

Onderwerp

Ontwerp wijziging "Omgevingsplan gemeente Oss – Postzegelplan Amsteleind Noord - Oss"

Datum	27 mei 2025	Naam en telefoon	B. Tax
Afdeling	PB	Portefeuillehouder	Wethouder S. van den Bergh

Wat adviseer je te besluiten?

1. De wijzigingsprocedure "Omgevingsplan gemeente Oss - Postzegelplan Amsteleind Noord - Oss", zoals in te zien is via deze [link](#), te starten door het ontwerp ter inzage te leggen;
2. Bekend te maken dat de ontwerp wijziging "Omgevingsplan gemeente Oss – Postzegelplan Amsteleind Noord - Oss", de motivering, het verslag omgevingsdialoog, het verslag afstemming ketenpartners, het Milieueffectrapport Amsteleind en de overige op het besluit betrekking hebbende stukken gedurende zes plus twee weken ter inzage liggen en dat eenieder zienswijzen kan indienen;
3. De ontwerp wijziging "Omgevingsplan gemeente Oss – Postzegelplan Amsteleind Noord - Oss" ter kennisneming te sturen aan de Adviescommissie Ruimte.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet bundelt alle regelgeving over de fysieke leefomgeving. De regels van de gemeente over de fysieke leefomgeving staan in het omgevingsplan.

Voorliggende wijziging van Omgevingsplan gemeente Oss voor de locatie Amsteleind Noord draagt bij aan de verdere planvorming van de gebiedsontwikkeling Amsteleind. Amsteleind Noord is de eerste fase van de gebiedsontwikkeling Amsteleind. In Amsteleind Noord worden maximaal 1.000 woningen en voorzieningen, zoals een scholenlocatie en kleinschalige voorzieningen, mogelijk gemaakt. Ook de ontsluiting van Amsteleind Noord op de Kleinussenstraat en de herinrichting van de Heihoeksingel zijn na het definitief worden van deze wijziging mogelijk. De ontwikkeling van Amsteleind Noord vindt grotendeels plaats op grondeigendom van de gemeente Oss. De totale gebiedsontwikkeling Amsteleind bestaat uit 3.000 woningen en bijbehorende commerciële en maatschappelijke voorzieningen.

De ontwerp wijziging van het omgevingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van Amsteleind Noord inclusief de bijbehorende Milieueffectrapportage zijn inmiddels gereed voor terinzagelegging.

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

De gemeente Oss kent een grote woningbouwopgave. Daarom wil de gemeente Oss tot 2040 in totaal 10.000 nieuwe woningen bouwen. Dit boven op de verduurzamingsopgave van bestaande woningen en de hieruit volgende vervanging (sloop-nieuwbouw). Het grootste deel van deze woningen wordt binnen het bestaand stedelijk gebied gebouwd, door o.a. transformatie, inbreiding of herstructurering. Maar niet de gehele woningbouwopgave kan binnen de bestaande stedelijke omgeving worden

gerealiseerd. Amsteleind zorgt met 3.000 woningen voor een substantiële bijdrage aan deze woningbouwopgave in Oss.

Aan de westzijde van het stedelijke gebied van Oss, ten noorden van de spoorlijn, voorziet de gemeente de nieuwe woningbouwlocatie genaamd Amsteleind. Hier wordt een compleet nieuw woongebied gerealiseerd van circa 3.000 woningen, waarin ook alle essentiële voorzieningen een plek krijgen. Denk hierbij aan commerciële voorzieningen zoals supermarkten, horeca en detailhandel, en maatschappelijke en zorgvoorzieningen, zoals scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen, zorginstellingen, buurthuizen en ontmoetingsplekken.

Amsteleind wordt een duurzame, levendige, groene wijk met diverse woonmilieus en een eigen signatuur, verbonden met de bestaande stad en het omliggende landschap. In Amsteleind worden niet alleen huizen gebouwd, maar gemeenschappen.

De eerste fase, Amsteleind Noord, is nu gereed om verder in procedure genomen te worden. Hierdoor worden de eerste maximaal 1.000 woningen mogelijk gemaakt.

Amsteleind Noord ligt tussen de Brandstraat en de Amsteleindstraat (zie onderstaande figuren). Enkele bestaande percelen maken deel uit van het plangebied: Amsteleindstraat 29, Brandstraat 19, Brandstraat 17 en Brandstraat 15. Amsteleind Noord ligt ten westen van bestaande woonwijken van Oss. Het totale oppervlak van Amsteleind Noord is ruim 27 hectare.

Ook maakt de Heihoeksingel deel uit van deze wijziging van het omgevingsplan.



Figuur: globale begrenzing Amsteleind Noord



Figuur: Globale begrenzing Heihoeksingel (behorende bij omgevingsplan Amsteleind Noord)

De voorliggende ontwerp wijziging "Omgevingsplan gemeente Oss – Postzegelplan Amsteleind Noord – Oss" is de vervolgstap in de planvorming van Amsteleind. Dit omgevingsplan biedt de juridische basis voor het gebruik en het bebouwen van de gronden.

Welk resultaat willen we bereiken?

Het plan zorgt voor maximaal 1.000 nieuwe woningen en bijbehorende voorzieningen in Oss. Realisatie van dit plan levert een forse aanvulling van de woningvoorraad op die bijdraagt aan de grote vraag naar woningen. Ook wordt de aanpassing van de Heihoeksingel mogelijk gemaakt.

Met deze wijziging van het Omgevingsplan gemeente Oss plaatsen we de regels voor ontwikkelgebied 'Amsteleind Noord' in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). We doen dit in eerste instantie in een separate titel in het tijdelijke hoofdstuk 9 Projecten Transitiefase. Alle titels in dit tijdelijke hoofdstuk worden aangeduid als 'Postzegelplan – Naam'. Na afloop van de transitiefase integreren we de regels uit het tijdelijke hoofdstuk in de niet tijdelijke hoofdstukken van ons nieuwe omgevingsplan.

Na vaststelling van deze wijziging van Omgevingsplan gemeente Oss is voor de locatie Amsteleind Noord het tijdelijke deel van het omgevingsplan (onze voormalige bestemmingsplannen) vervallen en gelden er nieuwe regels die in lijn zijn met de Omgevingswet en die de ontwikkeling van Amsteleind Noord mogelijk maken.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het wettelijk vooroverleg met ketenpartners heeft geleid tot opmerkingen.

De wijziging van het omgevingsplan is voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant, ProRail, GGD, Rijkswaterstaat, Defensie en Veiligheidsregio Brabant Noord. Deze instanties hadden voornamelijk tekstuele opmerkingen over het plan. De opmerkingen en tekstuele aanpassingen zijn verwerkt in het omgevingsplan en de MER.

1.2 Er heeft een omgevingsdialoog en afstemming met ketenpartners plaatsgevonden

In het kader van de 'Nota participatie onder de Omgevingswet' en de 'Beleidsnota Participatie onder de Omgevingswet gemeente Oss 2024' hebben omgevingsdialogen en afstemming met ketenpartners plaatsgevonden. De eigenaren van de gronden, de omwonenden, de wijk- en dorpsraden en ketenpartners zijn geïnformeerd over de inhoud van het plan, de regels en wat de eerste wijzigingsprocedure voor hen betekent. Er zijn diverse informatieavonden geweest, waarop men de mogelijkheid heeft gehad te luisteren, ideeën te delen, vragen te stellen, zorgen te uiten en om mee te praten. Een overzicht van de avonden en de inhoud is verwerkt in de bijlage bij dit collegevoorstel, het Verslag omgevingsdialoog Amsteleind en Afstemming ketenpartners.

1.3 Het woningbouwplan past in het ruimtelijke beleid van de gemeente Oss.

In 2022 heeft de gemeenteraad van Oss de "Structuurvisie Oss-West" vastgesteld. In deze structuurvisie is het gebied Amsteleind (voorheen genaamd Oss-West) opgenomen als woningbouwlocatie.

Middels het 'Addendum Structuurvisie Oss-West - 2022' is de 'Structuurvisie Oss-West' geactualiseerd en toegespitst, aan de hand van nieuwe beleidsinzichten, op het huidige plangebied van Amsteleind.

In de Omgevingsvisie Oss 2040 (nog vast te stellen door de raad) staat Amsteleind eveneens als nieuwe woningbouwlocatie opgenomen.

1.4 Aansluiting bij de opgave van de spoorzone en het provinciaal beleid.

Met het huidige plangebied van Amsteleind sluiten wij aan op de opgave van de spoorzone en komen wij tegemoet aan de ontwikkelprincipes ten aanzien van de verstedelijkingsopgave van de provincie.

1.5 Het plan draagt bij aan de woningbouwbehoefte van Oss.

Aan de westzijde van het stedelijke gebied van Oss, ten noorden van de spoorlijn, voorziet de gemeente de nieuwe woningbouwlocatie genaamd Amsteleind. Hier wordt een compleet nieuw woongebied gerealiseerd van circa 3.000 woningen, waarin ook alle essentiële voorzieningen een plek krijgen. Denk hierbij aan commerciële voorzieningen zoals supermarkten, horeca en detailhandel, en maatschappelijke en zorgvoorzieningen, zoals scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen, zorginstellingen, buurthuizen en ontmoetingsplekken.

Amsteleind wordt een duurzame, levendige, groene wijk met diverse woonmilieus en een eigen signatuur, verbonden met de bestaande stad en het omliggende landschap.

Het gebied ten zuiden van de Amsteleindstraat zal het zwaartepunt van de stedelijke ontwikkeling Amsteleind gaan vormen. Het ontwikkelen van Amsteleind ligt in het verlengde van de verstedelijkingsambities die gemeente Oss heeft in de spoorzone van Oss; de ligging aan de spoorlijn, de beoogde uitstraling van het gebied en het stedelijke karakter van het beoogde programma sluiten aan op de opgave in de spoorzone. In de spoorzone van Oss wordt het grootste deel van de woningbouwopgave gerealiseerd.

Amsteleind Noord, het plan dat nu voorligt met maximaal 1.000 woningen, is de eerste fase. Deze 1.000 woningen dragen bij aan de woningbouwopgave die Oss heeft van 10.000 woningen tot 2040.

2.1 Globaal omgevingsplan biedt flexibiliteit

De regels voor de locatie Amsteleind Noord zijn flexibel en globaal opgesteld. Dit betekent dat niet tot op kavelniveau is uitgewerkt welke activiteiten er zijn toegestaan. Er is een zogenaamd 'woongebied' aangeduid, waarin diverse functies mogelijk worden gemaakt. Middels o.a. bandbreedtes in de regels worden kaders aangegeven. Door flexibiliteit te bieden in het omgevingsplan geven we ontwikkelaars de mogelijkheid om binnen de kaders een zo optimaal mogelijk plan uit te werken. Deze kaders worden door de gemeente gesteld in de (vastgestelde) ontwikkelvisie, het voorliggende omgevingsplan, het (nog op te stellen) ontwikkelkader en (het nog op te stellen) tenderdocument. Omdat de gemeente de gronden in eigendom heeft blijft de regie bij de gemeente.

2.2 Een milieueffectrapportage (MER) is nodig

Op grond van de geldende wet- en regelgeving dient het milieubelang volwaardig en vroegtijdig bij de planvorming betrokken te worden. Afhankelijk van het soort ontwikkeling of activiteit geldt er een verplichting tot het maken van een milieueffectrapport of kan uw college volstaan met een m.e.r.-beoordelingsplicht tot vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit geval is een milieueffectrapportage (MER) opgesteld gezien de grootte van voorliggende ontwikkeling die impact heeft op de omgeving. De MER is gericht op de eerste 1.000 woningen (Amsteleind Noord) met referentiejaar 2030, maar ook op de ontwikkeling van de volledige wijk met 3.000 woningen en voorzieningen met referentiejaar 2040.

Samengevat is de uitkomst dat Amsteleind Noord op hoofdlijnen dezelfde effecten als Amsteleind als geheel heeft. De verschillen zitten in de omvang (1.000 versus 3.000 woningen en bijbehorende voorzieningen), de fasering (Amsteleind eerder dan Amsteleind Zuid en Kleinussen), de verkeersstructuur (Amsteleind Noord nog zonder volledige Parkway) en enkele locatie specifieke aspecten. Belangrijkste aandachtspunt van Amsteleind Noord, maar ook voor Amsteleind als totaal, is het voorkomen van ongewenste toename van verkeer en daaraan gerelateerde hinder op het bestaande wegennet.

3.1 Zo is de raad vroegtijdig betrokken

De wijziging van het omgevingsplan wordt uiteindelijk vastgesteld door de gemeenteraad. Door het plan nu al te sturen, kunnen raadsleden er alvast kennis van nemen. Omdat het plan al op diverse manieren is toegelicht aan de raad, is het voldoende om het ter kennisneming aan te bieden.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

1.1 De meningen over de gemaakte keuzes kunnen uiteenlopen.

De verschillende betrokken partijen bij het omgevingsplan en het voortraject hebben ieder hun eigen visies, meningen en belangen die niet altijd synchroon lopen. Deze worden mede door de participatietrajecten goed in beeld gebracht. Daar waar mogelijk pogen we te komen tot een gezamenlijk koers en zullen we belangen met elkaar in evenwicht brengen. Dat neemt echter niet weg dat er soms keuzes gemaakt worden en dat we niet aan alle wensen en verwachtingen invulling kunnen geven.

2.1 Een flexibel omgevingsplan geeft minder duidelijkheid over de uitwerking

Een flexibel omgevingsplan biedt ruimte aan ontwikkelaars om een plan uit te werken. Door kaders en voorwaarden aan de voorkant mee te geven beperk je de speelruimte. Echter, het globale omgevingsplan biedt meer ruimte dan een concreet gedetailleerd omgevingsplan. Dit kan betekenen dat je als gemeente bepaalde thema's/zaken meer los moet laten en de kansen moet leggen bij de ontwikkelaars om hieraan invulling te geven. Nadat de ontwikkeling Amsteleind Noord is gerealiseerd, vervangen we de globale regels voor deze locatie door de regels die we momenteel ontwikkelen voor het nieuwe deel van ons omgevingsplan. De extra flexibiliteit bieden we daardoor alleen tijdens de ontwikkelfase.

2.2 Er kunnen zienswijzen worden ingediend.

Tegen de ontwerp wijziging van het omgevingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Belanghebbenden hebben later de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen de vastgestelde wijziging van het omgevingsplan.

2.3 Bewoners kunnen overlast ervaren

Omwonenden van de nieuw te realiseren wijk kunnen meer overlast ervaren. De woonomgeving verandert door de komst van deze nieuwe wijk en er komt meer verkeer af van deze wijk richting de snelweg. Om overlast te beperken zal er bekeken worden welke maatregelen er getroffen moeten en kunnen worden.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De gemeente is eigenaar van de grond en geeft zelf de (bouwrijpe)grond uit. Kostenverhaal is daarom niet van toepassing. De gemeente voert de regie om het ontwikkelkader en omgevingsplan volgens de wensen en kaders van de gemeente tot uitvoering te brengen. We stellen daarom een grondexploitatie op voor Amsteleind Noord. Deze geeft inzicht in de kosten en opbrengsten van deze ruimtelijke ontwikkeling. Onder de kosten zijn de aankopen van de gronden, bouwrijp maken, inrichting van de openbare ruimte en onze personele inzet opgenomen. Onder de opbrengsten worden de verkoop van de bouwrijpe gronden, mogelijke subsidies en bijdragen derden opgenomen. De grondexploitatie opzet wordt gelijktijdig met de wijziging van het omgevingsplan voor Amsteleind Noord aan de gemeenteraad voorgelegd ter opening.

b. Informatiebeveiliging en Privacy

In deze procedure verwerken wij naam- en adresgegevens. Deze gegevens maken wij niet openbaar. Een Privacy Impact Assessment (PIA) hoeft hiervoor niet gedaan te worden.

c. Communicatie, omgevingsdialoog en afstemming ketenpartners

De ontwerp "Omgevingsplan gemeente Oss - Postzegelplan Amsteleind Noord - Oss" moet ter inzage worden gelegd. De zienswijzeperiode is wettelijk 6 weken en zal in juni starten. Omdat de zienswijzeperiode een aantal weken in de zomervakantie valt, geven wij iedereen twee weken extra om te reageren. Oftewel we hebben een zienswijzeperiode van 8 weken. Dit is voldoende, zeker gezien het feit dat er zorgvuldig een participatieproces is doorlopen. Als bijlage bij de motivering zijn het Verslag omgevingsdialoog Amsteleind en Afstemming ketenpartners toegevoegd, waarin te lezen is wat de opbrengst van het participatietraject was.

De kennisgeving van de terinzagelegging van deze ontwerp wijziging omgevingsplan communiceren wij op de gebruikelijke manier: een publicatie in Oss Actueel, in het gemeenteblad en digitaal via www.oss.nl en www.amsteleind.nl. Ook via een digitale nieuwsbrief wordt dit gecommuniceerd. Voorafgaand aan deze periode van terinzagelegging vond er een informatieavond plaats. Deze informatieavond heeft op 16 april jl. plaatsgevonden. Daarin is dit proces gecommuniceerd.

d. Uitvoering

Na de ontwerpprocedure kan de gemeenteraad deze wijziging van het omgevingsplan vaststellen. Vervolgens zal er een traject volgen om te komen tot een winnende ontwikkelaar die de wijk kan ontwikkelen. Daarna kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van de woningen.

e. Overlegd met

Het ontwerp omgevingsplan is overlegd met de afdelingen: IBOR, LWE, VG, PB en RO. De afdeling F&C is akkoord met voorliggend voorstel.

Bijlagen

1. Motivering ontwerp omgevingsplanwijziging Amsteleind Noord
2. Verbeelding ontwerp omgevingsplanwijziging Amsteleind Noord
3. MER Amsteleind definitief (inclusief bijlagen)
4. Verslag omgevingsdialoog
5. Verslag afstemming ketenpartners
6. Handleiding omgevingsdocument bekijken via viewer Rx.Base