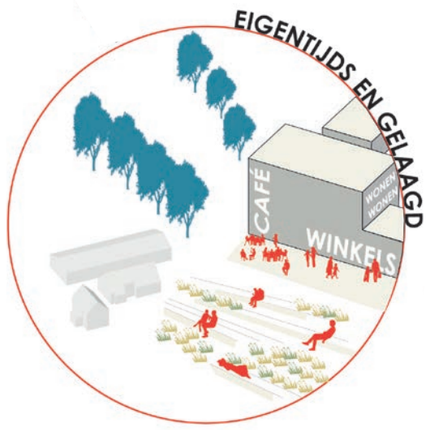
## Goed verbonden

In Amsteleind staan lopen en fietsen centraal. De wijk wordt ontworpen vanuit het principe van duurzame mobiliteit, vanuit het perspectief van de voetganger en de fietser. Het doel is om autogebruik zoveel mogelijk te beperken en gezonde, actieve vormen van verplaatsen aantrekkelijk te maken.
De hoofdstructuur voor de fietsers verbindt de hele wijk op een logische en vanzelfsprekende wijze met het nieuwe voorzieningencentrum, treinstation Oss West, het integraal kindcentrum ten noorden van de Amsteleindstraat en het stadshart van Oss. Bovendien haakt de wijk aan op een potentiële recreatieve noord-zuid-verbinding voor fietsers tussen Mettegeupel in het noorden en Ruwaard in het zuiden.
De voorzieningen liggen centraal in de wijk en zijn voor alle bewoners goed bereikbaar. Dankzij de ligging aan de nieuwe parkway en de sterke verbindingen met omliggende buurten en landschappen is Amsteleind uitstekend ontsloten. Het netwerk van houtsingels vormt daarnaast een fijnmazige recreatieve structuur die uitnodigt tot wandelen, fietsen en verblijven in het groen.




## Een eigentijdse, gelaagde stadswijk

Met de transformatie van Amsteleind wordt een nieuw hoofdstuk toegevoegd aan de geschiedenis van deze plek. Zichtbare en onzichtbare historische structuren, oude verkavelingslijnen, landschappelijke patronen en karakteristieke namen vormen belangrijke inspiratiebronnen voor de nieuwe wijk. Door voort te bouwen op deze bestaande kwaliteiten ontstaat een wijk die stevig is verankerd in haar omgeving en tegelijkertijd klaar is voor de uitdagingen van de toekomst.
De geschiedenis wordt niet letterlijk nagemaakt; het landschap transformeert naar een nieuwe stedelijke omgeving. Hierdoor ontstaat een wijk met een eigen identiteit, waarin verleden en toekomst op natuurlijke wijze samenkomen. De verschillende buurten krijgen elk een eigen karakter, terwijl zij gezamenlijk onderdeel vormen van één herkenbaar geheel.
Het agrarische verleden krijgt daarbij een eigentijdse vertaling in de vorm van een eetbare wijk. Geïnspireerd op de principes van het voedselbos worden productieve landschappen geïntegreerd in de openbare ruimte, met fruit- en notenbomen, eetbare beplanting en biodivers groen. Zo wordt de historische relatie tussen mens, voedsel en landschap opnieuw zichtbaar en beleefbaar gemaakt voor bewoners en bezoekers.

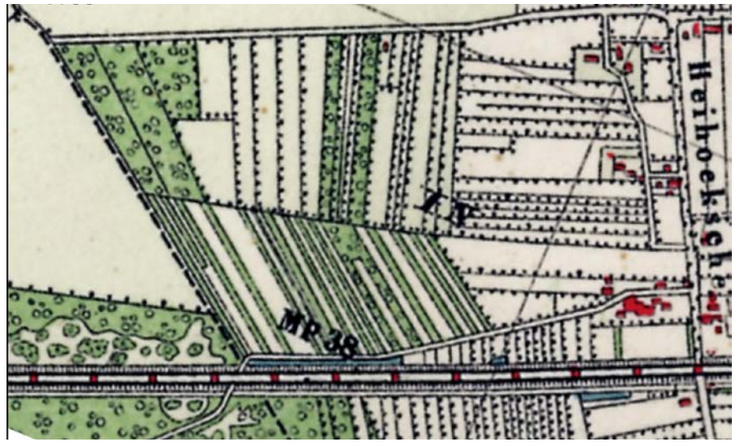



## De menselijke maat

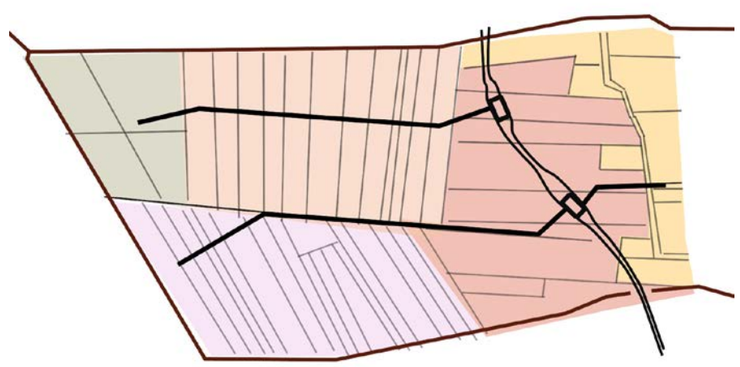
Ondanks de relatief hoge dichtheid staat de menselijke maat centraal in de ontwikkeling van Amsteleind. Een prettige leefomgeving ontstaat niet alleen door gebouwen, maar juist door de kwaliteit van de ruimtes ertussen.
De maatvoering van straten, pleinen, binnentuinen en groenstructuren wordt zorgvuldig afgestemd op het dagelijks gebruik door bewoners en bezoekers. Ook de vormgeving van de plinten, entrees en eerste bouwlagen draagt bij aan een levendige en uitnodigende openbare ruimte. Zo ontstaat een wijk die compact en stedelijk is, maar tegelijkertijd comfortabel, overzichtelijk en menselijk aanvoelt.
Het ontwerp stimuleert gemeenschapsvorming. Op verschillende schaalniveaus zijn er situaties dat mensen elkaar ontmoeten en elkaar als buren leren kennen. Bijvoorbeeld door de introductie van kleine woonclusters, of de aandacht voor de vormgeving van portiekontsluitingen en de relatie met gemeenschappelijke binnentuinen. Bewoners komen elkaar tegen in het loopje tussen de collectieve parkeervoorzieningen en hun huis. Ook is er plek voor verschillende buurthuiskamers en is er ruimte voor mandelig beheer van het landschap.  Collectiviteit ontstaat zo door gezamenlijke betrokkenheid. Het voorzieningencentrum heeft de potentie een gemeenschappelijke ‘huis en tuin’ van de mensen in Oss-West te worden.



## 2.2 Concept





### Oorspronkelijke verkavelingsstructuur

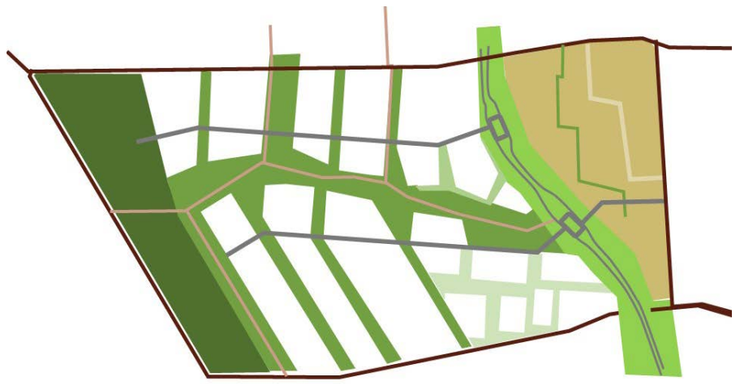
In de ontwikkelvisie van Amsteleind staat dat de nieuwe wijk het beste aansluit op de bestaande stad en het landschap als de inrichting voortbouwt op de huidige indeling van het gebied. Gedurende een lange periode in de geschiedenis waren dat smalle kavels, haaks op de historische linten van waaruit ze bereikt werden: de Amsteleindstraat, de Oostenakkerstraat en de Heihoekstraat.

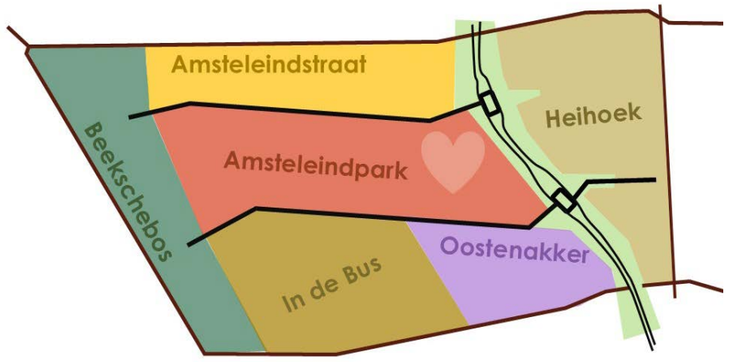
### Nog steeds herkenbaar

In de huidige kadastrale situatie en in de houtsingels op de erfgrenzen is die oorspronkelijke verkaveling ook nu nog goed herkenbaar, ondanks de verdwenen beplantingen en de samenvoeging van de vele smalle kavels tot een kleiner aantal bredere grondeigendommen.

### Parkway en inprikkers

In de Ontwikkelvisie Amsteleind is een nieuwe ontsluitingsstructuur vastgelegd die de Heihoekstraat en Kleinussenstraat moeten ontlasten als stedelijke ontsluitingsweg voor het westelijke deel van Oss. De nieuwe ontsluitingsweg voor autoverkeerkeer heeft een autonome positie in het bestaande landschap. Niet alleen ten opzichte van de bestaande verkavelingsrichtingen, maar ook qua functionele en ruimtelijke vormgeving. De aansluitingen op de bestaande wijken én op Amsteleind (de inprikkers) zijn uitgangspunten vanuit de Ontwikkelvisie.








## Groenstructuur

De oorspronkelijke houtsingels en bosstroken, dwars op de linten Amsteleindstraat en Oostenakkerstraat, worden blijvende groene zones in het plangebied. In dit plan wordt de naam Houtkanten gebruikt als verzamelnaam voor deze zones.

Alle Houtkanten komen samen in het centraal gelegen Amsteleindpark: het groene hart van de wijk. Dit park verbindt de verschillende buurten met elkaar en legt tegelijkertijd een directe relatie met het omliggende landschap. De Parkway kent een eigen groene uitwerking, net zoals de zone grenzend aan de Beekschehoevestraat aan de westzijde.

## Zes woonmilieus

Op basis van de oorspronkelijke verkaveling, de ligging van de nieuwe ontsluitingsweg en de voorgestelde groenstructuur worden zes deelgebieden onderscheiden. Elk met een eigen karakter dat aansluit op de lokale, landschappelijke karakteristiek. Centraal deelgebied is het Amsteleindpark, met daarin ook het wijkcentrum opgenomen.

## Bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur vloeit voort uit de gewenste groenstructuur. De koppen van de bouwblokken tussen de Houtkanten hebben een hogere dichtheid en vormen samen het meer stedelijke Amsteleindpark. Oostenakker heeft een eigen blokstructuur die is gebaseerd op de verkavelingsrichting en de kwaliteit van de bestaande bomen. In Heihoek sluit de schaal en maat van de nieuwe woningen aan op de bestaande, aangrenzende bebouwing.

Het Beekschebos laat een afwijkende bebouwingsstructuur zien: hier wordt de woning opgevat als een compact volume, vrijstaand in een gemeenschappelijk bos.



## 2.3 Plankaart Amsteleind-Zuid

De ambities en het concept zijn verder uitgewerkt in een concrete stedenbouwkundige plankaart voor Amsteleind-Zuid. Die staat op de volgende pagina. Daarna volgt een beknopte beschrijving en verbeelding van de zes woonbuurten van de wijk. Een meer gedetailleerde beschrijving van het plan op verschillende thema's staat in hoofdstuk 3 – Verdieping.

### Oud en nieuw vervlochten

In het concept op de vorige pagina is de hechte relatie tussen het plan, het landschap en de historische verkavelingsstructuur beschreven. Toch is het geen een-op-een invulling van bestaande structurerende lijnen. Tussen de diepe kavels van de Amsteleindstraat en de Oostenakkerstraat ontstaat een woonbuurt die de beide verkavelingsrichtingen oppakt en er ook nieuwe richtingen aan toevoegt. Hierdoor ontstaan trechtervormige groene ruimtes die houtwallen, -singels en bosstroken verbinden met de centrale parkzone. 'Oud' vloeit op een vanzelfsprekende, ruimtelijke wijze samen met 'nieuw'.  Dat nieuwe komt ook tot uitdrukking in een nadrukkelijk van de oorspronkelijke bebouwing afwijkend woonmilieu: de stadse bouwblokken van Amsteleindpark.

In Heihoek is de nieuwe verkavelingsstructuur ook op te vatten als een continuering van het bestaande buurtschapje. Niet zozeer door het volgen van oorspronkelijke eigendomsgrenzen, wel door het voormalige achterpad te gebruiken als voorbeeld voor het nieuwe woonerf dat de woningen ontsluit.

Amsteleind-Zuid sluit qua verkavelingsrichting, structuur en functionaliteit zorgvuldig aan op de vier historische linten aan de randen van het plangebied. Dit zorgt ervoor dat de wijk, via die linten, een vanzelfsprekend onderdeel is van de bestaande stad en een goede verbinding heeft met het buitengebied.


SCHOLEN
Amsteleindstraat
Beekschehoevestraat
Oostenakkerstraat

Plankaart

## 2.4 Amsteleindpark

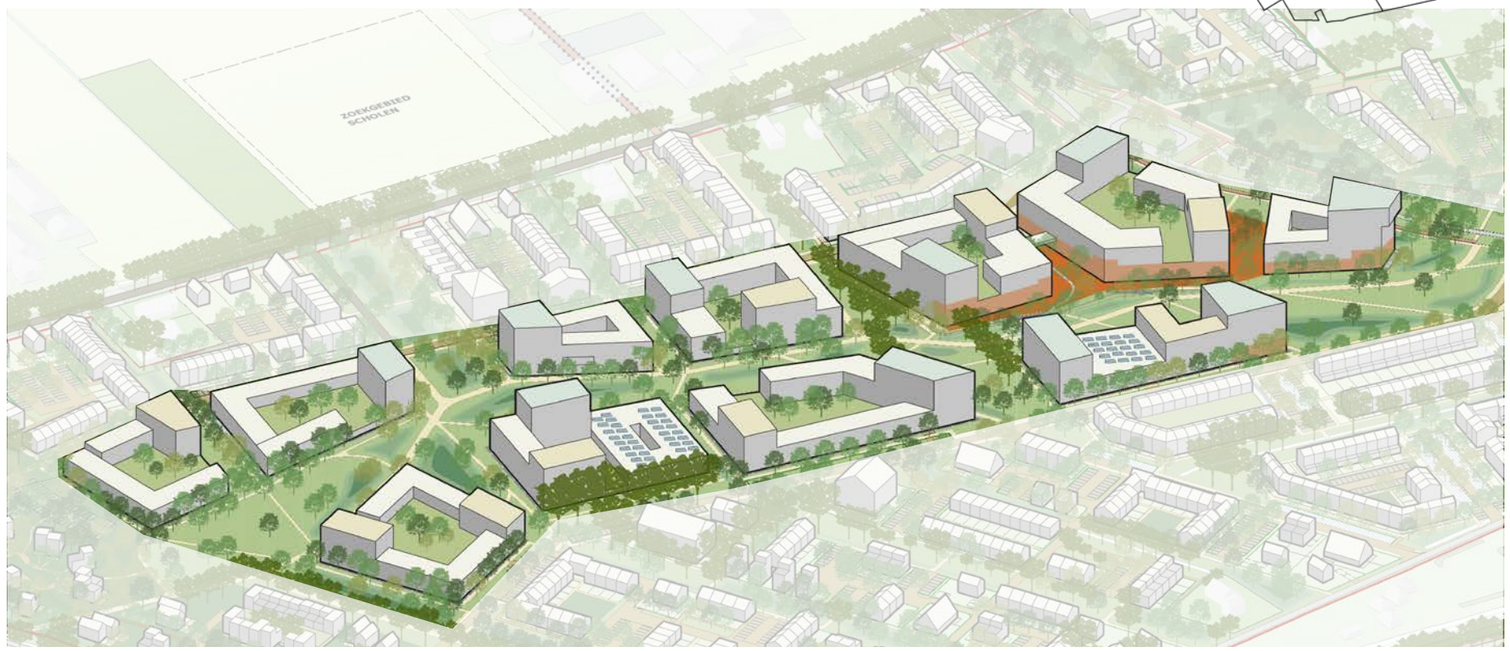


Amsteleindpark wordt het hart van Amsteleind. Het is een buurt met (half)gesloten bouwblokken, met gezamenlijke binnentuinen.  Door middel van openingen in de bouwmassa's openen de blokken zich naar het park. De plinten zijn levendig vormgegeven waarbij het programma in de plint de verblijfskwaliteit van het park vergroot. Denk aan een mix van buurtkamers, collectieve ruimten, fietsenstallingen, horeca, werkfuncties, hoofdentrees van de bovenliggende appartementen en voordeuren van stadswoningen.

De blokken hebben een of meerdere hoogteaccenten, waarbij de bouwhoogte oploopt van relatief laag in het westen, tot maximaal 10 lagen bij het nieuwe winkelcentrum Supermarkten, winkels, eerstelijns zorg, horeca en fitness boven een ondergrondse parkeergarage zorgen voor reuring in het hart van de wijk.

De bouwblokken liggen enerzijds aan een stadstraat van waaruit ze voor auto's worden ontsloten. De rooilijnen van de gevels verspringen aan de straatzijde om lange doorgaande gevellijnen te voorkomen. Anderzijds liggen de blokken 'los' in het autovrije Amsteleindpark. Het park loopt aan drie zijden van de blokken door tot aan de gevel. Aan de parkzijde bevinden zich voordeuren, portiekhallen, gezamenlijke fietsstallingen en bijzondere functies.

Ieder blok heeft een eigen parkeervoorziening onder een gezamenlijke binnentuin. In het centrale en oostelijke gedeelte wordt dit aangevuld met gezamenlijke, bovengrondse parkeerhubs. Bewoners lopen door het park van de parkeerplaats naar hun voordeur.




Gesloten bouwblokken in het park.




Bouwblokken met zorgvuldig gepositioneerde hoogteaccenten.




Impressie Amsteleindpark - centrum

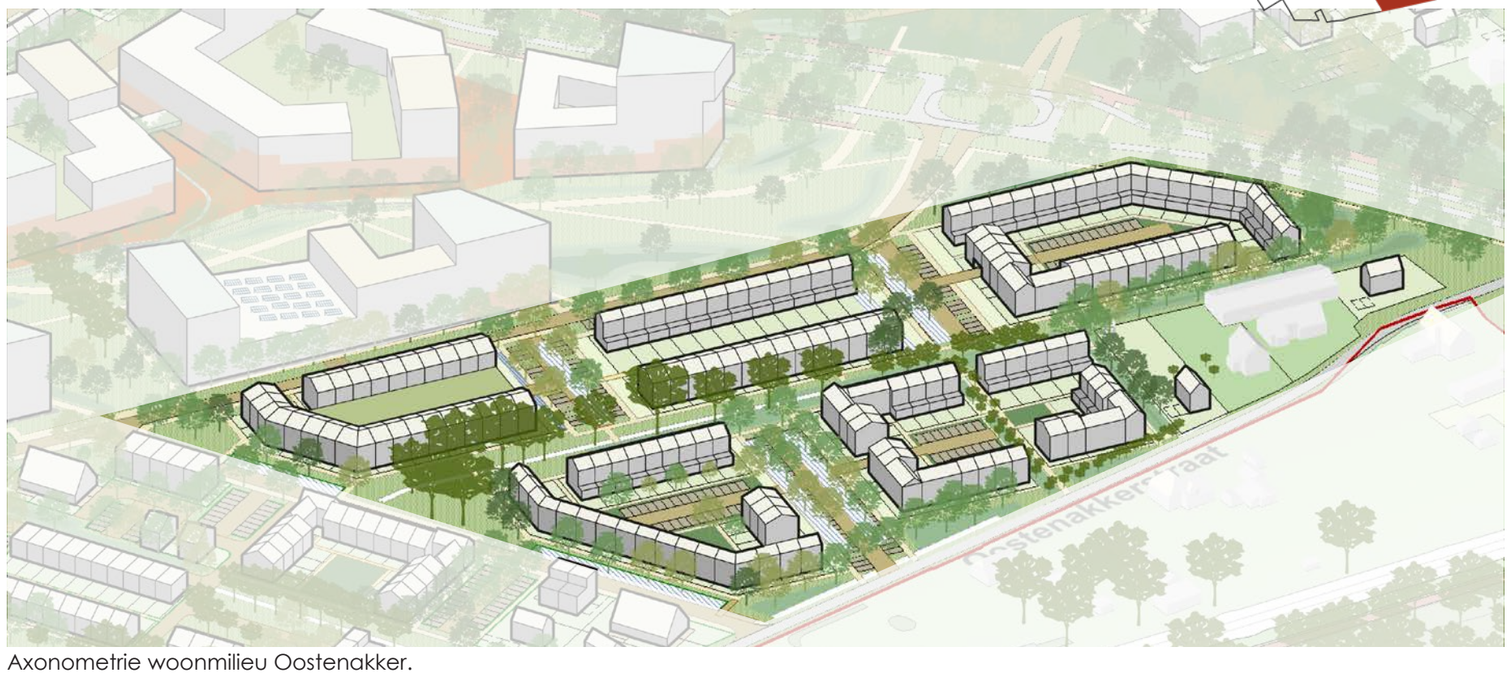
## 2.5 Oostenakker



Oostenakker vormt een overgangsgebied tussen het compacte, stedelijke woonmilieu van het Amsteleindpark en de meer landschappelijke woonvelden aan de randen van de wijk. De buurt bestaat uit een ensemble van een vijftal bouwblokken in de oorspronkelijke verkavelingsrichting van de Heihoekstraat. Er komen voornamelijk rijwoningen en beneden-bovenwoningen in een compacte opzet rond een groene, autovrije middenzone. Hierdoor ontstaat een woonmilieu dat zowel de ruimtelijke helderheid van een stedelijk bouwblok als de ontspannen sfeer van een groene woonbuurt combineert.

Midden in Oostenakker ligt de autovrije groene as met een markante, zorgvuldig ingepaste rij elzen. Deze bomenstructuur vormt de belangrijkste openbare ruimte van de buurt. De centrale as biedt ruimte voor wandelen, spelen, ontmoeten en verblijven en vormt tegelijkertijd een belangrijke langzaamverkeersverbinding tussen de Parkway, de Oostenakker en het woongebied in de Bus. De bomen geven de buurt een herkenbare identiteit en zorgen voor een sterke landschappelijke verankering.

Vanuit de noordelijk gelegen inprikker en vanuit de Oostenakkerstraat zijn parkeerkoffers bereikbaar. Dit zijn parkeerhoven die zorgvuldig liggen ingebed met bomen, hagen en vaste planten. De parkeerkoffers vormen geen dominante elementen in het straatbeeld, maar zijn onderdeel van de groene structuur van de buurt. Tegelijkertijd functioneren zij als wandel-en fietsverbinding tussen de centrale as, het Amsteleindpark en Oostenakkerstraat.



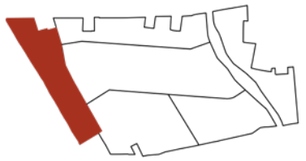
Axonometrie woonmilieu Oostenakker.




Samenvatting woonmilieu Oostenakker.

Impressie Oostenakker

## 2.6 Beekschebos



Het Beekschebos vormt een onderscheidend, landschappelijk woonmilieu binnen Amsteleind. Hier zijn wonen en natuur op een vanzelfsprekende manier met elkaar verweven. Het gebied is opgezet als een op bos gebaseerd woonlandschap volgens de principes van het voedselbos, waarbij ecologie, water en beleving de onderlegger vormen voor de stedenbouwkundige structuur.

Het noordelijk deel bestaat uit een reeks kleinschalige wooncluster die als ronde 'boskamers' in het landschap zijn opgenomen. De woningen zijn geclusterd rond collectieve open groene ruimtes die functioneren als sociaal hart van het wooncluster.

Het zuidelijk deel heeft dezelfde landschappelijke karakteristiek, maar voegt zich vanwege het behoud van bestaande houtsingels naar de lineaire structuur van het bestaande landschap.

De bebouwing is losjes gegroepeerd tussen de bomen. Open plekken, doorzichten en verspringende randen zorgen voor variatie en versterken de relatie tussen woning en omgeving. Parkeren is zorgvuldig ingebed in kleine parkeerclusters in het groen.

Aan de randen van het woonmilieu is sprake van een geleidelijke overgang naar het omliggende landschap. Hierdoor ontstaat een zachte inpassing in de omgeving, met ruimtelijke variatie en een natuurlijke begrenzing langs de Beekschehoevestraat.

Met uitzondering van de openbare wegen wordt het landschap gezamenlijk eigendom van de bewoners. De eigen kavel beperkt zich tot de footprint van de woning en een royaal terras. Het Beekschebos onderscheidt zich daarmee als een woonmilieu waar de grenzen tussen openbaar en groen vervagen, en waar wonen onderdeel wordt van een groter landschappelijk geheel.



Axonometrie woonmilieu Beekschebos.



Samenvatting woonmilieu Beekschebos.



Impressie Beekschebos

## 2.7 In de Bus

In de Bus bestaat uit vier woonerven die zorgvuldig zijn ingepast tussen de bestaande, langgerekte houtsingels vanaf de Oostenakkerstraat. De sfeer is dorps, informeel en afwisselend, met woonblokken variërend van vrijstaande woningen tot clusters van maximaal 20 woningen. Voorgevels kunnen zowel aan het woonerf liggen, als aan de Houtkanten.

Het woonerf is een gemengd, autoluw woonmilieu waar langzaam verkeer de norm is. Auto's, fietsers en voetgangers delen dezelfde ruimte, waarbij de inrichting het gedrag stuurt richting lage snelheid en veiligheid. De straat is niet hiërarchisch of rechtlijnig vormgegeven, maar kent een informeel en meanderend verloop zonder lange zichtlijnen. Het erf wordt ruimtelijk versterkt door collectieve plantvakken en informele ontmoetingsplekken. Deze groene elementen structureren de ruimte, verzachten de verharding en dragen bij aan een herkenbaar en geborgen woonklimaat.

Sommige woningen grenzen met hun voorgevel, via een kleine private overgangszone, direct aan het woonerf. Andere woningen grenzen daaraan met hun tuin. In dat geval worden wintergroene hagen toegepast. De overgang van voordeur naar woonerf is een essentieel onderdeel van de ontwerpopgave. Door de alzijdige ligging van de woningen aan het erf worden bergingen en overige bijgebouwen integraal mee ontworpen met de woning.

Parkeren is opgelost in meerdere, kleinere parkeerkoffers, waardoor het straatbeeld vrij blijft van geparkeerde auto's en de verblijfskwaliteit centraal staat. Bovendien creëert deze opzet grotere open plekken tussen de woningen en voetgangersrelaties met de wandelpaden in de Houtkanten.



Axonometrie woonmilieu In de Bus.



Samenvatting woonmilieu In de Bus.

Impressie In de Bus

## 2.8 Amsteleindstraat



De Amsteleindstraat, met de indrukwekkende bomenrijen aan weerszijden, is voor Amsteleind de belangrijkste fietsverbinding met het centrum van Oss. Amsteleind heeft, aan beide zijden van de Amsteleindstraat, een dorpswoonmilieu met een bijpassende schaal.

Uitgangspunt voor de nieuwe structuur zijn de bestaande, te handhaven woningen en de bestaande houtsingels dwars op het lint. Tussen de Houtkanten, de Amsteleindstraat en de noordelijke inprikker ontstaan vijf bouwvelden. De woningen hebben allen een oriëntatie op die openbare ruimten. Centraal in het bouwblok wordt het parkeren opgelost. Deze parkeerplaatsen zijn rechtstreeks bereikbaar vanaf de inprikker.

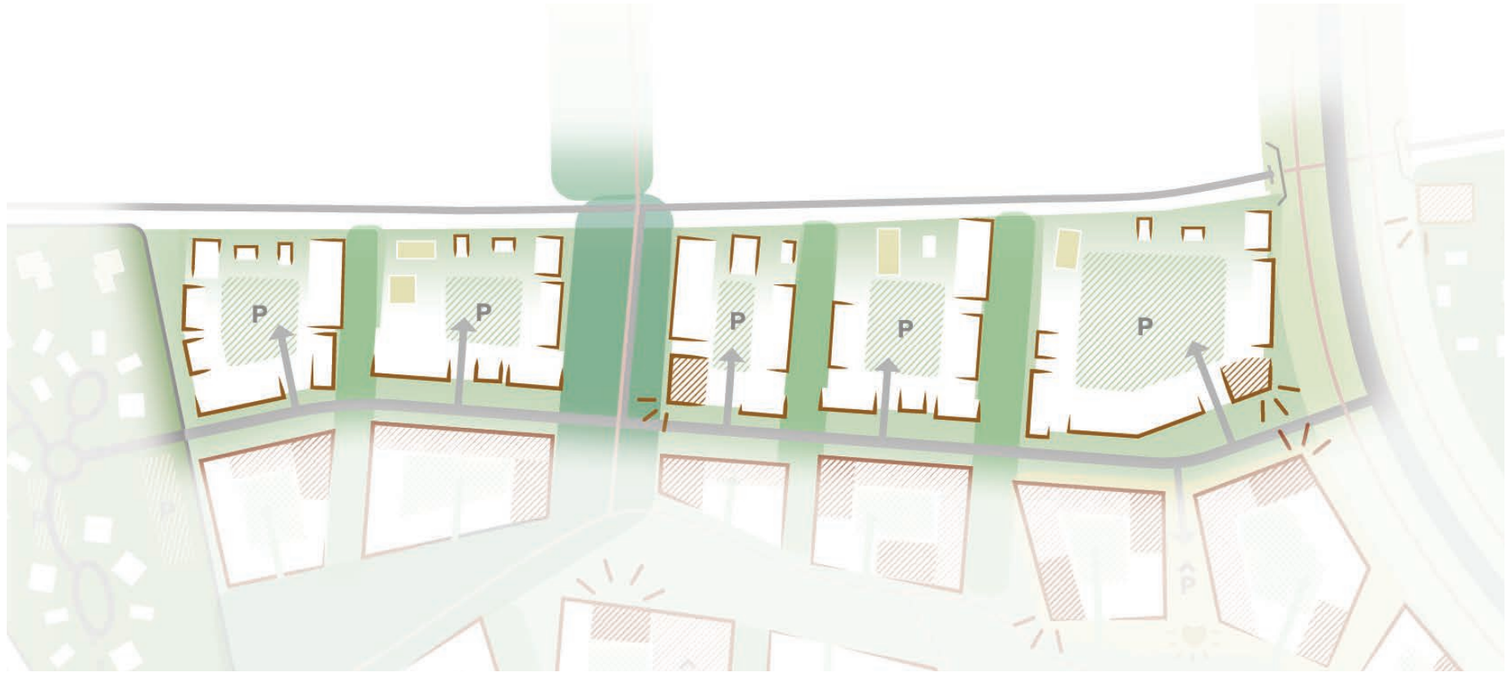
De woonvelden kenmerken zich door een grote variëteit aan woningen met een sterke afwisseling in de maat en schaal van het blok. Naast rijwoningen, villa's en tweekappers komen ook patiowoningen voor, driekappers als kleine schuren of rug-aan-rugwoningen als grote schuren. Aan de Amsteleindstraat wordt de schaal en positie van de nieuwe woningen secuur afgestemd op de bestaande, te handhaven kavels. Langs de inprikker kunnen ook kleine appartementengebouwen ingepast worden.

De woningen die aan de openbare groenzones liggen hebben daar ook een voordeur die via een voetpad bereikbaar is. Aan deze zijde liggen geen voortuinen, maar wel private overgangszones in de vorm van een terras, veranda of private stoep.

De groenzones worden zorgvuldig vormgegeven met de bestaande bomen als randvoorwaarde voor het ontwerp. Ook speelt waterberging hier een belangrijke rol; via de bestaande greppels of aangrenzend nieuwe wadi's.



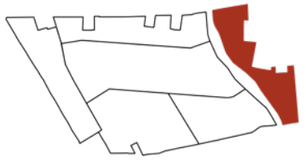

Axonometrie woonmilieu Amsteleindstraat.




Samenvatting woonmilieu Amsteleindstraat.

Impressie Amsteleindstraat

## 2.9 Heihoek



Heihoek sluit direct aan op de mooie, gelijknamige, historische enclave in de wijk Ussen. Tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe Parkway komt een woonbuurtje met eenzelfde informele, dorpse uitstraling.

Kenmerkend voor het bestaande deel met karakteristieke bebouwing is het grotendeels verdwenen achterpad als informele ontsluiting van de erven. Dit principe wordt in het nieuwe deel teruggebracht door een woonerf met knikken en korte rechtstanden. Het is een besloten, geborgen woonbuurtje, waarvan de private kavels geen directe functionele of visuele relatie hebben met de Parkway en daarvan afgeschermd zijn met een dichte groenzone. Uitzondering hierop zijn de twee kleine appartementenblokjes.

Ook de entrees voor voetgangers, fietsers en auto's vanaf de hoofdontsluitingsweg naar Oss-West hebben een meer open karakter; hier loopt het groenbeeld van de Parkway  door in de buurt en zijn er zichtlijnen op de karakteristieke bebouwing en bomenrijen. Tussen de erfgrenzen van de bestaande monumentale kavels en de nieuwe kavels is een twee tot drie meter brede strook gereserveerd die een groene inpassing mogelijk moet maken.

Het woonprogramma is hier afwisselend, maar relatief conventioneel. Er is veel ruimte voor particulier opdrachtgeverschap, met name langs de Heihoekstraat en in de noordelijke hoek bij de Amsteleindstraat. Ook kunnen als begeleiding van de woonerven rijtjes en tweekappers worden gerealiseerd.

Oud en nieuw Heihoek vormen door schaal en behoud van bestaande bomen een samenhangend geheel, een rustige enclave in de nieuwe wijk.



Axonometrie woonmilieu De Heihoek.



Samenvatting woonmilieu De Heihoek.



Impressie Heihoek



# 3.

# Verdieping

# 3. Verdieping

## 3.1 Het Voedsellandschap

Het agrarische verleden en de landschappelijke structuren vormen de basis voor een toekomstbestendige wijk waarin natuur, voedselproductie en wonen met elkaar zijn verweven. Dit krijgt een eigentijdse vertaling in de vorm van een eetbare wijk.

Geïnspireerd op de principes van het voedselbos worden productieve landschappen geïntegreerd in de openbare ruimte, met fruit- en notenbomen, eetbare beplanting en biodivers groen. Het landschap levert niet alleen ecologische waarde, maar draagt bij aan een gezonde leefomgeving en versterkt de relatie tussen bewoners, natuur en voedsel.

Het voedsellandschap is gebaseerd op de principes van het voedselbos: een duurzaam ecosysteem dat bestaat uit verschillende vegetatielagen die elkaar versterken. De zeven lagen zijn:

1. Het bladerdak – bestaande uit grote bomen die de hoofdstructuur van het landschap vormen.
2. Lage bomen – kleinere bomen en halfstamfruitbomen die onder het bladerdak groeien.
3. Struiklaag – fruit-, bes- en notendragende struiken.
4. Kruidlaag – meerjarige groenten, kruiden en bloeiende planten.
5. Bodembedekkende laag – planten die de bodem beschermen en onkruidgroei beperken.
6. Ondergrondse laag – planten met eetbare wortels, knollen en bollen.
7. Klimlaag – klimplanten die gebruikmaken van bomen en andere structuren.

De voedselbosprincipes worden toegepast in het gehele plangebied, maar krijgen afhankelijk van de locatie een verschillende uitwerking. In landschappelijke zones, zoals het Beekschebos, de houtkanten en ecologische verbindingszones, ontstaat een natuurlijk karakter waarin successie en spontane ontwikkeling ruimte krijgen. In de woonbuurten krijgt het voedsellandschap eerder de vorm van boomgaarden, buurtgaarden, vaste plantenborders en eetbare erfbeplantingen.

Samen vormen deze lagen één geïntegreerd ecosysteem waarin planten, dieren, schimmels en bodemleven elkaar ondersteunen. Naast de eetbare functie levert het voedsellandschap een belangrijke bijdrage aan waterberging, verkoeling tijdens warme perioden, verbetering van de luchtkwaliteit, $CO_2$-opslag en de versterking van biodiversiteit. Zo vormt het voedsellandschap een essentieel onderdeel van de Amsteleindbiotoop: een leefomgeving waarin mens, natuur en klimaatadaptatie onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

**Criteria:**

- Toepassen van eetbare beplanting en geen voor de mens giftige beplanting.
- Toepassen van voedselbosprincipe in minimaal vijf lagen.
- Uitwerking specifiek: zie beeldkwaliteit woonbuurten.



Referentie eetbare erfbeplanting



Eetbaar groen als sociale ontmoetingsplek



Samen genieten van lokaal gekweekt voedsel en kruiden




### 1 Het bladerdak

Wilg
Linde
Els
Berk
Walnoot
Tamme Kastanje
Hartnoot
Pecannoot
Zoete Kers
Wilde appel
Uiensoepboom
Beuk

### 2 Lage bomen

Moerbei
Meidoorn
Mispel
Abrikoos
Kweepeer
Vijg
Wilde Lijsterbes
Duivelswandelstok
Kornoeltje
Diverse halfstam fruitbomen: pruim, appel, peer, etc.

### 3 Struiklaag

Sleedoorn
Sneeuwbal
Aalbes
Kruisbes
Blauwe bes
Rode bes
Zwarte bes
Framboos
Braam
Vlier
Krentenboompje
Olijfwilg
Hazelaar
Sporkehout
Hydrangea
Honingbes
Erwtenstruik
Appelbes
Fuchsia

### 4 Kruidlaag

Roomse Kervel
Venkel
Adderwortel
Barbarakruid
Dropplant
Lavendel
Daglelie
Hosta
Ooievaarsbek
Salie
Rozemarijn
Munt
Oregano
Berganie
Goudsbloem
Viooltjes
Wilde Chichorei
Korenbloem
Groot Kaasjeskruid
Wilde Marjolein
Komkommerkruid
Bergamot
Klokjesbloem
Teunisbloem
Bijvoet
Hoornbloem
Duizendblad
Rabarber
Boekweit
Zwarte toorts
Kaasjeskruid
Citroenmelisse
Kattenkruid
Vrouwenmantel
Bosandoorn

### 5 Bodembedekkende laag

Kruipend zenegroen
Speenkruid
Longkruid
Lievevrouwenbedstro
Wilde tijm
Kaukaschisch-vergeet-me-nietje
Bosaardbei
Adderwortel
Hondsdraf

### 6 Ondergrondse laag

Daslook
Ui
Aardpeer
Bieslook
Pastinaak
Daglelie
Peen
Look-zonder look
Asperges

### 7 Klimlaag

Druif
Hop
Passiebloem
Klimroos
Kiwi
Schijnaugurk
Kamperfoelie
Klimspinazie

## 3.2 Ruimte voor successie

Het voedselbos ontwikkelt zich volgens het principe van successie: een geleidelijk groeiproces waarbij de vegetatie zich in de tijd ontwikkelt van pionierbeplanting naar een volwassen en stabiel ecosysteem. Hierdoor neemt de ecologische waarde van het gebied door de jaren heen verder toe en krijgt het landschap steeds meer gelaagdheid en karakter. Vooruitlopend op de realisatie van het vastgoed wordt onderzocht of al eerder kan worden gestart met de aanleg van het landschap.

### Aanplant met ruimte voor spontane ontwikkeling

In de natuurlijke delen van Amsteleind, zoals het Beekschebos en de houtkanten, wordt de belangrijkste ruimtelijke structuur aangeplant. Vervolgens krijgt spontane vegetatieontwikkeling ruimte om het systeem verder te verrijken. Hierdoor ontstaat een dynamisch landschap waarin natuurlijke processen zichtbaar blijven en biodiversiteit zich optimaal kan ontwikkelen.

### Volledige aanplant

Op plekken met een intensiever gebruik en een representatief karakter, zoals het Amsteleindpark en belangrijke verblijfsruimten, wordt het gewenste eindbeeld grotendeels direct gerealiseerd door middel van aanplant. Hierdoor ontstaat sneller een volwassen uitstraling en wordt direct voorzien in schaduw, verblijfskwaliteit en gebruikswaarde.

**Criteria:**

- Ruimte voor spontane ontwikkeling (minimaal 30%) in houtkanten en Beekschebos.
- Beheer afgestemd op spontane ontwikkeling.





1ste jaar


5de jaar


13de jaar

## 3.3 Waterplan

Het waterplan van Amsteleind is gebaseerd op een robuuste keten van waterbuffers in binnentuinen, daktuinen, straten en de openbare ruimte. Regenwater wordt binnen de wijk zo veel mogelijk vastgehouden, vertraagd afgevoerd en geïnfiltreerd in de bodem. Daarmee wordt water niet gezien als restproduct, maar als drager van het landschap en als structurerend principe voor de ruimtelijke opbouw van de wijk.

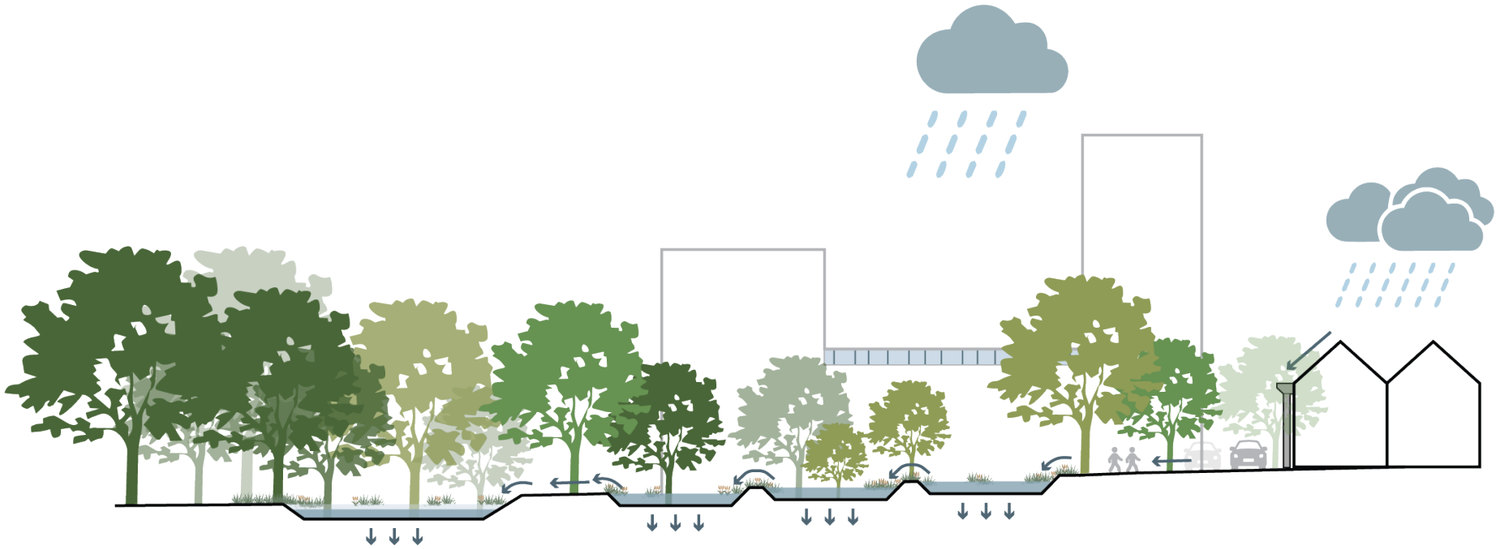
De waterketen begint op gebouwniveau, in de binnentuinen en daktuinen van de bouwblokken in Amsteleind. Hier wordt hemelwater opgevangen en gebufferd, waarna het wordt benut voor bewatering van de groene daken en tuinen. Op eigen terrein wordt minimaal 60 mm per m² water geborgen, waarmee een belangrijke eerste schakel in het systeem wordt gevormd.

Vanuit de bouwblokken stroomt het water zichtbaar en vertraagd de wijk in. In de woonstraten wordt waar mogelijk regenwater afgekoppeld van het riool en bovengronds geleid via wadistraten. Deze (waterafvoerende) straten functioneren als klimaatadaptieve infrastructuur waarin water, groen en verblijfskwaliteit samenkomen. Het water wordt vervolgens afgevoerd naar de aangrenzende natuurlijke wadi's in de Houtkanten.

De Houtkanten vormen een belangrijke schakel in het watersysteem. Hier wordt het water tijdelijk geborgen in brede, natuurlijk ingerichte wadi's met een gelaagde beplanting van bomen, heesters en kruiden. Door ook bomen in de wadi's te laten groeien blijft de bodem beter geschikt voor infiltratie en vasthouden van water, wordt extra verdamping gerealiseerd waardoor het microklimaat wordt verkoeld en het waterpeil wordt gereguleerd.

Vanuit de Houtkanten stroomt het water verder richting het Amsteleindpark, dat functioneert als centrale waterbuffer van de wijk. Binnen het park wordt het water opgevangen, vertraagd geïnfiltreerd en waar nodig tijdelijk geborgen. Het park vormt daarmee een cruciale schakel in het watersysteem van Amsteleind-Zuid en vangt piekbuien op.

Het watersysteem volgt de natuurlijke hoogteligging van het gebied. Vanuit de hoger gelegen zandruggen stroomt het water in een cascade naar het lagergelegen komgebied van het Beekschebos. Hier komt het systeem tot rust in een grootschalig waterbergend landschap, dat fungeert als natuurlijke piekberging en infiltratiezone.



Principe hemelwaterverwerking.

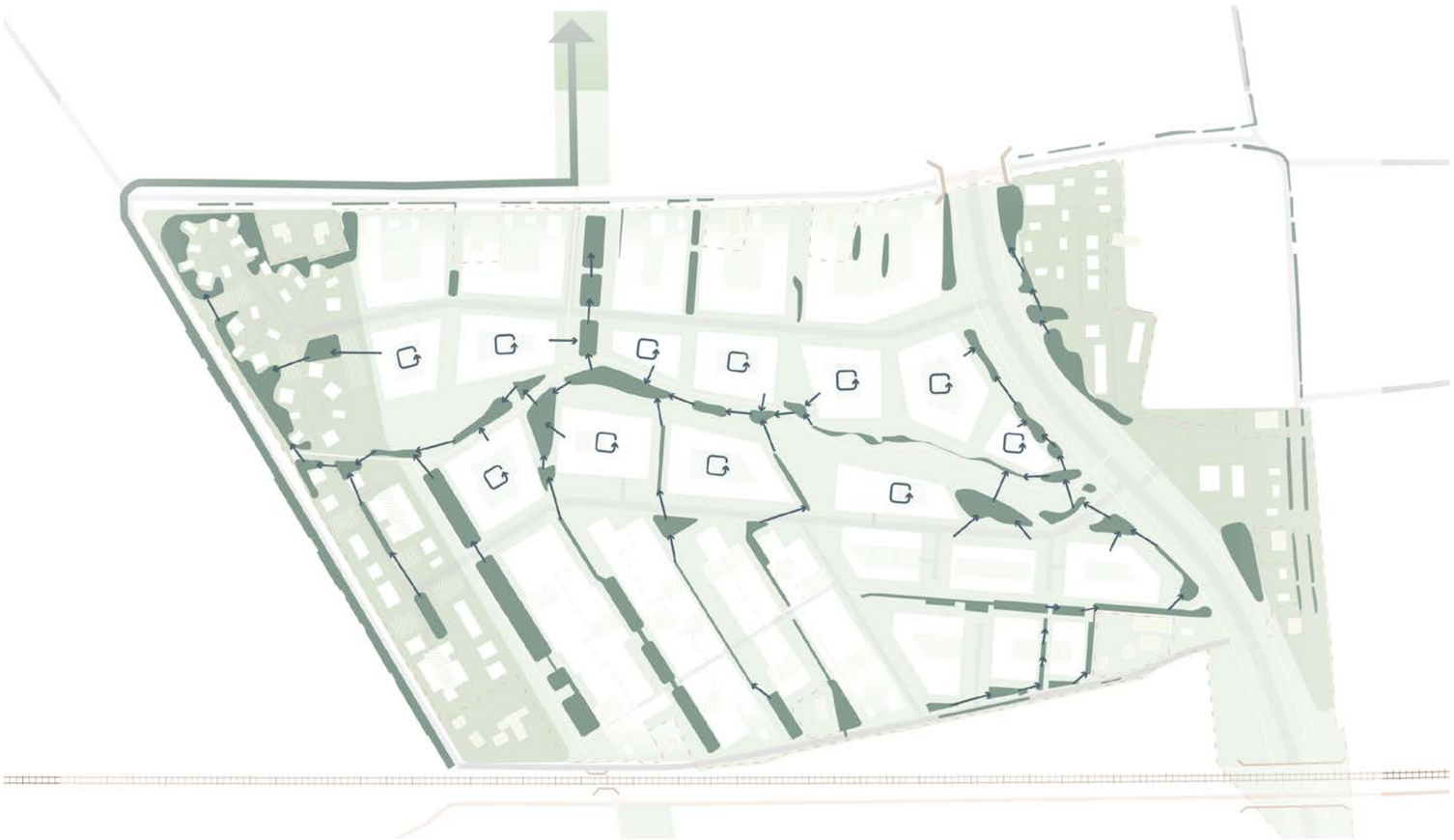


Referentie natuurlijke waterberging & infiltratie

In het deelgebied Oostenakkers worden aanvullende maatregelen getroffen in de openbare ruimte, zoals waterbergende funderingen en extra infiltratievoorzieningen, om de lokale wateropgave op te vangen.

Door de combinatie van bovengrondse waterstructuren zoals wadistraten, natuurlijke wadi's, infiltratievoorzieningen en landschappelijke bergingszones ontstaat een innovatief en klimaatadaptief watersysteem. Aanvullende elementen zoals amfibieënpoelen en geïntegreerde infiltratiesystemen in bestrating versterken zowel de waterberging als de ecologische kwaliteit van de wijk.

Het resultaat is een samenhangend watersysteem waarin water zichtbaar door de wijk stroomt, het landschap mede vormgeeft en actief bijdraagt aan verkoeling, biodiversiteit en klimaatbestendigheid van Amsteleind.



**Waterberging strategie**

- Bestaande zakslootjes
- Nieuwe wadi's
- Watergangen
- Richting van de waterstroom
- Waterberging in gebouwen



Referentie regenwateropvang in een groene leefomgeving



Referentie wadistraat in de Piekenhoef



Referentie bovengrondse afwatering



Referentie afkoppeling hemelwaterafvoer

**Criteria:**

- De bouwblokken in Amsteleindpark bergen 60mm water binnen het bouwkavel.
- Er wordt zoveel mogelijk afgewaterd en direct geïnfiltreerd in de groene ruimte, wadi's en bermen.
- Groen wordt waar mogelijk lager aangelegd dan verharding, zodat het water kan afstromen richting het groen.
- Regenwater wordt bovengronds afgekoppeld, zodat het zichtbaar is.
- Vanuit het waterplan ligt in principe de rijbaan 30cm onder het vloerpeilniveau van de woning, echter is dit niet altijd wenselijk of haalbaar. Bijvoorbeeld vanuit toegankelijkheidseisen en ligging van woningen direct aan het erf. Op dit soort plekken is maatwerk nodig.
- Indien afwatering op het groen niet mogelijk is of onvoldoende bergingscapaciteit geeft, dan wordt er gewerkt met kolken en een waterbergende fundering.
- In de wadi's zijn infiltratievoorzieningen minimaal zichtbaar. Uitstroomopeningen lopen mee in de helling van het talud.
- Ten behoeve van de verbinding van wadi's onderling, kan bij recreatieve voetpaden een drijver (het voetpad is dan plaatselijk verlaagd) worden toegepast. Zodat het water kan doorstromen over het voetpad. Ter plaatse krijgt het voetpad een andere verharding om uitstromen van halfverharding te voorkomen.

- Bij essentiële voetpaden die nodig zijn bijvoorbeeld voor de ontsluiting van de woning of voor nood- en hulpdiensten, bij doorgaande fietspaden, de shared space fiet-en voetpad in het Amsteleindpark en bij de stadstraten wordt de wadi verbonden door een lijngoot.



Referentie wadi met voetpaden en oversteken



Referentie wadi met speelelementen



Referentie brug over wadi

## 3.4 Gezonde buurt

Een overkoepelend leidend principe voor de ontwikkeling van Amsteleind is het realiseren van een leefomgeving die gezondheid niet alleen beschermt, maar deze ook actief bevordert. De wijk nodigt uit tot bewegen, ontmoeten, spelen en sporten en sluit naadloos aan op bestaande en nieuwe recreatieve routestructuren. Een groene en aantrekkelijke leefomgeving is hierbij geen toevoeging, maar een noodzakelijke voorwaarde voor gezondheid en welzijn. Gezien het meer stedelijke karakter van Amsteleind en de relatief beperkte privébuitenruimte van woningen, zal de gebruiksdruk op de openbare ruimte hoger liggen dan in meer traditionele buitenwijken. Dit vraagt om een openbare ruimte die zorgvuldig is ontworpen als hoogwaardige collectieve leefruimte.

Voor de uitwerking van de gezonde leefomgeving worden de vuistregels van het RIVM als leidend kader gehanteerd. Deze richten zich op drie kernprincipes: bewegen, groen en ontmoeten. Dit vertaalt zich in een reeks concrete ontwerpprincipes.

Buitensport is een belangrijk onderdeel van de openbare ruimte. Individuele of georganiseerde sportactiviteiten (zoals bootcamp) in de openbare ruimte zijn een groeiende en toegankelijke manier van sportbeoefening. Doordat sportvoorkeuren snel veranderen, is het belangrijk om de voorzieningen multifunctioneel en aanpasbaar te realiseren. Zo worden sport- en beweegzones gekoppeld aan plekken van ontmoeting en ondersteund door kleinschalige voorzieningen zoals horeca, waardoor verblijfskwaliteit en sociale veiligheid worden versterkt.

Toegankelijke speelplekken, zowel formeel als avontuurlijk en natuurlijk, is een zeer belangrijk onderdeel van gezond opgroeien. Er worden diverse soorten speeltuinen aangeboden. Hierbij geldt dat de voorkeur uitgaat naar een grotere en goed uitgeruste speelplaats boven meerdere kleinere speeltuinen. Een goede speeltuin wordt, waar mogelijk, gecombineerd met sportvoorzieningen en verblijfsplekken. De openbare ruimte wordt zo ontworpen als een netwerk dat uitnodigt tot activiteit en ontmoeting.

In en rondom het Amsteleindpark worden op strategische plekken openbare toiletten geïntegreerd in gebouwen en bij horeca, zodat het gebruik van het park laagdrempelig en comfortabel blijft. Daarnaast worden in het Amsteleindpark watertappunten voorzien, en zijn er in de gebouwen op strategische punten AED-voorzieningen opgenomen.

Het aanbieden van faciliteiten alleen is vaak niet voldoende om gezond gedrag te stimuleren. Het organiseren van kleinschalige evenementen, bijvoorbeeld een buurttoernooi of inzet van sportwerkers, is evengoed essentieel. Naast de concrete fysieke omgeving moet ook een strategie voor gemeenschapsvorming en de samenwerking tussen de betrokken actoren in het proces verder worden uitgewerkt in het plan.

Ook is er aandacht voor inclusiviteit en toegankelijkheid. Door duidelijke routestructuren, herkenbare oriëntatiepunten en een overzichtelijke en zoveel mogelijk drempelloze inrichting wordt de wijk niet alleen gezond, maar ook dementievriendelijk ontworpen. Zo ontstaat een openbare ruimte die voor iedereen begrijpelijk, veilig en prettig te gebruiken is.

Het resultaat is een wijk waar gezondheid niet wordt toegevoegd als thema, maar is verankerd in de ruimtelijke structuur van Amsteleind-Zuid.



Sociale verblijfsruimte in de buurt



Spelen en sporten in de straat

**Criteria:**

- Uitdagende beleef- en speelroutes voor jong en oud worden opgenomen in de landschappelijke hoofdstructuur van de wijk. De routes met kleine speel- en beweegaanleidingen zijn zo ontworpen dat verwondering en natuurbeleving worden gestimuleerd. De routes zijn onderdeel van de recreatieve hoofdstructuur, de elementen zijn kleinschalig en passend bij het karakter van de omgeving.
- Op speciaal daarvoor aangewezen plekken (zie overzichtskaart) worden een aantal uitdagende generatie-overstijgende speel- en beweegplekken ontworpen.
- Bij sport- en speelplekken worden ondersteundende functies zoals bijvoorbeeld zitgelegenheden, een openbare toiletvoorziening en eventueel horeca in het ontwerp integraal meegenomen.
- In het Amsteleindpark wordt ruimte gecreëerd voor multifunctioneel sporten en bewegen. De centrale open parkweides in het Amsteleindpark zijn groot genoeg, zodat er gevoetbald of gefrisbeed kan worden en er ook voldoende ruimte overblijft om te verblijven.
- Op aangewezen locatie in het Amsteleindpark wordt een multifunctioneel sportlocatie ontworpen. Deze plek wordt ingericht om jaarrond (georganiseerde) buitensport te faciliteren. Voorbeelden van een geschikte inrichting zijn Cruyff/ Krajicek court en calisthenics. Daarnaast is de inrichting flexibel/aanpasbaar om in te kunnen springen op veranderende trends.
- Naast het feitelijke ontwerp wordt er in de verdere uitwerking ook een plan gemaakt voor het spelen en bewegen in de wijk waarbij wordt nagedacht over zeggenschap en eigenaarschap, het stimuleren en organiseren van kleine sportevenementen en de inzet van sportmedewerkers in de wijk.
- Toegankelijkheid en inclusiviteit is leidend bij alle uitwerkingsopgaven.



Referentie verblijfsruimte



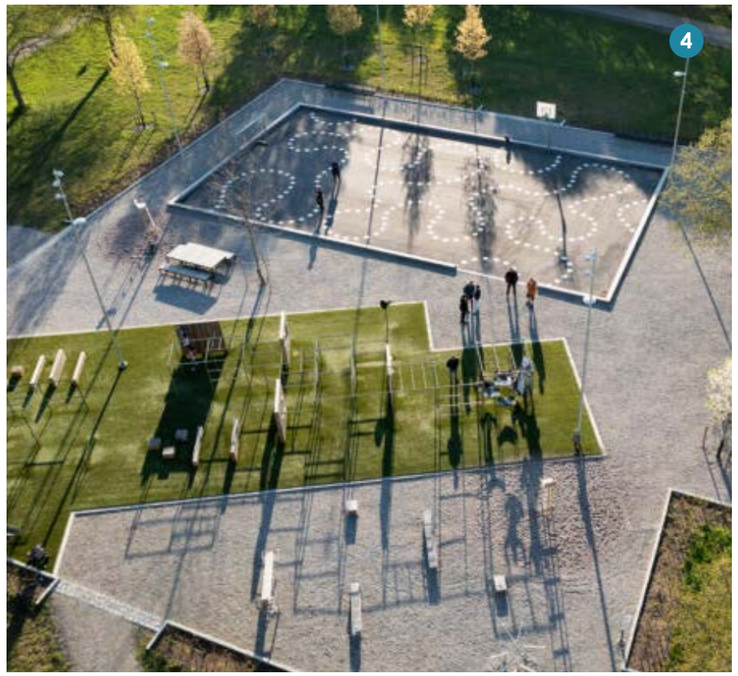

Referentie landschappelijke sportplek




Referentie speelelementen




Referentie speelelementen




Referentie stedelijke sportplek




**Landschapsprogramma**

- Landschaappelijke sportplek
- Terras
- Stedelijke sportplek
- Evenementenlocatie
- Water element(speelbeek)
- Speelplek
- Speel aanleiding

## 3.5 Fiets- en voetgangersnetwerk

Amsteleind wordt ingericht als een fiets- en voetgangersvriendelijke wijk, waarin de openbare ruimte primair wordt ontworpen vanuit langzaam verkeer. Conform de STOMP-principes krijgen Stappen en Trappen (voetgangers en fietsers) structureel prioriteit, terwijl autoverkeer een ondersteunende en ondergeschikte rol vervult.

De samenhang en kwaliteit van de wijk worden bepaald door een fijnmazig netwerk van veilige, aantrekkelijke en directe routes voor fietsers en voetgangers. Door korte afstanden, logische routes en continue groenbeleving wordt lopen en fietsen de vanzelfsprekende keuze in de dagelijkse verplaatsingen.

### Fietsverbindingen en regionale routes

Het fietsnetwerk van Amsteleind is niet alleen lokaal fijnmazig, maar vormt ook een sterke  schakel in het fietsnetwerk van Oss en de omliggende regio. De wijk wordt onderdeel van een samenhangend systeem van comfortabele, veilige en directe fietsroutes die woonwijken, voorzieningen, stations en het buitengebied met elkaar verbinden.




**Fietsnetwerk**

- Shared space
- Fietspad
- 30km weg
- Historisch lint
- Fietstraat
- Woonerf

## Centrale fietsroute door het Amsteleindpark

Door het Amsteleindpark loopt een meanderende hoofd-fietsroute die de ruggengraat vormt van het interne fiets- en voetgangersnetwerk. Deze route volgt de structuur van het park. De route verbindt belangrijke bestemmingen binnen Amsteleind en sluit aan op de route via Vlashoek, richting station Oss-West en station Oss-Centraal. Aan deze route liggen in het Amsteleindpark de centrale fietsenstallingen, zodat je makkelijk vanuit je appartement naar de fietsroute kan. Ook liggen aan deze route de centrale voorzieningen en winkels van deze buurt. Deze groene hoofdroute combineert efficiëntie met beleving en maakt fietsen door het park een vanzelfsprekende en aangename keuze.

Het meanderende fiets- en voetpad wordt vormgegeven als een samenhangende reeks van rechte lijnen die door middel van subtiele knikken en bochten een meanderend verloop creëren. De ontwerpprincipes zijn gericht op het remmen van snelheid, het versterken van ruimtelijke beleving en het inpassen in de parkstructuur. Het pad reageert op landschappelijke elementen zoals bomenrijen, water, hoogteverschillen en open plekken.

**Criteria:**

- Een shared space voor fietsers en voetgangers (minimaal 4m breed), aansluitend op bestaande structuren bij de Parkway en het Bosschepad enerzijds en de Beekschehoevestraat anderzijds.
- De breedte blijft consistent maar de ruimtelijke begeleiding varieert (open of juist ingekaderd door beplanting.
- Gematerialiseerd in regulier asfalt, met een verbijzondering in detaillering. Dit kan bijvoorbeeld zijn een brede band, een bijzondere wegmarkering om een herkenbare route te maken.
- Ritmische lijnvoering. Het pad bestaat uit opeenvolgende rechte segmenten met variërende lengtes, onderbroken door lichte richtingsveranderingen. Hierdoor ontstaat een leesbaar maar niet te voorspelbaar verloop.
- Landschappelijke inpassing van de routes zodat er een aantrekkelijke recreatieve route ontstaat.
- Snelheidsreductie wordt primair ruimtelijk gestuurd (bochten, zichtlijnen, context), niet door fysieke obstakels.



Fietsroute door een park

## De Dwarsloper: van spoorzone naar Amsteleind Noord

Een belangrijke fietsverbinding is de Dwarsloper. Via de brede Houtkanten loopt deze route door het Amsteleindpark en verbindt de Oostenakkerstraat met Amsteleind Noord, waar tevens de toekomstige basisschool is gelegen. Deze route functioneert als een groene, recreatieve én functionele verbinding en vormt een belangrijke noord-zuidverbinding binnen de wijk. De route wordt volledig ontworpen vanuit het comfort van de fietser, met voorrang op langzaam verkeer, doorlopende zichtlijnen en een sterk landschappelijk karakter.

Ook op een grotere schaal kan deze route belangrijk zijn voor de westflank van Oss. De fietsroute kan met behulp van een fietstunnel onder het spoor bij Ruwaard en de Geffense Bosjes uitkomen. Richting het noorden sluit hij aan op Mettegeupel en het landschap ten zuiden van de Maas.

**Criteria:**

- Tweezijdige fietspad in asfalt [minimaal 4m breed] aansluitend op bestaande structuren Oostenakker en Amsteleindstraat.
- Landschappelijke inpassing van de routes zodat er een aantrekkelijke recreatieve route ontstaat.

## Amsteleindstraat als fietsstraat

De huidige Amsteleindstraat wordt getransformeerd tot een volwaardige fietsstraat. Alleen bestemmingsverkeer blijft beperkt mogelijk. Bewoners van de Amsteleindstraat komen naar hun woning door het plangebied van Amsteleind-Zuid. Dit is mogelijk via de nieuwe parkway, via de nieuwe noordelijke stadstraat en via de fietsstraat – de Dwarsloper.

Door de aanleg van een nieuwe fiets- en voetgangerstunnel onder de parkway  ontstaat een rustige, veilige en aantrekkelijke fietsverbinding richting het centrum van Oss. De Amsteleindstraat wordt daarmee een hoogwaardige stedelijke fiets-as met een sterke verblijfskwaliteit.

**Criteria:**

- Aanpassen van wegprofiel naar fietsstraat.
- Opnemen verkeersvoorzieningen in de Amsteleindstraat ter voorkoming van doorgaand landbouw en autoverkeer. Voorzienigen en posities nader te bepalen in overleg met bewoners en ondernemers aan de Amsteleindstraat.
- Behoud van bestaande bomen (ter hoogte van de nieuwe fietstunnel onder de parkway zal dit misschien niet mogelijk zijn).

## Oostenakkerstraat

Als gevolg van de tunnel onder het spoor komt de huidige aansluiting van de Oostenakkerstraat op de Heihoekstraat te vervallen. De Oostenakkerstraat zal aansluiten op de nieuwe stadstraten en op die manier aangesloten worden op de Parkway. De Oostenakkerstraat blijft echter een belangrijke schakel voor langzaam verkeer en sluit voor fietsers aan op het dubbelzijdige fietspad langs de Parkway, waardoor er een snelle verbinding is met de fietsroute langs het spoor naar het centraal station van Oss.



Fietstraat

## Voetgangersroutes en openbare ruimte

Naast de rijbaan wordt waar mogelijk of gewenst een vrijliggend trottoir aangelegd, uitgevoerd in halfverharding. Dit versterkt het informele, landschappelijke karakter van de straat en biedt een comfortabel en rustig wandelmilieu. In andere gevallen wordt de detaillering van een woonerf aangehouden, met subtiele verschillen tussen rijbaan en voetpad, bijvoorbeeld door een consequente materialisering in elementenverharding, maar in een andere kleurtoon of bestratingspatroon.

Ook de posities van de kabels en leiding-stroken (K&L) kunnen de keuze voor de materialisering van de voetpaden bepalen. Omdat deze stroken goed bereikbaar moeten zijn is het verstandiger elementenverharding toe te passen in plaats van halfverharding.Tussen trottoir en gevel wordt een strook ingericht met geveltuinen en kleine groenelementen. Deze zone vormt een zachte overgang tussen privé en openbaar domein en draagt bij aan biodiversiteit, verblijfskwaliteit en sociale veiligheid.



Halfverharding wandelroutes

**Criteria:**

- De doorgaande voetpaden zijn minimaal 2 meter breed.
- Voetpaden [inclusief de stoepen] worden uitgevoerd in een waterdoorlatende halfverharding. De halfverharding is dusdanig uitgevoerd zodat deze goed beloopbaar is voor mindervaliden.
- De inrichting van de wijk stimuleert ook ouderen om te bewegen. De voetpaden worden zoveel als mogelijk drempelloos.
- Hellingen voldoen aan richtlijnen voor mindervaliden.
- Langs de recreatieve hoofdstructuur staan voldoende banken [maximale afstand 100-125m] zodat ouderen tussentijds kunnen uitrusten.
- De banken zijn comfortabel, met een houten zitting met goede zithoogte; en hebben een rug- en armleuning.
- Er komen diverse schaduwrijke wandelroutes. De maximale afstand van een woning tot een schaduwrijke plek of route is 200m.




**Voetgangersnetwerk**

Shared space
Woonerf
Fietsers en voetgangers tunnel
Voetpad
Historishce lint

## 3.6 Wegen

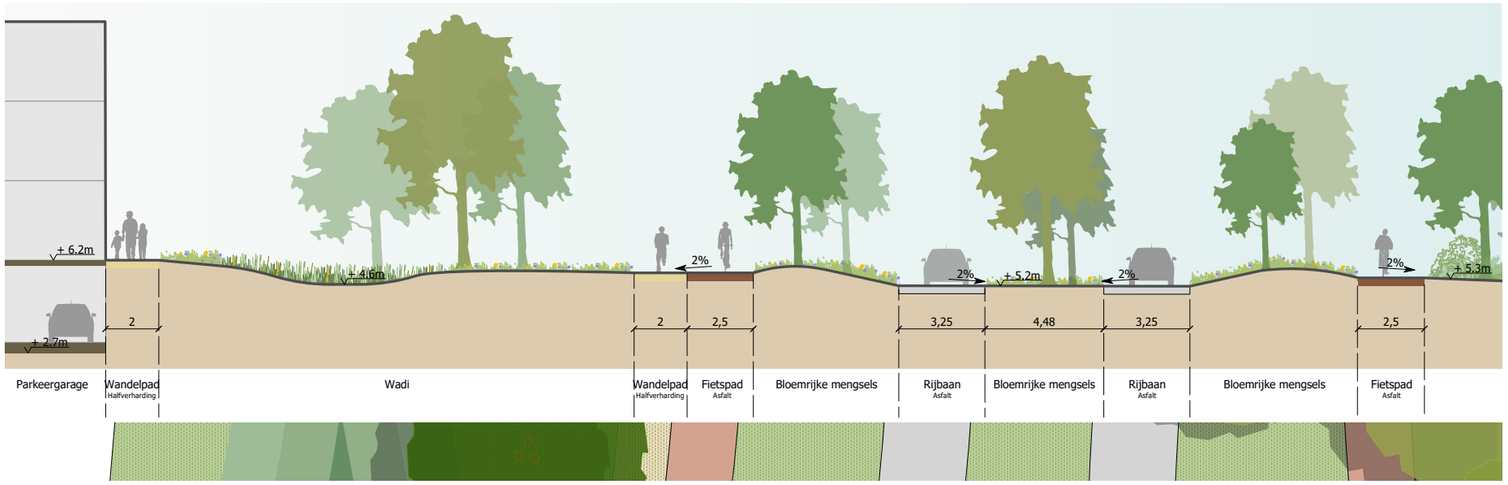
### Parkway

De Parkway is de nieuwe weg voor autoverkeer die Amsteleind en het bestaand stedelijk gebied in het westen van Oss via de Heihoeksingel en de Cereslaan verbindt met de A59 (afrit 52 Oss/Heesch). Deze weg gaat onder het spoor door. Fietsers en voetgangers kunnen via een tunnel onder de weg door bij de Amsteleindstraat. De Parkway heeft het karakter van een stadsstraat in de goede traditie van de Osse singels. De precieze vormgeving van de Parkway wordt door de gemeente Oss voor heel Amsteleind als ruimtelijke en functionele eenheid uitgewerkt.

Langs de nieuwe Parkway worden vrijliggende fietspaden gerealiseerd die aansluiten op de regionale snelfietsroute (F59) langs de zuidzijde van het spoor. Deze route zorgt voor een snelle, comfortabele en conflictvrije verbinding op regionaal niveau en sluit direct aan op het stedelijke fietsnetwerk van Oss en omliggende kernen.

Door de combinatie van een groene dwarsverbinding, een autoluwe fietsstraat, een landschappelijke parkroute en een regionale snelfiets-as ontstaat een gelaagd en compleet fietssysteem. Amsteleind wordt daarmee niet alleen intern goed bereikbaar per fiets, maar ook een cruciale schakel in het bovenlokale fietsnetwerk.




Principeprofiel C5: Parkway

**Autonetwerk (rechtsboven)**

- 30km weg
- Woonerf
- Historisch lint
- Fietstraat



Referentie Parkway



Referentie Parkway

## Stadsstraten: 30 km/u met fiets op de rijbaan

De ontsluitingsstraten (inprikkers) binnen het plangebied worden ingericht als 30 km/uur-gebied, waarbij fietsers op de rijbaan rijden en daarmee gelijkwaardig onderdeel zijn van het straatbeeld. De auto past zich aan en is ‘te gast’.

De inrichting is compact en verblijfsvriendelijk. Langs de toegangswegen wordt een levendige en gemengde stedelijke rand ontwikkeld met bebouwing die varieert in grootte, hoogte en positionering. De bomen worden bewust verspringend gepositioneerd, waardoor zichtlijnen worden afgewisseld en er meer variatie in het straatbeeld is. Hierdoor ontstaat een afwisselend en herkenbaar stadsbeeld dat de entree van de wijk markeert.

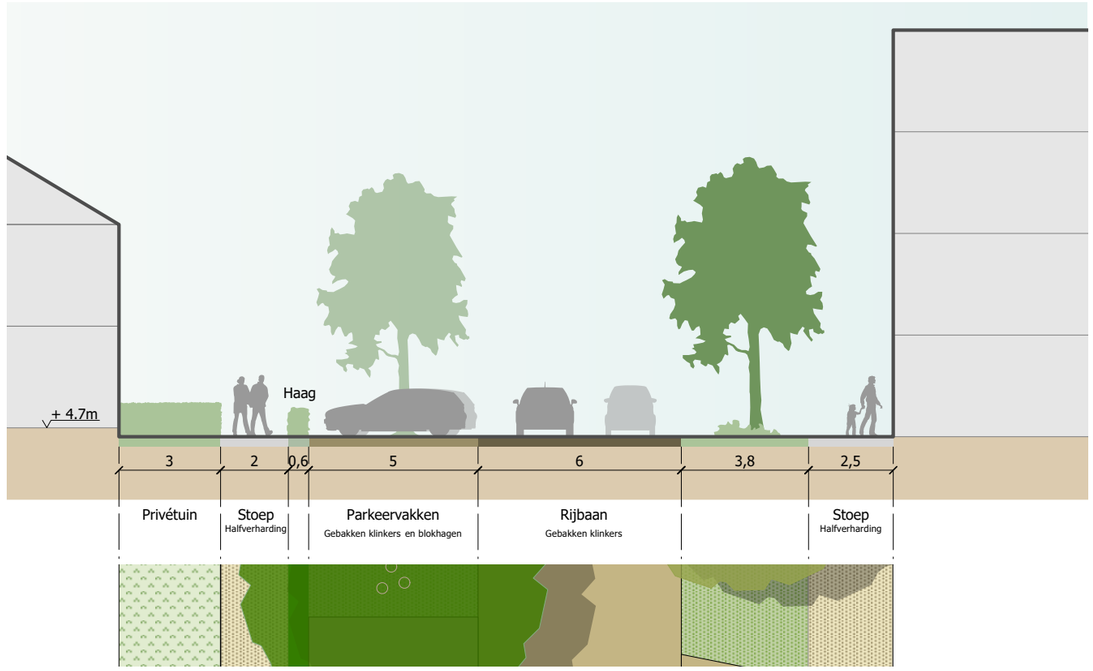
In de plinten van deze bebouwing zijn vooral voorzieningen, maatschappelijke functies, werkruimtes en gemengd wonen-werken opgenomen. Deze functies activeren de openbare ruimte en versterken de sociale en functionele kwaliteit van de randen.



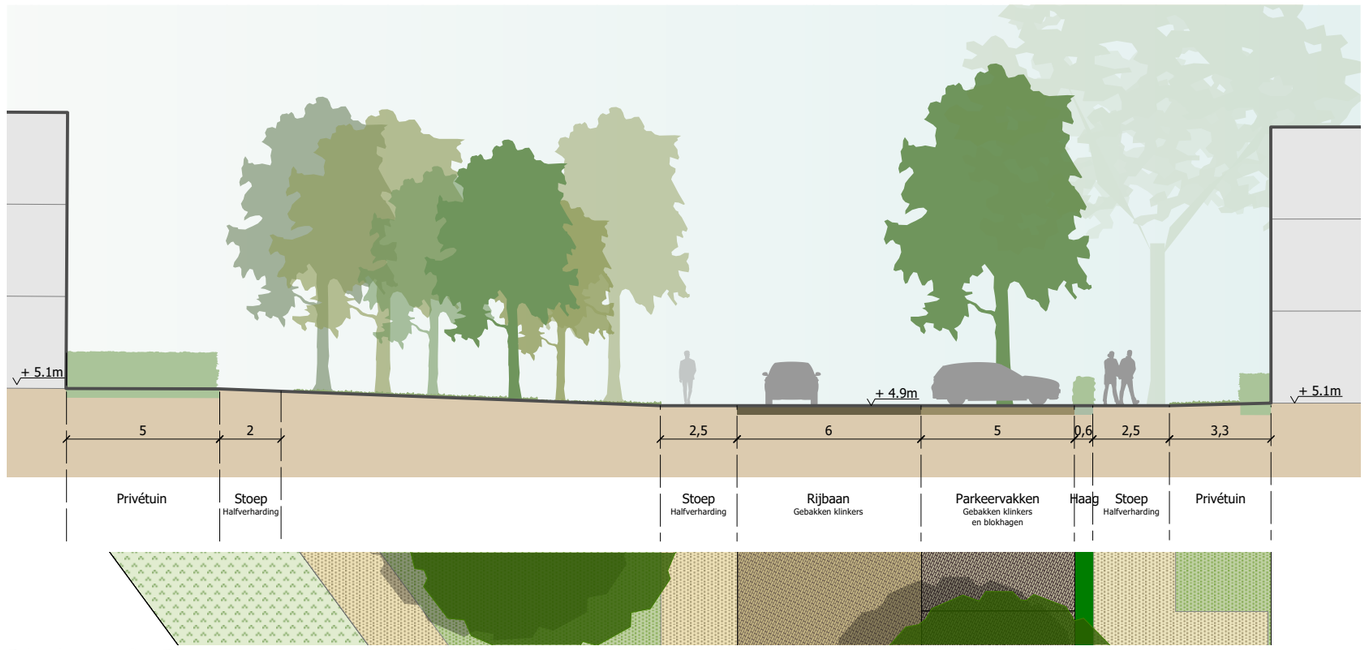

30 km/u met fiets op de rijbaan

**Criteria:**

- Stadsstraten ingericht als 30km/uur weg. De rijbaan wordt ingericht met gebakken klinkers.
- Eventuele verkeersdrempels ook uitgevoerd in gebakken klinkers.
- Fietsers op de rijbaan.
- Stadstraten hebben vrijliggende voetpaden.
- Het wegprofiel is 4.8m breed. Ter plaatse van parkeervakken wordt de functionele breedte 6m, maar met een optische versmalling van 1,2m om de snelheid te beperken.
- Bomen worden alternerend geplaatst langs het profiel om de weg optisch te versmallen, bomen staan minimaal 1m uit de rijbaan, bij voorkeur iets verder.




Principeprofiel B1: noordelijke inprikker




Principeprofiel D1: zuidelijke inprikker

## Erven: waar fietsers en voetgangers leidend zijn

Het woonerf is een gemengd, autoluw woonmilieu waar langzaam verkeer de norm is en de openbare ruimte primair wordt ingericht als verblijfsruimte. De woningen liggen direct aan het erf met de voordeur aan de straat, waardoor een sterke relatie ontstaat tussen privé en het collectief domein.

De straat is niet hiërarchisch of rechtlijnig vormgegeven, maar kent een informeel en licht meanderend verloop zonder lange zichtlijnen. Auto's, fietsers en voetgangers delen dezelfde ruimte, waarbij de inrichting het gedrag stuurt richting lage snelheid en met oog voor andere verkeersdeelnemers.

Het woonerf wordt ruimtelijk versterkt door groene erven, plantvakken en informele ontmoetingsplekken. Deze groene elementen structureren de ruimte, verzachten de verharding en dragen bij aan een herkenbaar en geborgen woonklimaat. Kinderen kunnen veilig spelen in de straat doordat snelheid laag blijft en het gebruik gedeeld is.

Openbaar parkeren is opgelost in compacte parkeerkoffers, waardoor het straatbeeld vrij blijft van geparkeerde auto's en de verblijfskwaliteit centraal staat.

**Criteria:**

- Verharding vormt een samenhangende eenheid qua beeld. Toepassing van gebakken klinkers als hoofdmateriaal voor de gehele erfverharding.
- Natuurlijke, ingetogen kleurstelling passend bij architectuur.
- Vermijden van dominante richtingslijnen die snelheid of verkeersdominantie suggereren. Toepassen van lichte versmallingen, verspringingen en differentiatie in breedtes van verharding.
- Groenvakken en bomen worden opgenomen als "onderbreking" in het verhardingsvlak.



Een veilige straat waar kinderen kunnen spelen



Referentie woonerf

## 3.7 Strategie parkeren

### Auto uit het zicht

Bij het realiseren van buurten met een hogere dichtheid is er extra aandacht voor het oplossen van voldoende parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte is gebaseerd op de normen uit de Nota Parkeernormen Oss 2023.

Vanwege de nabijheid van station en binnenstad is het belangrijk fietsgebruik te stimuleren. Daar worden voorstellen voor gedaan, zie ook hoofdstuk 3.5. Een ander doeltreffend middel om gedrag te beïnvloeden is de auto zoveel mogelijk uit het beeld van de openbare ruimte te houden. Daar is in dit stedenbouwkundig plan maximaal op ingezet.

### Overdekt parkeren

In Amsteleindpark heeft elk bouwblok een parkeergarage voor bewoners van dat blok. Deze garage ligt onder de gezamenlijke binnentuin. Bij de drie bouwblokken in het noordoosten ligt de parkeergarage op de eerste verdieping, boven de winkels.  In Beekschebos en Oostenakker wordt ook op sommige plekken overdekt parkeren toegepast.

### Parkeerhubs

In Amsteindpark is de parkeerbehoefte groter dan in de binnengebieden kan worden gerealiseerd.  Die extra behoefte wordt opgevangen in 2 parkeerhubs met een capaciteit ongeveer 180 parkeerplaatsen per stuk. Parkeerhubs zijn bovengrondse parkeergarages, in dit geval met 4 parkeerlagen, waar bewoners die geen plek hebben in hun eigen blok hun auto kunnen parkeren.

De parkeerhubs maken integraal onderdeel uit van de architectuur van het hele blok en zijn dus niet opzichtig herkenbaar als parkeergarage. De westelijke hub bedient de 4 blokken in het midden, de oostelijke hub




**Strategie parkeren**

- Mobiliteitshub
- Overdekt parkeren
- Maaiveldparkeren
- Bezoekersparkeren
- Eigen terrein
- Openbare garage
- Beïnvloedingsgebied mobiliteitshub

de 4 oostelijke blokken. Loopafstanden blijven zo te overzien. Het medische programma in het zuidoostelijke blok, direct naast de hub, kan door dubbelgebruik overdag meeliften op deze voorziening.

### Parkeergarage

Onder de drie blokken van het centrum ligt een commercieel te exploiteren openbare parkeergarage met een capaciteit van ongeveer 330 plaatsen. Er worden hier nog ruim 70 extra plekken gerealiseerd als stallingsgarage voor het meest oostelijke woonblok. De openbare garage zal voornamelijk gebruikt worden door bezoekers van het winkelcentrum. De sportvoorziening kan er door dubbelgebruik in worden meegenomen.

### Maaiveldparkeren

**Criteria:**

- Amsteleind: geconcentreerde parkeervoorzieningen, rondom 'ingepakt' door woningbouw.
- Beekschebos: geconcentreerde parkeervoorzieningen goed ingebed in het groen. Ook de bewoners van vrijstaande woningen parkeren hier.
- In de Bus: kleine parkeerkoffers, groen ingepakt, verspreid langs het woonerf. Incidenteel is ook parkeren op eigen erf mogelijk.
- Oostenakker: combinatie van parkeren in binnengebieden en in parkeerkoffers terzijde van de ontsluitingingswegen. In deze parkeerkoffers is tussen de parkeerplaatsen ruimte opgenomen voor bomen. Aan weerzijden liggen 3 tot 5 meter brede groenstroken waardoor de koffers een stevige inbedding in het groen krijgen.
- Heihoek: kleine concentraties van parkeerplaatsen en mogelijkheden voor parkeren op eigen erf.

### Bezoekersparkeren

Bezoekersparkeren is opgenomen binnen de parkeerbalans per deelgebied (zie ook het kaartbeeld voor de parkeerbalans in de bijlage). De parkeervakken langs de inprikkers en de verbindingsweg met de Oostenakkerstraat wordt gereserveerd voor bezoekers. Om te voorkomen dat de bewoners, die het 's avonds makkelijker vinden om op straat te gaan staan in plaats van in een parkeergarage, hier gebruik van maken. Dat kan goed geregeld worden via parkeerbeleid. In de bewonersgarages en de parkeerhubs van Amsteleindpark is ook bezoekersparkeren meegerekend. Er zijn apps beschikbaar om bezoekers binnen te laten in wat eigenlijk een private parkeergarage is, zonder dat de sociale veiligheid in het geding komt.

### Autodelen

Het autobezit per bewoner is nog steeds dalende. In de ene regio gaat het sneller dan in de andere, maar het gebruik van deelmobiliteit neemt geleidelijk toe. Amsteleind-Zuid is bij uitstek een locatie waar bewoners geneigd zullen zijn om eigen autobezit op te geven. Dat heeft te maken met de nadruk op doelgroepen (starters, alleenstaanden) die hun geld liever uitgeven aan hun (eerste) woning dan aan duur autobezit. De nabijheid van het treinstation en veel voorzieningen dicht bij huis helpt bij die keuze.

In de parkeerbalans is nu rekening gehouden met 15 parkeerplekken voor deelmobiliteit. Afhankelijk van ontwikkeling van deelmobiliteit zou dit aantal nog verhoogd kunnen worden.

### Energie delen

Een actuele ontwikkeling zijn de pilots naar geconcentreerde parkeervoorzieningen die functioneren als buurtbatterij. Door meerdere elektrische auto's 'met elkaar in verbinding' te brengen is het mogelijk om overdag zoveel mogelijk duurzaam opgewekte energie op te slaan en deze 's avonds deels terug te leveren aan de woningen in de buurt. Overschotten van door zon opgewekte energie kunnen lokaal worden omgezet naar warm water in een ondergrondse opslag, dat op zijn beurt weer omgezet kan worden naar stroom voor de auto's op donkerder momenten. Hiermee kunnen piekmomenten op het stroomnet omzeild worden.

Parkeerhubs kunnen fungeren als buurtbatterij, bijvoorbeeld door toepassing van een pv-pergola boven de hoogste parkeerlaag. Maar ook op de schaal van een of meerdere geconcentreerde parkeerplaatsen biedt dit kansen. De strategie om in Amsteleind-Zuid zoveel mogelijk geconcentreerd te parkeren vergroot de kansen deze innovatie te implementeren.

Impressie Amsteleindpark-west

## 3.8 Landschappelijke deelgebieden

Amsteleind kent een robuust raamwerk dat bestaat uit verschillende typen landschappelijke ruimte: het Amsteleindpark, De Houtkanten, het Beekschebos en de Parkway. Dit raamwerk vormt een landschappelijke en natuurinclusieve wijk waarin veel ruimte is voor spontane vegetatie en natuurlijke successie.




Landschappelijke deelgebieden

### Amsteleindpark

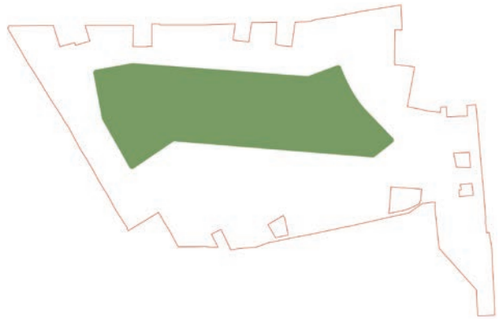
Het park vormt het hart van de wijk en is de identiteitsdrager van de wijk en is oost-west georiënteerd met een focus op het centrumgebied.

Aan de noordzijde van het park ligt de Parkboulevard; een brede, meanderende fiets- en voetpadstrook (shared space) die als centrale as door de wijk loopt en fungeert als entree van de wijk. De route wordt als ruimtelijke structuur ondersteund door los geplaatste boomgroepen en een beplante rand langs de woningen. De bomen langs deze boulevard geven schaduw aan de route en aan de aangrenzende gebouwen.

De zuidzijde van het park wordt gevormd door een aantal geschakelde open ruimten, bestaande uit bloemrijk gras met daarin gazonvlakken. De gazonvlakken zijn zo ontworpen dat ze een multifunctioneel gebruik faciliteren, denk aan sporten, verblijven of kleine evenementen.

Het park zelf biedt volop ruimte voor recreatie en ontspanning voor zowel de bewoners van Amsteleind als van de omliggende wijken.

In het park is daarnaast ook ruimte voor een kleinschalig evenemententerrein (2.000 m²). Het evenemententerrein is flexibel inzetbaar voor buurtactiviteiten, tijdelijke evenementen en informele bijeenkomsten. Dit terrein blijft in de basis groen ingericht met evenementengras en behoudt een landschappelijk karakter. De inrichting is robuust en multifunctioneel, zodat verschillende gebruiksvormen mogelijk zijn zonder grote vlakken permanente verharding.

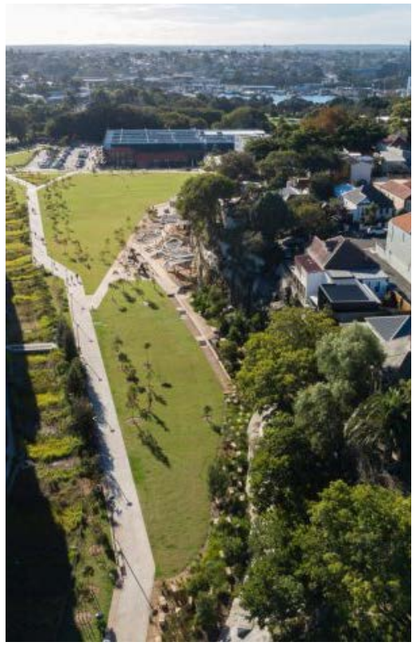


**Criteria:**

- Het park is samenhangend en herkenbaar vormgegeven waarbij beplanting beeldbepalend is. Verhardingen zijn terughoudend vormgegeven.
- De Parkboulevard wordt begeleid door boomgroepen die zorgen voor schaduw en ruimtelijke begrenzing.
- De zuidelijke parkzijde bestaat uit een afwisseling van open ruimtes en bloemrijk gras met een landschappelijk karakter.
- Klimaatadaptieve oplossingen zoals wadi's worden zichtbaar geïntegreerd en draagt bij aan verkoeling, beleving en spel, zie hoofdstuk 3.3 waterplan.
- Het kleinschalige evenemententerrein is flexibel inzetbaar en blijft in de basis groen (minimaal 70% groen) en landschappelijk vormgegeven.
- Materialen hebben een hoogwaardige, duurzame en natuurlijke uitstraling.
- Speel-, sport- en beweegvoorzieningen worden zorgvuldig geïntegreerd in het parklandschap, zie ook hoofdstuk 3.4.
- Meubilair, verlichting en overige inrichtingselementen vormen één samenhangende familie en versterken de identiteit van het park.



Fietsers  en voetgangers centraal



Centraal park



Sportplek



Bloemrijk gras en gazon



Schaduw op voetpad en gevels



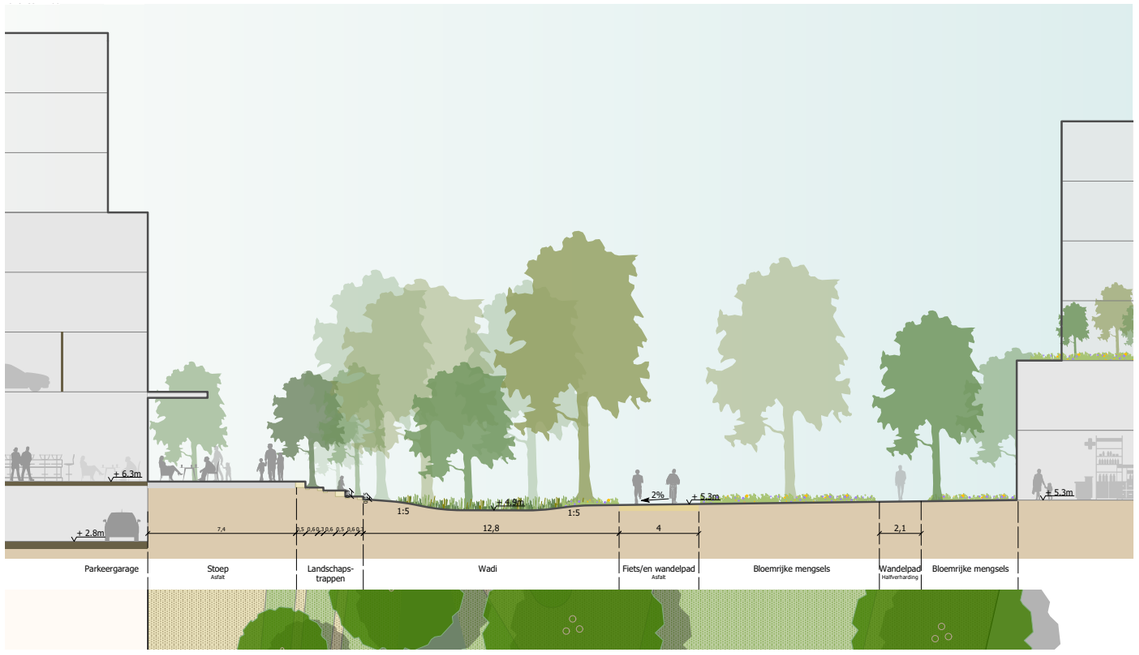
Speelplekken



Speelbeek en wadi's




Principeprofiel C1: Amsteleindpark - midden




Principeprofiel C3: Amsteleindpark - centrum met landschappelijke trap

## De Houtkanten

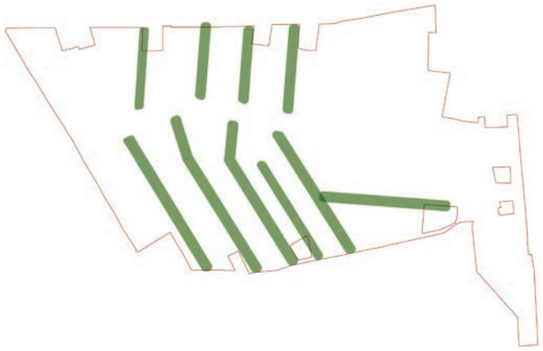
De Houtkanten vormen het ruimtelijke, structurende raamwerk van de wijk en verbinden de Oostenakkerstraat, het Amsteleindpark, Amsteleindstraat en Amsteleind Noord met elkaar. Ze fungeren als recreatieve wandelroute in het netwerk van de wijk en zijn geheel autovrij. Ook zijn ze op te vatten als openbare tuinen voor de mensen die er direct aan wonen. Kleine natuurlijke speelaanleidingen maken de routes aantrekkelijk voor kinderen.

DeHoutkanten zijn informeel en landschappelijk van karakter. Wisselende beplanting van meerdere rijen bomen, heesters en kruiden geeft een groen en landschappelijk beeld. De bomen bieden schaduw en verkoeling, waarmee er voldoende koele plekken zijn in de wijk. Ook hebben de houtkanten een waterbergende functie.

Houtkanten worden beheerd als hakhout.

**Criteria:**

- De houtkanten vormen een continu, doorlopend netwerk dat de noord-zuidrelaties in het plangebied versterkt.
- De houtkanten bestaan uit brede, gelaagde beplantingsstructuren met bomen, struiken en kruiden.
- De houtkanten functioneren als autovrije wandel- en verblijfsroutes binnen het wijknetwerk.
- Routes zijn informeel, landschappelijk vormgegeven.
- Kleine natuurlijke speelaanleidingen worden geïntegreerd
- De houtkanten hebben een waterbergende en infiltrerende functie binnen het stedelijk watersysteem, waarbij dit zo is vormgegeven dat het niet leidt tot schade aan bestaande bomen.
- Beheer vindt plaats volgens het principe van hakhoutbeheer.
- Het beheer is gericht op variatie in leeftijdsopbouw, waardoor een dynamisch en ecologisch waardevol systeem ontstaat. Dood hout en natuurlijke processen worden waar mogelijk behouden binnen de ecologische structuur.

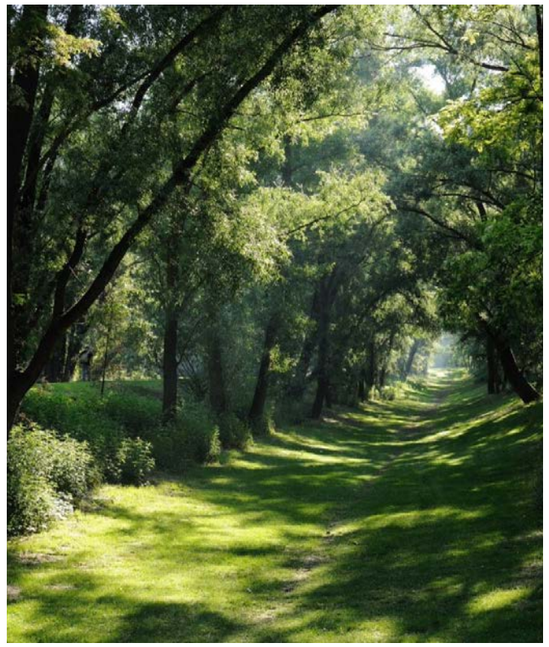




Bestaande Houtkanten



Behoud van bestaande bomen



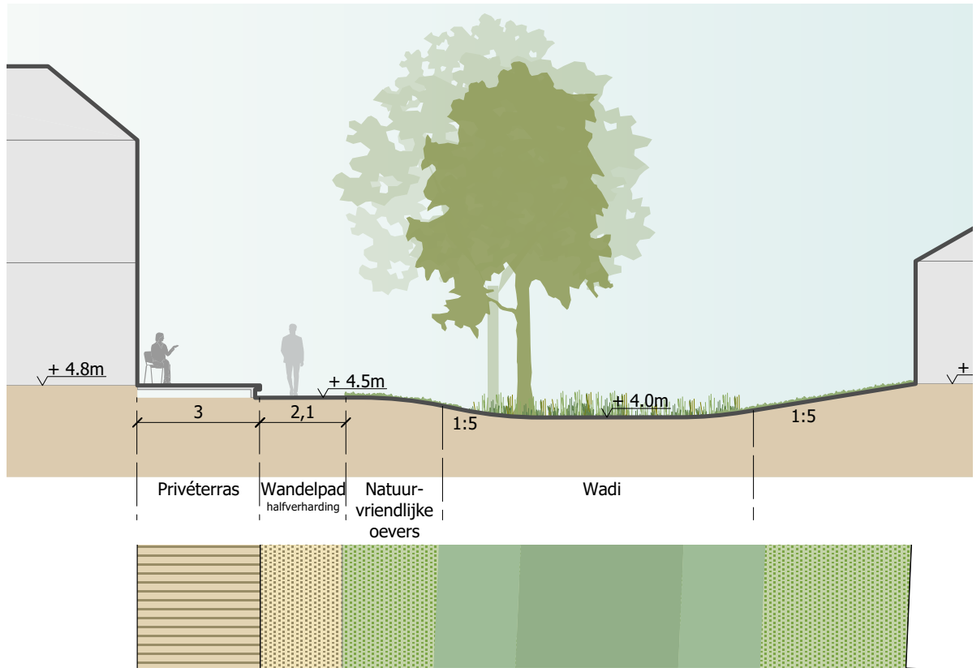
Lange lijnen



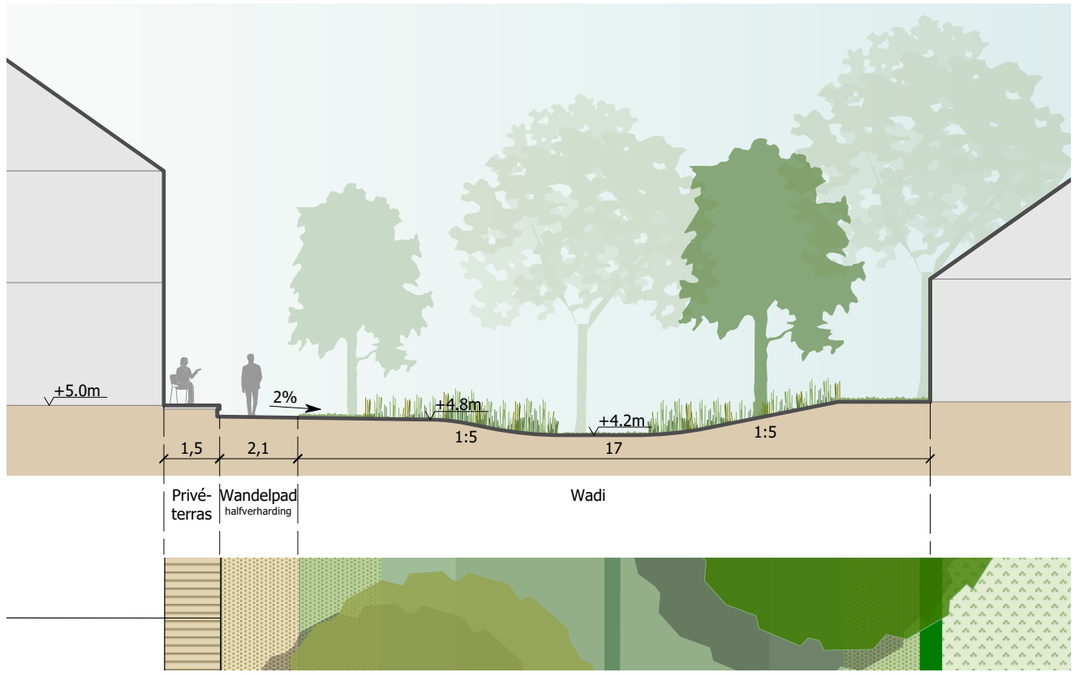
Waterberging en speelaanleidig



Wonen aan het landschap




Principeprofiel A2: Houtkanten in Amsteleindstraat-woonmilieu




Principeprofiel E2: houtkanten in het woonmilieu In-de-Bus

## Het Beeksche bos

Dit nieuwe boslandschap wordt ontwikkeld volgens de principes van het voedselbos, waarbij ecologie, water, biodiversiteit, voedselproductie en wonen op een natuurlijke wijze met elkaar worden verweven. Het bos ontwikkelt zich als een gelaagd ecosysteem met verschillende vegetatielagen dat gedurende alle seizoenen op verschillende manieren beleefbaar is.

De randen van het Beekschebos worden gevormd door een robuuste, dichter begroeide bosrand die beschutting biedt aan flora en fauna en tegelijkertijd het woonmilieu afschermt van de omliggende open gebieden. Deze bosrand bestaat uit een geleidelijke overgang van mantel- en zoomvegetaties met struiken, kleine bomen en kruidenrijke zones. Hierdoor ontstaat een zachte overgang tussen open en gesloten landschappen, met veel ecologische waarde en ruimte voor biodiversiteit. Op strategische plekken kunnen doorzichten worden gemaakt, die een uitkijk geven over het achterliggende landschap.

Het Beekschebos ligt in het laagste deel van het plangebied en speelt een belangrijke rol in het watersysteem van Amsteleind. Regenwater wordt hier op natuurlijke wijze opgevangen en vastgehouden in brede begroeide wadi's en poelen in het landschap. Deze natte zones vormen niet alleen een klimaatadaptieve waterbuffer, maar dragen ook bij aan de bijzondere ecologische kwaliteit van het gebied. Het bos groeit als het ware mee met het watersysteem.

**Criteria:**

- Het bos wordt aangeplant via de principes van het voedselbos met veel ruimte voor natuurlijke successie.
- Groenzones die onderdeel uit maakt van het landschappelijke hoofdstructuur en vormen een ruimtelijke eenheid.
- Er ontstaan een omsloten en openen binnengebieden die de basis vormt voor een beschut woongebied.
- Er worden op enkele strategische locaties zichtlijnen gemaakt naar het achterliggende landschap.

## Parkway

De Parkway vormt een continu landschappelijk element dat de verschillende plandelen met elkaar verbindt. In dit plandeel ligt de route op de hoger gelegen zandrug. Ter hoogte van de Amsteleindstraat wordt de overgang naar het lagergelegen komgebied landschappelijk herkenbaar en beleefbaar gemaakt.

Aan de westzijde opent de Parkway zich richting het centrumgebied. Een belangrijke zichtlijn naar het centrum wordt vrijgehouden en ruimtelijk versterkt. Aan de oostzijde krijgt de Parkway een robuustere besloten inrichting met bomen en struweel, die de overgang naar het meer geborgen, historische buurtschap Heikant markeert.

De beplanting begeleidt de route niet als een continue bomenrij. In plaats daarvan worden bomen toegepast in groepen, waarmee afwisselend open en meer besloten ruimten ontstaan. Deze afwisseling versterkt de landschappelijke identiteit en de beleving van de route.

**Criteria:**

- De Parkway vormt één herkenbaar groen raamwerk door de verschillende plandelen.
- De overgang ter hoogte van de Amsteleindstraat wordt zichtbaar en beleefbaar gemaakt.
- De westelijke zijde behoudt en versterkt de belangrijke zichtrelatie met het centrumgebied.
- De oostzijde krijgt een robuuste groene inrichting als overgang naar de Heikant.
- Bomen worden groepsgewijs toegepast, niet als continue laanbeplanting.
- Open en meer besloten delen wisselen elkaar af en versterken de beleving van de Parkway.



Referentie nieuwe ontsluitingsweg (Generaal Hackettlaan, Ede)

## 3.9 Ecologische uitwerkingskaders

De ecologische basis van Amsteleind wordt in belangrijke mate al gelegd door het voedselbos en het eetbare landschap. Dit gelaagde en soortenrijke groen vormt een robuust fundament voor biodiversiteit, met een continue beschikbaarheid van voedsel, schuilplaatsen en insectenrijkdom. Hierdoor ontstaat van nature een rijk ecosysteem dat veel doelsoorten ondersteunt.

Naast deze sterke basis zijn echter aanvullende, soortspecifieke maatregelen noodzakelijk om een volledig functionerend stedelijk ecosysteem te realiseren waarin soorten zich ook daadwerkelijk kunnen vestigen en voortplanten. Deze aanvullende eisen richten zich vooral op verbinding, rust, nestgelegenheid en barrièrevrijheid.



**Criteria:**

- De plannen worden zo uitgewerkt dat bestaande bomen grotendeels kunnen worden gehandhaafd [m.u.v. bomen met beperkte toekomstwaarde].
- Werk aan de 5v's van ecologie: verbinding, voedsel, veiligheid en voortplanting en variatie.
- Neem gidssoorten als uitgangspunt
- Versterk de lokale natuurwaarden en zorg voor de verbinding en versterking van bestaande biotopen in samenspraak met de ecoloog van de gemeente.
- Keuze voor waardbeplanting voor insecten. Toepassen van inheems materiaal en contextspecifieke beplanting,
- Stem de natuur inclusieve maatregelen voor de bebouwing af op de inrichting van de buitenruimte.
- Het groen met uitzondering van het Amsteleindpark wordt extensief beheerd.
- Met een extensief beheer worden voedselbronnen en schuilplekken gecreëerd. Laat dood plantmateriaal (deels) liggen ten behoeve van insecten en schuilmogelijkheden voor fauna.

### Aanvullende ecologische eisen per soortgroep

De inrichting is specifiek gericht op doelsoorten die kenmerkend zijn voor zowel stedelijke als landschappelijke omgevingen:

- Zoogdieren: eekhoorn, egel, vos, laatvlieger en gewone dwergvleermuis
- Vogels: ijsvogel, zanglijster, putter, keep en kneu
- Amfibieën: alpenwatersalamander, kleine watersalamander en bastaardkikker
- Insecten: gehakkelde aurelia, iepenpage, icarusblauwtje, distelblauwtje, blauwe glazenmaker, kattenstaartdikpoot en slobkousbij

Daarnaast wordt in het gehele stedelijke netwerk van Oss rekening gehouden met soorten als de gewone dwergvleermuis, huismus, gierzwaluw, wilde bijen en vlinders. Deze soorten functioneren als indicatoren voor een gezonde en goed verbonden leefomgeving.

### Samenhangend ecologisch systeem

Door het voedselbos als drager te combineren met deze aanvullende eisen ontstaat een volledig functionerend stedelijk ecosysteem. Het landschap voorziet in voedsel en biodiversiteit, terwijl de 5 V's ervoor zorgen dat soorten zich daadwerkelijk kunnen vestigen, voortplanten en zich verplaatsen.

De nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan dient expliciet te borgen dat deze principes integraal worden doorvertaald in ontwerp, gebouwontwerp, openbare ruimte, verlichting, erfafscheidingen en beheer.

**Vleermuizen (laatvlieger, gewone dwergvleermuis)**

Het voedselbos en insectenrijke groenstructuren bieden al een sterke basis voor de voedselvoorziening. Aanvullend zijn de volgende eisen bepalend:

- Realisatie van aaneengesloten donkere vliegcorridors langs doorgaande hoofdgroenstructuren zoals de houtkanten, bestaande bomenrijen, beeksche bos en Amsteleindpark.
- Geen onderbreking van donkere routes door intensieve witte lichtbronnen.
- Voorkomen van lichtuitstraling vanuit parkeerhubs en galerijen, of vanuit reclame- uitingen.
- Toepassen van minimale vereiste lichtintensiteit met een warm spectrum van verlichting op de verlichte paden en wegen.

**Huismus en gierzwaluw**

- Integratie van neststenen en nestvoorzieningen in gevels van woningen en gebouwen. Nestvoorzieningen worden geplaatst op juiste gevelhoogte en oriëntatie, conform soortspecifieke eisen.
- Toepassing van clustergewijze nestlocaties om kolonievorming te ondersteunen.

**Eekhoorn en egel**

Het voedselbos biedt dekking en voedsel, maar verbinding en barrières zijn cruciaal:

- Realisatie van een fijnmazig netwerk van struiken, bomen en houtkanten. Onderbrekingen in groenstructuur niet groter dan 20 meter.
- Toepassing van egelpassages (minimale openingen) in erfafscheidingen om barrières te voorkomen.

**Vossen en grotere zoogdieren**

- Behoud en ontwikkeling van halfopen landschappen met voldoende dekking en rustgebieden.
- Ecologische verbindingen met omliggende landschappen moeten continu en onbelemmerd zijn.

**Amfibieën (salamanders en kikker)**

- Realisatie van een netwerk van ondiepe poelen, wadi's en natuurvriendelijke oevers.
- Waterstructuren moeten onderling ecologisch verbonden en passeerbaar zijn.
- Geen harde barrières zoals beschoeiing tussen land- en waterhabitats.

**Vlinders en insecten**

Het voedselbos vormt reeds een sterke nectar- en waardplantbasis. Aanvullend geldt:

- Ontwikkeling van een doorlopend netwerk van bloemrijke zones met gespreide bloei over het seizoen.
- Mantel- en zoomvegetaties langs bosranden, houtkanten en infrastructuurzones.
- Variatie in zon, halfschaduw en schaduw als basis voor habitatdiversiteit.
- Gebruik van inheemse nectar- en waardplantsoorten.



Vleermuis, huismuis, egel, vos, salamander, vlinder



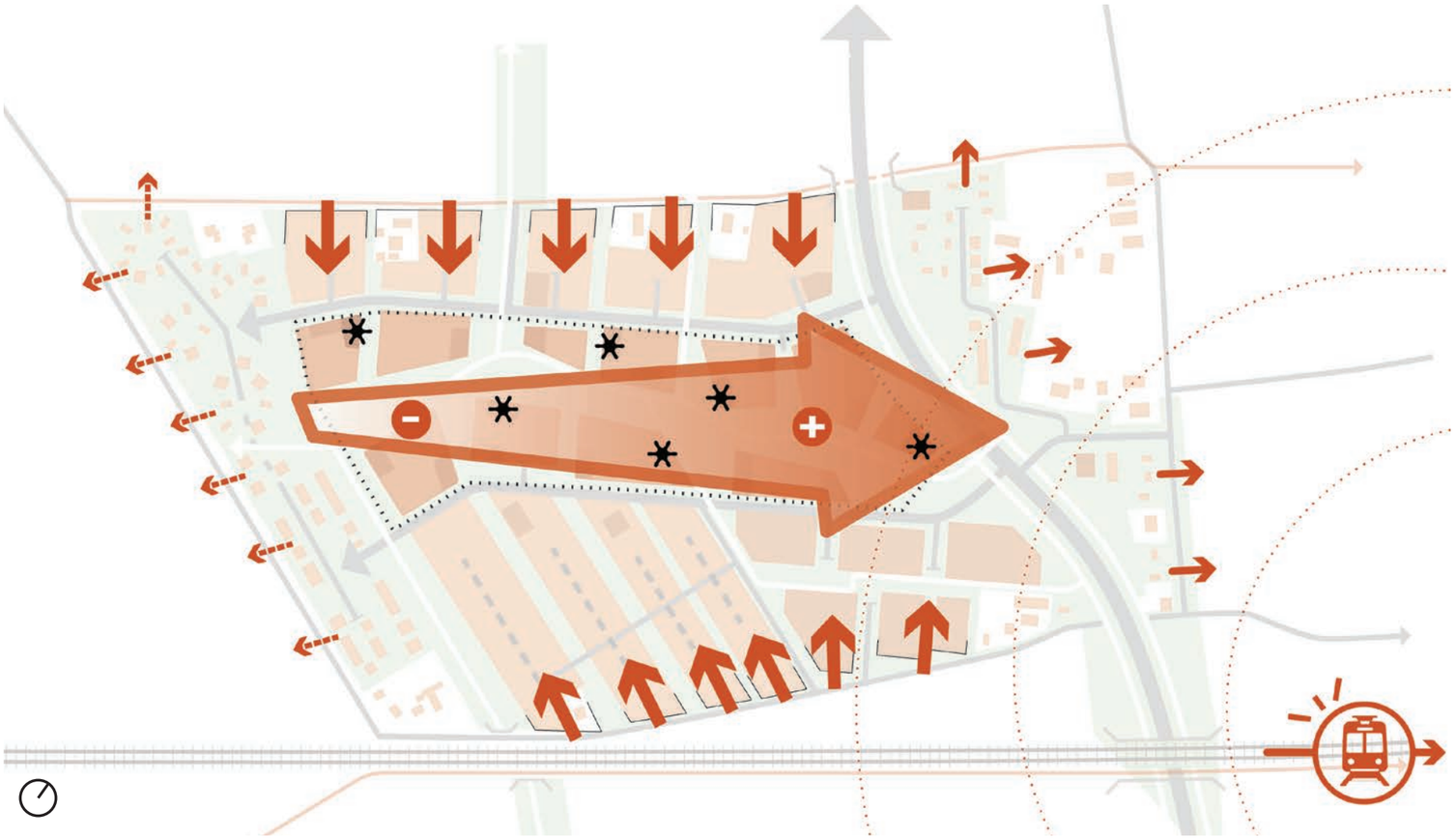

Impressie Amsteleind-Zuid

## 3.10 Woonprogramma

Amsteleind-Zuid wordt een inclusieve woonwijk. Per woonbuurt worden de verschillende woningtypes en financieringscategorieën zoveel mogelijk gemixt. Wat we ook zien is een differentiatie in dichtheden: lager langs de randen van het plangebied, dus daar waar het aansluit op de bestaande omgeving, en een hogere dichtheid in het midden. Zo ontstaat het beeld van een stedelijk centrum met meer landschappelijke randen. In dat 'midden' is ook voorzien in een hogere dichtheid bij het voorzieningencentrum aan de parkway en een aflopende bouwhoogte richting het westen. Het voorzieningencentrum is dus zowel programmatisch als qua beeld een baken in Oss-West.

Door de ruimtelijke opzet is er een concentratie van appartementen in Amsteleindpark, terwijl in de vijf deelgebieden daaromheen meer grondgebonden woningen zijn gesitueerd. In het park komen bewoners van Amsteleind elkaar tegen en maken ze gebruik van dezelfde voorzieningen.

Voor de sociale huurwoningen is ervoor gekozen de mogelijkheden om deze als grondgebonden rijwoningen of beneden-bovenwoningen te realiseren maximaal te benutten. Zo wordt een te grote concentratie van huurappartementen in het Amsteleindpark vermeden. Een deel van het sociale huurprogramma kan een combinatie zijn van woonzorg en kleine appartementen voor jongeren en starters, waardoor ook ambities met betrekking tot intergenerationeel wonen concreet worden gemaakt. In het plan is blok B4 op deze wijze ingevuld (zie ook plattegronden bij paragraaf 5.9).




Strategie voor schaal en dichtheid

In de woonmilieus rondom Amsteindpark is ruimte en flexibiliteit om in kleinere projecten te specialiseren op doelgroepen. Dat kunnen bijvoorbeeld woonhofjes voor senioren zijn, of een wooncluster met gezamenlijke klus- of studioruimte. Binnen het plangebied worden 52 vrijstaande woningen gerealiseerd. In principe kunnen al deze woningen aangeboden worden aan particulieren die hun eigen huis willen bouwen (PO).

De codes in de bouwvelden op de tekening verwijzen naar een verfijning in de differentiatie per categorie. Deze zijn terug te vinden in de tabel in de bijlage (paragraaf 5.7).




**Wongingcategoriëen**

| sociale huur | middeldure huur | betaalbare koop | vrije sector | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | Appartement |
| | | | | Grondgebonden |

## 3.11 Voorzieningen

De concentratie van voorzieningen bevindt zich direct ten westen van de Parkway. Hier ligt het centrum van Amsteleind. Het wordt het kloppend hart van de wijk. Vanaf de Parkway is het centrum goed zichtbaar door de grote ‘etalages’ voor winkels, horeca, dienstverlening, fitness en een gezondheidscentrum. Blinde gevels worden zoveel mogelijk vermeden. Door de trechtervormige verbreding van het park richting de Parkway presenteert het centrum zich in zijn volledige breedte aan de hoofdonsluitingsweg van Amsteleind.

Het autovrije voetgangersgebied van het centrum grenst aan de zuidzijde aan het park. Aan de overzijde van het park ligt een eerstelijns zorgcentrum op twee verdiepingen. De horecaterrassen en de landschapstrap die het hoogteverschil tussen centrum en park opvangt, liggen zo maximaal op de zon. Laden en lossen en de entree voor de halfverdiepte parkeergarage en de stallingsgarage voor bewoners boven de winkels, bevinden zich aan de noordgevel van de blokken.

Ook in de andere blokken van Amsteleindpark is op de begane grond ruimte gereserveerd voor voorzieningen. Het gaat dan met name om bijvoorbeeld buurthuiskamers, kleine sportvoorzieningen, coworkingruimten of kleine bedrijfs-en kantoorunits. In Amsteleindpark hebben daarom alle begane grondverdiepingen een hoogte van 3,5 meter. Dat geeft flexibiliteit en het vloerpeil van de eerste verdieping komt overeen met het peil van de binnentuinen.

Ook buiten het Amsteleindpark krijgen kleine functies een plek. Hierbij moet vooral gedacht worden aan woninggebonden kantoor-, werk,- en atelierruimten.




**Voorzieningen**

- Sportondernemers
- Ontmoeten en welzijn
- Eerstelijnszorg
- Supermarkt
- Overige winkels
- Horeca
- Ambacht/dienstverlening
- Detailhandel
- Horeca
- Commerciële dienstverlening
- Kleine bedrijfs-en kantoorunits



Impressie Amsteleindpark centrum vanaf Parkway



# 4.

# Beeldkwaliteit woonmilieus

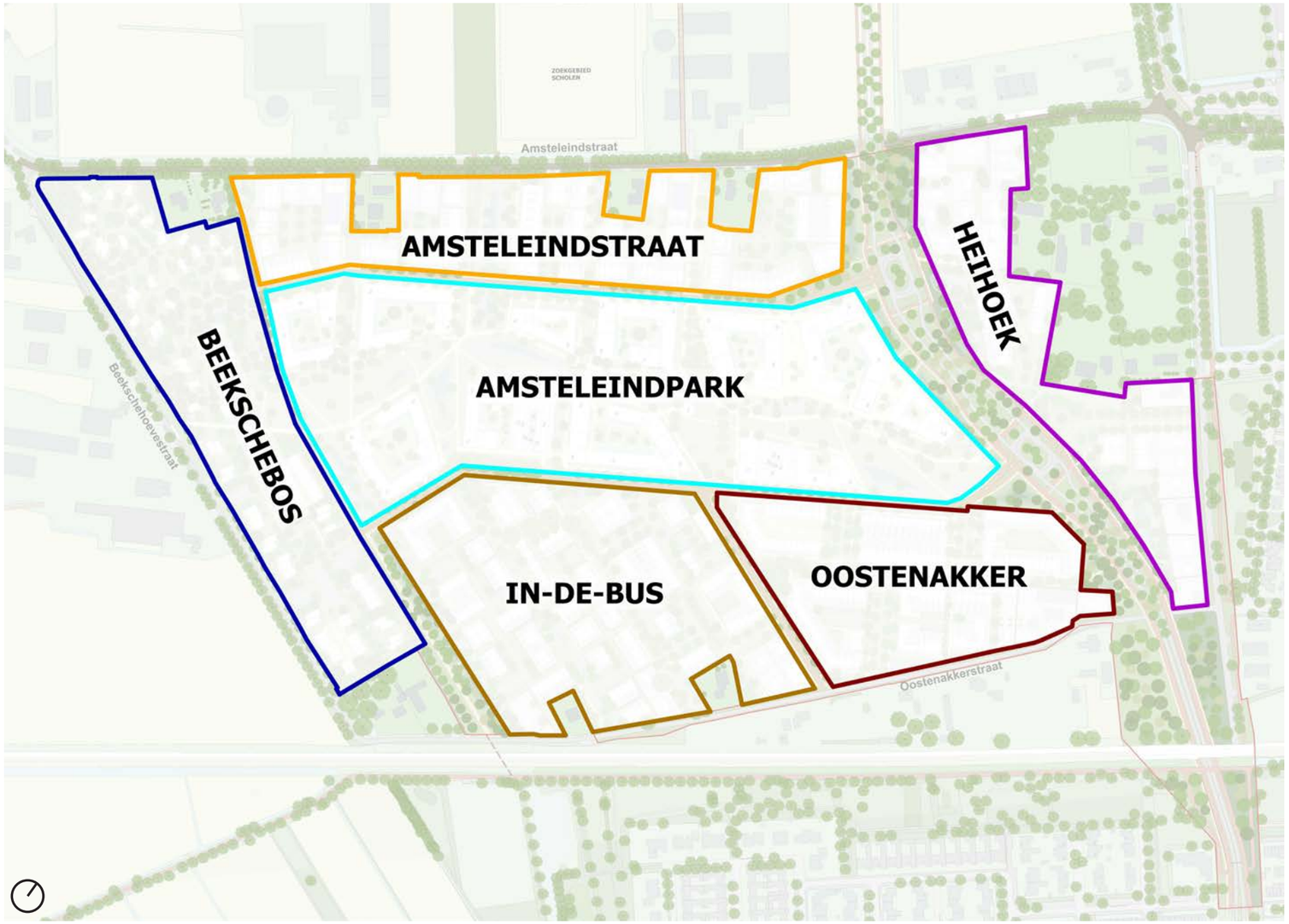
# 4. Beeldkwaliteit woonmilieus

## Inleiding

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de woonwijk Amsteleind-Zuid is een kwalitatief hoogwaardige uitstraling. Dit uit zich in heldere architectonische vormen met aandacht voor detaillering en subtiele accenten. Niet historiserend, maar hedendaags, met de focus op aanpasbaarheid, energieneutraliteit en integratie met de (natuurlijke) omgeving.

Om de stedenbouwkundige en architectonische samenhang binnen het plan te realiseren, wordt gestreefd naar een consequente architectuurstijl, materialisering en detaillering bij de uitwerking van de woningen. Een beperkte kleurstelling en een zorgvuldig samengesteld materialenpalet zorgen voor eenheid binnen de verschillende woonmilieus. Daarnaast zijn enkele uitzonderingen opgenomen om een mate van variatie mogelijk te maken.

Tijdens het planproces dient de uitwerking van de richtlijnen, specifiek ten aanzien van de materialisering, steeds te worden meegenomen naar de volgende fase. Alleen op die manier kan de beoogde eenheid binnen de woonwijk gefaseerd tot stand worden gebracht.




De zes woonmilieus van Amsteleind Zuid

## Leeswijzer

Dit beeldkwaliteitsplan is bedoeld voor ontwikkelaars en architecten die aan de slag gaan met de ontwikkeling van de bebouwingsclusters en de openbare ruimte. Het document geeft richting aan deze ontwikkeling en dient daarbij ter inspiratie. Daarnaast vormen de in dit beeldkwaliteitsplan geformuleerde criteria het formele toetsingskader bij vergunningaanvragen.

Voor alle beeldregels geldt dat zij bedoeld zijn om de kwaliteit te borgen. Voortschrijdend inzicht kan ertoe leiden dat betere of andere oplossingen worden gevonden om hetzelfde doel en een vergelijkbaar kwaliteitsniveau te bereiken. Het is aan de toetsende instantie om dit te beoordelen en al dan niet toe te staan.

## Beeldkwaliteitskenmerken algemeen

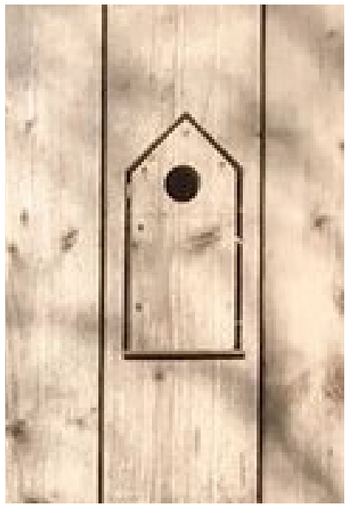
Aandacht voor details draagt bij aan een prettig woonklimaat en aan het creëren van een thuis voor de nieuwe bewoners. Een met zorg ontworpen voordeur of een bijzonder entreedetail wordt gewaardeerd en zorgt ervoor dat bewoners prettig thuiskomen. Ook draagt een zorgvuldige detaillering bij aan de duurzaamheid van een gebouw.

Als metselwerk is voorgeschreven wordt dit eveneens zorgvuldig vormgegeven, bijvoorbeeld door het toepassen van verschillende metselverbanden, diepe negges, reliëfwerking of subtiele tintverschillen. Natuurinclusieve maatregelen worden geïntegreerd in de architectuur. Ter inspiratie worden hier diverse voorbeelden van dergelijke details weergegeven.

Kopgevels van zowel hoekwoningen als appartementengebouwen die grenzen aan de openbare ruimte worden verbijzonderd door het toepassen van raamopeningen, erkers, zijaanbouwen en/of pergola's. Blinde kopgevels grenzend aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan.

Een belangrijk deel van het beeld wordt bepaald door het dakenlandschap. Om het beeld rustig te houden bestaat de basiskleur van de kappen uit matte antraciet of zwarte dakpannen. Bij toepassing op schuine daken worden PV-panelen geïntegreerd op een architectonische manier: met regelmatige en rechthoekige vlakken, zwarte panelen en randen, zonder zichtbare bevestigingsconstructies. Dit gebeurt zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van de woningen, uiteraard afhankelijk van de bezonning. Op platte daken wordt de zichtbaarheid van PV-panelen vanaf de openbare ruimte zo veel mogelijk beperkt door voldoende afstand tot de dakrand en/of toepassing van een verhoogde dakrand.





Nestkasten worden geïntegreerd in het ontwerp van de woningen maar hoeven niet verstopt te worden









Metselwerk is zorgvuldig gedetailleerd met wisselende metselverbanden, relief of subtiele tintverschillen





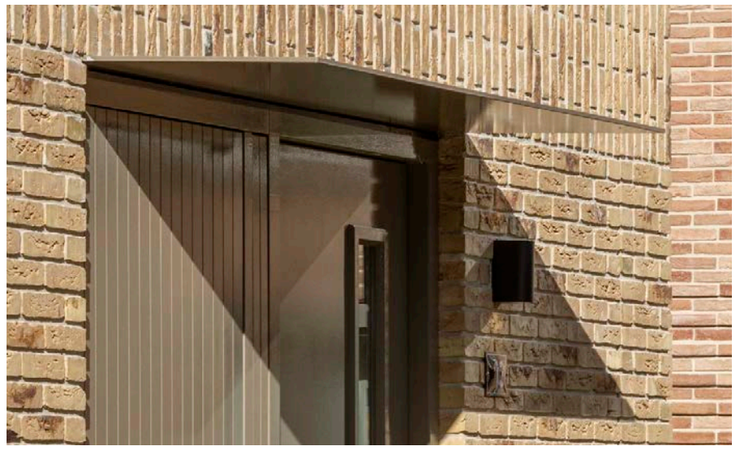
Robuuste architectuur met diepe negges geven de gevels een sterke expressie en eigen karakter



Referentiebeeld pergola voorzijde





Aandacht voor details rondom het thuiskomen dragen bij aan het woonplezier van de bewoners, denk daarbij aan een luifel, de verlichting, de huisnummering of een tuinpoortje



Gevelgroen is goed voor de biodiversiteit en draagt bij aan een meer klimaatbestendige leefomgeving



Referentie bijgebouw/berging

## Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn bij het hoofdgebouw horende bouwwerken zoals aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen (zoals bergingen), erkers, overkappingen en dakkapellen: conform landelijke regeling vergunningsvrij bouwen. Aanvullend zijn hieronder enkele uitgangspunten geformuleerd om een basisniveau voor de beeldkwaliteit te garanderen.

**Vrijstaande bergingen**

Vrijstaande bergingen (enkel in de achtertuinen) worden in samenhang met de schuttingen en tuinpoorten ontworpen. Prefab bergingen zijn niet toegestaan. Gevelbekleding is baksteen of hout(vervanger) met een sedumdak.

**Pergola**

Een pergola is toegestaan aan de voorzijde van de woning bij de autovrije woonpaden. Hoogte maximaal 3 meter en diepte 1,0 – 2,0 meter.

**Dakkapellen**

Een optionele dakkapel in het voordakvlak of naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak moet, naast de lokale regels uit het Informatiepunt Leefomgeving voldoen aan de volgende regels:

- Per gevelwand wordt één type dakkapel door de architect ontworpen en projectmatig toegepast op één of meerdere woningen als referentie voor toekomstige toevoegingen.
- De kleurstelling sluit aan op het dakvlak.
- De dakkapel dient goed reproduceerbaar te zijn door derden in de toekomst, onder meer wat betreft detaillering en RAL-kleur.
- Later aan te brengen dakkapellen moeten aansluiten op de projectmatig uitgevoerde dakkapel ten aanzien van positie, hoogte en kleurgebruik. De breedte mag afwijken, mits de zijkant zich op minimaal 1 meter van de dakrand of woningscheiding bevindt.



Antraciete dakpannen met (geïntegreerde) PV-panelen in regelmatige vlakken



Referentiebeeld dakkapellen

## 4.1 Amsteleindpark

### STEDENBOUW

**Essentie:**

- Gesloten stedelijke bouwblokken met levendige plinten.
- De rooilijnen van de gevels verspringen aan de straatzijde om lange doorgaande gevellijnen te voorkomen.
- De parkzone tussen de blokken is autovrij.
- Met uitzondering van de inprikkers wordt er nergens in het zicht geparkeerd.
- De blokken staan met drie gevelwanden direct in het park.
- Op de begane grond volgt de gevellijn de blokcontour.
- Woonblokken met plintbebouwing (lichaam) en hoogteaccenten tot 10 lagen.
- De gemiddelde bouwhoogte loopt op van west naar oost.
- Elk bouwblok heeft een sculpturale uitstraling en wordt voorzien van hoogteaccenten in de vorm van schijven en woontorens.
- Ieder blok heeft een eigen, karakteristiek silhouet door de gevarieerde bouwhoogten.
- De hoogtes zijn zorgvuldig gepositioneerd om een goed uitzicht, voldoende bezonning en beperking van windhinder te waarborgen.
- Gebouwd parkeren onder daktuin en aangevuld met parkeerhubs.
- Woningen en binnenhoven hebben een duidelijke zichtrelatie met het park.
- Binnentuinen horen bij het blok; directe verticale relaties met het openbare park worden vermeden.
- Gezonde woongebouwen die beweging en ontmoeting stimuleren.

### Gezonde woongebouwen

Vanuit de dagelijkse routines in en rond de woningen wordt een gezonde leefstijl gestimuleerd. Bewegen krijgt niet alleen in de collectieve ruimte rond de woning een belangrijke rol, dit heeft het ook bij de opbouw van de woongebouwen zelf. Zo wordt de trap aantrekkelijker gemaakt dan de lift en is de fiets altijd binnen handbereik. Er is geen directe koppeling tussen de parkeergarage en de woonetages. Vanuit de parkeerplaats ga je altijd eerst naar buiten [bij voorkeur aan de parkzijde] en via buiten naar de entree van je woning op de begaande grond of de centrale entree van de woningen op de verdieping.



Entrees zijn royaal en uitnodigend.



Bouwblokken met zorgvuldig gepositioneerde hoogteaccenten.

## Plinten

De plinten vormen de schakel tussen gebouw en openbare ruimte en spelen een belangrijke rol in de levendigheid van het gebied. Zij dragen bij aan een aantrekkelijke woonomgeving waarin wonen, ontmoeten en sociale interactie gelijkwaardig worden behandeld.

Woongebouwen krijgen een herkenbare en uitnodigende plint met royale entrees en zorgvuldig vormgegeven overgangen naar de openbare ruimte. Transparante gevels bij entrees, collectieve voorzieningen en fietsenstallingen versterken de relatie tussen binnen en buiten en zorgen voor sociale veiligheid en levendigheid aan het maaiveld.

De plint sluit aan bij de menselijke maat en draagt bij aan een levendig en herkenbaar straatbeeld. Door middel van geleding, reliëf, dieptewerking en verfijnde detaillering ontstaat een zorgvuldig opgebouwde gevel die zich voegt naar de schaal van de voetganger.



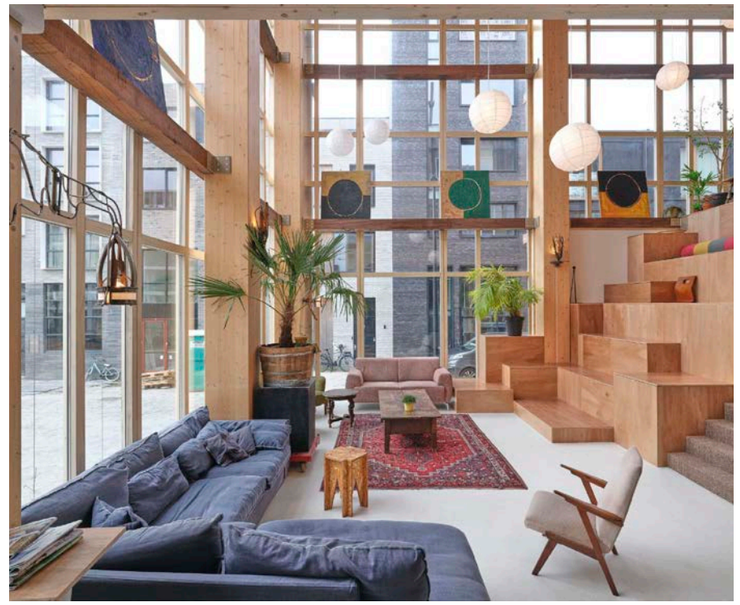
Woningentrees zorgen voor de menselijke maat.

**Criteria:**

- De hoofdentrees van appartementengebouwen zijn georiënteerd op het park.
- Centrale entrees zijn ruim, uitnodigend en herkenbaar vormgegeven.
- Woningen op de begane grond hebben een eigen, direct herkenbare entree aan de openbare ruimte.
- Vanuit de parkeerplaats ga je altijd via buiten [bij voorkeur aan de parkzijde] naar de centrale entree van de woningen op de verdieping.
- Grootschalige functies in de plint krijgen een entree aan de straatzijde, maar worden zodanig in het bouwvolume opgenomen dat lange gesloten gevels worden voorkomen.
- De gevel van de plint heeft een menselijke maat en kent een hoge mate van geleding, reliëf, dieptewerking en detaillering.
- Raampartijen van woningen op de begane grond worden zodanig ontworpen dat privacy voor bewoners is gewaarborgd, bijvoorbeeld door een borstwering of een zorgvuldige overgangszone.
- Hoeken krijgen extra architectonische aandacht en worden bij voorkeur ingevuld met de meest publieke of actieve functies.
- Bergingen, installaties en andere ondersteunende ruimten zijn niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte en worden inpandig opgelost.

## Collectieve ruimten

Het aantal woningen dat een eenheid vormt, zoals in een bouwblok, is een overzichtelijk aantal waarbinnen je kan verwachten dat bewoners zich verbonden voelen met die eenheid. De buren van een portiek in een appartementengebouw vormen een eerste groep buren die je redelijkerwijs allen kent. Bij voorkeur zitten er niet meer dan 30-50 woningen aan één portiek. Er zitten meerdere portieken aan de gemeenschappelijke binnentuin. Een concreet getal is moeilijk te noemen, maar binnen een groep van circa 100 tot 130 personen kan men de buren doorgaans nog herkennen. Wanneer een woongebouw groter is heeft het de voorkeur deze binnen zo in te richten dat er een subtiel onderscheid is tussen een ‘portiektuin’ en een collectief midden voor het hele blok.



Bewoners ontmoeten elkaar in collectieve ruimten.

Bovenliggende appartementen worden ontsloten via centrale entrees en gedeelde ontsluitingsruimten. Deze ontsluitingsruimten zijn meer dan een functionele toegang tot de woning; zij dragen bij aan ontmoeting, nabuurschap en een gevoel van verbondenheid binnen het woonblok. Het is prettig als je woning te bereiken is via verschillende (ook informele) routes. De mogelijkheid om verschillende routes naar huis te kunnen lopen is ook in woongebouwen te faciliteren. Verbind daarbij ook de verschillende woonlagen met elkaar.

De collectieve ruimten in de woonblokken vormen een belangrijke schakel tussen de woning en de openbare ruimte. De collectieve ruimten worden ontworpen als prettige en herkenbare verblijfsruimten op logische plekken, waar bewoners elkaar op een vanzelfsprekende manier kunnen ontmoeten, bijvoorbeeld gekoppeld aan de centrale entree. Transparante gevels, zicht op de buitenruimte en een zorgvuldige verlichting dragen bij aan een uitnodigende uitstraling en vergroten de sociale veiligheid van zowel het gebouw als de openbare ruimte.

Naast een kwalitatieve fysieke inrichting is aandacht nodig voor beheer en gebruik. Een goed georganiseerd beheer en betrokkenheid van bewoners versterken het gevoel van eigenaarschap en dragen bij aan het duurzaam functioneren van de collectieve ruimten. Voor een niveau van ca 30 personen is het nog niet nodig om formele afspraken te maken. Met deze groepsgrootte kan men ruimten en voorzieningen nog vrij spontaan beheren en gebruiken. Tot 100-130 personen kan zelfbeheer plaats vinden onder voorwaarden van formele afspraken. Bij grotere aantallen is het aan te bevelen een professioneel beheer op te zetten.

**Criteria:**

- Het aantal woningen dat een eenheid vormt, zoals in een bouwblok, is een overzichtelijk aantal. Wanneer een woongebouw groter is, wordt het opgeknipt in kleinere functionele clusters.
- Binnen het woonblok worden verschillende informele ontmoetingsplekken opgenomen, zoals verbrede galerijen, zitgelegenheden bij entrees of verblijfsplekken aan collectieve buitenruimten.
- Collectieve ruimten worden integraal ontworpen als onderdeel van logische routes en dragen bij aan de identiteit van het woongebouw.
- Collectieve ruimten hebben voldoende daglichttoetreding en zicht op de buitenruimte.
- Ontsluitingsroutes bieden een duidelijke oriëntatie en bevatten regelmatig zicht op daglicht of groen. Verlichting draagt bij aan een prettige sfeer, goede oriëntatie en sociale veiligheid door subtiele, goed gedoseerde verlichting.
- Bij de uitwerking van de collectieve ruimten wordt beheer, gebruik en betrokkenheid van bewoners integraal meegenomen.

## Fietsenstallingen

De fiets is een belangrijk vervoermiddel binnen Amsteleind. De collectieve fietsenstallingen spelen een prominente rol in de dagelijkse woonomgeving en worden zorgvuldig geïntegreerd in de plinten van de woongebouwen.

De stallingen zijn niet uitsluitend functionele bergplekken, maar maken onderdeel uit van de woonroute van bewoners. Zij vormen een plek waar men op een



Duidelijk zichtbare ingang van de fietsstalling



Collectieve fietsenstallingen met transparante gevels.

prettige en veilige manier thuiskomt. Door een zorgvuldige vormgeving, goede zichtbaarheid en een hoogwaardige materialisatie dragen de stallingen bij aan de kwaliteit van het maaiveld en de levendigheid van het gebied.

De collectieve fietsenstallingen worden voorzien van subtiele, goed gedoseerde verlichting die bijdraagt aan oriëntatie en sociale veiligheid, zonder hinderlijke uitstraling naar de openbare ruimte. Transparante gevels en zichtrelaties met de straat of het park versterken de interactie tussen binnen en buiten.

De stallingen zijn direct gekoppeld aan de belangrijkste fiets- en looproutes, zodat een logische en veilige ontsluiting wordt gewaarborgd. Waar mogelijk worden bij de entrees van de stallingen informele zitplekken toegevoegd om ontmoeting en spontane interactie tussen bewoners te stimuleren.

**Criteria:**

- Collectieve fietsenstallingen worden opgenomen in de plint van de bebouwing en dragen bij aan een verzorgd en kwalitatief beeld van de plint.
- Entrees zijn goed vindbaar (zichtbaar vanaf de openbare ruimte) en logisch gepositioneerd in relatie tot de routing van bewoners aan de fietsroutes aan de parkzijde en bij de hoofdentree.
- De stalling moet logisch en overzichtelijk zijn ingedeeld. Een gebruiker moet de toegang van een stalling gemakkelijk kunnen openen. Voor stalling van kinderfietsen wordt rekening gehouden met het feit dat ze kleiner en minder sterk zijn dan volwassenen.
- Richtlijnen van het Handboek Toegankelijkheid worden toegepast om de stalling ook toegankelijk te maken voor mindervaliden, en stalling voor aangepast materiaal.

## Windklimaat

Het stedenbouwkundig plan is onderworpen aan een globaal windklimaatonderzoek. Op enkele locaties bestaat een risico op windhinder op maaiveldniveau. Naast windgevaar ontstaat op sommige plekken een windkwaliteitsklasse [niveau D] die niet tot langdurig verblijven uitnodigt waar dit wel gewenst is. Het is gewenst om bij alle verblijfsplekken een windkwaliteitsklasse van minimaal C te behalen. Alleen op doorgaande wegen waar geen verblijfsfuncties noodzakelijk zijn kan een niveau D acceptabel zijn. Nader windonderzoek maakt nadrukkelijk onderdeel uit van het verdere ontwikkel- en ontwerpproces van de bouwblokken binnen Amsteleindpark. Maatregelen om windhinder te beperken kunnen zowel op stedenbouwkundig als op architectonisch niveau worden toegepast.

**Mogelijke maatregelen:**

- Een set-back [circa 3 meter] voor de hogere gebouwdelen t.o.v. de plintbebouwing.
- Een architectonische luifel.
- Penanten of reliëf in de gevel.
- Plaatsing van extra bomen.
- Voorzieningen ter plaatse van de entrees (bv, terugliggende entreepui).



Set-back als maatregel tegen windhinder.



Architectonische luifel als maatregel tegen windhinder.

**Criteria:**

- Minimaal windkwaliteitsklasse C op alle verblijfsplekken rondom het gebouw.
- Windkwaliteitsklasse D alleen op doorgaande routes zonder verblijfsruimte.





**Wongingcategoriëen**

| | sociale huur | middeldure huur | betaalbare koop | vrije sector |
|---|---|---|---|---|
| App. | | | | |
| Gg. | | | | |

## Woningtypes

Amsteleindpark bestaat voor het overgrote deel uit appartementen op een plint met voorzieningen voor het blok of de buurt. Daar waar mogelijk bevinden zich stadswoningen in drie of vier lagen met hun voordeur direct aan het park.

## Parkeeroplossingen

Naast de parkeervoorzieningen binnen de bouwblokken op maaiveldniveau kent dit woonmilieu een aanvullende



Appartementenblokken met hun 'voeten' in het park.

parkeeroplossing in de vorm van twee parkeerhubs. Deze parkeerhubs voorzien in de parkeerbehoefte van de bouwblokken binnen het betreffende cluster. Door parkeren te concentreren in hubs ontstaat ruimte voor een autoluwe woonomgeving. De parkeerhubs van Amsteleind zijn meer dan een plek om auto's te stallen. Het zijn geen gesloten parkeergarages, maar multifunctionele gebouwen met een actieve relatie tot de openbare ruimte. De plinten bieden ruimte aan functies die bijdragen aan het dagelijks leven in de wijk, zoals pakketpunt, een buurthuis of ondersteunende commerciële functies. Deze functies zorgen gedurende de dag en avond voor activiteit rondom de hubs, wat bijdraagt aan levendigheid en sociale veiligheid. De parkeerhubs vormen daarmee niet alleen mobiliteitsknooppunten, maar ook sociale knooppunten binnen de wijk.

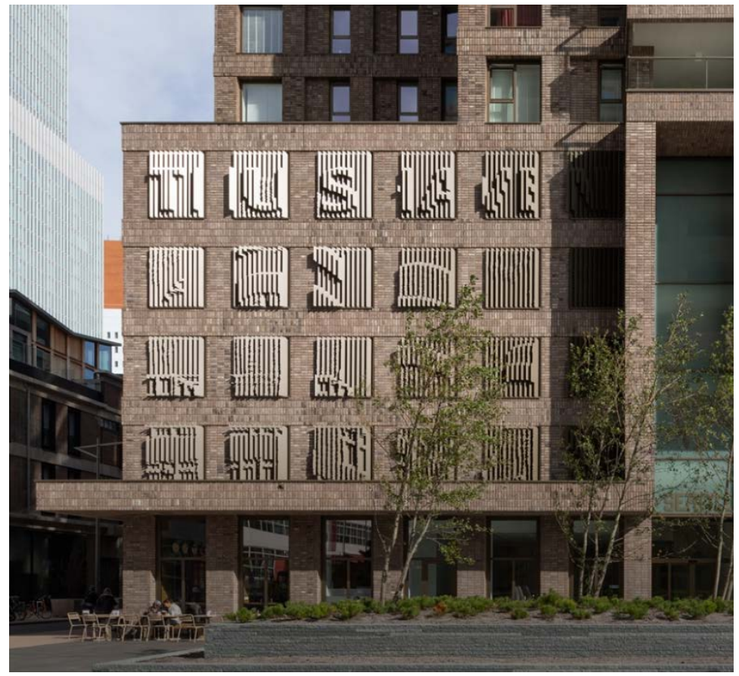
De parkeerhubs worden ontworpen als herkenbare gebouwen die passen binnen de architectuur en identiteit van het woonblok waar ze onderdeel van zijn. De gebouwen worden als woongevel vormgegeven. Openingen in gevels, zichtlijnen en een goede relatie tussen binnen en buiten zorgen ervoor dat gebruikers zich veilig voelen en er zicht naar buiten is. Parkeervloeren kennen een heldere routing.

Waar mogelijk worden daken benut voor waterberging, zonnepanelen of collectieve voorzieningen voor bewoners.

**Criteria:**

- Parkeerhubs worden vormgegeven als volwaardige wijkgebouwen en niet als utilitaire parkeerobjecten. Parkeren is ondergeschikt aan de ruimtelijke uitstraling van het gebouw.
- De architectuur sluit aan bij de schaal, uitstraling en materialisering van het woonblok waar het deel vanuit maakt.
- De entree van de parkeerhub vormt een herkenbaar oriëntatiepunt binnen Amsteleind.
- Minimaal één collectieve ontmoetingsfunctie of buurtruimte wordt geïntegreerd in iedere parkeerhub gekoppeld aan de entree of op een hoek.
- Sociale veiligheid staat centraal door goede zichtlijnen, daglichttoetreding, gelijkmatige verlichting zonder donkere hoeken, en natuurlijke sociale controle.
- De routing in het gebouw is herkenbaar en overzichtelijk.
- Gevels worden verrijkt met klimplanten of andere natuurinclusieve maatregelen.
- Daken worden waar mogelijk benut voor klimaatadaptieve functies zoals waterberging, energieopwekking of collectief gebruik.
- Technische installaties worden zorgvuldig geïntegreerd en zijn vanaf de openbare ruimte niet dominant zichtbaar.


Parkeerhubs zijn multifunctioneel.


Parkeerhubs binnen de architectuur van het woonblok.

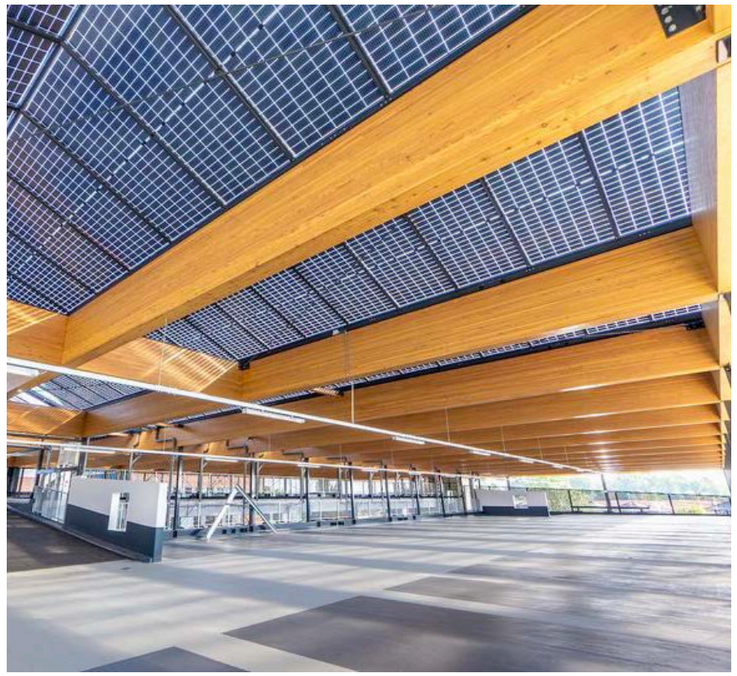
Op deze manier worden de parkeerhubs niet alleen een oplossing voor mobiliteit, maar ook een belangrijke schakel in het sociale en ruimtelijke netwerk van de wijk. Zij ondersteunen de autoluwe opzet van Amsteleind en voegen tegelijkertijd waarde toe aan het dagelijks leven van bewoners en bezoekers.



Combinatie groen dak met PV



Daken met collectieve voorzieningen voor bewoners.



PV pergola boven op parkeerdek



Daken voor waterberging.

## Het voorzieningencentrum Amsteleind

Het voorzieningencentrum ligt als een verlicht baken aan de Parkway. De bebouwing is hier hoger en markeert het gemeenschappelijke voorzieningenprogramma voor Oss West. Het wordt het bruisende hart van West. Het is duidelijk zichtbaar voor iedereen die vanuit het zuiden dit stadsdeel benadert, of vanuit het oosten of noorden bij Amsteleind Zuid aankomt. Bovendien ligt het centrum strategisch op het knooppunt van verschillende hoofdroutes in het langzaam verkeersnetwerk.

Onder de winkels ligt halfverdiept een commerciële parkeergarage die bereikbaar is vanuit de noordeljke inprikker. Boven de winkels ligt een eenlaagse parkeergarage voor bewoners. Er is flexibiliteit om de pui van die eerste verdieping bij de winkels te betrekken, bij de woningen of als architectonische parkeergevel te behandelen.

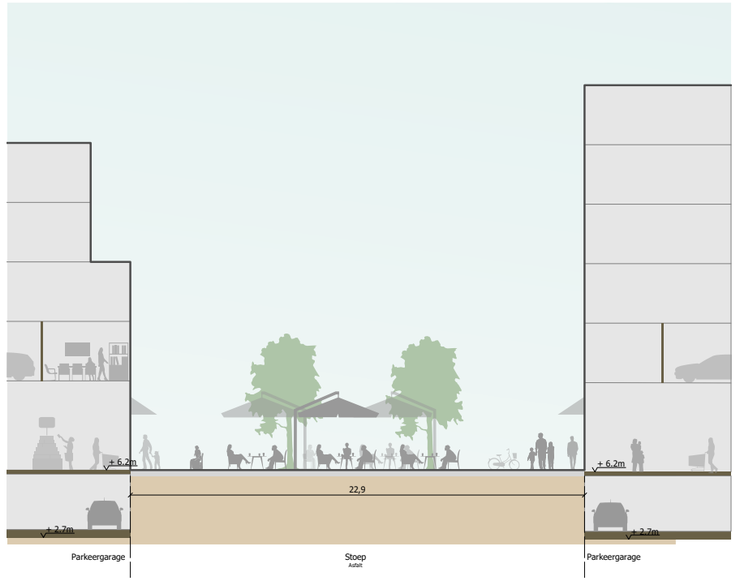
In het centrum is plek voor 2 supermarkten en meerdere kleinere winkels, horeca en eventueel werkruimten met baliefunctie. Het programma is zodanig georganiseerd dat de entrees en dus de reuring in een zo compact mogelijk verblijfsgebied plaatsvindt. Hier is ook plaats voor terrassen aan de horeca, met een duidelijke oriëntatie op de zon, het park en het evenemententerrein. Door het hoogteverschil tussen de winkelvloeren en het park ontstaat op de overgang een landschappelijke tribune voor spel, verblijf, hellingbanen en flauwe, brede trappartijen.

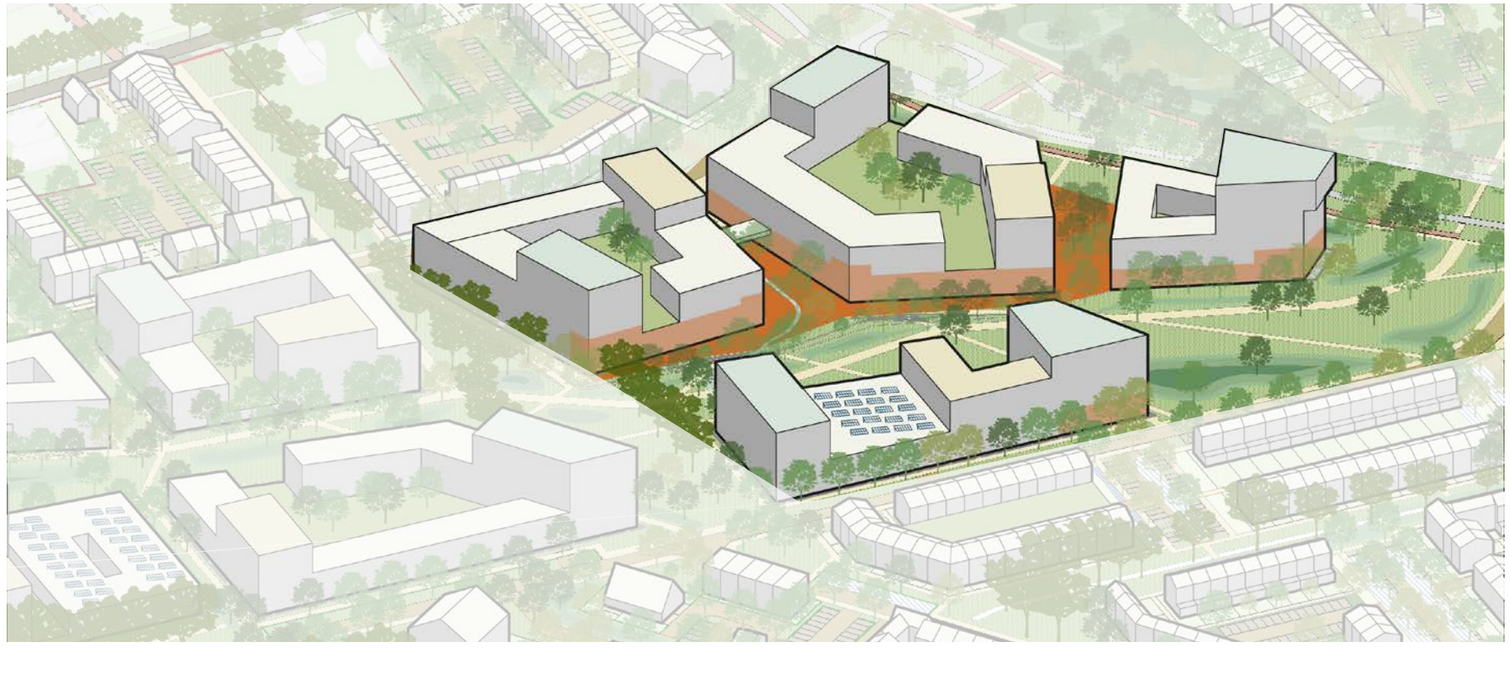
Op de kop van het centrum ligt een grote fitnessclub met een alzijdige uitstraling op de omgeving. Tegenover het centum ligt een gezondheidscentrum voor de hele wijk en wijdere omgeving. Verspreid langs het hele park liggen op maaiveld aan de parkzijde verscheidene functies voor sport, kleine kantoorunits of ateliers en ruimten voor ontmoeten en welzijn. Onder die laatste categorie valt ook het concept van de ‘buurthuiskamers’ waarbij voor bijvoorbeeld drie woonblokken een gemeenschappelijke ruimte aan het park wordt gerealiseerd.


Uit de wind in de zon

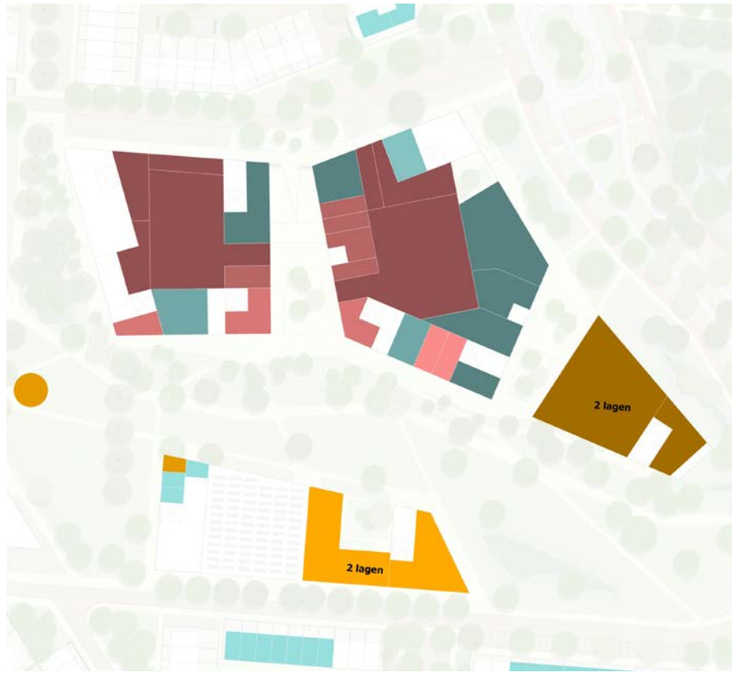

Terrassen en voorzieningn zorgen voor reuring in het bruisende hart.


Het centrum als ontmoetingsplek



Profielprincipe C4: winkelcentrum met terras en wandel gebied.




**Voorzieningen**

- Sportondernemers
- Ontmoeten en welzijn
- Eerstelijnszorg
- Supermarkt
- Overige winkels
- Horeca
- Ambacht/dienstverlening
- Detailhandel
- Horeca
- Commerciële dinstverlening
- Kleine bedrijfs-en kantoorunits

## ARCHITECTUUR

### Bouwmassa's

Elk bouwblok kent één architectonische identiteit en wordt bij voorkeur door één architect ontworpen. Het manifesteert zich als een krachtig volume met een sculpturale kwaliteit en duidelijke schaalsprongen. Afzonderlijke gebouwdelen of woningtypen mogen herkenbaar zijn, maar een pandjesarchitectuur is niet gewenst.

Een bouwblok bestaat uit de volgende onderdelen: een plint, het lichaam, hoogte-accenten en de binnenhof.

**Criteria:**

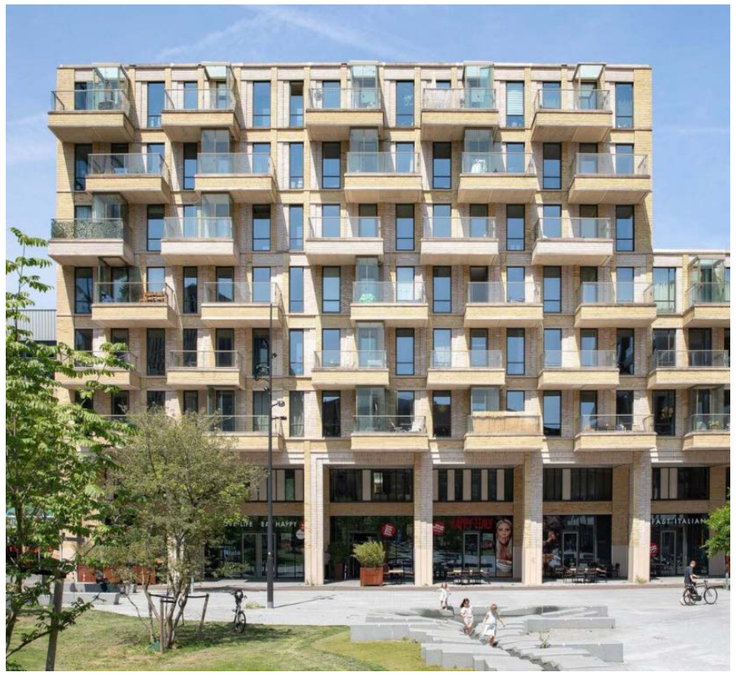
- Met uitzondering van het winkelcentrum wordt de plint architectonisch geïntegreerd in het hoofdvolume van het bouwblok.
- In het winkelcentrum vormen de winkelpuien een transparante plint, contrasterend met de zwevende bovenbouw.
- De hoogteaccenten zijn voorzien van verticaal reliëf of gevelverdeling.
- Hoofdentree 's zijn herkenbaar, transparant en hebben een extra hoge verdiepingsvloer bij voorkeur twee lagen hoog.
- De materialisatie van de binnenhof contrasteert met de buitenschil. De gevelmaterialen zijn 'zachter', lichter en meer natuurlijk.
- Parkeerhubs zijn geen zelfstandige, sterk contrasterende elementen maar vormen onderdeel van de bouwblokken met een architectonische gevel die onderdeel is van het lichaam.
- Het meest oostelijk bouwblok aan de Parkway fungeert als eyecatcher en herkenningspunt binnen de wijk.

Voor de appartementen is het belangrijk om in een goede kwalitatieve buitenruimte te voorzien met voldoende privacy. Hierbij maken terrassen en balkons integraal onderdeel uit van de architectuur. Dat kan door de materialisatie, of door het deels inpandig opnemen van de balkons (dus geen 'aangeplakte' balkons). Het toepassen van loggia's is toegestaan. Uitkragende, dunne balkonplaten zonder duidelijke architectonische inpassing zijn niet toegestaan.

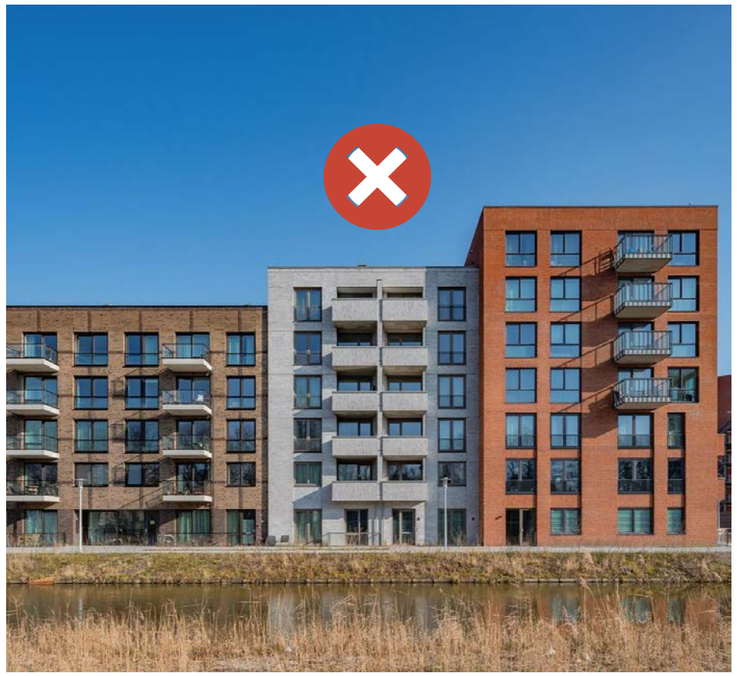
De buitenruimtes dragen bij aan de geleding. De toepassing van dakterrassen kan eveneens worden ingezet voor een opdeling van het blok in kleinere segmenten of om ritmiek in de gevel te brengen.



Balkons vormen een onderdeel van de architectuur



Sculpturale kwaliteit



Pandjesarchitectuur (met 'aangeplakte' balkons) is niet gewenst

## Materiaal- en kleurgebruik

De samenhang binnen het woongebied wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequente gebruik van één hoofdmateriaal voor de gevels. In Amsteleinpark bepaalt metselwerk in gemêleerde rode en bruine tinten het gevelbeeld.

Een subtiel kleurverloop zorgt voor differentiatie tussen de bouwblokken: van lichtere tinten bij het centrum, naar donkerdere tinten die aansluiten bij de bosrijke omgeving van Beekschebos.

Toegepaste gevelstenen bestaan uit wasserstrich- of strengpersstenen. De gevels worden zorgvuldig gedetailleerd, bijvoorbeeld door het toepassen van verschillende metselverbanden, reliëfwerking of subtiele tintverschillen. Hierbij is het belangrijk dat het blok als één geheel wordt ervaren maar waarbij individuele woningen of -types herkenbaar mogen blijven.

De materialisatie van de gevels aan de binnenhoven contrasteren sterk met de buitenschil. Hier is de keuze voor de materialen ‘zachter’, lichter van kleur en meer natuurlijk. Het gebruik van duurzame en biobased materialen wordt gestimuleerd.

Overige elementen zoals kozijnen, deuren, luifels en dergelijke krijgen een eigen kleur. Dit zijn donkere of gedekte kleuren passen bij het hoofdvolume en zeker geen felle of primaire kleuren.

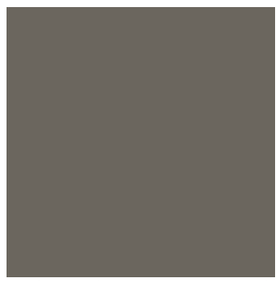
De daken zijn plat en waar mogelijk voorzien van dakterrassen en dakgroen. Dit is met name van belang voor de lager gelegen daken waar op uit gekeken wordt.

**Materialisatie Amsteleindpark:**

- Gevels buitenzijde bouwblokken: metselwerk (100%), in een roodbruine kleurstelling.
- Gevels aan binnenhoven bouwblokken: natuurlijke, biobased en duurzame gevelmaterialen.
- Daken: platte daken, voorzien van daktuinen en dakterrassen.
- Accenten: het bouwblok aan de Parkway vormt een stedenbouwkundige eyecatcher en herkenbaar accent binnen het plan.












Referentiecollage materiaal- en kleurgebruik



Impressie Amsteleindpark (middengebied)

## LANDSCHAP

### Centrumgebied

Het centrumgebied ontwikkelt zich tot een ontmoetingsplek voor zowel bewoners als bezoekers uit andere wijken van Oss. Het gebied combineert dagelijkse voorzieningen met verblijfskwaliteit en vormt een aantrekkelijk stedelijk plein in een groene setting.

De plinten van de twee bouwblokken aan het centrale plein worden actief geprogrammeerd met horeca, detailhandel en supermarkten. Hierdoor ontstaat een uitnodigende plint die bijdraagt aan activiteit op maaiveldniveau.

De openbare ruimte ligt verhoogd boven de onderliggende parkeervoorziening en wordt ingericht als verblijfsruimte met terrassen. Het hoogteverschil wordt benut om zichtlijnen over het park en het aangrenzende groene evenemententerrein te versterken en om diverse verblijfsplekken aan het park te creëren. De overgang wordt vormgegeven door trappen in het groen. Het park loopt visueel door tot op het plein.

Het plein krijgt een uitgesproken groen karakter met bomen, beplanting en stedelijk groen die zorgen voor schaduw, verkoeling en seizoensbeleving. Water wordt ingezet als ruimtelijke en klimaatadaptieve drager, bijvoorbeeld in de vorm van een fontein of een waterloop die hoogteverschillen begeleidt en tevens spelaanleiding biedt.



Fragment plankaart



Grote bomen langs bezonde gevels



Levendig stadspark

**Criteria openbare ruimte:**

- Het centrumplein is de centrale ontmoetingsplek van Amsteleind en heeft een hoogwaardige verblijfskwaliteit.
- De inrichting van de openbare ruimte ondersteunt een continue levendigheid gedurende de dag en het jaar.
- Het plein heeft een duidelijk groen karakter met bomen en geïntegreerd stedelijk groen.
- Hoogteverschillen worden ingezet als ruimtelijk middel en dragen bij aan zitplekken, spelaanleiding en uitzichtpunten.
- De overgang tussen plein en park is groen, vloeiend en versterkt de relatie tussen stedelijke en landschappelijke ruimtes.
- Terrassen zijn zorgvuldig ingepast in het ontwerp van de openbare ruimte en versterken de verblijfskwaliteit zonder het doorzicht of de routing te verstoren.
- Water wordt ingezet als klimaatadaptief en recreatief element en draagt bij aan verkoeling, beleving en spel.
- Het plein is sociaal veilig door een goede zichtbaarheid, actieve plinten en hoogwaardige verlichting.



Bloemrijk grasland



Groene terassen



Landschappelijke trap.



Centrumplein als centrale ontmoetingsplek



Een groen karakter en hoogwaardig bestratingsmateriaal

## Overgangen privé – openbaar

Prettig wonen wordt mede bepaald door de balans tussen openheid naar de openbare ruimte en de behoefte aan privacy. De overgangszone tussen woning en openbare ruimte speelt hierin een centrale rol.

De overgang naar de openbare ruimte wordt integraal ontworpen. Gevelverbredingen, verbijzonderingen en geïntegreerde elementen zoals zitelementen kunnen worden toegepast om verblijfskwaliteit te vergroten en ontmoeting te stimuleren.

Woningen op de begane grond die grenzen aan de openbare ruimte beschikken over een individuele buitenruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een binnen de rooilijn gelegen loggia, waarmee privacy en oriëntatie op de straat in balans worden gebracht.

Een groene margestrook markeert de overgang tussen woning en trottoir. Door toepassing van groen ontstaat een zachte, landschappelijke overgang die de straat verlevendigt en de woning meer beschutting biedt.

**Criteria:**

- De overgangszone privé – openbaar is integraal onderdeel van het architectonisch ontwerp.
- Overgangen tussen openbaar en privé worden zorgvuldig vormgegeven en versterken de ruimtelijke kwaliteit van de straat.
- Woningen op de begane grond die grenzen aan de openbare ruimte beschikken over een individuele buitenruimte, bij voorkeur in de vorm van een loggia binnen de rooilijn.
- De margestrook wordt landschappelijk ingericht met groene erfafscheidingen of plantvakken.



Overgang openbaar-privé.



Het park tot aan de gevel



Loggia op de begane grond

## Binnentuinen

De binnentuinen vormen het groene hart van de woonblokken en een verlengstuk van de aangrenzende woningen. Het zijn collectieve verblijfsruimten waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, kinderen veilig kunnen spelen en ruimte is voor natuur, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Het groen en de bomen dragen bij aan verkoeling van zowel de buitenruimte als de woningen. Schaduwrijke verblijfsplekken zijn een belangrijk onderdeel van de inrichting.

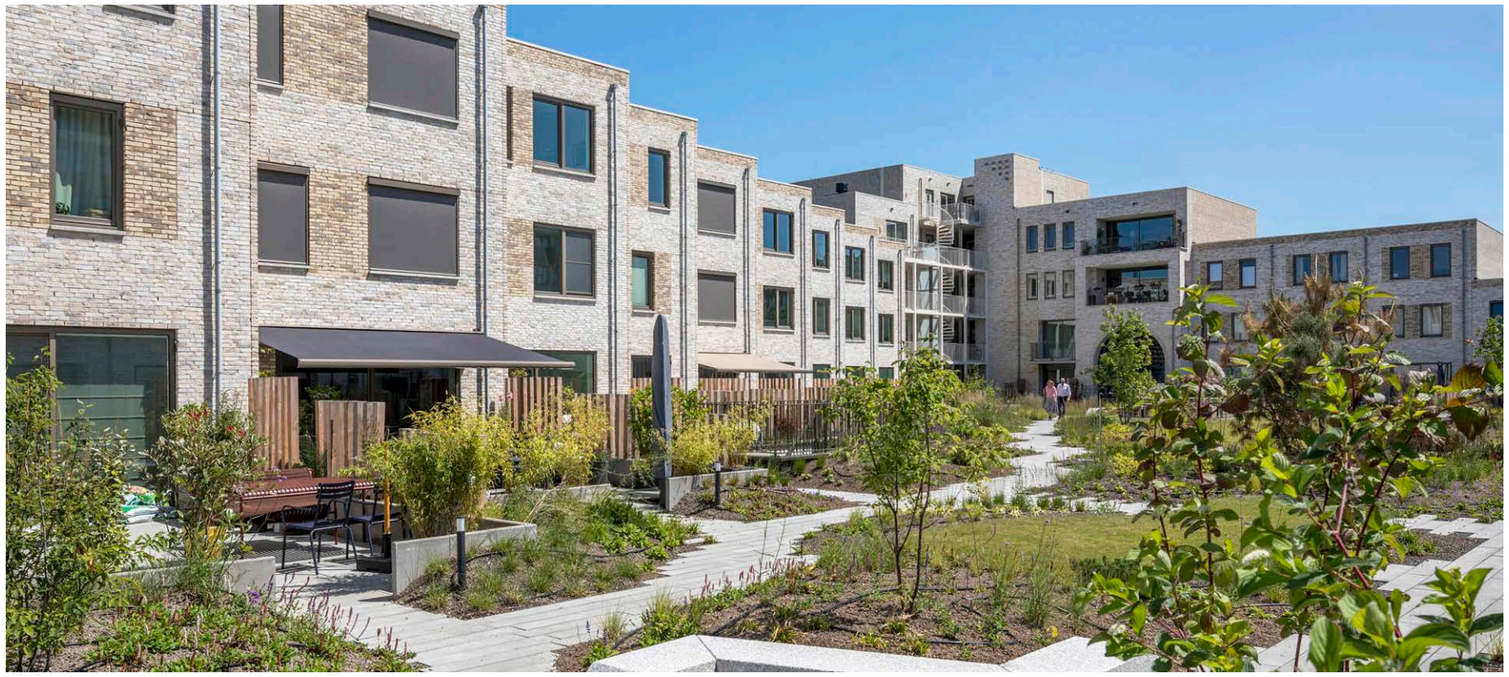
De binnentuinen worden daarnaast ontworpen als sociaal veilige en uitnodigende ruimtes, met goed zichtbare entrees, voldoende verlichting en een sterke relatie met de omliggende woningen.

De woningen aan de binnentuin beschikken over een privéterras dat de overgang vormt tussen de woning en de collectieve tuin. Deze overgang wordt zorgvuldig vormgegeven met groene erfafscheidingen die onderdeel uitmaken van het architectonisch en landschappelijk ontwerp.

**Criteria:**

- Iedere binnentuin heeft een overwegend groen karakter met een gevarieerde beplanting van bomen, heesters en vaste planten.
- Minimaal 60% van het oppervlak van de binnentuin is groen ingericht.
- In iedere binnentuin staan enkele grote bomen [bijvoorbeeld in de volle grond op maaiveldniveau die door het dek steken].
- De inrichting biedt ruimte voor ontmoeting, verblijf en spelen.
- De binnentuin is toegankelijk voor alle bewoners van het bouwblok.

- Toegangen naar het verhoogde binnentuin zijn uitnodigend, overzichtelijk en sociaal veilig vormgegeven. Bijvoorbeeld door opnemen van ramen met zicht op entrees.
- Woningen grenzend aan de binnentuin beschikken over een privéterras aan de collectieve binnentuin.
- Erfafscheidingen van privéterrassen worden integraal ontworpen als onderdeel van de architectuur en het landschapsontwerp.
- Erfafscheidingen zijn bij voorkeur groen en hebben een maximale hoogte van 1.2m;
- De binnentuinen kunnen een functie hebben bij de waterberging. Voor de irrigatie van (gebouwgebonden) groen heeft het hergebruik van regenwater de voorkeur.



Binnentuin met gevarieerde beplanting.

## 4.2 Oostenakker

### STEDENBOUW

**Essentie:**

- Vijf bouwblokken met tuinen aan de binnenzijde.
- Woonblokken van 2 tot 3 bouwlagen met een langskap.
- Bergingen, parkeeroplossingen en overige bijgebouwen worden opgenomen binnen de bouwblokken.
- Subtiel verspringende rooilijnen tussen blokken onderling.
- De blokranden zonder voorgevels worden mee-ontworpen in de architectuur van het hele blok.
- De stompe hoeken zijn volledig bebouwd met een afwijkende woningplattegrond.
- Voordeuren en kleine voortuinen langs de buitenzijde van de blokken.
- Openbare parkeerhoven doodlopend voor auto's, verbindend voor voetgangers en fietsers.
- Zorgvuldige inpassing bebouwing ten opzichte van de kroonprojectie van bestaande bomen.



Architectonische dakkapellen zorgen voor sterke ritmering



Voordeuren aan de autovrije groenstrook




Samenvatting woonmilieu Oostenakker.

## Woningtypes

Het programma bestaat volledig uit grondgebonden woningen en beneden-bovenwoningen. Alle woningen hebben hun voordeur aan de buitenzijde van het blok.

## Parkeeroplossingen

De parkeerplekken bevinden zich zo veel mogelijk binnen de bouwblokken. De parkeerplekken binnen de bouwblokken kunnen deel uitmaken van de openbare ruimte of het kunnen uitgegeven parkeerplekken zijn die met een dek worden overkapt.

Aanvullend komen er groen ingerichte parkeerstraten tussen de bouwblokken die doodlopen op de centrale, gemeenschappelijke groenzone. Deze parkeerhoven liggen zorgvuldig ingebed in het groen en worden omzoomd door bomen, hagen en vaste planten. De parkeerkoffers vormen geen dominante elementen in het straatbeeld, maar zijn onderdeel van de groene structuur van de buurt.





Groen ingerichte parkeerhoven


Entreezijde aan de buitenkant van het bouwblok

**Wongingcategoriëen**

| | sociale huur | middeldure huur | betaalbare koop | vrije sector |
|---|---|---|---|---|
| App. | | | | |
| Gg. | | | | |

## ARCHITECTUUR

### Bouwmassa's

De woningen hebben 2 tot 3 bouwlagen plus een kapverdieping. De tweede verdiepingsvloer geldt als maximale goothoogte.

De rijwoningen hebben in de basis een zadeldak met nok in de lengterichting van het bouwblok. De dakhelling bedraagt 30 tot 60 graden. Zowel de dakrand als de dakgoot steken ten opzichte van de gevel uit.

Lange gevels worden onderbroken door een subtiele verspringing in de rooilijn of een strategisch geplaatste dwarskap. Architectonische dakkapellen en ramen vormen een accent en geven de gevel een verfijnde uitstraling.

Kopgevels die zijn gericht op het openbaar gebied zijn belangrijk voor de alzijdige uitstraling van het bouwblok. Blinde gevels zijn nadrukkelijk niet toegestaan. Kopgevels dienen een open uitstraling te hebben, bijvoorbeeld door een entreepartij, erker of dwarskap.

In Oostenakker zijn geen vrijstaande woningen toegestaan.



Architectonische dakkapellen zorgen voor een sterke ritmering



Lange gevels worden onderbroken door een dwarskap of architectonische dakkapel

## Materiaal- en kleurgebruik

De samenhang in het woongebied wordt in belangrijke mate gewaarborgd door het consequent toepassen van één hoofdmateriaal voor de gevels. In Oostenakker bepaalt metselwerk (minimaal 75% van de dichte delen van de gevels aan de buitenzijde) in warme gemêleerde oranje-, rode en/of bruintinten het gevelbeeld. Het aanvullende materiaalgebruik bestaat uit natuurlijke materialen.

De gevels zijn fijn en zorgvuldig gedetailleerd met variatie in metselwerkverbanden, reliëf en subtiele tintverschillen.

De kleurstelling van overige elementen zoals kozijnen, deuren, luifels en veranda's krijgen eigen kleur; 'ton sur ton' met het metselwerk. of donkergrijs; samenvallend met de glasvlakken. Ingetogen kleuraccenten zijn beperkt mogelijk, maar niet fel of primair van kleur.

Dakpannen zijn keramisch en uitgevoerd in een bruine of antracietkleur. Glanzende dakpannen zijn niet toegestaan.

**Materialisatie Oostenakker:**

- Gevels: metselwerk (>75%) in kleurstelling warm oranje – rood.
- Daken: plat of keramische dakpannen in kleurstelling bruin of antraciet.
- Accenten: architectonische dakkapellen aan de zijde van de inprikker en veranda's aan de zijde van de centrale groenstrook.



Warme kleur metselwerk, kleurstelling kozijnen 'ton sur ton'



Ingetogen accentkleur



Referentiecollage materiaal- en kleurgebruik

## LANDSCHAP

### Overgangen privé – openbaar

Bijzondere aandacht gaat uit naar de overgang tussen privé en openbaar. Aan de voorgevel vormen lage muurtjes en hagen een zorgvuldige overgang tussen woning en straat. Aan de buitenzijde van de buurt worden de kleine voortuinen omzoomd door een laag gemetseld muurtje. De binnenzijde van de buurt krijgt een zachtere uitstraling, met hagen of lage heesters als overgang tussen de voortuin en het trottoir.

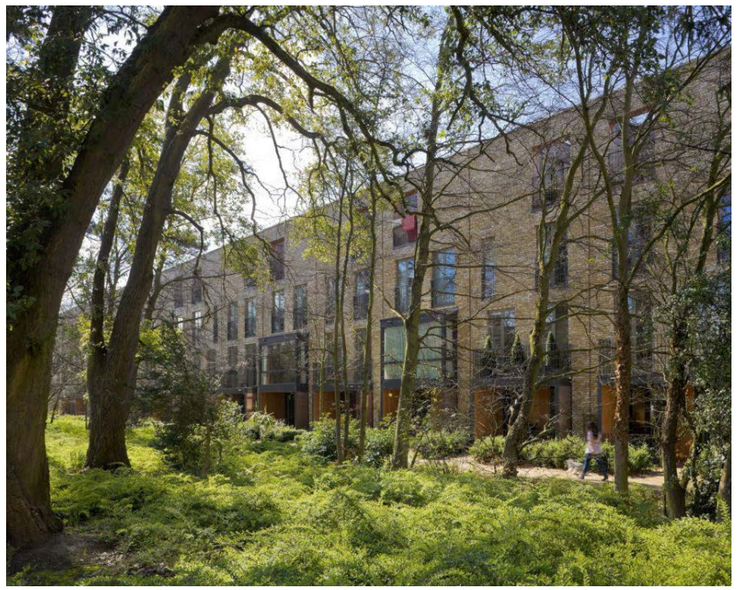
In de binnentuinen wordt ondanks de compacte inrichting met parkeerkoffers gezocht naar oplossingen voor vergroening en verzachting van de binnenruimte. Erfafscheidingen worden integraal ontworpen met eventuele bergingen aan de achterzijde. Ze hebben een langsliggende groenstrook van minimaal 0.6m breed waar groen in wordt opgenomen, zoals leibomen, hagen, klimplanten.





Combinatie haag en poortje


Groene overgangszone privaat-publiek


Voorgevel aan de groenzone.

**Criteria:**

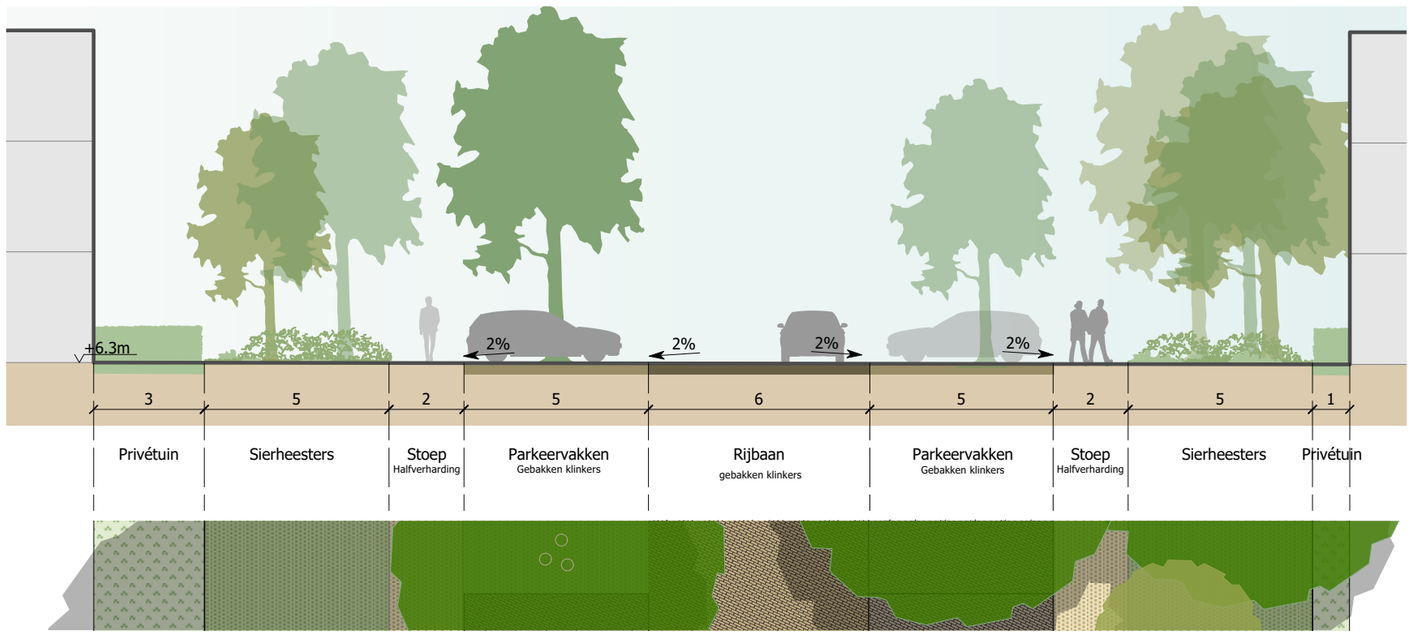
- Aan de voorgevel, langs de buitenrand van de wijk [inprikker, oostenakakker, parkway en doorsteek] bestaat de erfafscheiding uit een laag gemetseld muurtje met een klein voortuintje [circa 2m diep].
- Aan de voorgevel, intern in de wijk bestaat de erfafscheiding uit een lage haag [max 1.2m] vaste planten of lage heesters [max 1.2m].
- Op de binnenterreinen wordt ondanks een compacte indeling wel op slimme wijze groen toegevoegd. Het groen ligt langs de erfafscheidingen en kan bestaan uit bomen, hagen en/of klimplanten.
- De erfafscheiding wordt integraal met de bergingen ontworpen. Maximale hoogte van de erfafscheiding is 1.8m.



Wonen aan het middengebied



Private en collectieve tuin




Principeprofiel D2: Oostenakker parkeerhoven ingebed in het groen.



Groenzone met belevingswaarde

## 4.3 Beekschebos

### STEDENBOUW

**Essentie:**

- Wonen in een mandelig voedselbos.
- Sterk gemeenschapsgevoel door gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het beheer van het bos.
- In het beeld overheerst het bos, de bebouwing is bescheiden en ingetogen.
- Woningen van 2 tot 3 bouwlagen met een compacte footprint.
- Woningen zonder traditionele privétuinen, maar met beeldbepalende veranda's.
- Kavels zonder erfafscheidingen; privacy wordt geborgd in het beplantingsplan.
- Ruim baan voor particulier opdrachtgeverschap.
- Natuurlijk materiaalgebruik, met overwegend houten gevels.
- Autovrije directe woonomgeving door geconcentreerd parkeren op afstand.
- Parkeerkoffers die zorgvuldig zijn ingepast in het boslandschap.
- Autoluw: verbinding tussen noord en zuid enkel voor hulpdiensten.



Samenvatting woonmilieu Beekschebos



Villa in mandelig bos



Bebouwing in een informele ordening

## Woningtypes

Het programma bestaat volledig uit grondgebonden woningen. Alle woningen beschikken over een veranda of uitgebouwd loggiaterras die beeldbepalend zijn en zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Afwijkende woningtypes zijn de clusters met stadswoningen in combinatie met overdekt parkeren (voordeur aan verhoogd dek, terras op begane grond).

## Parkeeroplossingen

Parkeerkoffers zijn strategisch gepositioneerd tussen de bomen en deels aan het zicht onttrokken. De parkeerkoffers worden omzoomd door beplanting, wel zijn op strategische punten doorzichten voor de sociale veiligheid. De ligging zorgt voor een relatief korte loopafstand tussen parkeren en woning. De materialisatie van de parkeerkoffers bestaat uit meer open en gesloten grasbetontegels [hydro lineo of vergelijkbaar].

**Criteria:**

- Afscherming met hoge en lage beplanting rondom de parkeerkoffers aangeplant onderdeel van voedselbosprincipe.
- Materialisatie grasbetontegels [hydro lineo of vergelijbaar].

**Wongingcategoriëen**

| | sociale huur | middeldure huur | betaalbare koop | vrije sector |
|---|---|---|---|---|
| App. | | | | |
| Gg. | | | | |





Ondergronds parkeren.



Parkeren op grasbetontegels.

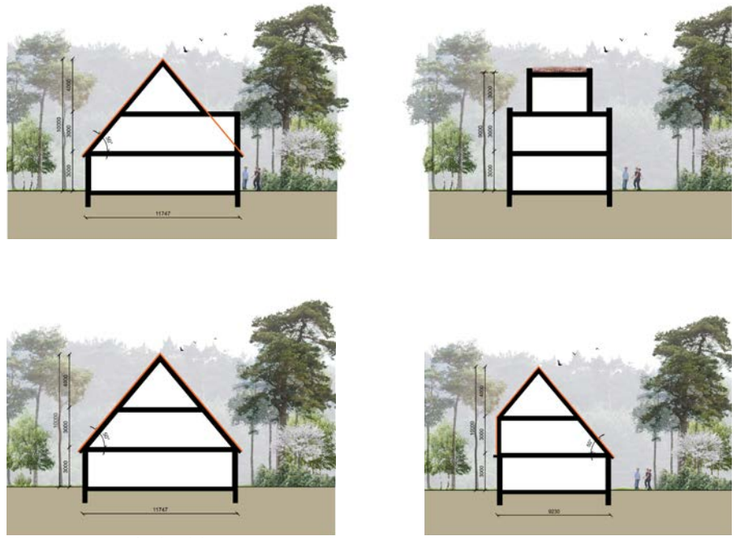
## ARCHITECTUUR

### Bouwmassa's

De bebouwing heeft een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen. Zowel platte daken als steile hellende kappen met lage goten zijn toegestaan. Het hoofdvolume is ingetogen en herkenbaar met een compacte footprint.

Kopgevels die zijn gericht op de openbare ruimte dienen voldoende architectonische kwaliteit en uitstraling te hebben, onder andere door gevelcompositie en voldoende gevelopeningen.

De beleving van het bos wordt versterkt door architectonische elementen die de overgang tussen woning en openbare ruimte vormgeven, zoals erkers, pergola's en veranda's.



Kapvormen in het bos.



Wonen rond een open plek in het bos



Grote glasvlakken en terrassen versterken de beleving van het bos.



Uitzonderlijke woonkwaliteit



De kap als shelter in het bos

## Materiaal- en kleurgebruik

De samenhang in het woongebied wordt in belangrijke mate bepaald door het omliggende bos. De architectuur is ondergeschikt aan het groene karakter van Beekschebos.

Het kleurenpalet bestaat uit gedempte tinten zoals grijsgroen, antraciet en zwart, passend bij de bosomgeving. Felle en heldere kleuren zijn niet toegestaan.

Gevels bestaan volledig uit hout of hoogwaardige houtlookmaterialen met een natuurlijke uitstraling. Zowel lichte als donkere houttinten zijn toegestaan, mits deze van hoge kwaliteit en duurzaam ogen.

Het gebruik van hernieuwbare, biobased bouwmaterialen en circulair hout wordt aangemoedigd. Dit geldt ook voor zichtbare duurzame houtconstructies, zoals CLT of vergelijkbare systemen.

Grote glasvlakken worden toegepast om de relatie tussen binnen en buiten te versterken en de bebouwing een minder massieve uitstraling te geven.

Dakbedekking bestaat uit keramische pannen in bruin of antraciet. Glanzende dakpannen zijn niet toegestaan. Als accent kan riet worden toegepast op (delen van) het dak.

**Materialisatie Beekschebos:**

- Gevels: hout of hoogwaardige houtlook (100%) in kleurstelling natuurlijk – grijs – zwart.
- Daken: plat of keramische dakpannen in kleurstelling bruin of antraciet;
- Accenten: rieten daken.







Referentiecollage materiaal- en kleurgebruik

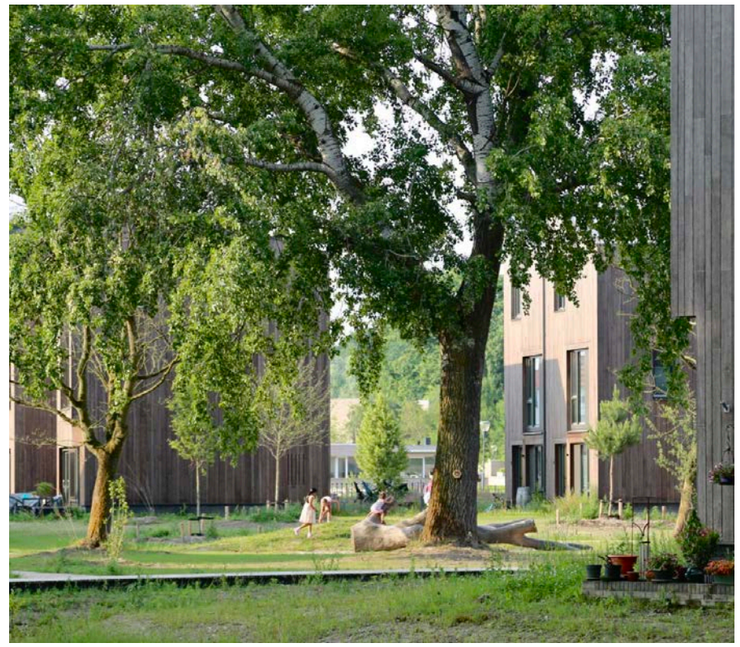
## LANDSCHAP

Het Beekschebos vormt een van de meest onderscheidende woonmilieus van Amsteleind. Dit nieuwe boslandschap wordt ontwikkeld volgens de principes van het voedselbos. De randen van het Beekschebos worden gevormd door een robuuste, dichter begroeide bosrand die het woonmilieu afschermt van de omliggende open gebieden. Op strategische plekken kunnen doorzichten worden gemaakt, die een uitkijk geven over het achterliggende landschap.

### Centrale collectieve ruimte

Binnen het bos worden open plekken uitgespaard waar woningen zijn geclusterd in een cirkel. De bebouwing ligt als een verzameling ‘boskamers’ in het landschap. De woningen zijn georganiseerd rondom gezamenlijke groene collectieve ruimtes die het sociale hart van iedere wooncluster vormen. Deze collectieve ruimtes bieden plek voor ontmoeting, spelen, gezamenlijke activiteiten. Door deze opzet wonen bewoners midden in het landschap, terwijl tegelijkertijd een sterke sociale samenhang ontstaat. De ruimten worden ingericht in co-creatie met de nieuwe bewoners, zij zijn ook verantwoordelijk voor het beheer.



Het bos is dominant



Picnic met de buren

## Overgangen privé – openbaar

Woningen hebben geen privétuinen maar wel een groot privéterras. Het terras is gepositioneerd aan de meer private zijde – de landschapszijde. De beplanting in het bos zorgt van een mate van afscherming van het terras.

Er worden geen hekwerken of schuttingen geplaatst als afscherming. Afscherming gebeurt door inheemse beplanting passend bij karakter van het voedselbos.

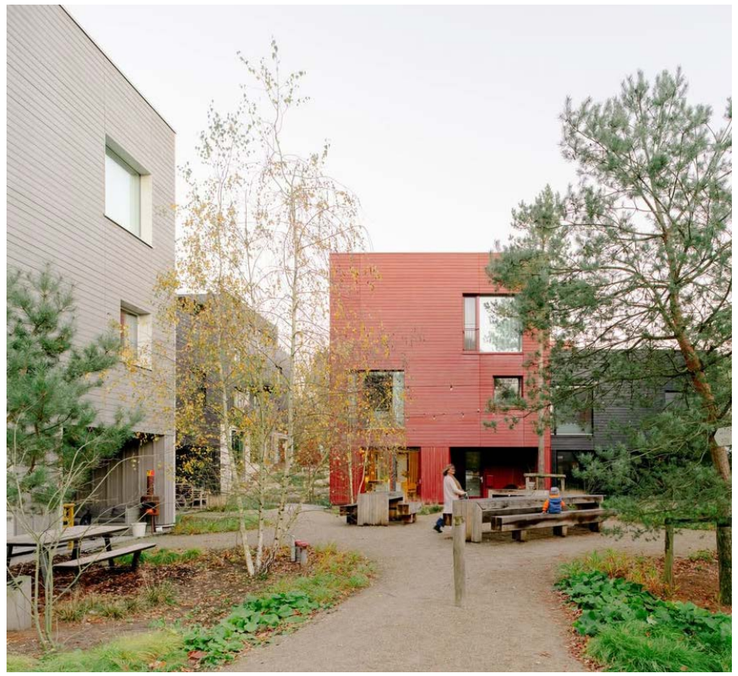
De overgang tussen privé en openbaar wordt zorgvuldig vormgegeven en draagt bij aan de bosbeleving.

**Criteria:**

- Geen gebouwde erfafscheidingen.
- Groenzones als ‘privacyschermen’ tussen woningen zijn onderdeel van het landschappelijke geheel.
- Hemelwater wordt zichtbaar afgekoppeld richting de openbare ruimte of hergebruikt binnen de woning.



Overgang privé - openbaar.



Centrale collectieve ruimte.



Het bos als je tuin

## 4.4 In de Bus

### STEDENBOUW

**Essentie:**

- Vier buurtjes, ieder op te vatten als ‘erf’ tussen twee Houtkanten.
- Het erf heeft een informeel en meanderend verloop zonder lange zichtlijnen.
- Maximale variëteit in uitstraling, grootte en woningtypen; er zal regie worden gevoerd op het borgen van verschillen en contrasten tussen bij elkaar in de buurt gelegen bouwblokken en woningen.
- Woonblokken van 2 tot 3 bouwlagen veelal met een kap.
- Afwisseling in positie aan het erf: gevels direct daaraan grenzend met smalle private overgangszone of een met haag omzoomd privaat kavel.
- Voordeuren afwisselend aan het erf of aan de Houtkant.
- Compacte, groene parkeerkoffers haaks op de erven, fungeren voor voetgangers ook als verbinding met de Houtkanten.
- Woningen langs de Houtkanten hebben directe zicht- en gebruiksrelaties met het groen (serre, voordeur, veranda, Delftse stoep, ...).
- In de Houtkanten zijn informele wandelroutes via struin- en woon paden. De verharding wordt zorgvuldig ingepast tussen bestaande bomen, greppels en nieuwe wadi’s.



Wonen aan een erf.




Patiowoningen met platte daken versterken de diversiteit.



Samenvatting woonmilieu In de bus.

## Woningtypes

Het programma bestaat uit een grote diversiteit aan grondgebonden woningen. Naast rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen komen ook vrijstaande woningen, kwadrantwoningen, patiowoningen en rug-aan-rugwoningen voor.

Daarnaast worden langs de zuidelijke inprikker twee kleine appartementengebouwen gerealiseerd als kleinschalige accenten aan de rand van de buurt.

## Parkeeroplossingen

Compacte parkeerkoffers, afgeschermd met hagen en haaks gepositioneerd op de erfstructuur, voorzien in de parkeerbehoefte van In de Bus. Twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen parkeren op eigen terrein.

Parkeerkoffers worden uitgevoerd in gebakken klinkers. Dat kunnen ook waterdoorlatende klinkers of grasklinkers zijn.

**Criteria:**

- Afscherming met haag rondom de parkeerkoffers aangeplant in driehoeksverband. Midden in de haag wordt een tijdelijk hek geplaats met hout en draad.
- Materialisatie gebakken klinkers (waterdoorlatend of grasklinkers kan ook).





Kleinschalige groene parkeerkoffers

**Wongingcategoriëen**

| | sociale huur | middeldure huur | betaalbare koop | vrije sector |
|---|---|---|---|---|
| App. | | | | |
| Gg. | | | | |

## ARCHITECTUUR

### Bouwmassa's

Voor woningen geldt een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen en een (hoge) kapverdieping. Voor de appartementen is het maximum vier bouwlagen, eveneens met een prominente kapvorm van enkele lagen.

Rijwoningen hebben in de basis een zadeldak met nokrichting parallel aan het bouwblok. De dakhelling bedraagt 30 tot 60 graden. Variatie in beeldkwaliteit wordt gestimuleerd door afwisseling in kaprichtingen en dakvormen, waarbij ook dakvormen zonder overstek of platte daken mogelijk zijn.

Het schaakpatroon wordt versterkt door variatie in kaprichtingen. Kopgevels die zijn georiënteerd op het openbaar gebied zijn van groot belang voor de alzijdige uitstraling van de bouwblokken. Blinde gevels zijn niet toegestaan. Kopgevels hebben een open karakter, bijvoorbeeld door een entree, erker of dwarskap.



Seniorenhof



Erfbebouwing



Compacte woonblokken aan een woonerf.



Kopgevel georiënteerd op openbaar gebied

## Materiaal- en kleurgebruik

De samenhang in het woongebied wordt gewaarborgd door het consequent toepassen van een herkenbare materialisering van de erfstraten en pleintjes.

In In de Bus wordt metselwerk toegepast tot maximaal 50% van de dichte geveldelen. De kleurstelling bestaat uit gemêleerde beige-, warme oranje- en roodtinten, gecombineerd met andere natuurlijke materialen.

Gevels zijn zorgvuldig gedetailleerd met variatie in metselwerkverbanden, reliëf en subtiele kleurverschillen.

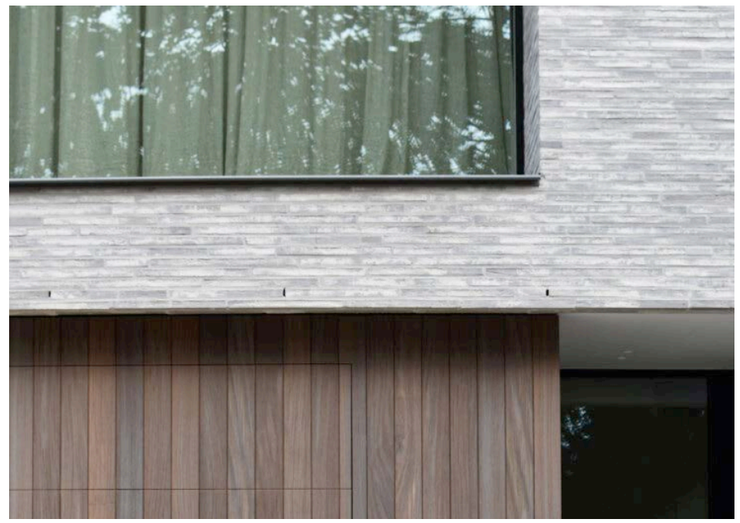
Overige elementen zoals kozijnen, deuren, luifels en veranda's krijgen een eigen kleurstelling in ingetogen landelijke of traditionele tinten. Felle of primaire kleuren zijn niet toegestaan.

Dakpannen zijn keramisch en uitgevoerd in bruin of antraciet. Glanzende dakpannen zijn niet toegestaan.

**Materialisatie In de Bus:**

- Gevels: metselwerk (<50%) in kleurstelling beige – warm oranje – rood.
- Daken: plat of keramische dakpannen in kleurstelling bruin of antraciet.
- Accenten: appartementenblokken met kappen langs de inprikker, wit gekeimd metselwerk.







Referentiecollage materiaal- en kleurgebruik

## LANDSCHAP

### Overgangen privé – openbaar

Het groene karakter van de woonerven wordt deels bepaald door groene omranding van alle tuinen en parkeerkoffers. De 0.6m brede hagen staan op de erfgrens en zijn daarmee gedeeld eigendom tussen bewoner en gemeente. Hagen in achter- en zijtuinen mogen 2m hoog worden en hagen in voortuinen maximaal 1.2m hoog.

Bij de voordeur loopt de verharding tot aan de gevel. Een margestrook markeert de ‘landing’ van het gebouw op de straat. De margestrook is afwijkend in straatrichting van hetzelfde verhardingsmateriaal. De margestrook reageert in breedte en invulling op het programma in de gevel en het gebruik van het erf. Deze margestroken zijn in principe eigendom van de eigenaar van het belendende perceel, tenzij de functie openbaar eigendom vereist. Ze kunnen worden gebruikt voor plaatsen van bankje, bloempotten en gevelgroen.





Pergola aan voetpad



Veranda aan Houtkant



Erf en haag



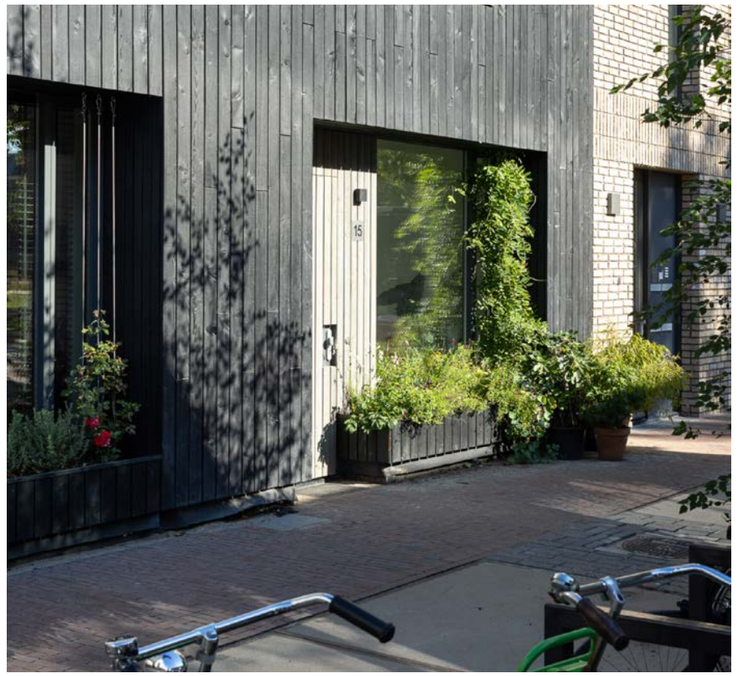
Hofje



Speelstraat



Hagen zijn beeldbepalend



Gevelgroen



Plank over de greppel

## 4.5 Amsteleindstraat

### STEDENBOUW

**Essentie:**

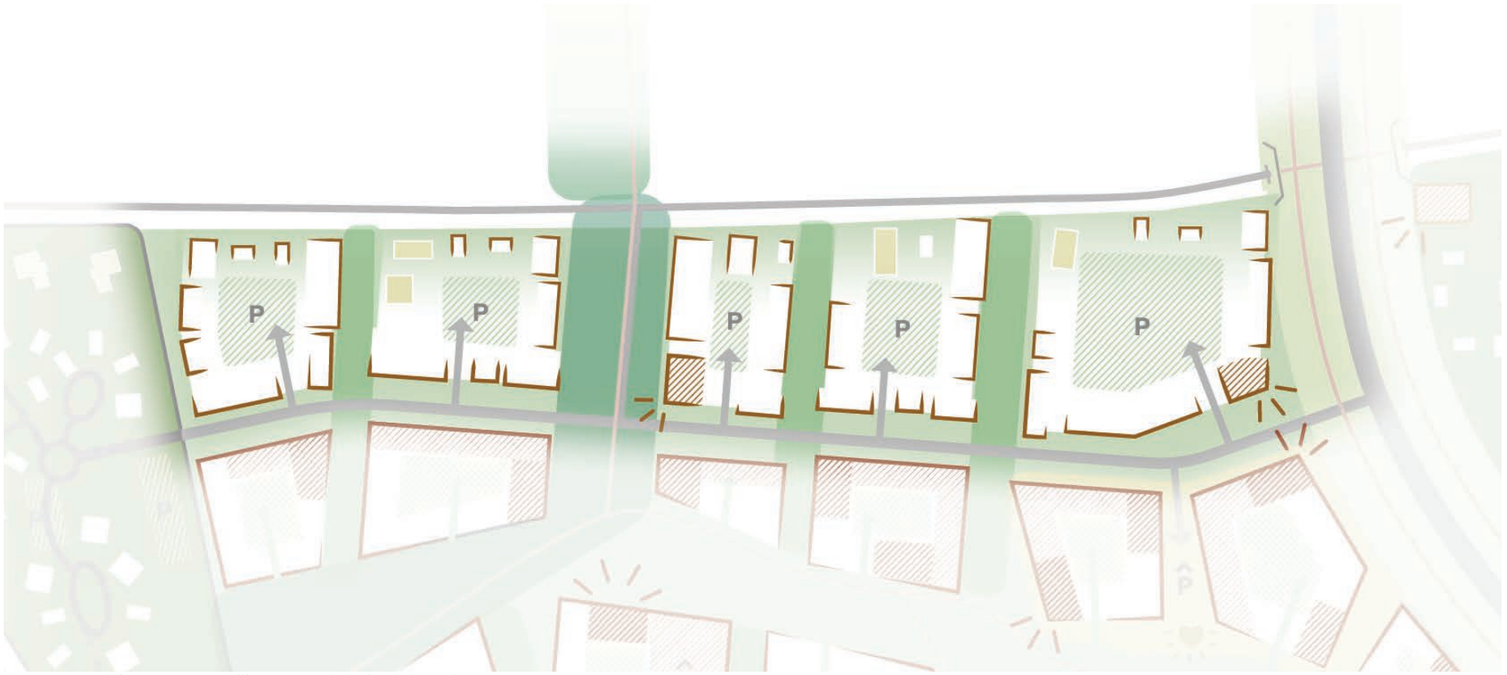
- Een dorpse structuur die aansluit op de Amsteleindstraat.
- Bouwvelden die op te vatten zijn als grote erven aan het lint.
- Woonblokken van twee tot drie bouwlagen met een kap.
- Nieuwbouw langs de Amsteleindstraat houdt voldoende ofstand tot het lint en bestaande bebouwing.
- Woningen langs de Houtkanten hebben directe zicht- en gebruiksrelaties met het groen (serre, voordeur, veranda, Delftse stoep, ...).
- Woningen langs de inprikker hebben voortuinen en vormen een schaalovergang naar het Amsteleindpark.
- Grote variatie in schaal en maat van de woningen: van vrijstaande villa's tot drie-of vierkappers tot schuurwoningen (patio's of rug-aan-rug).
- Parkeren op het achtererf/binnenterrein, buiten het directe zicht van de openbare ruimte.
- De binnenterreinen zijn via informele paden verbonden met de Houtkanten.
- De Houtkanten zijn informele wandelroutes via struin- en woonpaden. De verharding wordt zorgvuldig ingepast tussen bestaande bomen, greppels en nieuwe wadi's.



Rijwoningen langs de groenstructuur.



Rijwoningen langs de inprikker.




Samenvatting woonmilieu Amsteleindstraat.

## Woningtypes

Het programma bestaat uit een grote diversiteit aan grondgebonden woningen. Zo komen er naast rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen ook vrijstaande woningen, driespanners, patio- en rug-aan-rugwoningen. Aanvullend worden twee kleinschalige appartementengebouwen langs de inprikker gerealiseerd.

## Parkeeroplossingen

Hoewel Amsteleind niet wordt gekenmerkt door gesloten bouwblokken, wordt het parkeren zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken en op het achtererf opgelost.





Parkeren op het achtererf


Parkeren aan achterzijde van de woning.

**Wongingcategoriëen**

| | sociale huur | middeldure huur | betaalbare koop | vrije sector |
|---|---|---|---|---|
| App. | | | | |
| Gg. | | | | |

## ARCHITECTUUR

### Bouwmassa's

Alle woningen, inclusief de appartementenblokken, krijgen een kap. De kaprichting wisselt regelmatig om het dorpse karakter te benadrukken. Voor de woningen geldt een maximale bouwhoogte van twee verdiepingen en een (hoge) kapverdieping. Zowel dakrand als dakgoot steken uit ten opzichte van de gevels. Voor de appartementen is het maximum vijf bouwlagen, eveneens met een prominente kapvorm van enkele lagen.

Lange gevels (meer dan acht woningen) worden onderbroken door een subtiele verspringing of knik in de rooilijn of een strategisch geplaatste dwarskap. Architectonische dakkapellen en gevelopeningen vormen accenten en geven de gevels extra verfijning.

Langs de Amsteleindstraat komen geen lange rijtjes voor; de korrel bestaat hier uit maximaal twee geschakelde woningen.



Interpretatie schuurwoning



Appartementen met een kap.

## Materiaal- en kleurgebruik

De samenhang in het woongebied wordt in belangrijke mate gewaarborgd door het consequent toepassen van één hoofdmateriaal voor de gevels. In Amsteleind bepaalt metselwerk (minimaal 75% van de dichte geveldelen aan de buitenzijde) in warme gemêleerde oranje- en/of roodtinten het gevelbeeld. Aanvullende materialen bestaan uit natuurlijke materialen. Accenten in wit gekeimd metselwerk zijn toegestaan.

De gevels zijn zorgvuldig en fijn gedetailleerd, bijvoorbeeld met wisselende metselwerkverbanden, reliëf of subtiele kleurnuances. Overige elementen zoals kozijnen, deuren, luifels en veranda's krijgen een eigen kleur. Dit zijn bij voorkeur landelijke en/of traditionele kleuren en geen felle of primaire kleuren.

De materiaal- en kleurkeuze sluit aan bij de bestaande bebouwing langs de Amsteleindstraat.

Dakbedekking bestaat uit keramische dakpannen in een bruine of antraciete kleurstelling. Glanzende pannen zijn niet toegestaan. Als accent kunnen bepaalde daken worden uitgevoerd met oranje of roodbruine dakpannen of een rieten kap.

**Materialisatie Amsteleindstraat:**

- Gevels: metselwerk (>75%), in warme oranje- tot roodtinten.
- Daken: plat of keramische dakpannen met kleurstelling bruin of antraciet.
- Accenten: oranje of roodbruine dakpannen, rieten kap, wit gekeimd metselwerk.



Warme oranje- tot roodtinten



Wit gekeimd metselwerk



Referentiecollage materiaal- en kleurgebruik

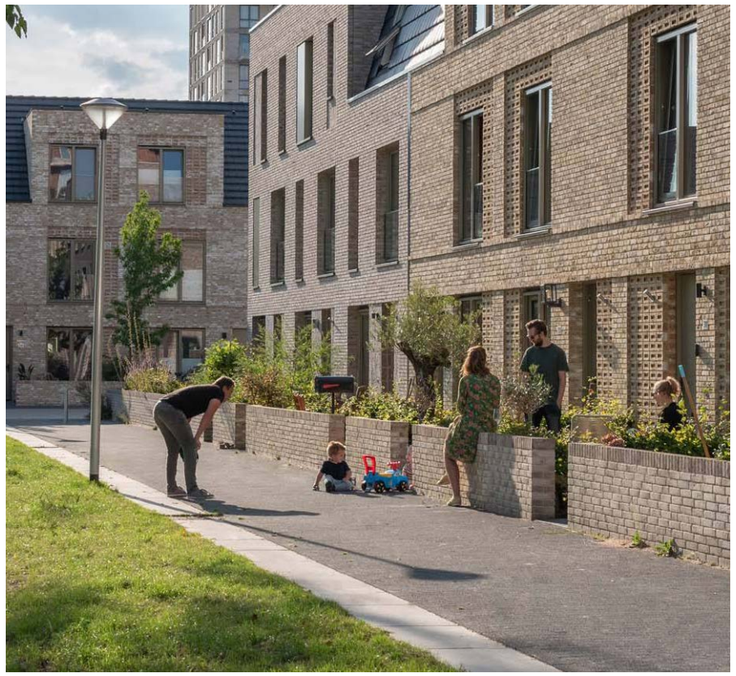
## LANDSCHAP

### Overgangen privé – openbaar

Bijzondere aandacht gaat uit naar de overgang tussen privé en openbaar. Aan de voorgevel vormen lage muurtjes, hagen of plantvakken een zorgvuldige overgang tussen woning en straat.  Een afwisseling en variatie in type erfafscheidingen is gewenst om een informeel en dorps karakter te laten ontstaan. Er komen geen doorgaande eenvormige erfafscheidingen.

In de binnenterreinen wordt ondanks de compacte inrichting met parkeerkoffers gezocht naar oplossingen voor vergroening en verzachting van de binnenruimte. Erfafscheidingen worden integraal ontworpen met eventuele bergingen aan de achterzijde. Erfafscheidingen krijgen een langsliggende groenstrook van minimaal 0.9m breed waar groen in wordt opgenomen, zoals leibomen, hagen, klimplanten.





Woonpad langs Houtkant


Ingetogen speelplek

**Criteria:**

- Aan de voorgevel, een variatie aan erfafscheidingen om het informele dorpse karakter te ondersteunen [hoogte maximaal 1.2m].
- Op de binnenterreinen wordt ondanks een compacte indeling wel op slimme wijze groen toegevoegd. Het groen ligt langs de erfafscheidingen en kan bestaan uit bomen, hagen en of klimplanten.
- De erfafscheiding wordt integraal met de bergingen ontworpen. Maximale hoogte van de erfafscheiding is 1.8m.



Veranda



Pergola



Stoep als voortuin



Woningen gericht op de Houtkanten

## 4.6 Heihoek

### STEDENBOUW

**Essentie**

- Een dorpse enclave die maximaal aansluit op de bestaande buurt.
- Tuinen langs de Parkway worden visueel afgeschermd door bomen en heesters.
- De entree van Ussen via de Parkway is een zorgvuldige compositie van bebouwing, bloemrijk gras en bomen, waarbij met respect de bestaande (monumentale) bebouwing wordt ingepast.
- Tussen de erfgrenzen van de bestaande kavels en de nieuwe kavels is een twee tot drie meter brede strook gereserveerd die een groene inpassing mogelijk moet maken.
- Woningen maximaal 2 lagen met kap, appartementsgebouwen maximaal 4 lagen inclusief kap
- De Heihoekstraat wordt verdicht met nieuwe vrijstaande woningen met verspringende rooilijnen, eenlaags met kap.
- Parkeren grotendeels op eigen terrein. Overig parkeren niet op het woonerf. maar in groen ingepaste parkeerkoffers.



Samenvatting woonmilieu De Heihoek.



Draaiende nokken



Appartementengebouw met een dorpse schaal

## Woningtypes

Het woningprogramma van De Heihoek bestaat uit een gevarieerd aanbod van grondgebonden woningen. Naast rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen worden ook vrijstaande woningen gerealiseerd. Op twee strategische locaties worden kleinschalige appartementengebouwen toegevoegd.

## Parkeeroplossingen

Door de woningtypologie, die grotendeels bestaat uit twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen, kan een groot deel van de parkeerbehoefte op eigen terrein worden opgelost. Aanvullend worden twee geclusterde parkeerterreinen zorgvuldig tussen de bomen ingepast en omrand met een haag. De inrichting van geclusterde parkeerplaatsen houdt rekening met privacy van bestaande bewoners. Er wordt voldoende afstand (2m) gehouden tot de bestaande achtertuinen. In overleg met de bestaande bewoners wordt de afscheiding bepaald, deze dient wel beplant te zijn.

**Criteria:**

- De materialisatie van de verharding bestaat uit grasbetontegels.
- De geclusterde parkeerplaatsen worden omzoomd door een haag, geplant in driehoeksverband en met een tijdelijke paal en draad in het midden.
- Langs bestaande tuinen komt een hoge beplanting, in overleg met de huidige bewoners en dat kan in de vorm van een haag, bomen en of heesters en wordt minimaal 2meter afstand aangehouden tot de erfgrens.





Parkeerkoffer met grasbetontegels en haag.


Kleine parkeerkoffer die goed in het straatbeeld past

## ARCHITECTUUR

### Bouwmassa's

Alle woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een langs- of dwarskap. Hierop vormt uitsluitend het appartementengebouw aan de zuidelijke inprikker een uitzondering. Dit gebouw vervult een bijzondere functie als stedenbouwkundig accent aan de Parkway, heeft ook een kap maar heeft vier bouwlagen.

De goten van de kappen liggen bij voorkeur op de hoogte van de eerste verdiepingsvloer.



Parkeren op eigen erf



Kap als stedenbouwkundig accent



Ontspannen dorpse buurt

## Materiaal- en kleurgebruik

Het materiaal- en kleurgebruik sluit aan bij de bestaande omgeving en vermijdt grote contrasten.

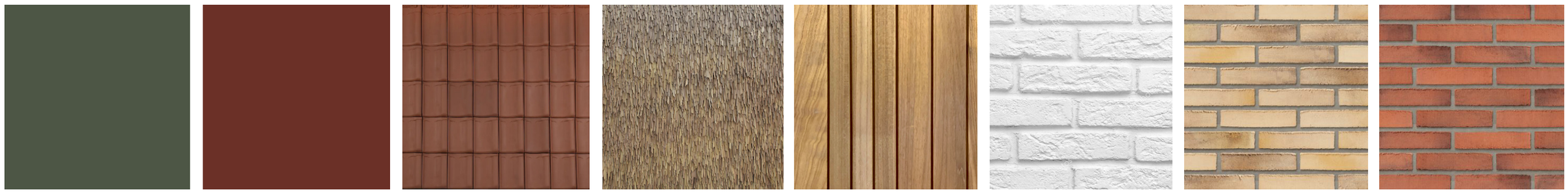
Dakbedekkingen bestaan uit keramische dakpannen in een bruine of antraciete kleurstelling. Glanzende dakpannen zijn niet toegestaan. Als accent kunnen bepaalde daken worden uitgevoerd met oranje of roodbruine dakpannen of een rieten kap.

**Materialisatie Heihoek:**

- Gevels: materialisatie met een kleurstelling passend bij de bestaande omgeving.
- Daken: keramische dakpannen in een bruine of antraciete kleurstelling.
- Accenten: daken met oranje of roodbruine dakpannen of een rieten kap.







Referentiecollage materiaal- en kleurgebruik

## LANDSCHAP

### Overgangen privé – openbaar

Bijzondere aandacht gaat uit naar de overgang tussen privé en openbaar. Aan de voorgevel vormen lage muurtjes, hagen of plantvakken een zorgvuldige overgang tussen woning en straat.  Een afwisseling en variatie in type erfafscheidingen is gewenst om een informeel en dorps karakter te laten ontstaan. Er komen geen doorgaande, eenvormige erfafscheidingen.

Erfafscheidingen worden integraal ontworpen met eventuele bergingen aan de achterzijde. Erfafscheidingen krijgen een langsliggende groenstrook van minimaal 0.9m breed waar groen in wordt opgenomen, zoals leibomen, hagen, klimplanten. Er wordt rekening gehouden met de bestaande bewoners, langs de erfgrens wordt een beplante erfscheiding gerealiseerd [of behouden] in overleg met de bestaande bewoners.

**Criteria:**

- Aan de voorgevel, een variatie aan erfafscheidingen om het informele dorpse karakter te ondersteunen [hoogte maximaal 1.2m].
- Aan de erfontsluiting mogen ook margestroken worden toegepast.
- Bij de achtergevel is de erfafscheiding altijd beplant met bijvoorbeeld bomen, hagen en of klimplanten.
- De erfafscheiding wordt integraal met de bergingen ontworpen. Maximale hoogte van de erfafscheiding is 1.8m.





Voortuin als deel van het erf



Speelerf



Inpassing in bestaand groen



# 5.

# Bijlagen

## 5.1 Bestaande situatie - groen

**Bestande bomen**

- Es
- Populus
- Els
- Wilg
- Esdoorn
- Linde
- Eik
- Gleditsia
- Berk
- Plataan
- Onbekende boomsoort












## 5.2 Bestaande situatie - hoogte



## 5.3 Waterbergingsberekening



## 5.4 Parkeerbalans



## 5.5 Logistiek & Afvalinzameling

Amsteleind is een gemengd gebied om die reden zijn meerdere soorten logistiek van belang bijvoorbeeld voor: de bevoorrading van bedrijven, winkels, afvalophaal en pakketbezorging. Van belang is om te streven naar zo weinig mogelijk logistieke bewegingen met passende vervoersmiddelen bijvoorbeeld: kleine, lichtere zero- emissie voertuigen. Daarnaast kunnen ‘white label’ pakketwanden ingezet in de parkeerhubs om verkeersbewegingen van de pakketdiensten te beperken.

Grote leveringen en bevoorrading met een (kleine) vrachtwagen kunnen plaatsvinden aan de noordelijke inprikker. Daarnaast kunnen bakwagens, busjes en servicelogistiek de inprikkers gebruiken om dieper in het gebied goederen op te halen of af te leveren of werkzaamheden te verrichten. Op strategische plekken zullen er laad- en losplekken komen langs de inprikkers voor de bedrijvigheid in het gebied. Bij uitzondering (bijvoorbeeld een festival in het park) kan een groter vervoersmiddel het Amsteleindpark inrijden. In voorkomende gevallen, bijvoorbeeld bij verhuizingen, kunnen bewoners gebruik maken van de voetpaden die ook geschikt zijn voor hulp- en nooddiensten.

### Afval

Restafval wordt zo veel mogelijk beperkt afvalscheiding en -inzameling zo makkelijk mogelijk te maken. Er komt bij de appartementen een inzamelsysteem met verzonken [pers]containers gecombineerd met containers voor textiel en glas en inpandige inzamelplekken voor grofvuil. Deze containers en inzamelplekken worden bij voorkeur geclusterd in de directe omgeving van de straat op logische routes voor bewoners. Bijvoorbeeld gelegen tussen entrees van woningen en de parkeerhub, om het gebruik door bewoners, het toezicht en de sociale




**Mogelijke locatie van ondergrondse containers**

● ondergrondse containers ◌ loopafstand van 125m ▬ aanbevolen route

veiligheid te borgen. Waar nodig kunnen containers en inzamelplekken meegroeien in de toekomst. Bij de planuitwerking van de openbare ruimte wordt duidelijk waar de ondergrondse containers precies komen te staan.

Voor de grondgebonden woningen wordt vooralsnog uitgegaan van kliko's.

Niet-woonprogramma krijgt een rolcontainer en deze dient inpandig te worden ingepast.

**Criteria:**

- Ondergrondse containers liggen op logische routes van bewoners.
- De maximale loopafstand tussen de woning en de afvalinzamelingsplek is 75 meter.
- Ondergrondse containers liggen in het zich t.b.v. sociale controle.
- De containers worden groen ingepast, denk aan hagen of beplantingsvakken, een groene inrichting rondom ondergrondse containers leidt tot minder zwerfaval.

De wegen en paden worden ingericht om te kunnen voldoen aan de huidige eisen voor bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten, veiligheid en ondergrondse infrastructuur (kabels en leidingen). De blusauto van de brandweer is maatgevend voor de bereikbaarheid van nood- en hulpdiensten. In de maatvoering van de profielen is hiermee rekening gehouden. Entrees van woongebouwen moeten binnen 10 meter, en die van eengezinswoningen binnen 40 meter van opstelplekken liggen. De brandweer zal soms via voetpaden moeten kunnen rijden om entrees aan het park gelegen te bereiken. Het halverharde voetpad behoud zijn breedte als wandelpad (2m) maar wordt verbreed met verstevigd gras of vergelijkbare oplossing voor hulp- en nooddiensten. Zo wordt de bereikbaarheid voor nooddiensten gegarandeerd met behoud van het beoogde groene beeld van de openbare ruimte De routes worden in de inrichtingsplannen nader uitgewerkt en met bevoegde instanties afgestemd.

**Criteria:**

- Voetpaden zijn 2meter, als voetpad toegankelijk moet zijn voor bood-en hulpdiensten dan is hij tweezijdig verbreed tot de benodigde maatvoering met verstevigd gras (of vergelijke oplossing) voor een groen beeld.

### Nutsvoorzieningen

Nutsvoorzieningen worden zodanig ingepast zodat ze gene obstakels vormen in de openbare ruimte. Door de nutsvoorzieningen vroegtijdig in het ontwerpproces mee te nemen wordt dit zo integraal als mogelijk vormgegeven.

**Criteria:**

- Traforuimtes worden in een parkeerhub of gebouw geïntegreerd.
- De traforuimtes liggen niet op hoeken van de bouwblokken.
- Electrakasten worden waar mogelijk ingepast in de gevel of in een haag om verrommeling van de openbare ruimte te voorkomen. Indien dit niet toegestaan is door de leveranciers worden deze altijd zo veel mogelijk uit het zicht geplaatst.
- WKO-bronnen vormen geen obstakels in de verharding en worden a niveau in bestrating ingepast. Bovenkant deksel ligt op hetzelfde peil als de bestrating of vegetatie. Wanneer WKO-bronnen worden ingepast in het gazon wordt geen extra verharding aangebracht tbv de bereikbaarheid.
- Benodigde leidingen houden voldoende afstand van de boomwortels en boomkronen zodat de bomen goede groeiomstandigheden hebben.

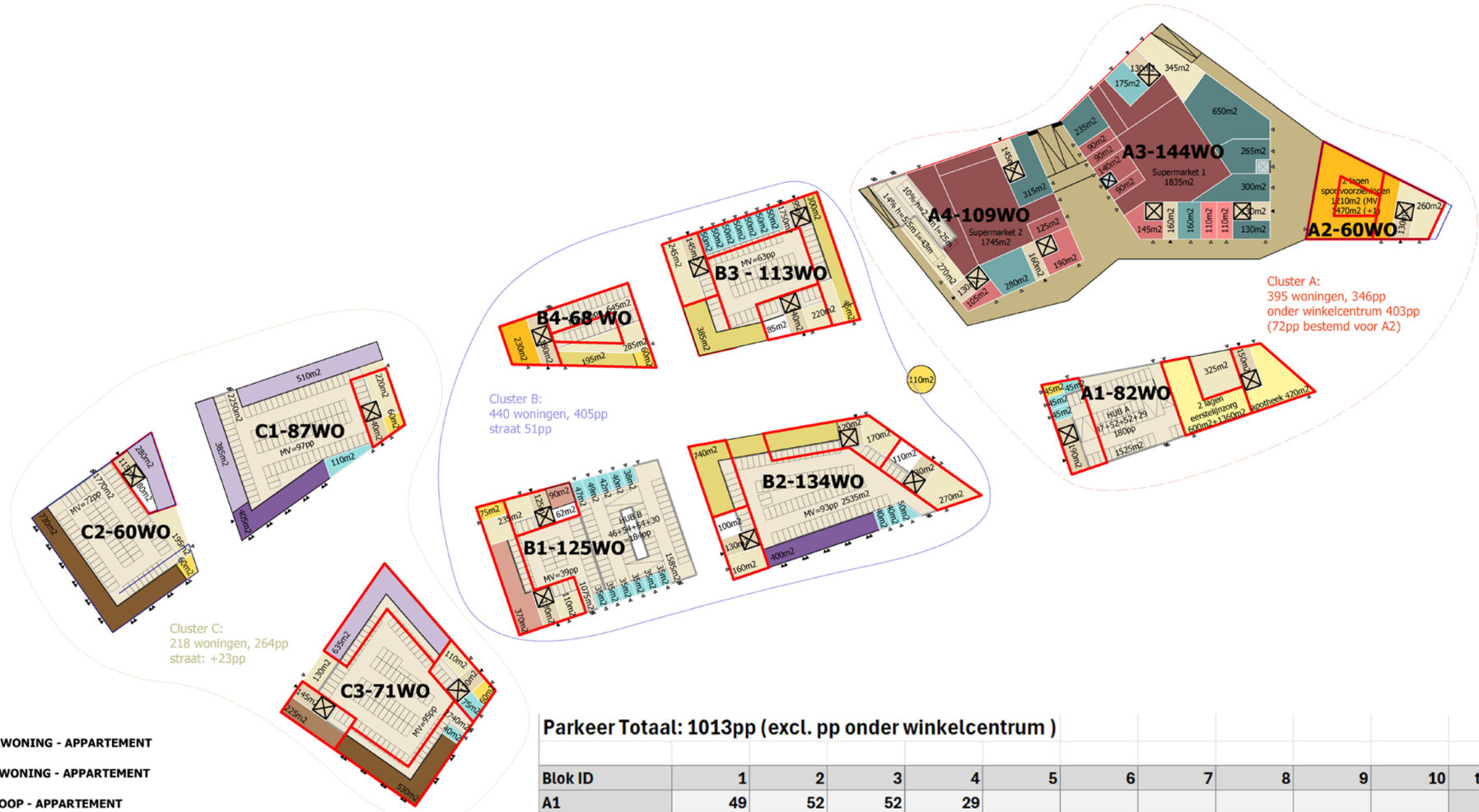
## 5.7 Woonprogramma

| Code | Huur/ Koop | Omschrijving | Type woning | GBO (m²) | BVO (m²) | Kavel (m²) | BEEKSCHEBOS | | AMSTELEINDSTRAAT | | | | | HEIHOEK | | | OOSTENAKKER | | | | | IN-DE-BUS | | | | AMSTELEINDPARK | | | BUITEN AMSTELEINDPARK TOTAAL | AMSTELEINDPARK TOTAAL | **PLAN TOTAAL** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | A | B | A | B | C | D | E | A | B | C | A | B | C | D | E | A | B | C | D | A | B | C | | | |
| 1 | Huur | Sociale huurwoning | Appartement | 74 m² | 100 | n.v.t. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 119 | 207 | 0 | 0 | 326 | 326 |
| 2 | Huur | Sociale huurwoning | Grondgebonden | 110m² | 141 | 100m² | 0 | 0 | 0 | 8 | 9 | 0 | 38 | 0 | 10 | 0 | 0 | 0 | 34 | 0 | 30 | 8 | 0 | 16 | 10 | 0 | 0 | 0 | 163 | 0 | 163 |
| | | **Sociale huurwoningen** | 27% | | | | 0 | 0 | 0 | 8 | 9 | 0 | 38 | 0 | 10 | 0 | 0 | 0 | 34 | 0 | 30 | 8 | 0 | 16 | 10 | 119 | 207 | 0 | 163 | 326 | 489 |
| 3a | Huur | Middenhuurwoning | 2-kamer appartement | 50 m² | 68 | n.v.t. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 | 0 | 0 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 62 | 0 | 14 | 62 | 76 |
| 3b | Huur | Middenhuurwoning | 3-kamer appartement | 65 m² | 87 | n.v.t. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 | 0 | 0 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 | 10 | 0 | 0 | 63 | 0 | 39 | 63 | 102 |
| 4 | Huur | Middenhuurwoning | Tussenwoning (klein) | 53 m² | 75 | 80 m² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | Huur | Middenhuurwoning | Tussenwoning (normaal) | 90 m² | 118 | 110 m² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | **Middeldure huurwoningen** | 10% | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15 | 0 | 0 | 15 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13 | 10 | 0 | 0 | 125 | 0 | 53 | 125 | 178 |
| 5 | Koop | Betaalbare koop (tot 405) | 2-kamer appartement | 50 m² | 68 | n.v.t. | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 40 | 20 | 10 | 7 | 70 | 77 |
| 6a | Koop | Betaalbare koop (tot 405) | Tussenwoning (klein1) | 53 m² | 75 | 80 m² | 0 | 0 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 21 | 10 | 8 | 31 | 39 |
| 6b | Koop | Betaalbare koop (tot 405) | Tussenwoning (klein2) | 65 m² | 87 | 90 m² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 | 0 | 18 | 8 | 12 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 66 | 0 | 66 |
| | | Betaalbare koopwoningen (Goedkope) | 10% | | | | 0 | 0 | 8 | 0 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 | 1 | 18 | 8 | 12 | 0 | 4 | 0 | 40 | 41 | 20 | 81 | 101 | 182 |
| 5 | Koop | Betaalbare koop (tot 405) | 3-kamer appartement (1) | 65 m² | 89 | n.v.t. | 0 | 0 | 0 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 71 | 25 | 58 | 5 | 154 | 159 |
| 5 | Koop | Betaalbare koop (tot 405) | 3-kamer appartement (2) | 80 m² | 107 | n.v.t. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 66 | 5 | 61 | 0 | 132 | 132 |
| 6c | Koop | Betaalbare koop (tot 405) | Tussenwoning (midden) | 90 m² | 118 | 110 m² | 17 | 0 | 13 | 0 | 0 | 7 | 0 | 0 | 6 | 3 | 0 | 0 | 0 | 3 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 51 | 10 | 61 |
| | | Betaalbare koopwoningen (Middeldure) | 20% | | | | 17 | 0 | 13 | 0 | 5 | 7 | 0 | 0 | 6 | 3 | 0 | 0 | 0 | 3 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 137 | 30 | 129 | 56 | 296 | 352 |
| | | **Betaalbare koopwoningen** | 30% | | | | 17 | 0 | 21 | 0 | 11 | 7 | 0 | 0 | 6 | 3 | 0 | 24 | 1 | 21 | 10 | 12 | 0 | 4 | 0 | 177 | 71 | 149 | 137 | 397 | 534 |
| 7 | Koop | Vrije sector | 4-kamer appartement | 110 m² | 141 | n.v.t. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 52 | 16 | 19 | 0 | 87 | 87 |
| 7p | Koop | Vrije sector | 4-kamer appartement (incl. parkeren) | 110 m² | 141 | n.v.t. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 47 | 21 | 19 | 11 | 87 | 98 |
| 8n | Koop | Vrije sector | Tussenwoning (normaal) | 115 m² | 149 | 125 m² | 0 | 0 | 7 | 7 | 2 | 13 | 4 | 0 | 0 | 0 | 20 | 12 | 0 | 3 | 0 | 7 | 14 | 4 | 0 | 0 | 0 | 28 | 93 | 28 | 121 |
| 8g | Koop | Vrije sector | Tussenwoning (groot) | 127 m² | 163 | 150 m² | 5 | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 | 0 | 0 | 12 | 0 | 0 | 12 | 0 | 0 | 0 | 42 | 0 | 42 |
| 9n | Koop | Vrije sector | Hoekwoning (normaal) | 115 m² | 149 | 150 m² | 0 | 0 | 4 | 4 | 2 | 12 | 2 | 0 | 0 | 0 | 6 | 2 | 5 | 9 | 2 | 6 | 14 | 4 | 0 | 0 | 0 | 3 | 72 | 3 | 75 |
| 9g | Koop | Vrije sector | Hoekwoning (groot) | 127 m² | 163 | 175 m² | 19 | 0 | 3 | 3 | 5 | 0 | 3 | 0 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 3 | 0 | 12 | 0 | 0 | 0 | 62 | 0 | 62 |
| 10 | Koop | Vrije sector | 2-onder-1-kap woning | | 207 | 250 m² | 16 | 16 | 0 | 2 | 0 | 2 | 2 | 6 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 | 6 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 62 | 0 | 62 |
| 11 | Koop | Vrije sector | Vrijstaand | | | 500 m² | 1 | 20 | 2 | 2 | 1 | 1 | 2 | 10 | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 1 | 3 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 52 | 0 | 52 |
| | | **Vrije sector** | 33% | | | | 41 | 36 | 16 | 18 | 14 | 28 | 13 | 27 | 4 | 7 | 26 | 14 | 14 | 14 | 2 | 42 | 40 | 8 | 30 | 99 | 37 | 69 | 394 | 205 | 599 |
| | | | | | | **TOTAAL** | **58** | **36** | **37** | **26** | **34** | **35** | **66** | **27** | **20** | **25** | **26** | **38** | **49** | **35** | **42** | **62** | **53** | **38** | **40** | **395** | **440** | **218** | **747** | **1053** | **1800** |

## 5.8 Programma voorzieningen

| | | Gevraagd | Gevraagd | Getekend | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Categorie** | **Functie** | **Totaal min. (m2 bvo)** | **Totaal max (m2 bvo)** | **Totaal (m2 bvo)** | **% min.** | **% max** |
| Voorzieningen | Sportondernemers | 3364 | 4264 | **2780** | **83%** | **65%** |
| Voorzieningen | Ontmoeten en welzijn | 210 | 711 | **506** | **241%** | **71%** |
| Voorzieningen | Eerstelijnszorg | 1752 | 2487 | **1023** | **58%** | **41%** |
| SUBTOTAAL | | **5326** | **7462** | **4309** | | |
| Wijkwinkelcentrum | Supermarkt | 3364 | 4264 | **3580** | **106%** | **84%** |
| Wijkwinkelcentrum | Overige winkels | 505 | 597 | **529** | **105%** | **89%** |
| Wijkwinkelcentrum | Horeca | 421 | 426 | **443** | **105%** | **104%** |
| Wijkwinkelcentrum | Ambacht/dienstverlening | 210 | 210 | **219** | **104%** | **104%** |
| SUBTOTAAL | | **4500** | **5497** | **4770** | | |
| Commerciële | Detailhandel | 1738 | 2245 | **1896** | **109%** | **84%** |
| Commerciële | Horeca | 0 | 568 | **442** | **-** | **78%** |
| Commerciële | Commerciële dienstverlening | 70 | 497 | **176** | **251%** | **35%** |
| Commerciële | Kleine bedrijfs- en kantoorunits | 1402 | 4264 | **2490** | **178%** | **58%** |
| SUBTOTAAL | | **3210** | **7574** | **5004** | | |

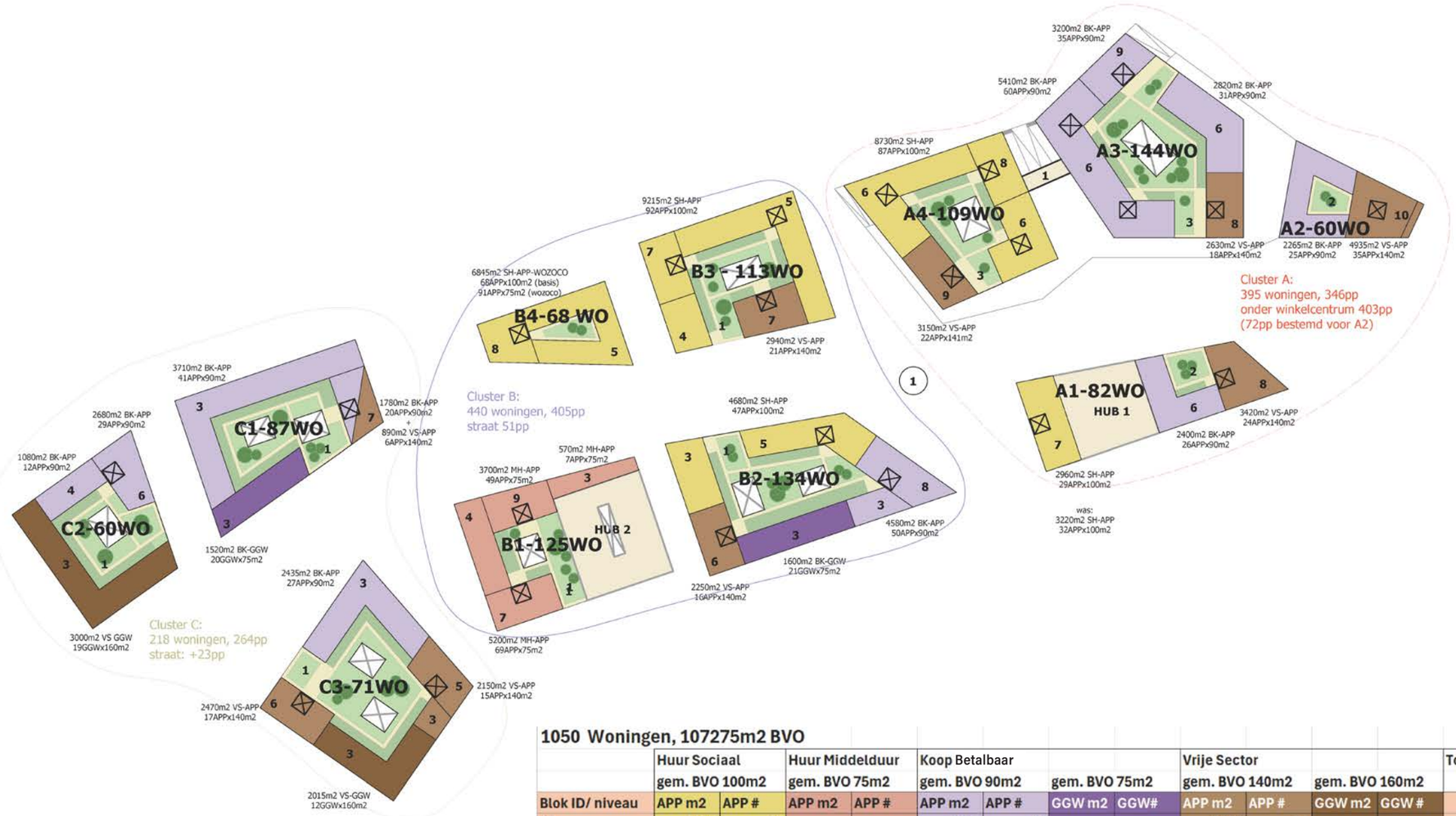
## 5.9 Amsteleindpark - plattegronden




**Parkeer Totaal: 1013pp (excl. pp onder winkelcentrum )**

| Blok ID | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | totaal per blok | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A1 | 49 | 52 | 52 | 29 | | | | | | | 182 | |
| A2 | | | | | | | | | | | 0 | |
| A3 | | | 103 | | | | | | | | 103 | Cluster A |
| A4 | | | 59 | | | | | | | | 59 | 344 |
| B1 | 85 | 54 | 54 | 30 | | | | | | | 223 | |
| B2 | 93 | | | | | | | | | | 93 | |
| B3 | 63 | | | | | | | | | | 63 | Cluster B |
| B4 | 26 | | | | | | | | | | 26 | 405 |
| C1 | 97 | | | | | | | | | | 97 | |
| C2 | 72 | | | | | | | | | | 72 | Cluster C |
| C3 | 95 | | | | | | | | | | 95 | 264 |
| sutotaal per niveau | 580 | 106 | 268 | 59 | | | | | | | 1013 | |

## 5.10 Amsteleindpark - woningprogramma




**1050 Woningen, 107275m2 BVO**

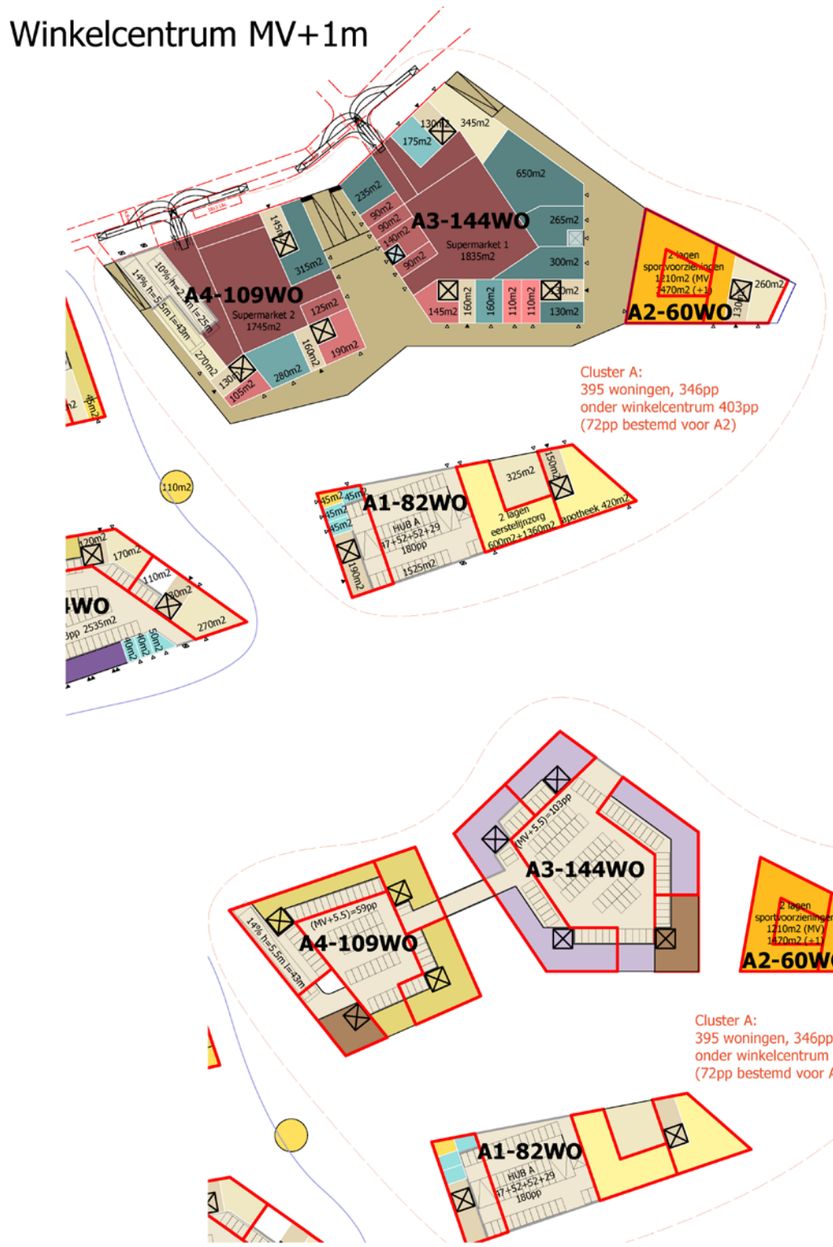
| | Huur Sociaal gem. BVO 100m2 | | Huur Middelduur gem. BVO 75m2 | | Koop Betalbaar gem. BVO 90m2 | | gem. BVO 75m2 | | Vrije Sector gem. BVO 140m2 | | gem. BVO 160m2 | | Totaal per Blok | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Blok ID/ niveau | APP m2 | APP # | APP m2 | APP # | APP m2 | APP # | GGW m2 | GGW# | APP m2 | APP # | GGW m2 | GGW # | m2 BVO | APP # |
| A1 | 2960 | 29 | | | 2400 | 26 | | | 3420 | 24 | | | 8780 | 79 |
| A2 | | | | | 2310 | 25 | | | 4935 | 35 | | | 7245 | 60 |
| A3 | | | | | 11430 | 126 | | | 2630 | 18 | | | 14060 | 144 |
| A4 | 8730 | 87 | | | | | | | 3150 | 22 | | | 11880 | 109 |
| B1 | | | 9470 | 125 | | | | | | | | | 9470 | 125 |
| B2 | 4680 | 47 | | | 4580 | 50 | 1600 | 21 | 2250 | 16 | | | 13110 | 134 |
| B3 | 9215 | 92 | | | | | | | 2940 | 21 | | | 12155 | 113 |
| B4 | 6845 | 68 | | | | | | | | | | | 6845 | 68 |
| C1 | | | | | 5490 | 61 | 1520 | 20 | 890 | 6 | | | 7900 | 87 |
| C2 | | | | | 3760 | 41 | | | | | 3000 | 19 | 6760 | 60 |
| C3 | | | | | 2435 | 27 | | | 4620 | 32 | 2015 | 12 | 9070 | 71 |
| gerealiseerd | 32430 | 323 | 9470 | 125 | 32405 | 356 | 3120 | 41 | 24835 | 174 | 5015 | 31 | 107275 | 1050 |
| programma | 32900 | | 8585 | | 32200 | | 3065 | | 24534 | | 4848 | | 106132 | |

SOCIALE HUURWONING - APPARTEMENT
MIDDEN HUURWONING - APPARTEMENT
BETAALBARE KOOP - APPARTEMENT
BETAALBARE KOOP - GGW
VRIJE SECTOR - APPARTEMENT
VRIJE SECTOR - GGW

## 5.11 Amsteleindpark centrum - plattegronden

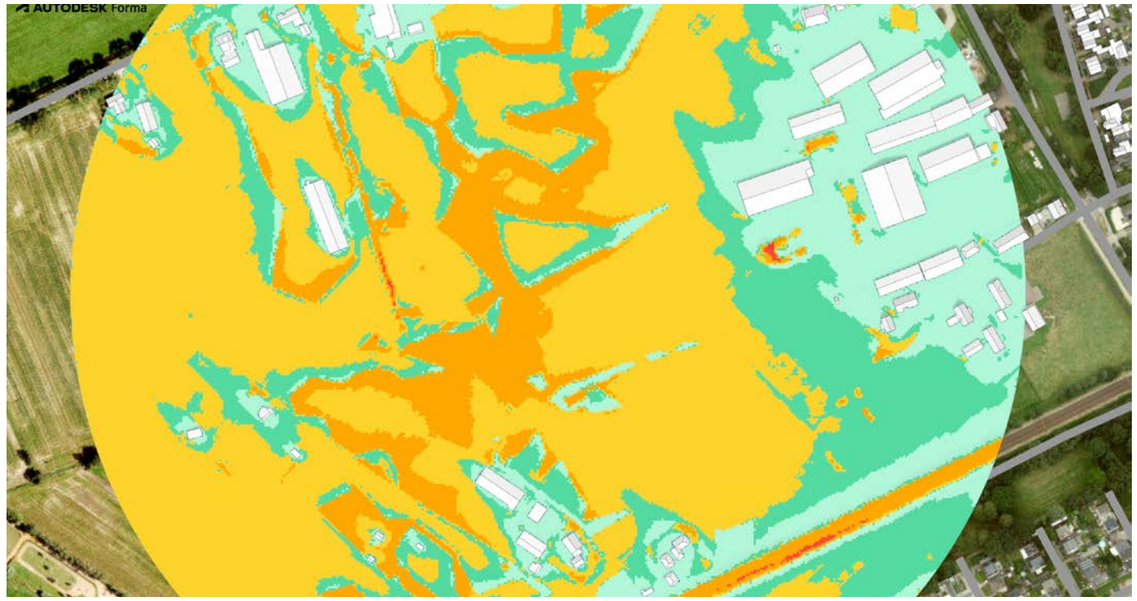



Winkelcentrum Parkeer MV -2.5m
331pp winkelcentrum + 72pp gebouw A2

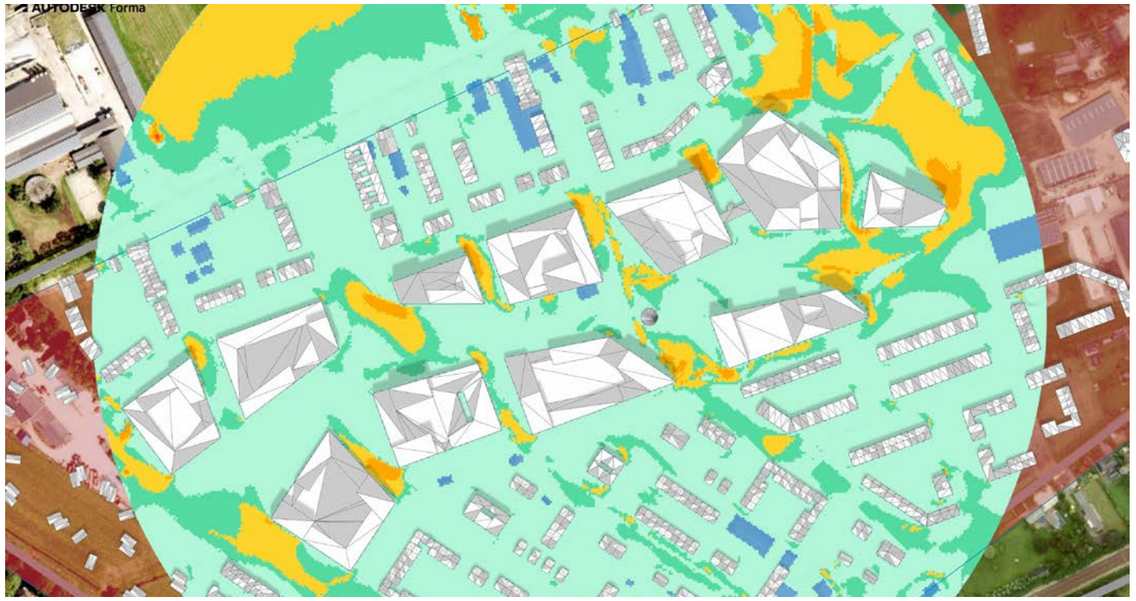



Bewonersparkeer MV+5.5m
103pp gebouw A3 en 59pp gebouw A4
182pp HUB A gebouw A1

## 5.12 Windhinder




Bestaande situatie




Toekomstige situatie

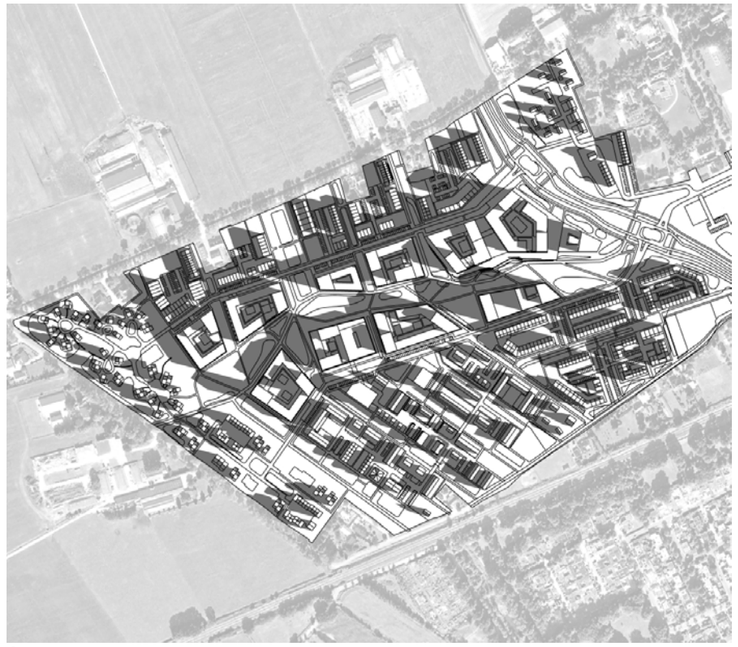



| | | Activiteit | | |
|---|---|---|---|---|
| **Windkwaliteitsklasse** | | **Doorlopen** | **Slenteren** | **Verblijven** |
| A | < 2,5% kans op windhinder (uren/jaar) | Goed | Goed | Goed |
| B | 2,5 - 5% | Goed | Goed | Matig |
| C | 5 - 10% | Goed | Matig | Slecht |
| D | 10 - 20% | Matig | Slecht | Slecht |
| E | > 20% | Slecht | Slecht | Slecht |

*Kaartlegenda windhinder (gebruik dus deze vijf kleuren!)*

## 5.13 Bezonning

21 maart



8 uur



10 uur



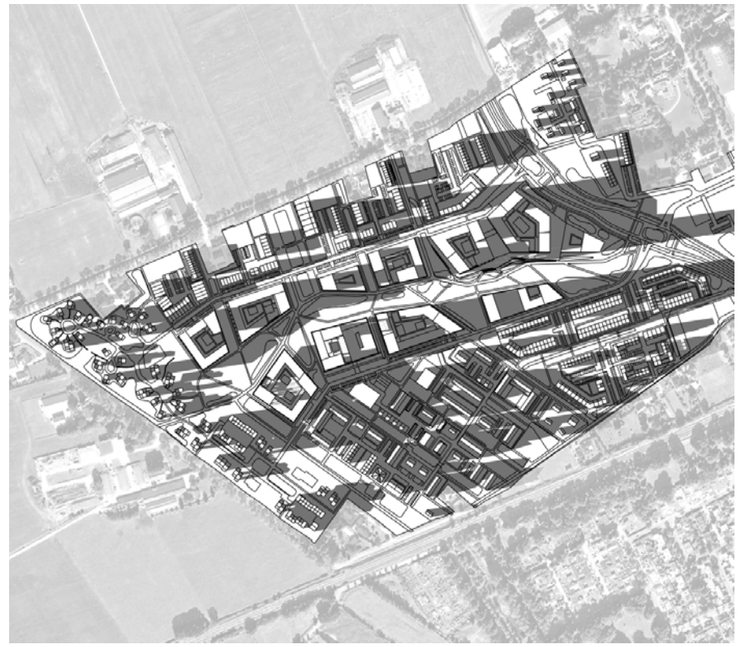
12 uur



14 uur



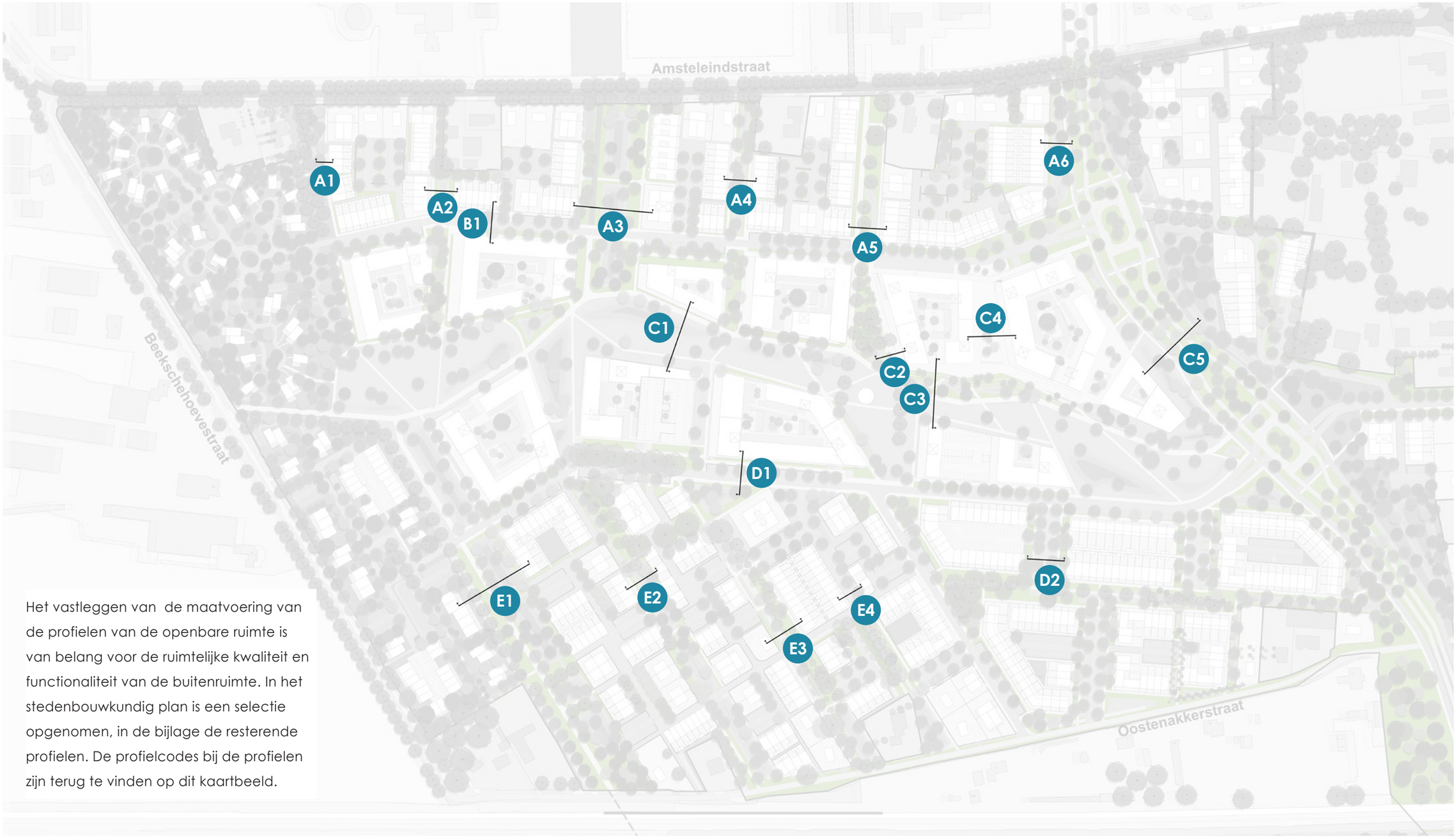
16 uur



18 uur

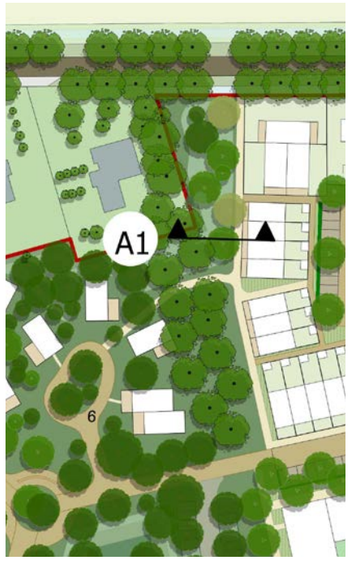
## 5.14 Profielen

### Locaties



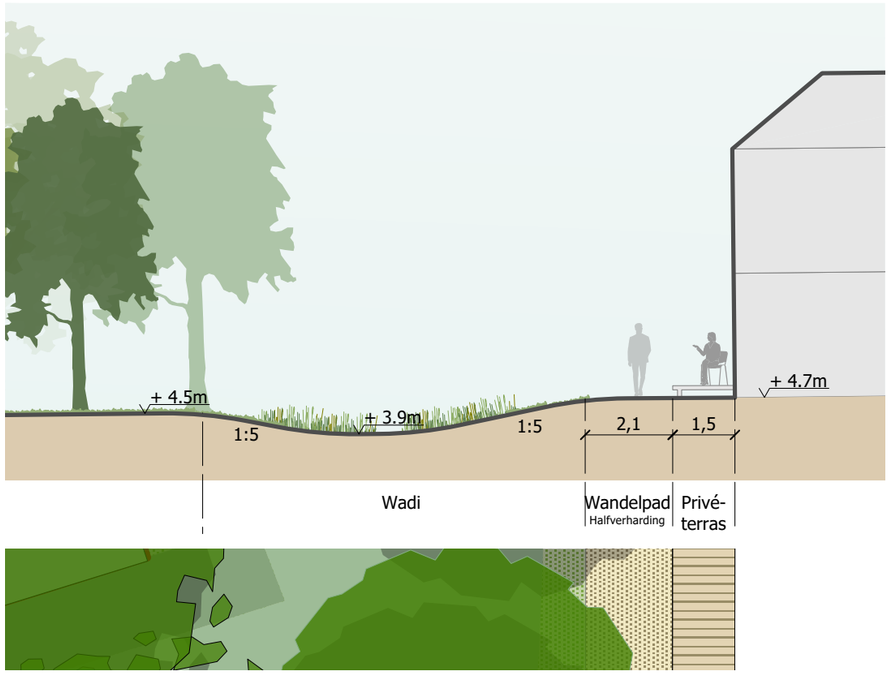

Het vastleggen van  de maatvoering van de profielen van de openbare ruimte is van belang voor de ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit van de buitenruimte. In het stedenbouwkundig plan is een selectie opgenomen, in de bijlage de resterende profielen. De profielcodes bij de profielen zijn terug te vinden op dit kaartbeeld.

## Amsteleindstraat

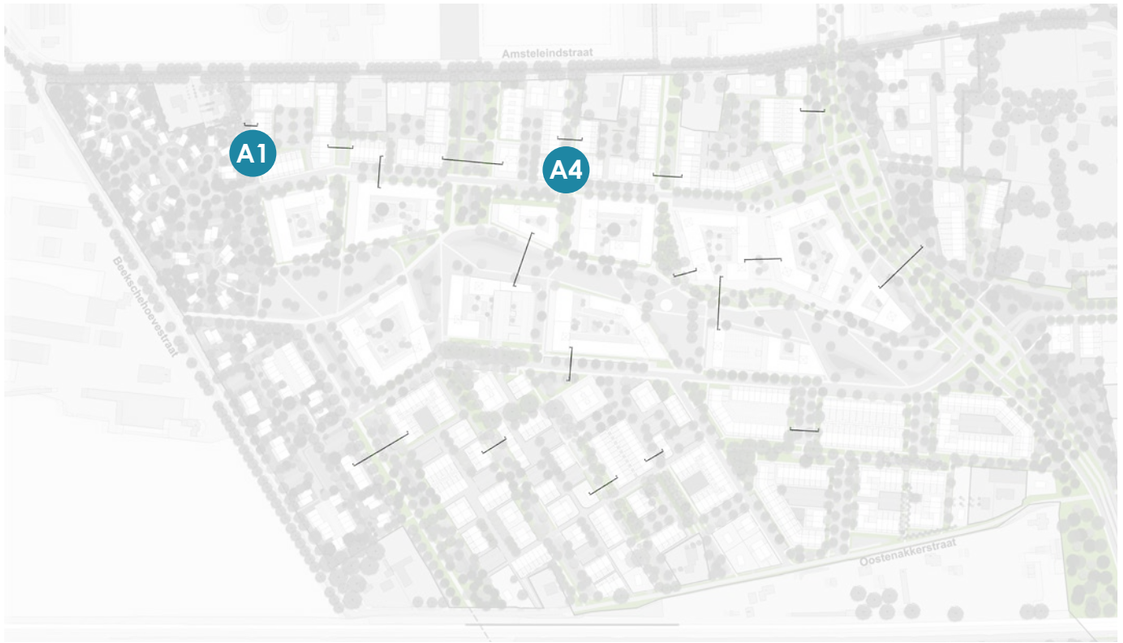


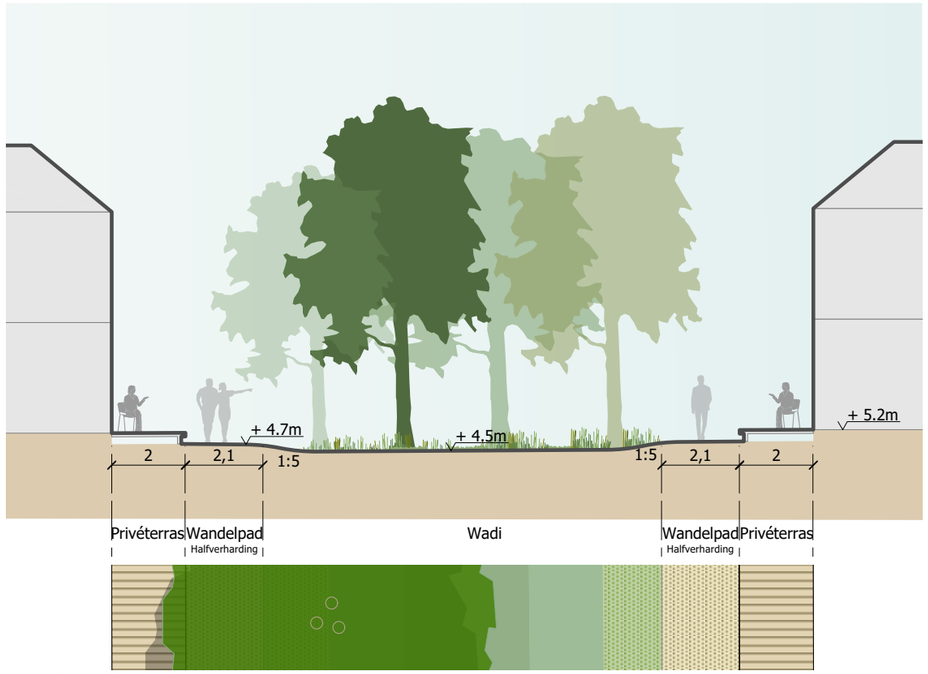






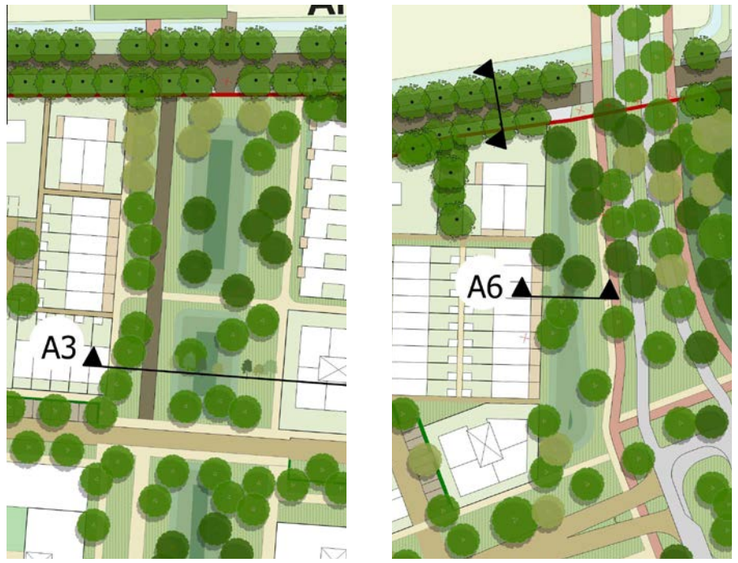

Principeprofiel A1: overgang van het Beekschebosgebeid naar Amsteleindstraat



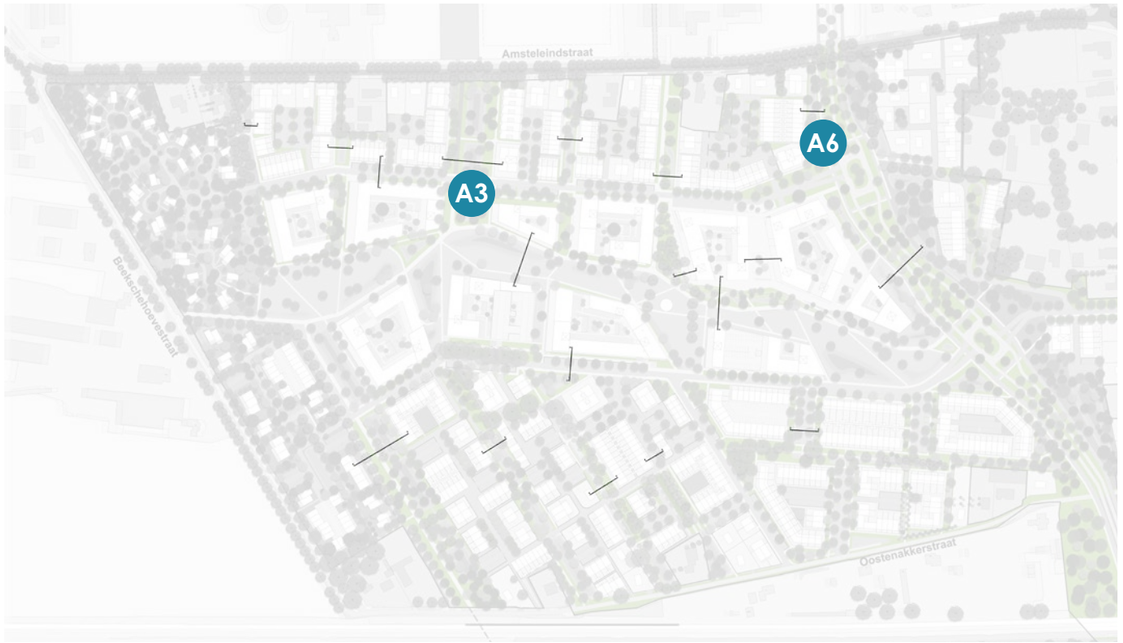

Principeprofiel A4: houtkanten in het woonmilieu Amsteleindstraat

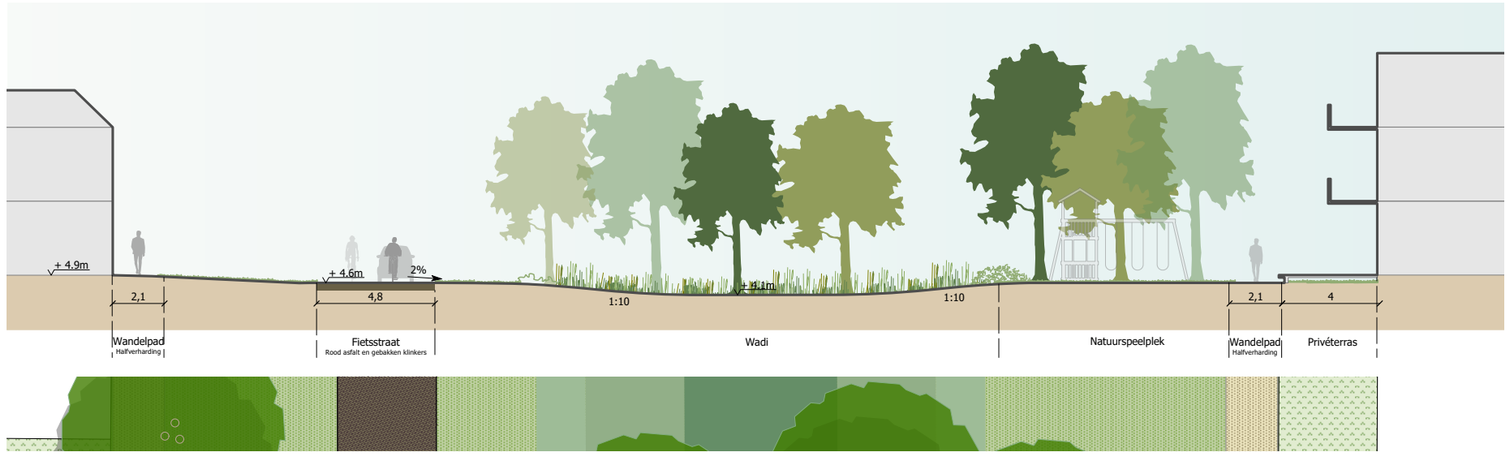
## Amsteleindstraat



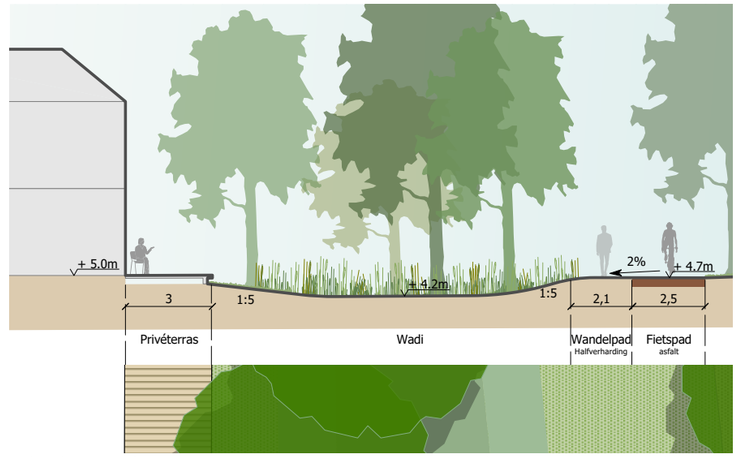






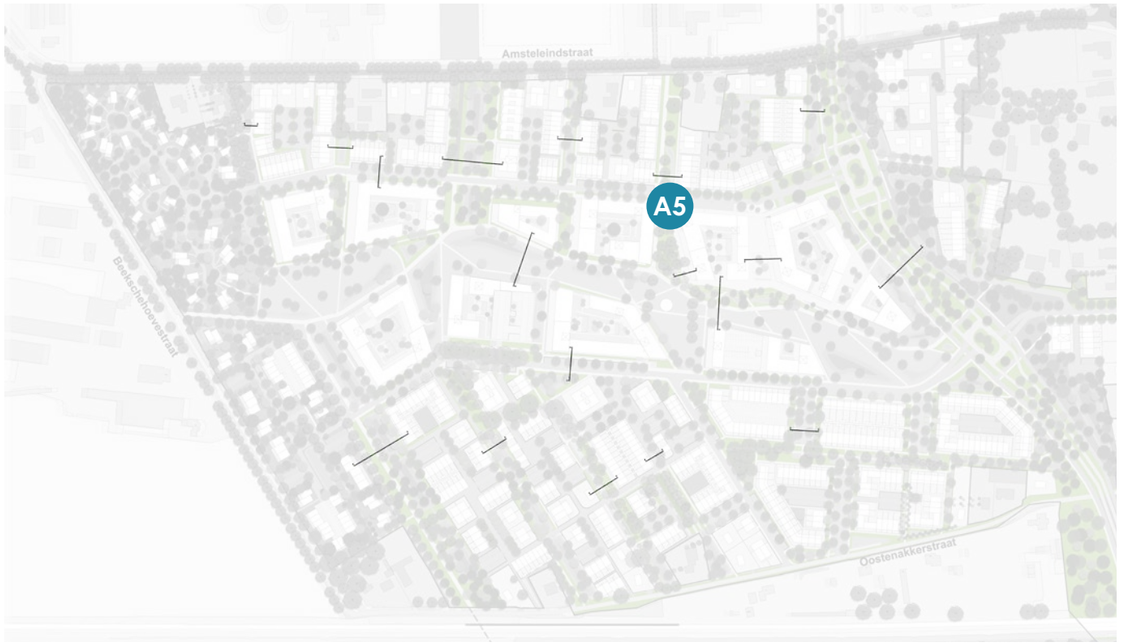

Principeprofiel A3: fietstraat die verbindt Amsteleindstraat met de noordelijke inprikker

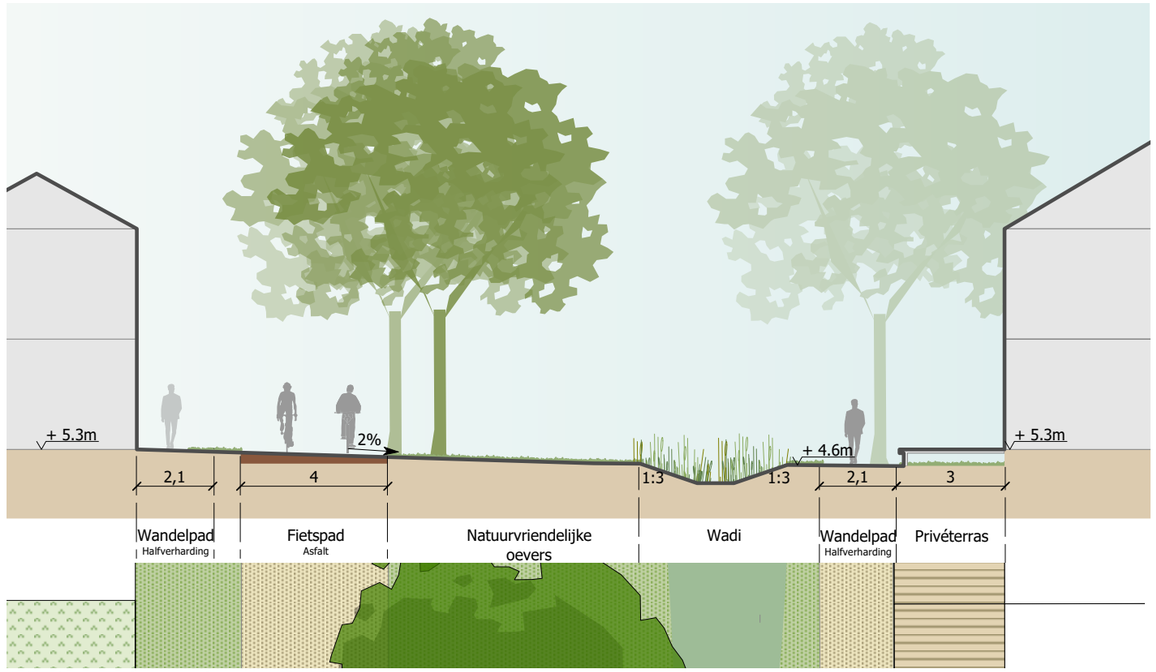



Principeprofiel A6: overgang van het Amsteleindstraat-woonmilieu naar de Parkway

## Amsteleindstraat

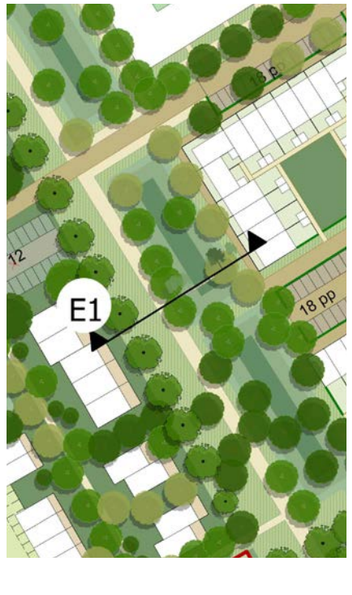


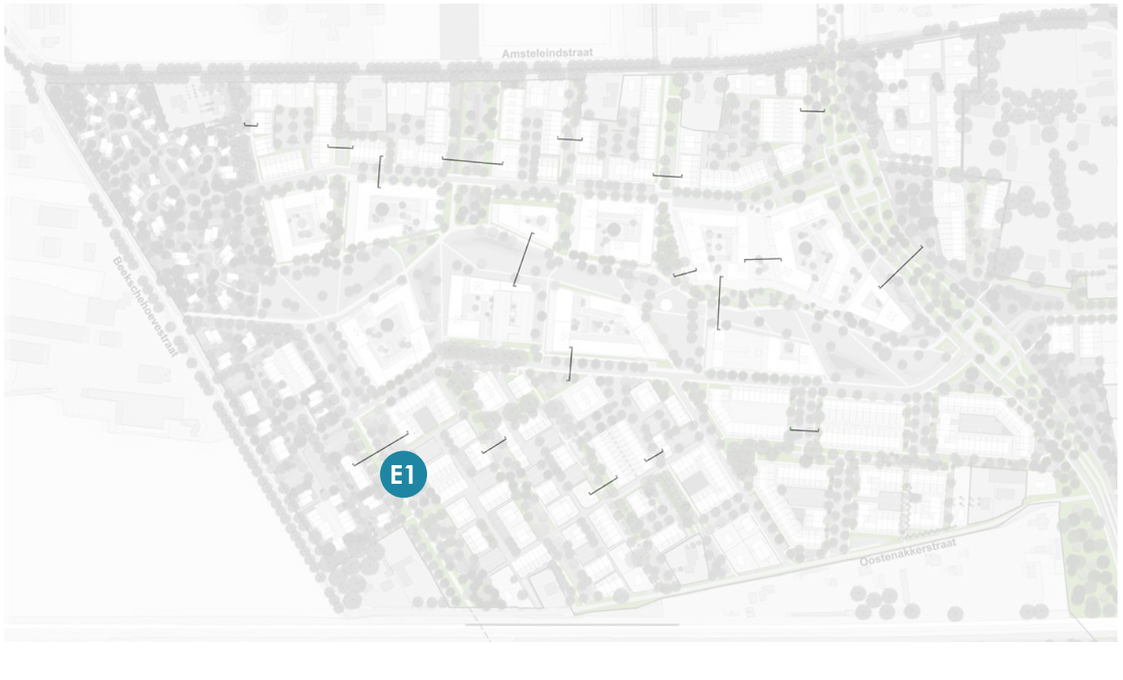



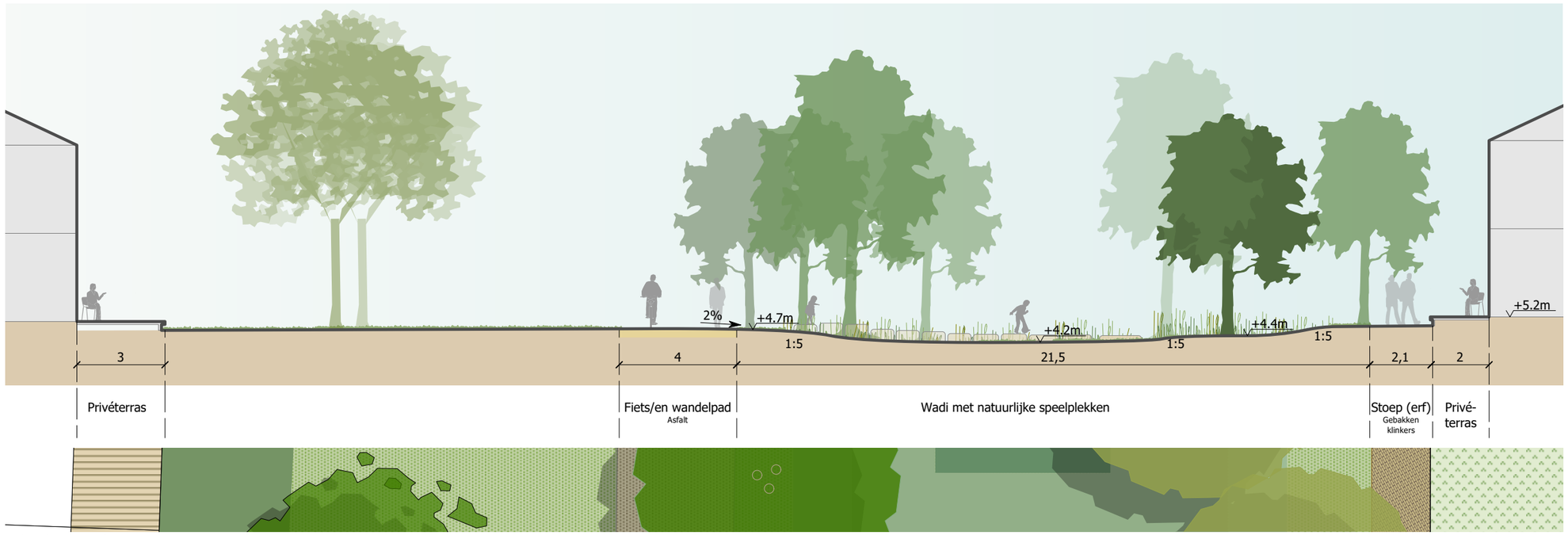




Principeprofiel A5: fietsverbinding tussen het centrum en Amsteleind-Noord

## In de Bus

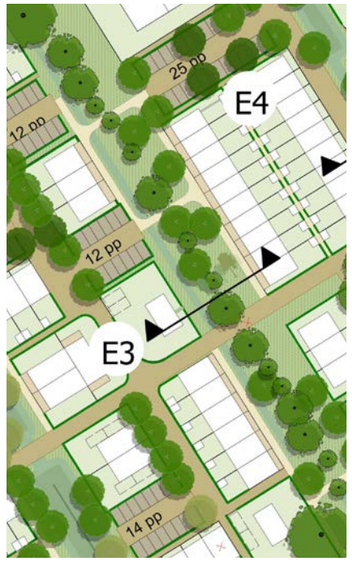


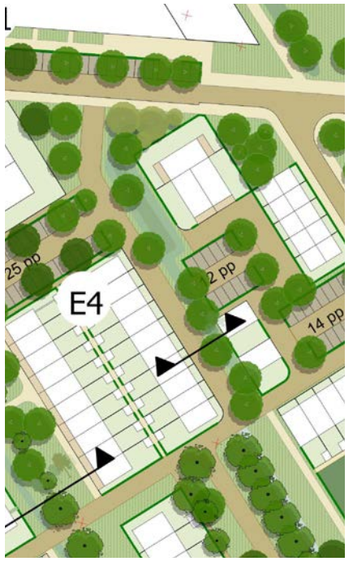



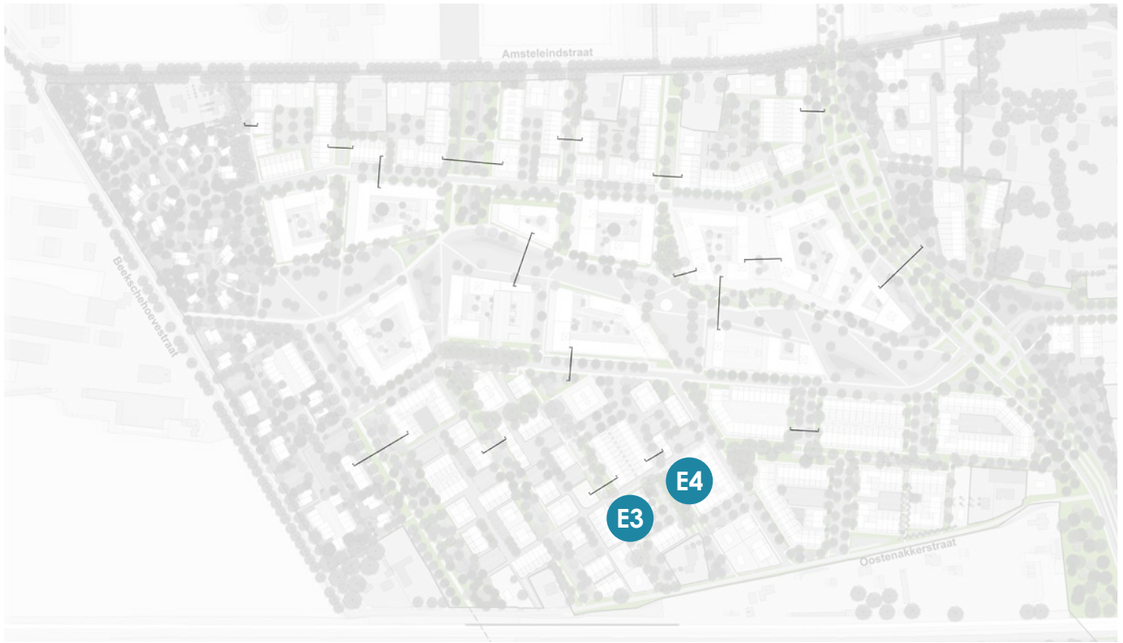



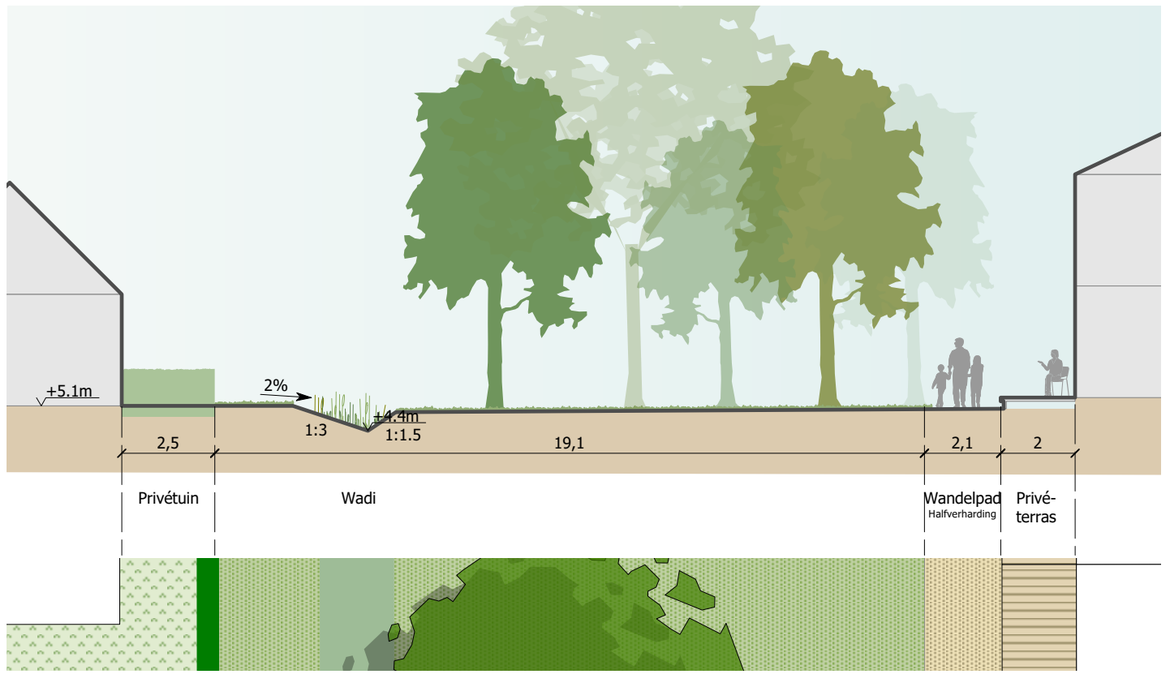

Principeprofiel E1: groene snijvlak tussen Beekschebos en In de Bus

## In de Bus

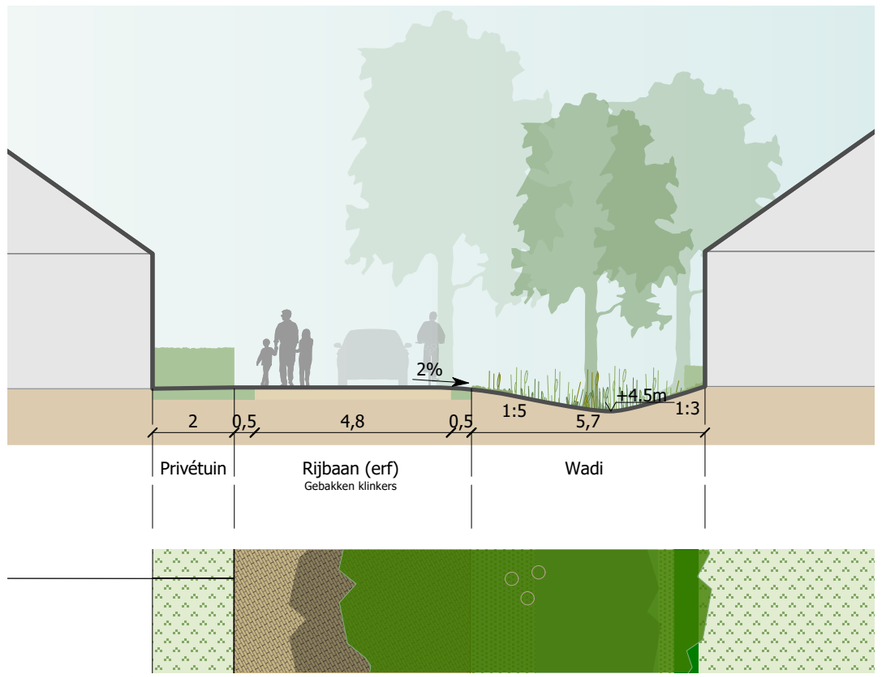



Principeprofiel E3: houtkanten in het woonmilieu In-de-Bus met bestaande zaksloten




Principeprofiel E4: Houtkanten in In-de-Bus-woonmilieu

# AMSTELEIND ZUID - OSS

GEMEENTE OSS

wUrck
architectuur stedenbouw landschap

## Stedenbouwkundig Plan & Beeldkwaliteitsplan